

**STADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO  
MUNICIPIO AUTÓNOMO DE LA CIUDAD CAPITAL  
SAN JUAN BAUTISTA**

**P. DE O. NÚM. 24  
SERIE 2015-2016**

DE ADMINISTRACIÓN

Presentado por las señoras Yvette Del Valle Soto; Claribel Martínez Marmolejos; Aixa Morell Perelló; Antonia Pons Figueroa; y los señores Carlos Ávila Pacheco; Carlos R. Díaz Vélez; Javier Gutiérrez Aymat; Iván O. Puig Oliver; Marco A. Rigau Jiménez; Aníbal Rodríguez Santos; José E. Rosario Cruz y Jimmy Zorrilla Mercado.

Referido a la(s) Comisión(es) de: Desarrollo Económico y Turismo

Fecha de Presentación: 30 de noviembre de 2015

**ORDENANZA**

**PARA ENMENDAR EL CAPITULO XVII DE LA ORDENANZA NÚM. 28, SERIE 2001-2002, SEGÚN ENMENDADA, CONOCIDA COMO "CÓDIGO DE DESARROLLO ECONÓMICO DEL MUNICIPIO DE SAN JUAN", A FIN DE ADOPTAR DISPOSICIONES SOBRE LAS TARIFAS POR CONCEPTO DE ALQUILER DE LOCALES EN EL TERMINAL DE TRANSPORTACIÓN INTERMODAL Y FACILIDADES DE COVANDONGA, INCLUIR LA DEFINICIÓN DE *ESTACIONAMIENTO PÚBLICO* EN EL REGLAMENTO PARA EL USO Y ADMINISTRACIÓN DE DICHAS INSTALACIONES; AUTORIZAR A LA OFICINA DE EMPRESAS MUNICIPALES DEL DEPARTAMENTO DE DESARROLLO ECONÓMICO Y TURISMO DEL MUNICIPIO DE SAN JUAN A OPERAR EL ESTACIONAMIENTO DEL TERMINAL DE COVADONGA, EN CONFORMIDAD CON EL REGLAMENTO DE ÁREAS DE ESTACIONAMIENTO DEL DEPARTAMENTO DE ASUNTOS DEL CONSUMIDOR (DACO); Y PARA OTROS FINES.**

1 **POR CUANTO:** La Ley Núm. 81 de 30 de agosto de 1991, según enmendada, conocida  
2 como “Ley de Municipios Autónomos del Estado Libre Asociado de Puerto Rico de  
3 1991”, otorga a los municipios los poderes necesarios y convenientes para ejercer  
4 todas las facultades correspondientes a un gobierno local y lograr sus fines y  
5 funciones, entre ellos el de poseer y administrar bienes muebles e inmuebles y  
6 arrendarlos de conformidad a la ley. El referido estatuto, en su artículo 2.004  
7 dispone que corresponde a cada municipio ordenar, reglamentar y resolver cuanto  
8 sea necesario o conveniente para atender las necesidades locales y para su mayor  
9 prosperidad y desarrollo.

10 **POR CUANTO:** De igual forma, el artículo 9.005 de la Ley de Municipios Autónomos, antes  
11 citada, faculta a los municipios a permutar, gravar, arrendar, vender o ceder  
12 cualquier propiedad municipal previa aprobación por la Legislatura Municipal  
13 mediante ordenanza o resolución a tales efectos y establece la regla general de que  
14 los arrendamientos de propiedad municipal deberán realizarse mediante el proceso de  
15 subasta pública.

16 **POR CUANTO:** El artículo 9.011 del mismo cuerpo legal dispone, que cuando el interés  
17 público así lo requiera, el municipio mediante ordenanza podrá reglamentar el  
18 arrendamiento de la propiedad municipal mueble e inmueble a base de un canon  
19 razonable y sin sujeción al requisito de subasta pública. En dicha ordenanza se  
20 especificarán las razones por las cuales se considera justo y necesario prescindir del  
21 requisito de subasta. El canon de arrendamiento razonable se determinará tomando  
22 como base el costo y la vida útil de la propiedad y los tipos de arrendamiento  
23 prevaletientes en el mercado.

24 **POR CUANTO:** El artículo 5.005, inciso (m) de la Ley Número 81 de 30 de agosto de 1991,  
25 según enmendada, autoriza a la Legislatura Municipal a aprobar aquellas ordenanzas,  
26 resoluciones y reglamentos sobre asuntos y materias de la competencia o

1           jurisdicción municipal que, de acuerdo a esta ley o a cualquier otra ley, deban  
2           someterse a su consideración y aprobación.

3   **POR CUANTO:** El Municipio de San Juan es dueño del Terminal de Transportación Intermodal  
4           y Facilidades Comerciales de Covadonga. La facilidad cuenta con espacios  
5           comerciales para alquiler y opera además como un estacionamiento público.

6   **POR CUANTO:** Promover el arrendamiento de la parte comercial del inmueble, entiéndase los  
7           locales ubicados en el mismo, representa un beneficio para el Municipio, ya que se  
8           obtienen ingresos inmediatos y recurrentes por dicho concepto y se mantienen las  
9           instalaciones en condiciones operacionales.

10   **POR CUANTO:** El edificio que alberga el estacionamiento, se encuentra convenientemente  
11           localizado, recibiendo gran flujo de visitantes, residentes y comerciantes del Viejo  
12           San Juan. Algunos locales se encuentran con un contrato de arrendamiento vigente  
13           por un término de ciento veinte (120) días, según la Resolución Núm. 88, Serie  
14           2014-2015.

15   **POR CUANTO:** El Municipio propone establecer cánones de arrendamiento competitivos, de  
16           acuerdo a los parámetros prevalecientes del mercado, tomando en consideración las  
17           características particulares del terminal y reconociendo que los actuales arrendatarios  
18           han establecido negocios legítimos, que han gozado del apoyo del público y han  
19           probado ser buenos inquilinos. De manera que, mientras tales condiciones  
20           permanezcan, resulta en el mejor interés del Municipio el gozar de la potestad de  
21           negociar directamente estos espacios para mantener las condiciones económicas  
22           actuales, garantizar la presencia de dichos comercios en el área y también, en un  
23           futuro cercano, permitirle al Departamento de Empresas Municipales, estimular la  
24           inversión en tales espacios basado en una evaluación del mercado, de ello ser  
25           necesario, por la disponibilidad de algún espacio. Dada la naturaleza de la estructura,  
26           se recomienda la autorización para negociar directamente tales arrendamientos para



1  
2 Artículo 17.07.- ...  
3

4 **Sección 2da.:** Derogar el actual inciso dos (2) del Artículo 17.12 del Capítulo XVII de  
5 la Ordenanza Núm. 28, Serie 2001-2002, según enmendada, conocida como “Código de  
6 Desarrollo Económico del Municipio de San Juan”, y sustituir por un nuevo inciso dos (2),  
7 para que se lea como sigue:

8 CAPÍTULO XVII  
9

10 REGLAMENTO PARA EL USO Y ADMINISTRACIÓN DEL TERMINAL DE TRANSPORTACIÓN  
11 INTERMODAL Y FACILIDADES COMERCIALES DE COVADONGA  
12

13 Artículo 17.01.- ...  
14

15 Artículo 17.12.-Arrendamiento

16 1. ...

17 [~~2. Comerciantes — El arrendamiento de cualquier local comercial actual o a crearse~~  
18 ~~en el futuro, se hará mediante subasta pública.~~]

19 **2. Locales Comerciales – Se exime del requisito de subasta pública en el**  
20 **arrendamiento de todos los locales comerciales ubicados en el Centro Comercial del Terminal**  
21 **de Covadonga. El canon de arrendamiento se establecerá en base al total de pies**  
22 **cuadrados, estudios de negocios de la periferia, las condiciones económicas actuales y**  
23 **previsibles. Los contratos de arrendamiento tendrán una vigencia no mayor de 5 años, con**  
24 **opción a renovación de 5 años adicionales.”**

25 3. ...

26 **Sección 3ra.:** Añadir nuevos Artículos 17.15, 17.16, 17.17 y 17.18 al Capítulo XVII  
27 de la Ordenanza Núm. 28, Serie 2001-2002, según enmendada, conocida como “Código de  
28 Desarrollo Económico del Municipio de San Juan”, para para que se lea como sigue:

29 CAPÍTULO XVII  
30

31 REGLAMENTO PARA EL USO Y ADMINISTRACIÓN DEL TERMINAL DE TRANSPORTACIÓN  
32 INTERMODAL Y FACILIDADES COMERCIALES DE COVADONGA  
33

1 Artículo 17.01.- ...

2

3 “Artículo 17.15.-

4 Se autoriza a la Oficina de Empresas Municipales del Departamento de Desarrollo  
5 Económico y Turismo del Municipio de San Juan operar el Estacionamiento del Terminal de  
6 Covadonga, en conformidad con el Reglamento de Áreas de Estacionamiento adoptado por  
7 el Departamento de Asuntos del Consumidor, (DACO).

8 “Artículo 17.16.-

9 En la administración del Estacionamiento del Terminal de Covadonga se aplicarán las  
10 tarifas autorizadas por DACO, según establecido en la Licencia de Operadores de Áreas de  
11 Estacionamiento, a solicitud de la Oficina de Empresas Municipales del Departamento de  
12 Desarrollo Económico y Turismo del Municipio de San Juan. Disponiéndose, que a los  
13 empleados de la Rama Ejecutiva del Gobierno Municipal, así como de la Legislatura  
14 Municipal, se les cobrará una tarifa de \$25.00 mensuales, la que podrá ser revisada por el  
15 Departamento de Desarrollo Económico y Turismo del Municipio de San Juan ajustando este  
16 beneficio a los costos operacionales del estacionamiento, cuando así lo amerite la situación.

17 “Artículo 17.17.-

18 Se autoriza al Departamento de Desarrollo Económico y Turismo del Municipio de  
19 San Juan, o su representante, el Director de Empresas Municipales, a efectuar convenios  
20 con comerciantes, asociaciones o agencias que operan en el Viejo San Juan interesadas en  
21 utilizar las instalaciones para conveniencia de sus empleados o clientes. La tarifa a  
22 establecerse será la dispuesta en la Sección 17.16. de esta Ordenanza o cualquiera otra que  
23 resulte prudente y conveniente al interés público del Municipio de San Juan.

24 “Artículo 17.18.-

25 Se autoriza al Director del Departamento de Desarrollo Económico y Turismo del  
26 Municipio de San Juan, o su representante, el Director de la Oficina de Empresas  
27 Municipales, a establecer acuerdos especiales para el uso del Estacionamiento del Terminal

1 de Covadonga con organizaciones sin fines de lucro, cuando éstas lleven a cabo eventos  
2 especiales en el Viejo San Juan.”

3 **Sección 4ta.:** Cualquier Ordenanza, Resolución u Orden que en todo o en parte  
4 resultare incompatible con la presente, queda por esta derogada hasta donde existiere tal  
5 incompatibilidad.

6 **Sección 5ta.:** Las disposiciones de esta ordenanza son independientes y separadas  
7 unas de otras, por lo que, en caso de que un tribunal con jurisdicción y competencia declare  
8 inconstitucional, nula o inválida cualquier sección, parte, disposición o párrafo de la misma,  
9 la determinación a tales efectos no afectará la validez de las restantes disposiciones las  
10 cuales permanecerán en pleno vigor.

11 **Sección 6ta.:** Esta Ordenanza comenzará a regir inmediatamente después de su  
12 aprobación.