

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

**ORDENANZA NÚM. 16, SERIE 2021-2022
APROBADA 18 DE OCTUBRE DE 2021
(P. DE O. NÚM. 13, SERIE 2021-2022)**

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.

POR CUANTO: La Ley 107-2020, según enmendada, conocida como el “Código Municipal de Puerto Rico” (en adelante, el “Código Municipal”), confiere a los municipios los poderes necesarios y convenientes para ejercer todas las facultades correspondientes a un gobierno local y lograr sus fines y funciones, entre ellos el de poseer y administrar bienes muebles e inmuebles y arrendarlos de conformidad a la ley.

POR CUANTO: El Artículo 1.008 del Código Municipal, faculta a los municipios a, entre otros, adquirir propiedad por cualquier medio legal, dentro y fuera de sus límites territoriales, incluyendo los procedimientos para el cobro de contribuciones, poseer y administrar bienes muebles e inmuebles y arrendarlos a cualquier organismo, agencia o corporación pública y entidades con o sin fines de lucro, de conformidad a dicho Código, así como vender,

gravar y enajenar cualquiera de sus propiedades con sujeción a las disposiciones de dicho Código, o las leyes u ordenanzas aplicables.

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

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

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

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

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

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

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

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

POR CUANTO: El Municipio interesa que dicho espacio se conserve y continúe utilizando como concesión para la realización de actividades afines con la zona, en particular, servicios

relacionados a deportes acuáticos y para la venta de comestibles. Ello, como parte de su firme compromiso con el mejoramiento, rehabilitación y desarrollo de espacios que permitan y promuevan la actividad económica.

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

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

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

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

Sección 2da.: El arrendamiento al que se hace referencia en la Sección 1ra. de esta Ordenanza se autoriza hasta tanto se complete el proceso de subasta o solicitud de propuestas (en adelante, el "RFP") que propone llevar a cabo el Municipio para la Propiedad. Al ser otorgada la buena pro en dicho proceso, se notificará a *Scuba Dogs Pocita Inc.* de la terminación del contrato y se requerirá a la entidad la entrega de la Propiedad. Será condición indispensable del contrato de arrendamiento, que por la presente se autoriza, que *Scuba Dogs Pocita Inc.* se comprometa a entregar la Propiedad una vez le sea requerido por el Municipio según antes expuesto. *Scuba Dogs Pocita Inc.*, podrá competir en el proceso de subasta o RFP que lleve a cabo el Municipio para la Propiedad.

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

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

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

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

Sección 7ma.: *Scuba Dogs Pocita Inc.*, otorgará con el Municipio el correspondiente contrato de arrendamiento donde se establecerán los términos y condiciones relacionados al uso de la Propiedad. El canon razonable de arrendamiento se determinará tomando como base el costo y

la vida útil de la Propiedad y los tipos de arrendamiento prevalecientes en el mercado. En consideración a lo dispuesto en la Sección 2da. de esta Ordenanza, el contrato que se otorgue tendrá vigencia de un (1) año. Dicho contrato podrá ser renovado previa enmienda escrita a esos efectos, firmada por ambas partes.

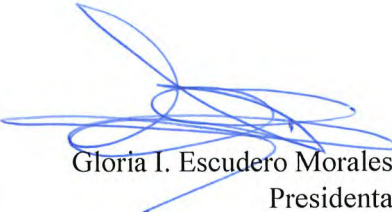
Sección 8va.: El Alcalde, o el funcionario en quien este delegue, queda facultado para establecer aquellos términos y condiciones adicionales que estime necesarios y/o convenientes en relación con los propósitos de la presente Ordenanza. De igual forma, queda facultado para llevar a cabo todas las gestiones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

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

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

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

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



Gloria I. Escudero Morales
Presidenta

YO, GLADYS A. MALDONADO RODRÍGUEZ, SECRETARIA DE LA LEGISLATURA MUNICIPAL DE SAN JUAN, PUERTO RICO:

CERTIFICO: Que este es el texto aprobado por la Legislatura Municipal de San Juan, Puerto Rico, en la Sesión Ordinaria celebrada el día 14 de octubre de 2021, que consta de siete (7) páginas, con los votos afirmativos de los legisladores municipales Carlos Ramón Acevedo Acevedo, Ada Clemente González, Luis Crespo Figueroa, Carmen Ana Culpeper Ramírez, Diego García Cruz, Camille Andrea García Villafañe, Alberto J. Giménez Cruz, José Antonio Hernández Concepción, Ángela Maurano Debén, Margarita Ostolaza Bey, Fernando Ríos Lebrón, Alba Iris Rivera Ramírez, Mari Laura Rohena Cruz, Nitza Suárez Rodríguez, Michael Alexander Taulé Pulido, Ernesto Torres Arroyo y la presidenta Gloria I. Escudero Morales.

CERTIFICO, además, que todos los Legisladores Municipales fueron debidamente citados para la referida Sesión, en la forma que determina la Ley.

Y PARA QUE ASÍ CONSTE, y a los fines procedentes, expido la presente y hago estampar en las siete (7) páginas de que consta la Ordenanza Núm. 16, Serie 2021-2022, el Gran Sello Oficial del Municipio de San Juan, Puerto Rico, el día 14 de octubre de 2021.



Gladys A. Maldonado Rodríguez
Secretaria

Aprobada 18 de octubre de 2021.

Firma del Alcalde.



Miguel A. Romero Lugo
Alcalde