

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

**P. DE O. NÚM. 55
SERIE 2014-2015**

DE ADMINISTRACIÓN

Presentado por las señoras Yvette Del Valle Soto, Claribel Martínez Marmolejos, Aixa Morell Perelló, Antonia Pons Figueroa, Yolanda Zayas Santana y los señores Carlos Ávila Pacheco, Carlos R. Díaz Vélez, Javier Gutiérrez Aymat, Pedro Maldonado Meléndez, Iván O. Puig Oliver, Marco A. Rigau Jiménez, Aníbal Rodríguez Santos, José E. Rosario Cruz y Jimmy Zorrilla Mercado.

Referido a la(s) Comisión(es) de: Gobierno, Ética y Asuntos Internos
y de Urbanismo, Infraestructura y Ambiente

Fecha de presentación: 9 de abril de 2015

ORDENANZA

PARA AUTORIZAR AL MUNICIPIO DE SAN JUAN, REPRESENTADO POR SU ALCALDESA O EL/LA FUNCIONARIO(A) EN QUIEN ESTA DELEGUE, A ARRENDAR A LA CORPORACIÓN *MAC CLIMBER RENTAL, INC.*, LA PROPIEDAD MUNICIPAL DESCRITA EN ESTA ORDENANZA, A FIN DE PROMOVER EL DESARROLLO ECONÓMICO DE LA ZONA Y EL MANTENIMIENTO DE LAS INSTALACIONES; Y PARA OTROS FINES.

- 1 **POR CUANTO:** La Ley Núm. 81 de 30 de agosto de 1991, según enmendada, conocida
- 2 como "Ley de Municipios Autónomos del Estado Libre Asociado de Puerto Rico de
- 3 1991", faculta a los municipios a adquirir propiedad por cualquier medio legal, dentro
- 4 y fuera de sus límites territoriales y otorga a los municipios los poderes necesarios y

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

4 **POR CUANTO:** El Artículo 9.005 de la Ley de Municipios Autónomos, antes citada, faculta a
5 los municipios a permutar, gravar, arrendar, vender o ceder cualquier propiedad
6 municipal previa aprobación por la Legislatura Municipal mediante ordenanza a tales
7 efectos, y la venta y arrendamiento de propiedad municipal deberá hacerse mediante
8 el procedimiento de subasta pública.

9 **POR CUANTO:** El Art. 9.011 de la Ley de Municipios Autónomos dispone que, cuando el
10 interés público así lo requiera, el Municipio podrá reglamentar mediante ordenanza el
11 arrendamiento de propiedad municipal mueble e inmueble a base de un canon
12 razonable y sin sujeción al requisito de subasta pública. En dicha ordenanza se
13 especificarán las razones por las cuales se considera justo y necesario prescindir del
14 requisito de subasta. El canon de arrendamiento razonable se determinará tomando
15 como base el costo y la vida útil de la propiedad y los tipos de arrendamiento
16 prevalecientes en el mercado.

17 **POR CUANTO:** La Ordenanza Núm. 23, Serie 2010-2011, según enmendada, autorizó al
18 Municipio la adquisición de las propiedades comprendidas dentro la instalación
19 industrial localizada en la Carretera Estatal # 1, Barrio Quebrada Arenas del Municipio
20 de San Juan. Dicha propiedad es comúnmente denominada por sus tenedores
21 anteriores: Ramallo International Center.

22 **POR CUANTO:** Como parte de las obligaciones contraídas como parte de la transacción
23 entonces autorizada, se encuentra el de mantener o causar el que se mantengan la
24 propiedad en buen estado de funcionamiento y conservación y realizará todas las
25 gestiones necesarias para reparar, renovar y reemplazar las Propiedades.

26 **POR CUANTO:** El conjunto de propiedades de referencia cuenta con un solar separado con
27 edificación de hormigón armado, acero y bloques de hormigón y aluminio y

1 escaparate de cristal y puerta de entrada. Dicha instalación se utilizaba para las
2 oficinas de administración del concesionario de botes y/o lanchas, conocido como
3 *Marine World Distributors, Inc.*, el cual tiene cabida de 5,183 pies cuadrados.

4 **POR CUANTO:** El Municipio de San Juan ha publicado varios anuncios en el periódico El
5 Nuevo Día (6 de febrero y 28 de abril de 2014) para auscultar el interés que
6 generarían los componentes del parque industrial. Ninguna empresa mostró interés ni
7 reaccionó a los avisos publicados por lo que se entiende que la demanda para el
8 conjunto de propiedades no es la óptima.

9 **POR CUANTO:** Varios meses después de publicados los avisos, la empresa *MAC Climber*
10 *Rental, Inc.*, mostró interés en arrendar la propiedad antes descrita con el propósito
11 de expandir sus operaciones principales, la cual colinda con el solar del parque
12 industrial. *MAC Climber Rental, Inc.*, propone llevar a cabo mejoras con un costo
13 estimado de cien mil dólares (\$100,000). El Municipio ha acordado acreditar
14 ochenta mil dólares (\$80,000) al canon de arrendamiento por la vigencia del
15 acuerdo. El canon de arrendamiento base será a razón de \$9.50 por pie cuadrado
16 por un término de diez (10) años. A estos efectos, el canon de arrendamiento
17 mensual asciende a cuatro mil ciento tres con veinte (\$4,103.20). A dicha suma se
18 le restará la amortización por las mejoras y el ingreso por concepto de arrendamiento
19 que será de tres mil cuatrocientos treinta y seis con cincuenta y cuatro (\$3,436.54).

20 **POR CUANTO:** La falta de interés resultante de las publicaciones de los avisos supone que,
21 de llevar a cabo un proceso de subasta para la propiedad antes mencionada son
22 mínimas las posibilidades de que se obtenga una oferta más atractiva para el
23 conjunto de propiedades. Entendemos, por lo tanto que la presente oferta representa
24 los mejores intereses del Municipio.

25 **POR CUANTO:** El negocio jurídico representa un beneficio para el Municipio ya que obtiene
26 ingresos que sobrepasan los cuatrocientos mil dólares (\$400,000) por concepto de
27 arrendamiento de una propiedad que actualmente está desocupada y en deterioro.

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

3 **Sección 1ra.:** Autorizar al Municipio de San Juan, representado por su Alcaldesa o
4 el/la funcionario(a) en quien ésta delegue, a otorgar un Contrato de Arrendamiento para
5 arrendarle a *MAC Climber Rental, Inc.*, sin sujeción al requisito de subasta, edificación de
6 hormigón armado, acero y bloques de hormigón y aluminio y escaparate de cristal y puerta
7 de entrada, con una cabida de 5,183 pies cuadrados, localizado en la instalación industrial,
8 localizada en la Carretera Estatal # 1, Barrio Quebrada Arenas del Municipio de San Juan.
9 Las rentas y otros términos del arrendamiento serán sustancialmente según se establece en
10 el Contrato de Arrendamiento.

11 **Sección 2da.:** El arrendamiento que se autoriza en virtud de las disposiciones de esta
12 Ordenanza se aprueba en consideración al interés público que representa el negocio
13 propuesto que permiten la conservación del inmueble sin necesidad de desembolso por parte
14 del Municipio de San Juan.

15 **Sección 3ra.:** La Alcaldesa o el/la funcionario(a) en quien ésta delegue, establecerá
16 por escrito cualesquiera especificaciones, términos y condiciones adicionales, incluyendo
17 aquellos relativos a las condiciones generales, especiales y/o suplementarias de
18 arrendamiento que mejor garanticen la consecución del fin público aquí dispuesto.

19 **Sección 4ta.:** Se autoriza a la Alcaldesa, Hon. Carmen Yulín Cruz, o al/la
20 funcionario(a) en quien ésta delegue, a llevar a cabo todas las gestiones necesarias,
21 convenientes e incidentales que surjan de la exposición de motivos de esta medida, en caso
22 de que se haya omitido la autorización expresa de algún asunto en particular.

23 **Sección 5ta.:** El Contrato que mediante esta Ordenanza se autoriza, no podrá
24 contravenir ninguna obligación contractual vigente, si alguna, contraída por el Municipio de
25 San Juan sobre los bienes objeto del contrato.

26 **Sección 6ta.:** Las disposiciones de esta Ordenanza son independientes y separadas
27 unas de otras, por lo que si un tribunal con jurisdicción y competencia declarase

1 inconstitucional, nula o inválida cualquier parte, párrafo u sección de la misma, la decisión a
2 tales efectos no afectará la validez de las restantes disposiciones.

3 **Sección 7ma.:** Cualquier Ordenanza, Resolución, u Orden, que en todo o en parte,
4 resultare incompatible con la presente, queda por ésta derogada hasta donde existiere tal
5 incompatibilidad.

6 **Sección 8va.:** Esta Ordenanza comenzará a regir inmediatamente después de su
7 aprobación.