

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

**ORDENANZA NÚM. 26, SERIE 2025-2026
APROBADA 10 DE NOVIEMBRE DE 2025
(P. DE O. NÚM. 24, SERIE 2025-2026)**

Fecha de presentación: 21 de octubre de 2025

ORDENANZA

PARA AUTORIZAR AL MUNICIPIO AUTÓNOMO DE SAN JUAN, REPRESENTADO POR SU ALCALDE O EL FUNCIONARIO EN QUIEN ESTE DELEGUE, LLEVAR A CABO UN PROCESO DE SOLICITUD DE PROPUESTAS (“RFP”), PARA LA IDENTIFICACIÓN DE LA(S) MEJOR(ES) PROPUESTA(S) Y LA(S) ENTIDAD(ES) PRIVADA(S) QUE LA EJECUTEN, PARA LA REHABILITACIÓN, MODERNIZACIÓN, OPERACIÓN Y MANTENIMIENTO DE VARIOS LOTES DE ESTACIONAMIENTOS PROPIEDAD DEL MUNICIPIO; ESTABLECER TÉRMINOS GENERALES, DE MANERA QUE SE PROMUEVA EL APROVECHAMIENTO MÁS EFECTIVO Y VENTAJOSO DE ESTOS ESPACIOS EN BENEFICIO DEL MUNICIPIO, SUS CIUDADANOS Y LOS VISITANTES; Y PARA OTROS FINES.

POR CUANTO: La Ley Núm. 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, para que este pueda llevar a cabo sus funciones. El inciso (p) del Artículo 1.008 del Código Municipal faculta a los municipios para ejercer el Poder Legislativo y el Poder Ejecutivo en todo asunto de naturaleza municipal que redunde en el bienestar de la comunidad y en su desarrollo económico, social y cultural, en la protección de la salud y seguridad de las personas, que fomente el civismo y la solidaridad de las comunidades y

en el desarrollo de obras y actividades de interés colectivo con sujeción a las leyes aplicables.

POR CUANTO: El inciso (s) del Artículo 1.008 del referido estatuto, establece la facultad de los municipios para contratar con cualquier persona natural o jurídica, la planificación para el desarrollo, administración y operación conjunta, coordinada o delegada de instalaciones para brindar servicios públicos y para la construcción, reparación y mantenimiento de instalaciones municipales. Se dispone que tales actividades incluirán la contratación de proyectos conjuntos con entidades privadas para, entre otras cosas, el desarrollo de proyectos, operaciones y actividades de ecoturismo y/o turismo sostenible, y cualesquiera otros donde el municipio requiera la participación de personas naturales o jurídicas externas para la viabilidad de los proyectos y programas. La formalización de la contratación requerirá la aprobación previa de la Legislatura Municipal cuando el contenido del contrato incluya disposiciones de desarrollo, administración y operación conjunta, coordinada o delegada de instalaciones o propiedad municipal donde la entidad o persona, natural o jurídica, con o sin fines de lucro, vaya a hacer uso de la propiedad municipal, ya sea mediante permuta, gravamen, arrendamiento, venta, donación o cesión de propiedad municipal de conformidad con el Artículo 2.021 del Código Municipal.

POR CUANTO: El inciso (m) del Artículo 1.039 del Código Municipal autoriza a la Legislatura Municipal a aprobar aquellas ordenanzas, resoluciones y reglamentos sobre asuntos y materias de la competencia o jurisdicción municipal que, de acuerdo con el propio Código Municipal o a cualquier otra ley, deban someterse a su consideración y aprobación.

POR CUANTO: El Artículo 2.021 del Código Municipal requiere la aprobación de la Legislatura Municipal a toda permuta, gravamen, arrendamiento, venta, donación o cesión de propiedad municipal, mediante ordenanza o resolución. Además, dispone que la venta y arrendamiento de cualquier propiedad municipal deberá hacerse mediante el proceso de

subasta pública, con excepción de los casos o instancias en las que el Código Municipal le exima expresamente de este requisito.

POR CUANTO: El inciso (d) del Artículo 2.035 del Código Municipal reconoce, como método de licitación, la Solicitud de Propuestas y/o Solicitud de Propuestas Selladas (en inglés, *Request for Proposals* o “RFP” por sus siglas) para la adquisición bienes, obras y servicios no profesionales, en el cual se permite la negociación entre el oferente y el municipio mientras se evalúan las propuestas recibidas. Este método de licitación también está contemplado en el Capítulo XXII de la Ordenanza Núm. 23, Serie 2001-2002, según enmendada, conocida como el “Código Administrativo del Municipio de San Juan”, en el cual se incorpora el Reglamento de Subastas y Solicitud de Propuestas del Municipio Autónomo de San Juan (en adelante, el “Reglamento de Subastas”).

POR CUANTO: El inciso 4.1 del Artículo 22.4 del Reglamento de Subastas establece que dicho reglamento será aplicable para todo procedimiento de subasta pública y solicitud de propuestas que lleve a cabo la Junta de Subastas del Municipio de San Juan para toda venta o arrendamiento de propiedad inmueble municipal, con excepción de los casos específicamente exceptuados en el reglamento.

POR CUANTO: El inciso 72 del Artículo 22.7 (7.1) del Reglamento de Subastas define el término “Solicitud de Propuestas (“Request for Proposals – RFP”)” como:

Significará el proceso o procedimiento formal de competencia llevado a cabo por el Municipio para la adquisición o compra de materiales, equipos, comestibles, medicinas y otros suministros de igual o similar naturaleza, uso o características, o para llevar a cabo cualquier obra de construcción o mejora pública por contrato o para la venta de propiedad mueble o inmueble, considerando uno o más de los siguientes factores: (1) El criterio principal para la adjudicación de la solicitud de propuestas no será necesariamente el precio ofrecido y otros factores relacionados con el precio, sino que podrán establecerse otros criterios de evaluación y/o adjudicación de igual o mayor importancia para ser analizados en conjunto; (2) El Municipio **interesa que los proponentes provean, sugieran y propongan las especificaciones, términos, condiciones y estipulaciones necesarias para la adquisición, compraventa, o mejora pública en cuestión;** y (3) **Existe la posibilidad de llevar a cabo un proceso de negociación posterior a la adjudicación con el proponente agraciado,** sujeto a que no se alteren los requisitos mandatorios y/o las condiciones esenciales de la solicitud de propuestas,

y ello no hubiese sido causa de desventaja ni perjuicio indebido para los demás proponentes participantes, y tampoco menoscaba los criterios de evaluación utilizados para la adjudicación. (Énfasis suplido)

POR CUANTO: El Tribunal Supremo de Puerto Rico ha resuelto que el término “subasta pública” incluye procesos de solicitud de propuestas y que estos son una forma de subasta. El más alto foro judicial ha explicado que los procesos de RFP se distinguen de la subasta formal porque aceptan negociación y, además, son procedimientos adecuados para la evaluación de propuestas con algún contenido técnico. Véase, *Maranello et. al. v. OAT*, 186 DPR 780, 787 (2012) (Sentencia); véase, además, *R&B Power v. E.L.A.*, 170 DPR 606, 621-622 (2007).

POR CUANTO: El Municipio Autónomo de San Juan (en adelante, el “Municipio”) está continuamente buscando, identificando y ejecutando diversas gestiones para incrementar y fortalecer la actividad económica en la Ciudad Capital. A tales efectos, se han desarrollado varios programas que promueven iniciativas de desarrollo económico, mediante la creación de empresas y empleos. Actualmente, el Municipio tiene a su cargo la administración, renta, arrendamiento y desarrollo de espacios comerciales para llevar a cabo cualquier tipo de actividad económica. Entre los espacios que administra están los siguientes lotes de estacionamientos que son de su propiedad:

- i. La Puntilla, ubicado en el Paseo la Princesa, con capacidad para novecientos dos (902) espacios;
- ii. Parque Central, ubicado en la Calle Cerra, con capacidad para cuatrocientos cincuenta y cuatro (454) espacios;
- iii. Covadonga, ubicado en el Paseo Covadonga, con capacidad para seiscientos ochenta y tres (683) espacios;
- iv. Plaza Convalecencia, ubicado en la Calle Georgetti, con capacidad para seiscientos dos (602) espacios;

- v. Plaza del Mercado de Santurce, ubicado en la Calle Canals, con capacidad para cincuenta (50) espacios;
- vi. Complejo Deportivo, ubicado en la Ave. Roosevelt, con capacidad para tres mil ochocientos veintiocho (3,828) espacios;
- vii. Plaza Rafael Hernández, ubicado en la Plaza de Río Piedras, con capacidad para ciento nueve (109) espacios;
- viii. Hoare, ubicado en la Calle Cerra, con capacidad para ciento setenta (170) espacios;
- ix. Colegio Universitario de San Juan, ubicado en la Calle Juan Calaf, esquina con la Calle César González, con capacidad para noventa y dos (92) espacios;
- x. Las Lomas, ubicado en la Calle Sandalio Enrique Alonso, con capacidad para cincuenta (50) espacios;
- xi. 1374 Ave. San Ignacio, con capacidad para treinta y dos (32) espacios.

POR CUANTO: Como es sabido, en una Ciudad como San Juan, Capital de Puerto Rico, las facilidades de estacionamiento proveen un servicio esencial ya que facilitan el acceso de los ciudadanos y visitantes a varios puntos o localidades en donde se ofrecen diversos servicios, entre estos, comercios y atracciones turísticas. El acceso a un buen sistema de estacionamientos contribuye al desarrollo económico porque facilita la movilidad, con la provisión de espacios suficientes de estacionamientos lo que ayuda a manejar y regular el flujo vehicular en áreas de mayor tránsito y evitan el taponamiento o el estacionamiento en áreas indebidas.

POR CUANTO: El Municipio tiene el deber de ordenar, de forma eficiente, el estacionamiento de vehículos de motor. Dichas facilidades además de prestar un servicio básico a los residentes y a todas las personas que constantemente visitan la ciudad, son una de fuente de ingresos para el Municipio y redunda en el mejor interés público optimizar su funcionamiento y aportación económica.

POR CUANTO: En aras de mantener el buen funcionamiento y mantenimiento de los estacionamientos municipales, aumentar el valor económico de estas facilidades, estimular la participación del sector privado en proyectos de desarrollo económico, atender las necesidades de la ciudadanía y proveer alternativas de estacionamiento a los consumidores de los comerciantes de la ciudad, el Municipio interesa identificar y evaluar propuestas con entidades privadas para, entre otras posibilidades viables, optimizar el uso de sus estacionamientos existentes, ya sea mediante su rehabilitación, remodelación, mejora y/o modernización.

POR CUANTO: A tales efectos, el Municipio entiende conveniente realizar las investigaciones, análisis, procesos y cualquier otra acción necesaria para llevar a cabo un proceso de selección, mediante el mecanismo de solicitud de propuestas, para identificar la(s) mejor(es) propuesta(s) para la rehabilitación, remodelación, modernización, operación o mantenimiento de las mencionadas facilidades de estacionamiento; para identificar y seleccionar a la(s) entidad(es) privada(s) con la experiencia, capacidad financiera y operacional necesaria para ejecutar la propuesta seleccionada en colaboración con el Municipio; y para suscribir los acuerdos correspondientes con la o las entidades privadas seleccionadas.

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 llevar a cabo el análisis, estudios y cualquier otra acción que resulte necesaria o conveniente para la celebración de un procedimiento de solicitud de propuestas, a los fines de auscultar e identificar, con la participación del sector privado, la mejor propuesta para la rehabilitación, remodelación, modernización, operación y mantenimiento de las siguientes once (11) facilidades de estacionamiento:

- i. La Puntilla, ubicado en el Paseo la Princesa, con capacidad para novecientos dos (902) espacios;
- ii. Parque Central, ubicado en la Calle Cerra, con capacidad para cuatrocientos cincuenta y cuatro (454) espacios;
- iii. Covadonga, ubicado en el Paseo Covadonga, con capacidad para seiscientos ochenta y tres (683) espacios;
- iv. Plaza Convalecencia, ubicado en la Calle Georgetti, con capacidad para seiscientos dos (602) espacios;
- v. Plaza del Mercado de Santurce, ubicado en la Calle Canals, con capacidad para cincuenta (50) espacios;
- vi. Complejo Deportivo, ubicado en la Ave. Roosevelt, con capacidad para tres mil ochocientos veintiocho (3,828) espacios;
- vii. Plaza Rafael Hernández, ubicado en la Plaza de Río Piedras, con capacidad para ciento nueve (109) espacios;
- viii. Hoare, ubicado en la Calle Cerra, con capacidad para ciento setenta (170) espacios;
- ix. Colegio Universitario de San Juan, ubicado en la Calle Juan Calaf, esquina con la Calle César González, con capacidad para noventa y dos (92) espacios;
- x. Las Lomas, ubicado en la Calle Sandalio Enrique Alonso, con capacidad para cincuenta (50) espacios;
- xi. 1374 Ave. San Ignacio, con capacidad para treinta y dos (32) espacios.

Sección 2da: [§] Se autoriza al Municipio, representado por su Alcalde o el funcionario en quien este delegue, a seleccionar la propuesta que se considere más apropiada y provechosa para el Municipio, la ciudadanía y el sector donde ubica, y al proponente que habrá de desarrollarla, en consideración, pero no limitado, a los siguientes criterios:

- (i) viabilidad y rentabilidad de la propuesta para la rehabilitación, remodelación y modernización de los estacionamientos identificados;
- (ii) los beneficios que pueda brindar al desarrollo económico del sector donde ubican los estacionamientos y al Municipio en general;
- (iii) protección a la comunidad circundante y su compatibilidad con la actividad social y comercial del área;
- (iv) innovación y creatividad;
- (v) experiencia y reputación del proponente en la industria y en el desarrollo de la propuesta identificada o en propuestas similares;
- (vi) término de tiempo propuesto para el contrato de arrendamiento, el cual no podrá exceder de noventa (90) años, y
- (vii) capacidad financiera del proponente, entre otros.

Sección 3ra: En la selección de la mejor propuesta y el proponente mejor cualificado, el Municipio se reservará el derecho de adjudicar la propuesta a una o varias entidades privadas a las cuales, a su vez, se le podrá adjudicar la propuesta para una, múltiples o todas las facilidades de estacionamiento aquí identificadas.

Sección 4ta: El proceso se abrirá a toda persona natural o jurídica que cumpla con los parámetros, términos y condiciones establecidos mediante el proceso competitivo, donde se analizarán las propuestas presentadas y se escogerán aquellas que redunden en el mayor beneficio para el Municipio, según los parámetros de política pública establecidos por el Alcalde. Asimismo, se confirmará que las propuestas estén dentro del marco permitido por los estatutos y reglamentos federales y estatales vigentes que puedan aplicar a las propuestas presentadas.

Sección 5ta: Se faculta al Alcalde, o al funcionario en quien este delegue a, de entenderlo necesario, nombrar comités con pericia para la evaluación y recomendación de las propuestas, y suscribir aquellos documentos legales y administrativos relacionados al análisis, estudios o investigación necesarios para evaluar la viabilidad de las propuestas presentadas. Además, se

autoriza al Alcalde, o al funcionario en quien este delegue, a firmar los documentos legales y administrativos necesarios o convenientes para llevar a cabo la transacción de derechos reales que surja del proceso de solicitud de propuesta que en esta Ordenanza se autoriza y para dar cumplimiento a las disposiciones aquí contenidas.

Sección 6ta: Se faculta al Alcalde, o al funcionario en quien este delegue, a 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 omitido la autorización expresa de algún asunto en particular en la misma.

Sección 7ma: Se autoriza al Alcalde, o el funcionario en quien este delegue, a otorgar cualquier otro documento o instrumento público que sea necesario o incidental para cumplir con los propósitos de esta Ordenanza.

Sección 8va: 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 la misma, la determinación a tales efectos sólo afectará aquella parte, párrafo, sección u oración cuya inconstitucionalidad, nulidad o invalidez hubiese sido declarada inconstitucional, permaneciendo en pleno vigor las restantes disposiciones.

Sección 9na: Cualquier Ordenanza, Resolución o Acuerdo, que en todo o en parte adviniere incompatible con la presente, queda por virtud de ésta, derogada hasta donde existiere tal incompatibilidad.

Sección 10ma: Esta Ordenanza comenzará a regir inmediatamente luego de su aprobación.


Ada M. Clemente González
Presidenta Pro Tempore

YO, MELIAVEL SANTIAGO RIVERA, 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 7 de noviembre de 2025, que consta de diez (10) páginas, con los votos afirmativos de los legisladores municipales Carlos R. Acevedo Acevedo, Víctor S. Berrios Sierra, Ingrid C. Colberg Rodríguez, Luis A. Crespo Figueroa, Norma Devarie Díaz, Diego G. García Cruz, Camille Andrea García Villafañe, Alberto J. Giménez Cruz, Giorenid L. González Núñez, Ángela Maurano Debén, Milton Maury Martínez, Alba Iris Rivera Ramírez, Nitza Suárez Rodríguez y la presidenta *Pro Tempore* Ada M. Clemente González. Las legisladoras municipal Gloria I. Escudero Morales y Carmen S. Torres Rodríguez no participaron de la votación final por encontrarse excusada de la sesión. La legisladora municipal Daisy Sánchez Collazo se ausentó de la sesión.


CERTIFICO, además, que todos los legisladores municipales fueron debidamente citados para la referida sesión, en la forma que determina la Ley.

PARA QUE ASÍ CONSTE, y a los fines procedentes, expido la presente y hago estampar en las diez (10) páginas de que consta la Ordenanza Núm. 26, Serie 2025-2026, el Gran Sello Oficial del Municipio de San Juan, Puerto Rico, el día 7 de noviembre de 2025.


Meliavel Santiago Rivera
Secretaria

Aprobada: 10 de noviembre de 2025.

Firma del Alcalde.


Miguel A. Romero Lugo
Alcalde