

## ORDENANZA

**Ordenanza Número 2**

(Proyecto Núm. 3)

**Presentada por: Administración**

**Serie 2024-2025**

**PARA AUTORIZAR AL ALCALDE DEL MUNICIPIO AUTÓNOMO DE GUAYNABO O AL FUNCIONARIO QUE ESTE DESIGNE A QUE, A NOMBRE Y EN REPRESENTACIÓN DEL MUNICIPIO AUTÓNOMO DE GUAYNABO, OTORQUE UN CONTRATO A SMASH LABS RACQUET CLUB, LLC, PARA EL ARRENDAMIENTO, LIBRE DEL REQUISITO DE SUBASTA PÚBLICA, DE UN ESPACIO DE TERRENO DEL COMPLEJO DEPORTIVO LOS FRAILES, PARA SER UTILIZADO COMO CENTRO DEPORTIVO PARA LAS DISTINTAS MODALIDADES DEL TENIS; Y PARA OTROS FINES.**

POR CUANTO: El Municipio Autónomo de Guaynabo es dueño en pleno dominio del inmueble y todas las facilidades que ubican en el Complejo Deportivo Los Frailes.

POR CUANTO: Dentro de las facilidades del Complejo Deportivo Los Frailes se encuentra un espacio de terreno de aproximadamente 6,414 metros cuadrados, en el cual ubican ocho (8) canchas de tenis.

POR CUANTO: La Administración Municipal tiene interés en renovar el área antes mencionada con el propósito de maximizar la oferta deportiva y al mismo tiempo, contribuir al desarrollo económico del Municipio de Guaynabo.

POR CUANTO: El Artículo 1.008(e) de la Ley Núm. 107-2020, según enmendada, conocida como Código Municipal de Puerto Rico, faculta a los municipios a poseer y administrar bienes muebles e inmuebles y arrendarlos a cualquier organismo, agencia o corporación pública y entidades con o sin fines de lucro.

POR CUANTO: Como norma general, el Artículo 2.035(c) de la Ley Núm. 107, *supra*, establece que, cualquier venta o arrendamiento de propiedad mueble e inmueble municipal deberá cumplir con el procedimiento de subasta pública. Por otra parte, el Artículo 2.030, dispone lo siguiente: "No obstante, lo dispuesto en el Artículo 2.035 de este Código, 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: SMASH LABS RAQUET CLUB, LLC es una compañía de responsabilidad limitada doméstica con fines de lucro, organizada bajo las leyes del Gobierno de Puerto Rico y registrada en el Departamento de Estado con el número 516840. Además, pertenece al sector industrial de "Fitness and Recreational Sports Center", el cual está compuesto, mayormente, por organizaciones que operan facilidades recreativas y de aptitud física a través de ejercicios y otras actividades deportivas, tales como natación, patines o deportes con raquetas.

POR CUANTO: SMASH LABS RAQUET CLUB, LLC tiene interés en arrendar las facilidades descritas en el segundo POR CUANTO, con el propósito de desarrollar y establecer el primer centro deportivo de alto rendimiento en Puerto Rico en proveer, en una misma facilidad, canchas de tenis y de sus diferentes modalidades.

POR CUANTO: Las facilidades que SMASH propone desarrollar son las siguientes:

- a. Tenis de cancha - dos (2) canchas.
- b. Pádel tenis - cuatro (4) canchas.
- c. Pickelball - ocho (8) canchas.
- d. Tenis de playa - dos (2) canchas.
- e. Área techada con cuatro (4) mesas de tenis de mesa
- f. Establecimientos para venta de alimentos y bebidas.
- g. Baños

POR CUANTO: La Administración Municipal reconoce que existe la necesidad de desarrollar facilidades para practicar actividades al aire libre que permitan el compartir de una forma sana y saludable, promoviendo así la actividad física.

POR CUANTO: Resulta necesario prescindir del requisito de subasta pública, ya que el centro de entretenimiento deportivo que desarrollará SMASH creará un espacio que permitirá la confraternización a través del ofrecimiento de servicios deportivos, lo cual redundará en beneficio para quienes buscan un lugar adecuado para la recreación, el esparcimiento y práctica del deporte. Además, SMASH tiene interés en servir a segmentos de la población de niños, jóvenes y adultos con necesidades especiales, autismo y otras condiciones de salud, promoviendo y motivando al ejercicio físico, a través de las diferentes modalidades del deporte de la raqueta.

POR CUANTO: Entiende esta Legislatura Municipal que amerita autorizar el arrendamiento de un espacio del Complejo Deportivo Los Frailes, libre del requisito de subasta pública, para ser utilizado como centro deportivo para las distintas modalidades del tenis. Se justifica dicho arrendamiento sujeto a las siguientes condiciones que deben establecerse en cualquier contrato que se otorgue, las cuales se exponen a continuación:

- a. El Municipio Autónomo de Guaynabo le arrendará a SMASH LABS RAQUET CLUB, LLC un espacio de terreno de aproximadamente 6,414 metros cuadrados ubicado en el Complejo Deportivo Los Frailes.
- b. La vigencia del contrato será de cinco (5) años, renovables a dos (2) términos adicionales de cinco (5) años cada uno.
- c. A los fines de cubrir cualquier responsabilidad, SMASH LABS RAQUET CLUB, LLC proveerá al Municipio Autónomo de Guaynabo, a la firma del contrato de arrendamiento, una póliza de seguro con cubierta de responsabilidad pública, con límites establecidos de \$1,000,000.00 para cubrir daños a la persona y de \$1,000,000.00 a la propiedad, con un endoso denominado de *Save and Hold Harmless Agreement* a favor del Municipio Autónomo de Guaynabo, en la que aparezca el Municipio como asegurado adicional y que cubra daños

a terceras personas los cuales puedan surgir en los predios arrendados durante la vigencia del contrato. Dicha póliza contendrá una estipulación de que la misma no podrá cancelarse si no se notifica antes al Municipio Autónomo de Guaynabo, con treinta (30) días de antelación.

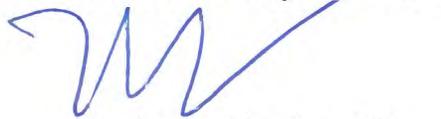
- d. SMASH LABS RAQUET CLUB, LLC será responsable del mantenimiento de toda el área objeto del arrendamiento.
- e. Por no existir una estructura para medir el consumo de utilidades, los servicios de agua y energía eléctrica estarán incluidos en el canon de arrendamiento. Una vez el Municipio realice las labores correspondientes para segregarse el consumo del servicio de energía eléctrica, el arrendatario será responsable prospectivamente del pago de dicho servicio.
- f. Cualquier mejora permanente realizada a la propiedad arrendada quedará a favor del Municipio.
- g. Al concluir el término del contrato o en caso de cancelación, el arrendatario podrá remover cualquier elemento instalado, que no sea considerado una mejora permanente, dentro de un periodo de treinta (30) días. De no hacerlo durante el referido periodo de tiempo, pasará a ser propiedad del Municipio.
- h. El arrendatario prestará a favor del Municipio un "lease bond" por un total que cubra el equivalente tres (3) meses de renta para responder por el fiel cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones contraídas.
- i. El canon de arrendamiento se establecerá de la siguiente forma:

<b>Etapas</b>	<b>Período</b>	<b>Canon mensual</b>	<b>Total</b>
El canon de arrendamiento comenzará a cobrarse a partir de la obtención del permiso de uso por parte de Smash, quien en todo momento debe ser diligente en el trámite de la obtención de este	Se estima en seis meses	\$0.00	\$0.00
Inicio de operaciones	Meses 6 al 12	\$1,100.00	\$6,600.00
Operación (año 2 y 3)	Meses 13 al 36	\$1,600.00	\$38,400.00
Operación (año 4 y 5)	Meses 37 al 60	\$2,500.00	\$60,000.00
Renovación/Operación (5 años adicionales)	Año 6, 7 y 8	\$2,500.00	\$90,000.00
Operación	Año 9 y 10	\$3,000.00	\$72,000.00
2da. renovación (5 años adicionales)	Años 11 al 15	\$5,000.00	\$300,000.00

**POR TANTO: ORDÉNESE POR ESTA LEGISLATURA MUNICIPAL DE GUAYNABO, PUERTO RICO, LO SIGUIENTE:**

- Sección 1ra. Autorizar al Alcalde del Municipio Autónomo de Guaynabo, o el funcionario que este designe a que, a nombre y en representación del Municipio Autónomo de Guaynabo, otorgue un contrato a SMASH LABS RAQUET CLUB, LLC para el arrendamiento, libre del requisito de subasta pública, de un espacio de terreno de aproximadamente 6,414 metros cuadrados del Complejo Deportivo Los Frailes, para ser utilizado como centro deportivo para las distintas modalidades del tenis, que aparecen expuestos en el octavo POR CUANTO de esta ordenanza.
- Sección 2da. Las condiciones expuestas en esta ordenanza para el contrato de arrendamiento que se otorgue deberán ser parte integral de la causa y validez de este, el cual deberá también contener cualesquiera otras cláusulas y condiciones que se estimen necesarias para proteger los mejores intereses del Municipio.
- Sección 3ra. Cualquier otra ordenanza, resolución o acuerdo que en todo o en parte estuviese en conflicto con las disposiciones de esta Resolución, quedará por la presente derogada hasta donde exista el conflicto.
- Sección 4ta. Se dispone que, una vez otorgado y registrado el contrato de arrendamiento, objeto de esta ordenanza, la Administración Municipal deberá enviar copia del mismo a las oficinas de la Legislatura Municipal, para que se haga formar parte del expediente.
- Sección 5ta. Esta Ordenanza, por ser de carácter urgente, comenzará a regir inmediatamente después de su aprobación y copia de la misma le será enviada a la Oficina de Servicios Legislativos (OSL) de la Asamblea Legislativa, según lo dispuesto en el Artículo 1.045(s) de la Ley Núm.107-2020, según enmendada, así como a toda aquella dependencia gubernamental estatal y/o municipal pertinente, para su conocimiento y acción correspondiente.

Fue aprobada por la Legislatura Municipal de Guaynabo, Puerto Rico, reunida en Sesión Extraordinaria el día 11 de julio de 2024.

  
Carlos H. Martínez Pérez  
Presidente

  
Lillian Amado Sarquella  
Secretaria

Fue aprobada por el Hon. Edward A. O'Neill Rosa, Alcalde del Municipio Autónomo de Guaynabo, el día 15 de Julio de 2024.

  
Edward A. O'Neill Rosa  
Alcalde



Gobierno de Puerto Rico  
Municipio Autónomo de Guaynabo  
**Legislatura Municipal**

**CERTIFICACIÓN**

Yo, Lillian Amado Sarquella, Secretaria de la Legislatura Municipal de Guaynabo, Puerto Rico, por medio de la presente CERTIFICO que la que antecede es copia fiel y exacta de la **Ordenanza Número 2, Serie 2024-2025**, intitulada:

**“PARA AUTORIZAR AL ALCALDE DEL MUNICIPIO AUTÓNOMO DE GUAYNABO O AL FUNCIONARIO QUE ESTE DESIGNE A QUE, A NOMBRE Y EN REPRESENTACIÓN DEL MUNICIPIO AUTÓNOMO DE GUAYNABO, OTORQUE UN CONTRATO A SMASH LABS RACQUET CLUB, LLC, PARA EL ARRENDAMIENTO, LIBRE DEL REQUISITO DE SUBASTA PÚBLICA, DE UN ESPACIO DE TERRENO DEL COMPLEJO DEPORTIVO LOS FRAILES, PARA SER UTILIZADO COMO CENTRO DEPORTIVO PARA LAS DISTINTAS MODALIDADES DEL TENIS; Y PARA OTROS FINES.”**

CERTIFICO, además, que la misma fue aprobada por la Legislatura Municipal, en la Sesión Extraordinaria del día 11 de julio de 2024, con los votos afirmativos de los siguientes miembros presentes en dicha sesión, los honorables:

Jorge R. Marquina González-Abreu  
Carlos M. Santos Otero  
Guillermo Urbina Machuca  
Javier Capestany Figueroa  
María Elena Vázquez Graziani  
Joaquín Rosado Morales

Félix A. Méndez González  
Miguel A. Negrón Rivera  
Luis C. Maldonado Padilla  
Ángel O'Neill Pérez  
Carlos H. Martínez Pérez

En Contra: Honorables Mariana Castro y Niurka Del Valle Colón.

Ausentes y Excusados: Honorables Gabriela M. Alonso Ribas, Aida M. Márquez Ibáñez y Gabriel A. Báez Lozada.

Fue aprobada por el Hon. Edward A. O'Neill Rosa, Alcalde, el día 15 de julio de 2024.

En testimonio de lo cual firmo la presente certificación, bajo mi firma y el sello oficial de esta municipalidad de Guaynabo, el día 16 de julio de 2024,

  
Lillian Amado Sarquella  
Secretaria