

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

**P. DE O. NÚM. 44  
SERIE 2020-2021**

**DE ADMINISTRACIÓN**

Presentado por el señor Carlos R. Acevedo Acevedo; la señora Ada Clemente González; el señor Luis A. Crespo Figueroa; las señoras Carmen A. Culpeper Ramírez; Gloria I. Escudero Morales; el señor Diego G. García Cruz; la señora Camille A. García Villafañe; los señores Alberto J. Giménez Cruz; José A. Hernández Concepción; la señora Ángela Maurano Debén; el señor Fernando Ríos Lebrón; las señoras Alba I. Rivera Ramírez; Nitzza Suárez Rodríguez; y el señor Ernesto Torres Arroyo

Referido a la Comisión de Comisión de Hacienda, Finanzas, Fondos Federales y Asuntos del Contralor.

Fecha de presentación: 25 de junio de 2021

**ORDENANZA**

**PARA AUTORIZAR AL MUNICIPIO AUTÓNOMO DE SAN JUAN, REPRESENTADO POR SU ALCALDE O EL FUNCIONARIO EN QUIEN ÉSTE DELEGUE, A ARRENDAR LAS ESTRUCTURAS (KIOSCOS) UBICADAS EN EL ÁREA CONOCIDA COMO *EL PARQUE DE LAS PALOMAS DEL VIEJO SAN JUAN*, PARA EL DESARROLLO DEL CONCEPTO DENOMINADO “CAFÉ DEL NIÑO”, EL CUAL CONTEMPLA EL DESARROLLO DE UNA ACTIVIDAD COMERCIAL CUYO OBJETIVO PRINCIPAL SERÁN LOS NIÑOS; EXIMIR DEL PROCEDIMIENTO DE SUBASTA DICHO ARRENDAMIENTO; AUTORIZAR EL OTORGAMIENTO DEL CONTRATO CORRESPONDIENTE; Y PARA OTROS FINES.**

1 **POR CUANTO:** La Ley 107-2020, según enmendada, conocida como el “Código Municipal de  
2 Puerto Rico” (el Código Municipal), faculta a los municipios para ordenar, reglamentar y  
3 resolver cuanto sea necesario o conveniente para atender las necesidades locales y para su  
4 mayor prosperidad y desarrollo. De igual forma, el inciso (e) del Artículo 1.008 del referido  
5 Código, les faculta a poseer y administrar bienes muebles e inmuebles y arrendarlos a  
6 cualquier organismo, agencia o corporación pública y entidades con o sin fines de lucro,  
7 de conformidad a lo dispuesto en dicho estatuto.

8 **POR CUANTO:** El Artículo 2.021 del Código Municipal requiere la aprobación por parte de la  
9 Legislatura Municipal de toda permuta, gravamen, arrendamiento, venta, donación o  
10 cesión de propiedad municipal, mediante ordenanza o resolución al efecto. Dicho Artículo  
11 establece, como regla general, que la venta y arrendamiento de cualquier propiedad  
12 municipal deberá llevarse a cabo mediante el proceso de subasta pública, ello, con  
13 excepción de los casos que allí se establecen.

14 **POR CUANTO:** Artículo 2.030 del mismo cuerpo legal dispone que, “no obstante, [sic] lo  
15 dispuesto en el Artículo 2.035 de este Código, cuando el interés público así lo requiera, el  
16 municipio, mediante ordenanza, podrá reglamentar el arrendamiento de la propiedad  
17 municipal mueble e inmueble a base de un canon razonable y sin sujeción al requisito de  
18 subasta pública. En dicha ordenanza se especificarán las razones por las cuales se considera  
19 justo y necesario prescindir del requisito de subasta. El canon de arrendamiento razonable  
20 se determinará tomando como base el costo y la vida útil de la propiedad y los tipos de  
21 arrendamiento prevalecientes en el mercado”.

22 **POR CUANTO:** El Parque de las Palomas, ubicado en la Calle del Cristo del Viejo San Juan, ha  
23 sido utilizado tradicionalmente como en área de esparcimiento donde jóvenes y adultos,  
24 por igual, acuden a disfrutar de la brisa y la hermosa vista que provee el tope de las murallas  
25 que bordean nuestra Ciudad Antigua. De igual forma, según indica su nombre, en el Parque  
26 de las Palomas habita una gran cantidad de estas aves que pernoctan en la muralla e

1 interactúan en el referido espacio con los visitantes de la zona que acuden regularmente a  
2 alimentarlas y a disfrutar del vuelo de cientos de ellas dibujando un paisaje memorable  
3 para todos.

4 **POR CUANTO:** La Administración Municipal está comprometida con devolver el lustre a todas  
5 las áreas de nuestra Gran Ciudad. De igual forma, resulta prioritario facilitar el que la  
6 ciudadanía retome sus espacios públicos, en particular, aquellos que tradicionalmente  
7 promueven la interacción de la familia y de los visitantes en general.

8 **POR CUANTO:** En el Parque de las Palomas ubican dos estructuras (Kioscos), que desde hace  
9 mucho tiempo han sido desatendidas, descuidadas y al presente se encuentran vacías e  
10 inoperantes. Estas estructuras, una de ellas hecha de metal, son necesarias para que los  
11 visitantes del Parque puedan adquirir refrigerios, alimentos livianos ya preparados,  
12 golosinas y las tradicionales bolsitas de maíz o alimento para atraer a cientos de palomas y  
13 disfrutar de su vuelo.

14 **POR CUANTO:** En el año 2015, se llevó a cabo un proyecto de mejoras con una inversión de  
15 aproximadamente cuatrocientos mil dólares (\$400,000) que consistió en la remodelación  
16 del Parque y la construcción del referido kiosco de metal con sus mesas, sillas y sombrillas.  
17 A pesar de haber sido objeto de remodelación, e inversión en mobiliario y equipos, éstos  
18 nunca fueron utilizados.

19 **POR CUANTO:** Desde el año 2016 el Parque cuenta con nuevas amenidades para el disfrute de  
20 la ciudadanía que lo visite. No obstante, con el pasar de los años fueron ignoradas  
21 propuestas sometidas para establecer actividad comercial en el Parque y devolver su uso a  
22 beneficio y disfrute de la ciudadanía.

23 **POR CUANTO:** La Sra. Yashirra Aponte Camacho ha presentado propuestas desde el año 2016  
24 con el interés de operar el “Café del Niño” desde el Parque de las Palomas. La propuesta  
25 contempla el desarrollo de una actividad comercial cuyo objetivo principal serán los niños.  
26 El concepto está basado en modelos similares en diferentes ciudades del mundo, tales como

1 Valencia, Barcelona, Madrid y Filadelfia. Con el Proyecto, se habilitan las instalaciones y  
2 se les dará el cuidado y mantenimiento necesario de manera que permanezcan como  
3 espacios útiles y se cumpla el propósito del Municipio de devolver la instalación a  
4 condiciones operacionales, todo ello con inversión privada.

5 **POR CUANTO:** Además de la oferta gastronómica propia de un café, la propuesta contempla  
6 ofrecer servicios de entretenimiento para niños tales como:

- 7 • lectura de Cuentos;
- 8 • drama para niños;
- 9 • música para niños;
- 10 • yoga infantil;
- 11 • teoría y solfeo;
- 12 • musicoterapia para niños;
- 13 • el Parque será “*Pet Friendly*”;
- 14 • clases de pintura; y
- 15 • presentaciones artísticas de niños.

16 **POR CUANTO:** Por el interés público que representa para la calidad de vida para ese sector de la  
17 población, un lugar de esparcimiento y compartir familiar el cual sería único en el Viejo  
18 San Juan, se autoriza el arrendamiento sin sujeción al requisito de subasta pública. Con  
19 este Proyecto, el Municipio devuelve el uso del Parque a la comunidad y provee las  
20 condiciones adecuadas para que sea utilizado nuevamente a beneficio de la comunidad. De  
21 igual forma, con la reapertura de las facilidades, se promueve el desarrollo de la actividad  
22 económica de la zona, se promueve el uso de las instalaciones, se generan ingresos  
23 adicionales al Municipio, se mejora la condición de un inmueble municipal y se garantiza  
24 su mantenimiento, todo ello con inversión privada.

1 **POR TANTO: ORDÉNASE POR LA LEGISLATURA MUNICIPAL DE SAN JUAN,**  
2 **PUERTO RICO:**

3 **Sección 1ra.:** Se autoriza al Municipio Autónomo de San Juan, representado por su  
4 Alcalde o el funcionario en quien éste delegue, a arrendar a la Sra. Yashirra Aponte Camacho, sin  
5 sujeción al procedimiento de subasta, las estructuras (kioscos) ubicadas en el área conocida como  
6 el Parque de las Palomas del Viejo San Juan, para el desarrollo del concepto denominado “Café del  
7 Niño” el cual contempla el desarrollo de una actividad comercial cuyo objetivo principal serán los  
8 niños.

9 **Sección 2da.:** La Sra. Yashirra Aponte Camacho (en adelante, “la arrendataria”)  
10 mantendrá la Propiedad arrendada y sus alrededores limpia y en buen estado y será responsable en  
11 todo momento por asegurar que la Propiedad esté en cumplimiento con todas las normas y  
12 disposiciones legales y reglamentarias aplicables a su administración y uso. La arrendataria será  
13 responsable de todo gasto de rehabilitación, mantenimiento y conservación de la Propiedad y,  
14 además, será responsable de obtener todos aquellos permisos, seguros y fianzas que fueren  
15 necesarios y las cubiertas que determine la Oficina de Riesgos y Seguros, en relación con el uso  
16 dispuesto para la misma, incluyendo, pero no limitado a, seguro de responsabilidad pública cuya  
17 póliza deberá incluir al Municipio, sus funcionarios y empleados como asegurados adicionales. La  
18 arrendataria será responsable, por su cuenta y cargo, del pago por concepto de utilidades (energía  
19 eléctrica y agua potable), así como el mantenimiento de las áreas verdes y limpieza. Por ser un  
20 lugar de valor histórico, procurará que el mobiliario y equipos ubicados en el Parque se mantengan  
21 en buenas condiciones.

22 **Sección 3ra.:** La arrendataria no podrá llevar a cabo alteración o modificación alguna a los  
23 elementos estructurales de la Propiedad sin haber obtenido autorización previa y expresa del  
24 Departamento de Diseño Urbano y Desarrollo de Proyectos del Municipio Autónomo de San Juan  
25 y haber solicitado y obtenido todos los permisos correspondientes, conforme a las disposiciones  
26 legales aplicables.

1           **Sección 4ta.:** La arrendataria otorgará con el Municipio Autónomo de San Juan el  
2 correspondiente contrato de arrendamiento donde se establecerán los términos y condiciones  
3 relacionados al uso de la Propiedad. El arrendamiento será por cuatro (4) años con un canon mínimo  
4 de quinientos dólares (\$500.00) mensuales por el primer año, con un aumento de cien dólares  
5 (\$100.00) por cada año hasta llegar a ochocientos dólares (\$800.00) mensuales durante el cuarto  
6 año del contrato. El acuerdo incluirá el kiosco ubicado en la entrada del Parque que fungiría como  
7 complemento a la actividad comercial propuesta. La arrendataria podrá subarrendar el mismo sujeto  
8 a las mismas condiciones del arrendamiento matriz y con el consentimiento previo por escrito del  
9 Municipio. De concretarse este último escenario, la arrendataria tendría a su cargo la contratación  
10 de los servicios de seguridad del Parque.

11           **Sección 5ta.:** En caso de que la arrendataria proponga la ubicación de mesas y sillas,  
12 aplicará canon de arrendamiento adicional, según las regulaciones de los Cafés Al Aire Libre. A  
13 saber, quince dólares (\$15.00) por pie cuadrado por los primeros dos (2) años y diecisiete dólares  
14 (\$17.00) por pie cuadrado por el tercer y cuarto año.

15           **Sección 6ta.:** Será requisito depositar el equivalente a dos (2) meses de arrendamiento por  
16 concepto de fianza.

17           **Sección 7ma.:** El Alcalde, o el funcionario en quien éste delegue, queda facultado para  
18 establecer aquellos términos y condiciones adicionales que estime necesarios y/o convenientes en  
19 relación con los propósitos de la presente Ordenanza.

20           **Sección 8va.:** El Alcalde, o el funcionario en quien éste delegue, queda facultado para  
21 llevar a cabo todas las gestiones necesarias, convenientes o incidentales que surjan de la exposición  
22 de motivos de esta Ordenanza, en caso de que haya sido omitida la autorización expresa de algún  
23 asunto en particular de la misma. De igual forma, queda facultado para otorgar cualquier  
24 documento o instrumento público que sea necesario e incidental a los propósitos de esta Ordenanza.

25           **Sección 9na.:** Las disposiciones de esta Ordenanza son independientes y separables unas  
26 de otras, por lo que, en la eventualidad de que un tribunal con jurisdicción y competencia declare

1 inconstitucional, nula o inválida cualquier parte, párrafo, sección u oración de esta, la  
2 determinación a tales efectos solo afectará aquella parte, párrafo, sección u oración cuya  
3 inconstitucionalidad, nulidad o invalidez hubiere sido declarada, permaneciendo en pleno vigor las  
4 restantes disposiciones.

5           **Sección 10ma.:** Cualquier ordenanza, resolución u orden que, en todo o en parte, resultare  
6 incompatible con la presente, queda por esta derogada hasta en donde existiere tal incompatibilidad.

7           **Sección 11ra.:** Esta Ordenanza comenzará a regir inmediatamente después de su  
8 aprobación.