

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

**P. DE O. NÚM. 5
SERIE 2021-2022**

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; Nitza Suárez Rodríguez; y el señor Ernesto Torres Arroyo

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

Fecha de presentación: 6 de agosto de 2021

ORDENANZA

PARA AUTORIZAR AL MUNICIPIO AUTÓNOMO DE SAN JUAN, REPRESENTADO POR SU ALCALDE O EL FUNCIONARIO EN QUIEN ESTE DELEGUE, A LLEVAR A CABO MEDIANTE EL PROCESO DE SUBASTA PÚBLICA, SEA SUBASTA FORMAL O SOLICITUD DE PROPUESTAS, EL TRÁMITE CORRESPONDIENTE PARA EL ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES MUNICIPALES SEGÚN IDENTIFICADOS EN ESTA ORDENANZA, Y EN EL CASO DEL INMUEBLE CONOCIDO COMO RAMALLO INDUSTRIAL PARK, LA VENTA O ARRENDAMIENTO DE DICHO INMUEBLE, PROMOVRIENDO LA INVERSIÓN DE CAPITAL PRIVADO Y LA MÁS EFICAZ UTILIZACIÓN DE LOS RECURSOS; AUTORIZAR AL ALCALDE DE SAN JUAN, HON. MIGUEL A. ROMERO LUGO, O EL FUNCIONARIO EN QUIEN ESTE DELEGUE, A OTORGAR LOS DOCUMENTOS NECESARIOS PARA DAR

**CUMPLIMIENTO A LAS DISPOSICIONES DE ESTA
ORDENANZA; Y PARA OTROS FINES RELACIONADOS.**

1 **POR CUANTO:** El inciso (o) del Artículo 1.008 de la Ley 107-2020, según enmendada, conocida
2 como el “Código Municipal de Puerto Rico” (el “Código Municipal”), faculta a los
3 municipios a “[e]jercer el Poder Legislativo y el Poder Ejecutivo en todo asunto de
4 naturaleza municipal que redunde en el bienestar de la comunidad y en su desarrollo
5 económico, social y cultural, en la protección de la salud y seguridad de las personas, que
6 fomente el civismo y la solidaridad de las comunidades y en el desarrollo de obras y
7 actividades de interés colectivo con sujeción a las leyes aplicables”.

8 **POR CUANTO:** El Código Municipal, faculta a los municipios para ordenar, reglamentar y
9 resolver cuanto sea necesario o conveniente para atender las necesidades locales y para su
10 mayor prosperidad y desarrollo. De igual forma, el inciso (e) del Artículo 1.008 del referido
11 Código, les faculta a poseer y administrar bienes muebles e inmuebles y arrendarlos a
12 cualquier organismo, agencia o corporación pública y entidades con o sin fines de lucro,
13 de conformidad a lo dispuesto en dicho estatuto.

14 **POR CUANTO:** El Artículo 2.021 del Código Municipal requiere la aprobación por parte de la
15 Legislatura Municipal a toda permuta, gravamen, arrendamiento, venta, donación o cesión
16 de propiedad municipal, mediante ordenanza o resolución al efecto. Dicho Artículo
17 establece que la venta y arrendamiento de cualquier propiedad municipal deberá llevarse a
18 cabo mediante el proceso de subasta pública, ello, con excepción de los casos que allí se
19 establecen.

20 **POR CUANTO:** El Tribunal Supremo de Puerto Rico ha resuelto que el término “subasta pública”
21 incluye procesos de solicitud de propuestas (también conocidos como “*request for*
22 *proposals*” o, por sus siglas en inglés, como “RFP”) y que estos son una forma de subasta.
23 El Tribunal Supremo ha explicado que los procesos de RFP se distinguen de la subasta
24 formal porque aceptan negociación y, además, son procedimientos adecuados para la

1 evaluación de propuestas con algún contenido técnico. Véase, *Maranello et. al. v. OAT*,
2 186 DPR 780, 787(2012).

3 **POR CUANTO:** Una de las medidas más importantes para lograr la reducción de gastos y aumento
4 de ingresos es maximizar el rendimiento de las propiedades inmuebles. Medidas como
5 estas le permiten al Municipio liberar recursos dedicados a mantener, operar y/o
6 administrar tales bienes inmuebles y dedicarlos a proveer servicios de forma directa a la
7 ciudadanía.

8 **POR CUANTO:** El Gobierno del Municipio Autónomo de San Juan ha identificado bienes
9 inmuebles municipales con potencial para generar ingresos, recurrentes o no, que le
10 permitan cubrir parte o la totalidad de los costos y gastos relacionados a su operación o
11 reducir el costo total de operación del Municipio, promoviendo la inversión de capital
12 privado y la más eficaz utilización de estos, de tal forma que se maximice su uso. Estas
13 economías podrán entonces ser utilizadas en servicios directos, esenciales y necesarios para
14 los sanjuaneros, así como en obras y servicios que impacten de forma directa y positiva a
15 la comunidad.

16 **POR CUANTO:** El Municipio considerará el nivel de capital que requiera el bien inmueble en
17 inversión inicial para su operación, la capacidad del bien inmueble para generar ingresos,
18 la naturaleza de la actividad económica que se propone para el bien inmueble y cualquier
19 otro factor que sea pertinente considerar para determinar si una propuesta de arrendamiento
20 es adecuada o no. En estos casos, de la propuesta ser adecuada, el Municipio usará como
21 referencia un canon de arrendamiento que se base en el costo y la vida útil del bien
22 inmueble y los tipos de arrendamiento prevalecientes en el mercado, pero siempre
23 considerando los factores antes mencionados, así como los propósitos de política pública
24 que motivan estos procesos y los mejores intereses del Municipio.

25 **POR CUANTO:** El proceso de venta de un bien inmueble, en caso de que fuera esa la propuesta
26 aceptada para el parque industrial localizado en el Bo. Quebrada Arenas, antes conocido

1 como el “Ramallo Industrial Park”, usará de referencia el valor de mercado del bien
2 inmueble, según los informes de tasación correspondientes, pero siempre considerando el
3 mejor interés del Municipio, el número de ofertas o propuestas para el bien inmueble y
4 cualquier otro requisito establecido por el Municipio en el pliego de subasta o RFP para
5 ser evaluado como criterio para la otorgación de la adjudicación de la buena pro del
6 proceso. Se podrá solicitar y evaluar planes de mejoras al bien inmueble, la inversión total
7 de capital y la naturaleza de los trabajos, entre otros.

8 **POR CUANTO:** Esta Legislatura Municipal autoriza al Gobierno del Municipio Autónomo de
9 San Juan a publicar anuncios de subasta pública o RFP, según sea el caso, de acuerdo con
10 los términos y condiciones que se establecen mediante esta Ordenanza.

11 **POR TANTO: ORDÉNASE POR LA LEGISLATURA MUNICIPAL DE SAN JUAN,**
12 **PUERTO RICO:**

13 **Sección 1ra.:** Se autoriza al Municipio Autónomo de San Juan (en adelante, el
14 “Municipio”), representado por su Alcalde o el funcionario en quien este delegue, a llevar a cabo
15 mediante el proceso de subasta pública, sea subasta formal o solicitud de propuestas (en adelante,
16 el “RFP”, por sus siglas en inglés), el trámite correspondiente para los siguientes propósitos:

- 17 (1) Instalación de mobiliario urbano en plazas, aceras, caminos, áreas verdes y otros, en
18 distintas áreas de la jurisdicción del Municipio.
- 19 (2) Arrendamiento, mantenimiento y administración de espacio municipal donde ubica el
20 antiguo “San Juan Golf Academy & Driving Range”.
- 21 (3) Arrendamiento de kiosco para concesionario en la Playa el Escambrón.
- 22 (4) Arrendamiento, mantenimiento y administración de espacio comercial en el Natatorio de
23 San Juan, enfocado en fomentar un estilo de vida saludable.
- 24 (5) Venta o arrendamiento del parque industrial localizado en el Bo. Quebrada Arenas, antes
25 conocido como el “Ramallo Industrial Park”.
- 26 (6) Servicios de boletería para las facilidades del Municipio.

1 (7) Arrendamiento, operación y administración del Café Teatro Awilda Carbia

2 **Sección 2da.:** Se autoriza al Alcalde, o al funcionario en quien este delegue, a firmar los
3 documentos necesarios para llevar a cabo la transacción de derechos reales que surja de la subasta
4 formal o RFP y para dar cumplimiento a las disposiciones de la presente Ordenanza.

5 **Sección 3ra.:** En los casos de arrendamientos, el Municipio utilizará de referencia un canon
6 de arrendamiento que se base en el costo y la vida útil del bien inmueble y los tipos de
7 arrendamiento prevalecientes en el mercado, pero siempre considerando los factores tales como el
8 nivel de capital que requiera el bien inmueble en inversión inicial para su operación, la capacidad
9 del bien inmueble para generar ingresos y cualquier otro factor que sea razonablemente pertinente
10 considerar para determinar si una propuesta de arrendamiento es adecuada o no, según los mejores
11 intereses del Municipio.

12 **Sección 4ta.:** El proceso de venta de bien inmueble, en caso de que fuera esa la propuesta
13 aceptada para el parque industrial localizado en el Bo. Quebrada Arenas, antes conocido como el
14 “Ramallo Industrial Park”, usará de referencia el valor de mercado del bien inmueble, según los
15 informes de tasación correspondientes, pero siempre considerando el número de ofertas o
16 propuestas recibidas para el bien inmueble y cualquier otro requisito establecido por el Municipio
17 en el Pliego de Subasta o RFP para ser evaluado como criterio para la otorgación de la adjudicación
18 de la buena pro del proceso. La Junta de Subastas aspirará a obtener el mejor precio posible, en
19 armonía con los mejores intereses del Municipio y las condiciones prevalecientes en el mercado de
20 bienes raíces.

21 **Sección 5ta.:** En los casos de arrendamiento, el término máximo del contrato de
22 arrendamiento será de hasta treinta (30) años para aquellos bienes inmuebles que cumplan con los
23 requisitos de inversión de capital, la naturaleza de la actividad a ser desarrollada en el bien inmueble
24 y otros factores que tornen razonable y necesario la otorgación de un arrendamiento a largo plazo.
25 El término de todo contrato de arrendamiento será establecido usando criterios de razonabilidad
26 similares a los anteriores.

1 **Sección 6ta.:** Se autoriza al Alcalde, o al funcionario en quien este delegue, a establecer
2 aquellas condiciones adicionales y realizar aquellas transacciones accesorias que sean necesarias o
3 convenientes de acuerdo a la exposición de motivos de esta Ordenanza y los propósitos de política
4 pública que la motivan.

5 **Sección 7ma.:** Se autoriza al Alcalde, o al funcionario en quien este delegue, a realizar
6 todas las gestiones necesarias o convenientes para dar cumplimiento a las disposiciones de esta
7 Ordenanza.

8 **Sección 8va.:** Las disposiciones de esta ordenanza son independientes y separadas unas de
9 otras, por lo cual, si cualquier parte, párrafo o sección de esta fuera declarada inconstitucional, nula
10 o inválida por un tribunal con jurisdicción y competencia, la determinación a tales efectos no
11 afectará, menoscabará o invalidará sus restantes disposiciones.

12 **Sección 9na.:** Cualquier ordenanza, resolución u orden que, en todo o en parte, resultare
13 incompatible con la presente, queda por esta derogada hasta donde existiere tal incompatibilidad.

14 **Sección 10ma.:** Esta Ordenanza comenzará a regir inmediatamente después de su
15 aprobación.