

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

**P. DE O. NÚM. 13  
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: 14 de septiembre de 2021

**ORDENANZA**

**PARA AUTORIZAR EL ARRENDAMIENTO DE LA ESTRUCTURA (QUIOSCO) UBICADA EN EL ÁREA DEL BALNEARIO DEL ESCAMBRÓN A SU OCUPANTE ACTUAL, HASTA TANTO SE COMPLETE EL PROCESO DE SUBASTA O SOLICITUD DE PROPUESTAS (RFP) QUE PROPONE LLEVAR A CABO EL MUNICIPIO AUTÓNOMO DE SAN JUAN PARA LA REFERIDA INSTALACIÓN; EXIMIR DICHO ARRENDAMIENTO DEL PROCEDIMIENTO DE SUBASTA; ESTABLECER EL CANON CORRESPONDIENTE, TÉRMINOS Y CONDICIONES; Y PARA OTROS FINES.**

- 1 **POR CUANTO:** La Ley 107-2020, según enmendada, conocida como el “Código Municipal de
- 2 Puerto Rico” (en adelante, el “Código Municipal”), confiere a los municipios los poderes

1           necesarios y convenientes para ejercer todas las facultades correspondientes a un gobierno  
2           local y lograr sus fines y funciones, entre ellos el de poseer y administrar bienes muebles e  
3           inmuebles y arrendarlos de conformidad a la ley.

4   **POR CUANTO:** El Artículo 1.008 del Código Municipal, faculta a los municipios a, entre otros,  
5           adquirir propiedad por cualquier medio legal, dentro y fuera de sus límites territoriales,  
6           incluyendo los procedimientos para el cobro de contribuciones, poseer y administrar bienes  
7           muebles e inmuebles y arrendarlos a cualquier organismo, agencia o corporación pública  
8           y entidades con o sin fines de lucro, de conformidad a dicho Código, así como vender,  
9           gravar y enajenar cualquiera de sus propiedades con sujeción a las disposiciones de dicho  
10          Código, o las leyes u ordenanzas aplicables.

11   **POR CUANTO:** El Artículo 2.021 del Código Municipal establece la regla general de que la venta  
12          y arrendamiento de propiedad municipal deberán realizarse mediante el proceso de subasta  
13          pública. No obstante, el Artículo 2.030 del mismo cuerpo legal dispone que, cuando el  
14          interés público así lo requiera, el municipio, mediante ordenanza, podrá reglamentar el  
15          arrendamiento de la propiedad municipal mueble e inmueble a base de un canon razonable  
16          y sin sujeción al requisito de subasta pública. En dicha ordenanza se especificarán las  
17          razones por las cuales se considera justo y necesario prescindir del requisito de subasta. El  
18          canon de arrendamiento razonable se determinará tomando como base el costo y la vida  
19          útil de la propiedad y los tipos de arrendamiento prevalecientes en el mercado.

20   **POR CUANTO:** El Municipio Autónomo de San Juan (en adelante, el “Municipio”) es dueño en  
21          pleno dominio de la parcela de terreno donde ubica el Parque del Tercer Milenio Doctor  
22          José Celso Barbosa, que se describe a continuación:

23                           Predio de terreno donde ubica el Parque del Tercer Milenio, localizado en  
24                           Puerta de Tierra, del Término Municipal de San Juan, en lindes por el  
25                           Norte con Océano Atlántico; por el Sur, con la Avenida Muñoz Rivera y  
26                           terrenos del Municipio de San Juan; por el Este, con terrenos del Hotel  
27                           Normandie; y por el Oeste, con terrenos de la Marina de los Estados  
28                           Unidos.

1 **POR CUANTO:** El Municipio adquirió la titularidad de la referida parcela de terreno de la  
2 entonces Compañía de Parques Nacionales de Puerto Rico, según la Escritura Pública  
3 Núm. 12 del 15 de julio de 2011 ante el notario Luis Manuel Pavía Vidal. Dicha  
4 transferencia fue autorizada por la Asamblea Legislativa de Puerto Rico mediante la  
5 Resolución Conjunta 176-2010 y aceptada por la Legislatura Municipal de San Juan  
6 mediante la Ordenanza Núm. 51, Serie 2010-2011.

7 **POR CUANTO:** En dicha parcela ubica una estructura (quiosco) para uso comercial, con baños  
8 para damas y caballeros, y localizada cerca al antiguo Hotel Normandie, en el área conocida  
9 como la Playa Número 9 del Balneario de El Escambrón.

10 **POR CUANTO:** Desde antes de la fecha de la transferencia de la parcela de terreno al Municipio,  
11 hasta el presente, *Scuba Dogs Pocita Inc.*, ocupa y utiliza la referida estructura como  
12 concesión para servicios de ecoturismo, excursiones de “snorkling”, “scuba”, excursiones  
13 de buceo a buzos certificados y no certificados, clases de natación, ejercicios acuáticos,  
14 celebración de eventos acuáticos, excursiones educativas, renta y venta de equipos  
15 acuáticos, adiestramientos, servicios de reparación de equipo y venta de alimentos, agua,  
16 refrigerios, bebidas hidratantes y meriendas o “snacks”. Lo anterior, de acuerdo con el  
17 contrato otorgado con la entonces Compañía de Parques Nacionales de Puerto Rico con el  
18 número 2010-000049, por un término de diez (10) años a partir del 1 de junio de 2010 hasta  
19 el 31 de mayo de 2020, sujeto a un canon de arrendamiento de seiscientos dólares (\$600)  
20 mensuales durante los meses de abril a agosto (temporada alta) y trecientos dólares (\$300)  
21 mensuales durante los meses de septiembre a marzo (temporada baja).

22 **POR CUANTO:** *Scuba Dogs Pocita Inc.* está inscrita como una Corporación Doméstica con Fines  
23 de Lucro en el Departamento de Estado de Puerto Rico, con el número de registro 187565.  
24 De acuerdo a su Certificado de Incorporación, la naturaleza o propósito de la entidad está  
25 relacionada con la prestación de servicios y artículos de deportes acuáticos.

1 **POR CUANTO:** El Municipio ha determinado autorizar un proceso competitivo de subasta o  
2 solicitud de propuestas (RFP) a fin de arrendar las instalaciones. No obstante, resulta de  
3 beneficio e interés público mantener la instalación operando en lo que se completa el  
4 proceso antes indicado. Lo anterior mantiene las instalaciones en condiciones aptas para  
5 su uso y recibiendo el mantenimiento necesario para evitar su deterioro.

6 **POR CUANTO:** El Municipio interesa que dicho espacio se conserve y continúe utilizando como  
7 concesión para la realización de actividades afines con la zona, en particular, servicios  
8 relacionados a deportes acuáticos y para la venta de comestibles. Ello, como parte de su  
9 firme compromiso con el mejoramiento, rehabilitación y desarrollo de espacios que  
10 permitan y promuevan la actividad económica.

11 **POR CUANTO:** Con este proyecto se promueve el uso de las instalaciones, la actividad comercial  
12 de la zona, se generan ingresos adicionales al Municipio, se mantiene en condiciones un  
13 inmueble municipal y se garantiza su mantenimiento, todo ello con inversión privada.

14 **POR CUANTO:** Por las razones antes expuestas, resulta de gran beneficio e interés público el  
15 arrendar el espacio a su actual ocupante, sin el requisito de subasta pública, hasta tanto se  
16 complete el proceso de subasta o RFP que se propone llevar a cabo el Municipio.

17 **POR TANTO: ORDÉNASE POR LA LEGISLATURA MUNICIPAL DE SAN JUAN,**  
18 **PUERTO RICO:**

19 **Sección 1ra.:** Se autoriza al Municipio Autónomo de San Juan (en adelante, el  
20 “Municipio”), representado por su Alcalde o el funcionario en quien este delegue, a arrendar a  
21 *Scuba Dogs Pocita Inc.*, sin sujeción al procedimiento de subasta, el inmueble (quiosco) que  
22 actualmente utiliza y que está ubicado en el área del Balneario de El Escambrón, propiedad del  
23 Municipio (en adelante, “la Propiedad”).

24 **Sección 2da.:** El arrendamiento al que se hace referencia en la Sección 1ra. de esta  
25 Ordenanza se autoriza hasta tanto se complete el proceso de subasta o solicitud de propuestas (en  
26 adelante, el “RFP”) que propone llevar a cabo el Municipio para la Propiedad. Al ser otorgada la

1 buena pro en dicho proceso, se notificará a *Scuba Dogs Pocita Inc.* de la terminación del contrato  
2 y se requerirá a la entidad la entrega de la Propiedad. Será condición indispensable del contrato de  
3 arrendamiento, que por la presente se autoriza, que *Scuba Dogs Pocita Inc.* se comprometa a  
4 entregar la Propiedad una vez le sea requerido por el Municipio según antes expuesto. *Scuba Dogs*  
5 *Pocita Inc.*, podrá competir en el proceso de subasta o RFP que lleve a cabo el Municipio para la  
6 Propiedad.

7 **Sección 3ra.:** La Propiedad será utilizada y mantenida en condiciones aptas para ser  
8 ocupada y operada comercialmente para la realización de actividades afines con la zona, incluyendo  
9 pero no limitado a servicios de ecoturismo, excursiones de “snorkling”, “scuba”, excursiones de  
10 buceo a buzos certificados y no certificados, clases de natación, ejercicios acuáticos, ejercicios acuáticos,  
11 celebración de eventos acuáticos, excursiones educativas, renta y venta de equipos acuáticos,  
12 adiestramientos, servicios de reparación de equipo y venta de alimentos, agua, refrigerios, bebidas  
13 hidratantes y meriendas o “snacks”. No se autoriza la venta de bebidas alcohólicas.

14 **Sección 4ta.:** Se autoriza a *Scuba Dogs Pocita Inc.*, a ampliar su oferta de manera que  
15 puedan ofrecer comida fría (ensaladas, *wraps*, helados, bebidas naturales, etc.) y renta de artículos  
16 playeros como sillas y sombrillas.

17 **Sección 5ta.:** *Scuba Dogs Pocita Inc.*, mantendrá la Propiedad arrendada y sus alrededores  
18 limpia y en buen estado y será responsable en todo momento por asegurar que la Propiedad esté en  
19 cumplimiento con todas las normas y disposiciones legales y reglamentarias aplicables a su  
20 administración y uso. *Scuba Dogs Pocita Inc.*, será, además, responsable de todo gasto de  
21 rehabilitación, mantenimiento y conservación de la Propiedad y será responsable de obtener todos  
22 aquellos permisos, seguros y fianzas que fueren necesarios en relación con el uso dispuesto para la  
23 misma, según autorizado en esta Ordenanza, incluyendo seguro de responsabilidad pública, cuya  
24 póliza deberá incluir al Municipio, sus funcionarios y empleados como asegurado adicional con  
25 endoso de indemnidad.

1           **Sección 6ta.:** *Scuba Dogs Pocita Inc.*, no podrá llevar a cabo alteración o modificación  
2 alguna a los elementos estructurales de la Propiedad sin haber obtenido autorización previa y  
3 expresa del Área de Operaciones de Ingeniería del Municipio y haber solicitado y obtenido todos  
4 los permisos correspondientes, conforme a las disposiciones legales aplicables.

5           **Sección 7ma.:** *Scuba Dogs Pocita Inc.*, otorgará con el Municipio el correspondiente  
6 contrato de arrendamiento donde se establecerán los términos y condiciones relacionados al uso de  
7 la Propiedad. Se autoriza un canon por concepto de arrendamiento de seiscientos dólares (\$600)  
8 mensuales durante los meses de abril a agosto (temporada alta) y trecientos dólares (\$300)  
9 mensuales durante los meses de septiembre a marzo (temporada baja). En consideración a lo  
10 dispuesto en la Sección 2da. de esta Ordenanza, el contrato que se otorgue tendrá vigencia mensual.

11           **Sección 8va.:** El Alcalde, o el funcionario en quien este delegue, queda facultado para  
12 establecer aquellos términos y condiciones adicionales que estime necesarios y/o convenientes en  
13 relación con los propósitos de la presente Ordenanza. De igual forma, queda facultado para llevar  
14 a cabo todas las gestiones necesarias, convenientes o incidentales que surjan de la Exposición de  
15 Motivos de esta Ordenanza, en caso de que haya sido omitida la autorización expresa de algún  
16 asunto en particular de la misma.

17           **Sección 9na.:** El Alcalde, o el funcionario en quien éste delegue, queda facultado para  
18 otorgar cualquier documento o instrumento público que sea necesario e incidental a los propósitos  
19 de esta Ordenanza.

20           **Sección 10ma.:** Las disposiciones de esta Ordenanza son independientes y separables unas  
21 de otras por lo que, en la eventualidad de que un tribunal con jurisdicción y competencia declare  
22 inconstitucional, nula o inválida cualquier parte, párrafo, sección u oración de la misma, la  
23 determinación a tales efectos solo afectará aquella parte, párrafo, sección u oración cuya  
24 inconstitucionalidad, nulidad o invalidez hubiere sido declarada, permaneciendo en pleno vigor las  
25 restantes disposiciones.

1           **Sección 11ma.:** Cualquier ordenanza, resolución u orden que en todo o en parte resultare  
2 incompatible con la presente, queda por esta derogada hasta en donde existiere tal incompatibilidad.

3           **Sección 12ma.:** Esta Ordenanza comenzará a regir inmediatamente después de su  
4 aprobación.