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

**ORDENANZA NÚM. 19 , SERIE 2016-2017
APROBADO: 4 DE OCTUBRE DE 2016
P. DE O. NÚM. 11
SERIE 2016-2017**

Fecha de presentación: 30 de agosto de 2016

ORDENANZA

PARA AUTORIZAR AL MUNICIPIO AUTÓNOMO DE SAN JUAN, REPRESENTADO POR SU ALCALDESA O EL FUNCIONARIO O FUNCIONARIA EN QUIEN ESTA DELEGUE, A ARRENDAR, SIN SUJECCIÓN AL REQUISITO DE SUBASTA, UN ÁREA DENTRO DEL EDIFICIO PRINCIPAL DEL COMPLEJO INDUSTRIAL DEL MUNICIPIO AUTÓNOMO DE SAN JUAN LOCALIZADO EN EL BARRIO QUEBRADA ARENAS DE RIO PIEDRAS; Y PARA OTROS FINES.

POR CUANTO: La Ley Núm. 81 de 30 de agosto de 1991, según enmendada, conocida como "Ley de Municipios Autónomos del Estado Libre Asociado de Puerto Rico de 1991" (en adelante, "Ley 81-1991"), otorga 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 inciso (e) del Artículo 2.001 de la Ley 81-1991 dispone que los municipios podrán poseer y administrar bienes muebles e inmuebles y arrendarlos de conformidad con la ley.

POR CUANTO: El Artículo 9.005 de la Ley 81-1991 faculta a los municipios a permutar, gravar, vender o ceder cualquier propiedad municipal previo a la aprobación por la

ML

cl.
up

legislatura municipal, mediante ordenanza o resolución a tales efectos. Como regla general, los arrendamientos de propiedad municipal deberán realizarse mediante el proceso de subasta pública.

POR CUANTO: El Artículo 9.011 de la Ley 81-1991 dispone que, cuando el interés público así lo requiera, el municipio, mediante ordenanza, podrá reglamentar el arrendamiento de la propiedad municipal mueble e inmueble sin sujeción al requisito de subasta pública. En dicha ordenanza se especificarán las razones para las cuales se considera justo y necesario prescindir del requisito de subasta.

POR CUANTO: El Municipio Autónomo de San Juan (en adelante, "Municipio") es dueño en pleno dominio de un bien inmueble localizado en el Barrio Quebrada Arenas de Río Piedras, consistente de 33.5482 cuerdas de terreno, donde enclava un edificio de dos niveles con una superficie total de 359,851 pies cuadrados, construido con hormigón armado a base de concreto, columnas estructurales de acero, prefabricados de hormigón reforzado con paneles de paredes exteriores y el techo de cubierta de metal (en adelante, "Edificio Principal").

POR CUANTO: Ramallo Bros. Printing (en adelante, "Ramallo") tuvo hasta recientemente un contrato de arrendamiento con el Municipio cuyo objeto era un área en el Edificio Principal de aproximadamente 240,000 pies cuadrados (en adelante, "Bien Inmueble"), donde se encuentran instaladas las máquinas y equipos con las que Ramallo operaba su negocio de imprenta.

POR CUANTO: Asset Liquidation, LLC (en adelante, "ALL"), registrada en el Departamento de Estado con número 369494, fue creada para adquirir las máquinas y equipos de Ramallo (en adelante, "Equipo de Imprenta") y para emprender negocios de imprenta en Puerto Rico. ALL tiene intención de transferir el Equipo de Imprenta y desarrollar las operaciones comerciales en un edificio de su propiedad en el Municipio de Las Piedras.

POR CUANTO: Debido a las características técnicas del Equipo de Imprenta, éste debe permanecer operando para evitar daños causados por el desuso. Por tal razón, ALL le ha solicitado al Municipio arrendar el área de 240,000 pies cuadrados en el Edificio Principal donde se encuentra el Equipo de Imprenta para viabilizar una transición y mudanza paulatina y ordenada de las operaciones hacia el edificio en el Municipio de Las Piedras.

POR CUANTO: El término máximo del contrato de arrendamiento será de doce (12) meses, aunque ALL podrá desalojar completamente el Bien Inmueble a partir del mes diez (10) desde firmado el contrato de arrendamiento.

POR CUANTO: ALL pagará por adelantado los cánones de arrendamiento mediante el desembolso de cuatrocientos mil dólares (\$400,000) en la fecha de otorgación del contrato de arrendamiento.

POR CUANTO: La Administración Municipal entiende que la transacción propuesta es beneficiosa para el Municipio porque le permitirá contar con un inquilino en el Bien Inmueble que le brindará mantenimiento adecuado y seguirá generándole ingresos al Municipio, mientras el Municipio procura mercadear la propiedad ante nuevos potenciales arrendatarios. Además, le permitirá al Municipio asegurar que ocurra una transición coordinada y la transferencia paulatina de las operaciones, de tal modo que se afecten en el menor grado posible las vidas de los trabajadores y los familiares de quienes allí laboran.

POR CUANTO: Además, el arrendamiento propuesto es de beneficio para el Municipio toda vez que, al ser el dueño en pleno dominio del Bien Inmueble, representa una manera de reducir los gastos que de ordinario tiene que incurrir por las deudas asumidas.

POR CUANTO: Viabilizar la transición ordenada de la transferencia de las operaciones asegurará que continúe existiendo en Puerto Rico una cantidad saludable de competidores en el mercado de servicios de impresión.

POR CUANTO: En reconocimiento de los beneficios derivados de la transacción de arrendamiento, el Municipio estima conveniente y beneficioso otorgar a ALL un derecho de arrendamiento sobre el Bien Inmueble, sujeto a las condiciones que se establecen en la parte dispositiva de esta ordenanza y las condiciones que se establezcan en el contrato de arrendamiento.

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

Sección 1ra.: Se autoriza al Municipio Autónomo de San Juan, representado por su Alcaldesa, o el funcionario o funcionaria en quien esta delegue, a arrendarle a *Asset Liquidation, LLC* un área de aproximadamente doscientos cuarenta mil (240,000) pies cuadrados (Bien Inmueble) en el Edificio Principal del Complejo Industrial Municipal localizado en el Barrio Quebrada Arenas de Río Piedras, sin sujeción al requisito de subasta.

Sección 2da.: Se autoriza y se establece un canon de arrendamiento de cuatrocientos mil dólares (\$400,000) por un término de hasta doce (12) meses, equivalente a treinta y tres mil trescientos treinta y tres dólares con treinta y tres centavos (\$33,333.33) por mes. Además, ALL ha ofrecido pagar la cantidad de cinco veinte mil dólares (\$120,000) correspondientes a tres meses de arrendamiento debidos por el antiguo propietario. La cuantía antes indicada será pagada por ALL en la fecha de otorgación del contrato de arrendamiento. ALL tendrá la opción de desalojar el bien arrendado en cualquier momento a partir del décimo mes del término del contrato de arrendamiento, en cuyo caso tendrá derecho un reembolso proporcional del canon pagado por adelantado. De ello ocurrir, ALL deberá notificar al Municipio 30 días antes de la fecha de desalojo.

Sección 3ra: En la eventualidad que ALL incumpla con las disposiciones del contrato, entre ellas hacer negocios con la antigua corporación que ocupaba el local o con cualquiera de sus accionistas u oficiales, se rescindiré el contrato. De ello ocurrir, el Municipio no devolverá dinero alguno a ALL, reteniendo para sí el balance del dinero como penalidad. Además, el arrendatario tendrá que pagar todos los gastos legales en que incurra el Municipio para llevar a cabo cualquier acción legal judicial o extrajudicial, incluyendo el desahucio de la

entidad que arrienda aquí. Del arrendatario no pagar las utilidades y el mantenimiento y el Municipio tenga la obligación o necesidad de incurrir en ello, este último tendrá el derecho de dar por rescindido el contrato, además de cobrar los gastos incurridos en el pago de las utilidades y el mantenimiento y cualquier otro gasto adicional que tenga que hacer.

Sección 4ta.: El término del contrato de arrendamiento será de doce (12) meses.

Sección 5ta.: La Alcaldesa, o el funcionario o funcionaria en quién esta delegue, establecerá en el contrato de arrendamiento cualesquiera especificaciones, términos y condiciones adicionales, incluyendo aquéllos relativos a las condiciones generales, especiales y/o complementarias del arrendamiento que mejor garanticen la consecución del fin público aquí propuesto.

Sección 6ta.: El arrendamiento que mediante esta ordenanza se autoriza no podrá contravenir ninguna obligación contractual ya contraída por el Municipio sobre el Bien Inmueble municipal, si alguno. Tampoco podrá menoscabar, perjudicar o de ningún otro modo afectar las acciones que en derecho procedan a favor del Municipio con anterioridad al otorgamiento del arrendamiento. El Municipio no renuncia a derecho alguno que tenga o pueda tener frente a los antiguos propietarios del Bien Inmueble, a las entidades que financiaron la misma, a los agentes, abogados, tasadores e intermediarios en cualquier transacción relacionada con la compraventa de esta propiedad. El contrato de arrendamiento que por la presente se autoriza contendrá las disposiciones contenidas en esta ordenanza.

Sección 7ma.: Las disposiciones de esta ordenanza son independientes y separadas unas de otras, por lo que en caso de que un tribunal con jurisdicción y competencia declare inconstitucional, nula o inválida cualquier parte, sección, disposición, párrafo u oración de la misma, la determinación de dicho tribunal no afectará la validez de las restantes disposiciones.

Sección 8va.: Cualquier ordenanza, resolución, u orden que, en todo o en parte, resultare incompatible con la presente, queda por ésta derogada hasta donde existiera tal incompatibilidad.

Sección 9na.: Esta ordenanza comenzará a regir inmediatamente luego de su aprobación.

Marco Antonio Rigau
Presidente

YO, CARMEN E. ARRAIZA GONZÁLEZ, SECRETARIA DE LA LEGISLATURA MUNICIPAL DE SAN JUAN, PUERTO RICO:

CERTIFICO: Que éste es el texto original aprobado por la Legislatura Municipal de San Juan, Puerto Rico, en la Sesión Extraordinaria, celebrada el día 23 de septiembre de 2016, que consta de seis páginas, con los votos afirmativos de las/los Legisladoras/es Municipales: Ada Álvarez Conde, Carlos Ávila Pacheco, Rolance G. Chavier Roper, Yvette Del Valle Soto, Javier Gutiérrez Aymat, Claribel Martínez Marmolejos, Ángel Ortiz Guzmán, Antonia Pons Figueroa, Iván O. Puig Oliver, Aníbal Rodríguez Santos, José E. Rosario Cruz, Jimmy D. Zorrilla Mercado y el presidente, señor Marco A. Rigau Jiménez, con el voto en contra de la señora Sara De La Vega Ramos y la excusa del señor Adrián González Costa y las señoras Aixa Morell Perelló y Elba A. Vallés Pérez.

CERTIFICO, además, que todas/os las/los Legisladoras/es 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 seis páginas de que consta la Ordenanza Núm. 19 , serie 2016-2017, el Gran Sello Oficial del Municipio de San Juan, Puerto Rico, el día 26 de septiembre de 2016.

Carmen E. Arraiza González
Secretaria

Aprobada:

4 de octubre de 2016

Carmen Yulín Cruz Soto
Alcaldesa

ML
sh.
up