

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

**P. DE R. NÚM. 78  
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 Sesión Ordinaria

Fecha de Presentación: 30 de abril de 2015.

**RESOLUCIÓN**

**PARA AUTORIZAR AL MUNICIPIO DE SAN JUAN, REPRESENTADO POR SU ALCALDESA, CARMEN YULÍN CRUZ SOTO O EL O LA FUNCIONARIO(A) EN QUIEN ESTA DELEGUE, A OTORGAR CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO CON DURACIÓN DE CIENTO VEINTE (120) DÍAS CON LOS INQUILINOS Y LOS ABONADOS DEL ESTACIONAMIENTO COVADONGA, CONFORME A LOS TÉRMINOS ECONÓMICOS DE LOS CONTRATOS EXISTENTES U OTROS QUE SEAN BENEFICIOSOS PARA EL MUNICIPIO Y CONSISTENTES CON EL DERECHO APLICABLE; Y PARA OTROS FINES RELACIONADOS.**

- 1 **POR CUANTO:** El Municipio Autónomo de San Juan es dueño del Estacionamiento y
- 2 Terminal Intermodal Covadonga, ubicado en el frente portuario de la Isleta de San
- 3 Juan.

1 **POR CUANTO:** El referido inmueble se compone de un edificio de estacionamientos de cinco  
2 pisos con capacidad para 685 vehículos. También cuenta con un edificio que  
3 alberga instalaciones para comercios con un área de 9,412.77 pies cuadrados y  
4 4,953 pies cuadrados adicionales para desarrollo de oficinas.

5 **POR CUANTO:** La operación de las instalaciones genera ingresos por varios conceptos,  
6 principalmente aquéllos provenientes de los contratos de abonados mensuales del  
7 servicio de estacionamiento, servicio de estacionamiento al público en general y  
8 renta por el alquiler de los espacios comerciales.

9 **POR CUANTO:** La instalación estuvo arrendada durante varios años a una corporación  
10 privada, Covadonga Parking Associates, Inc. (en adelante, "CPA"), por virtud del  
11 procedimiento de solicitud de propuestas, Subasta 98/134, para la construcción de  
12 mejoras, incluida la expansión del área de estacionamientos, y mediante la Escritura  
13 Núm. 18 del 18 de noviembre de 1999, otorgada ante el Notario Público Francisco  
14 Fernández Ruiz (en adelante, el "Contrato").

15 **POR CUANTO:** El derecho de administración y desarrollo del inmueble a favor de CPA estuvo  
16 supeditado a que dicha corporación llevara a cabo un proyecto de construcción y  
17 ampliación del área de estacionamientos para añadir una cantidad significativa de  
18 nuevos espacios. La inversión de capital se estimó en \$8,237,000.00. Dicha obra  
19 nunca se realizó, por lo cual el Municipio terminó el Contrato por medio de carta del  
20 15 de octubre de 2001.

21 **POR CUANTO:** El 21 de mayo de 2003, CPA presentó demanda contra el Municipio en el  
22 Tribunal de Primera Instancia (en adelante, "TPI") en el caso Covadonga Parking et  
23 al., v. Municipio de San Juan, Civil Núm. KAC2003-3387, por daños y ganancias  
24 dejadas de devengar, alegando que para poder realizar las obras de construcción era  
25 menester poder reubicar a la Autoridad Metropolitana de Autobuses ("AMA") quien  
26 tiene un terminal en el inmueble, lo cual alegó que constituía un incumplimiento del

1 Municipio con el Contrato, por entender que era obligación del Municipio la  
2 reubicación de la AMA.

3 **POR CUANTO:** El Municipio reconvino contra CPA reiterando la resolución del Contrato entre  
4 las partes y reclamando los daños resultantes del incumplimiento de CPA con el  
5 Contrato y el desarrollo de las obras. La Reconvención del Municipio  
6 específicamente solicitó la rescisión y/o resolución del Contrato.

7 **POR CUANTO:** Luego de una vista en los méritos el TPI determinó mediante Resolución que  
8 fueron las actuaciones del Municipio las que hicieron imposible la construcción de las  
9 mejoras, por lo que declaró Con Lugar la Demanda y Sin Lugar la Reconvención. Sin  
10 embargo, el Municipio recurrió de la Resolución del TPI ante el Tribunal de  
11 Apelaciones (en adelante, el "TA") mediante el caso KLAN2012-00622. Mediante  
12 sentencia del 14 de septiembre de 2012 el TA revocó la Resolución del TPI,  
13 desestimando la Demanda y declarando Con Lugar la Reconvención. El TA también  
14 concluyó que el contrato estaba resuelto y en su sentencia sostuvo que CPA incurrió  
15 en incumplimiento con las cláusulas del Contrato al ser la parte obligada a reubicar la  
16 AMA, aplicándole una penalidad de \$900.00 diarios.

17 **POR CUANTO:** CPA recurrió de la sentencia del TA ante el Honorable Tribunal Supremo de  
18 Puerto Rico (en adelante, "TSPR") en el caso CC-2012-947. El TSPR, mediante  
19 sentencia del 23 de octubre de 2013, confirmó la determinación del TA en cuanto a  
20 la resolución del Contrato. No obstante, modificó la sentencia del TA en cuanto a la  
21 aplicación de la penalidad de \$900.00 diarios, por entender que CPA no incurrió en  
22 incumplimiento con las cláusulas del Contrato.

23 **POR CUANTO:** El pleito judicial duró alrededor de ocho años y culminó con la confirmación  
24 de la terminación del Contrato, por lo cual, CPA no posee un contrato con el  
25 Municipio para el arrendamiento y operación del Bien Inmueble.

26 **POR CUANTO:** El 3 de marzo de 2015, el Municipio radicó una demanda de interdicto,  
27 Municipio de San Juan, v. Covadonga Parking Associates, caso número

1 SJ2015CV00072, solicitando un cese y desista contra CPA, de tal forma que se  
2 abstuviera de continuar operando el Bien Inmueble, conforme a las sentencias  
3 precedentes.

4 **POR CUANTO:** Así las cosas, el Tribunal de Primera Instancia, Sala del Honorable Juez  
5 Ángel Pagán, mediante Sentencia del 26 de marzo de 2015, confirmó la inexistencia  
6 de un contrato entre las partes para la operación y desarrollo del Bien Inmueble,  
7 según las sentencias antes mencionadas, y emitió sentencia por acuerdo entre el  
8 Municipio y CPA.

9 **POR CUANTO:** El Municipio y CPA acordaron un periodo de transición de (30) días, el cual  
10 vence el 9 de mayo de 2015, dentro del cual CPA cesará la operación y  
11 administración del Bien Inmueble y, de forma ordenada, transferirá la posesión del  
12 Bien Inmueble al Municipio.

13 **POR CUANTO:** No obstante lo anterior, existen actualmente abonados mensuales del área de  
14 estacionamiento e inquilinos que emprenden actividades comerciales en los locales  
15 comerciales del Bien Inmueble, por virtud de contratos de arrendamiento o acuerdos  
16 con CPA. Muchos de los abonados mensuales son residentes y personas que  
17 residen y/o trabajan en el Viejo San Juan. Por otro lado, los comercios incluyen  
18 restaurantes, tiendas de conveniencia y otros que sirven a los turistas y visitantes en  
19 general.

20 **POR CUANTO:** Ante la inminente salida de CPA de la operación del bien inmueble, los  
21 comerciantes y abonados se quedarían sin contratos válidos, lo que afectaría  
22 negativamente muchas de las actividades comerciales que allí se realizan.

23 **POR CUANTO:** El término de transición de (30) días para el traspaso de la propiedad a favor  
24 del Municipio es insuficiente para que se puedan emprender procesos de subasta y  
25 negociar contratos con nuevos inquilinos comerciales y establecer tarifas y contratar  
26 con nuevos abonados mensuales. Asimismo, este término puede resultar

1           insuficiente para que el Municipio pueda adquirir el mobiliario, equipo y personal  
2           necesarios para operar adecuadamente las instalaciones.

3   **POR CUANTO:** El Artículo 5.006, sección (b) de la Ley de Municipios Autónomos del Estado  
4           Libre Asociado de Puerto Rico, *Ley Núm. 81 del 30 de Agosto de 1991, según*  
5           *enmendada*, autoriza el arrendamiento sin subasta de propiedad municipal, en los  
6           casos que de ordinario se requeriría subasta, pero que por razón de interés público,  
7           claramente expresado en la ordenanza o resolución, se prescinde de este requisito.

8   **POR CUANTO:** A estos fines y por las razones expuestas, es preciso dotar al Municipio con  
9           la facultad para otorgar contratos de arrendamiento y de abono mensual, conforme a  
10          los términos económicos de los contratos actualmente vigentes o aquellos términos  
11          que sean más beneficiosos para el Municipio y consistentes con las leyes aplicables.  
12          Lo anterior, de modo que se pueda llevar a cabo una transición ordenada del bien  
13          inmueble a favor del Municipio y se pueda asegurar la estabilidad de las operaciones  
14          y de los ingresos que genera el Bien Inmueble.

15   **POR CUANTO:** Es necesario y conveniente autorizar al Municipio a establecer las tarifas que  
16          sean adecuadas y conformes a las leyes y reglamentos aplicables, para asegurar la  
17          estabilidad en el ofrecimiento de espacios de estacionamiento en el Viejo San Juan y  
18          evitando la pérdida de ingresos municipales.

19   **POR CUANTO:** La protección y la continuidad de los servicios que brinda el bien inmueble  
20          son esenciales y constituyen un asunto de alto interés público para el Municipio.

21   **POR TANTO: RESUÉLVASE POR LA LEGISLATURA MUNICIPAL DE SAN JUAN, PUERTO**  
22   **RICO:**

23          **Sección 1ra.:** Autorizar al Municipio de San Juan, representado por su Alcaldesa,  
24          Carmen Yulín Cruz Soto, o el o la funcionario(a) en quien ésta delegue, a otorgar contratos  
25          de arrendamiento y de abono mensual con los inquilinos comerciales y abonados mensuales  
26          del Estacionamiento Covadonga, conforme a los términos económicos de los contratos  
27          actualmente vigentes o aquellos términos que sean más beneficiosos para el Municipio y

1 consistentes con las leyes aplicables. Los contratos otorgados estarán vigentes por un  
2 periodo de 120 días calendario desde la fecha del 9 de mayo de 2015, cuando el Municipio  
3 comenzará a operar el Bien Inmueble, periodo dentro del cual el Municipio deberá definir e  
4 implementar el curso de acción a largo plazo con relación a la operación del Estacionamiento  
5 Covadonga.

6 **Sección 2da.:** Se autoriza al Municipio de San Juan, representado por su Alcaldesa,  
7 Carmen Yulín Cruz Soto, o el o la funcionario(a) en quien ésta delegue, a establecer las  
8 tarifas que sean adecuadas para asegurar la estabilidad en el ofrecimiento de espacios de  
9 estacionamiento en el Viejo San Juan y evitando la pérdida de ingresos municipales. Las  
10 tarifas adoptadas estarán vigentes por un periodo de 120 días calendario desde la fecha del  
11 9 de mayo de 2015, cuando el Municipio comenzará a operar el Bien Inmueble, periodo  
12 dentro del cual el Municipio deberá definir e implementar el curso de acción a largo plazo con  
13 relación a la operación del Estacionamiento Covadonga.

14 **Sección 3ra.:** Bajo ningún concepto la presente resolución se entenderá como que el  
15 Municipio releva a CPA de sus obligaciones con terceros. El Municipio tampoco asume  
16 obligaciones de CPA con relación a terceros.

17 **Sección 4ta.:** Se autoriza al Municipio a imponer cualquier condición que estime  
18 conveniente para entrar en cualesquiera de los acuerdos autorizados mediante esta  
19 Resolución, incluyendo pero no limitado, a seguros, endosos, permisos, certificaciones  
20 gubernamentales aplicables, así como cualquier otra condición requerida por ley o  
21 reglamento aplicable.

22 **Sección 5ta.:** Se autoriza a la Alcaldesa del Municipio de San Juan, Carmen Yulín  
23 Cruz Soto, o al funcionario o funcionaria en quien ésta delegue, a firmar todos aquellos  
24 documentos e instrumentos públicos que sean necesarios para dar cumplimiento a las  
25 disposiciones de esta Resolución.

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

1 inconstitucional, nula o inválida, cualquiera de sus disposiciones, la determinación a tales  
2 efectos no afectará ni menoscabará la vigencia ni legalidad de las disposiciones restantes.

3           **Sección 7ma.:** Esta Resolución comenzará a regir inmediatamente después de su  
4 aprobación.