

**MUNICIPIO AUTÓNOMO DE LA CIUDAD CAPITAL
SAN JUAN BAUTISTA¹**

**ORDENANZA NÚM. 27
SERIE 2011-2012
(P. de O. Núm. 27, Serie 2011-2012)**

APROBADA:

30 DE ABRIL DE 2012

ORDENANZA

PARA AUTORIZAR AL MUNICIPIO DE SAN JUAN, REPRESENTADO POR SU ALCALDE O EL FUNCIONARIO EN QUIEN ÉSTE DELEGUE, A ARRENDAR, SIN SUJECCIÓN AL REQUISITO DE SUBASTA, LAS INSTALACIONES QUE ALBERGAN EL *SAN JUAN WELLNESS CENTER A METRO PAVÍA HEALTH SYSTEM*, A FIN DE QUE DICHA ENTIDAD CONTINÚE BRINDANDO LOS SERVICIOS MÉDICOS QUE ACTUALMENTE SE BRINDAN EN LA REFERIDA INSTALACIÓN MUNICIPAL A BENEFICIO DE LA CIUDADANÍA; 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", 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 Artículo 9.005 de la Ley de Municipios Autónomos, antes citada, faculta a los municipios a permutar, gravar, arrendar, vender o ceder cualquier propiedad municipal previa aprobación por la 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 Art. 9.011 del mismo Cuerpo Legal dispone, que 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

¹Gobierno de Puerto Rico

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: El Municipio de San Juan provee servicios médico-hospitalarios a los residentes de San Juan y demás ciudadanos que lo requieran y necesiten. Para lograr este propósito, el Municipio opera diez (10) diferentes instalaciones de servicios de salud, a través de toda la jurisdicción del Municipio de San Juan, donde se brindan servicios de urgencia, ambulatorios y referidos. Entre ellas, el Municipio posee y opera un Hospital, completamente acreditado, con 450 camas autorizadas, salas de urgencia y salas de operaciones, el cual está localizado en el Centro Médico;

POR CUANTO: El costo de los servicios médicos ha aumentado significativamente a nivel nacional y estatal, en particular, aquellos costos relacionados a medicamentos y los materiales médico quirúrgicos. De esta forma, y debido al carácter principalmente social de los servicios que provee el Municipio, específicamente y en particular por contar con el mayor número de beneficiarios de la Reforma de Salud del Gobierno, así como también un alto número de personas sin techo e indocumentados que residen en el Municipio, la inversión municipal para estos propósitos tiene un impacto significativo en las finanzas municipales, directamente en el presupuesto de gastos del Departamento de Salud de la Capital;

POR CUANTO: El presupuesto del Departamento de Salud de la Capital, asciende en el año fiscal en curso a aproximadamente \$180,000,000.00 lo que representa más del 40% del total del presupuesto del Municipio de San Juan;

POR CUANTO: El Municipio de San Juan es dueño en pleno dominio de una parcela de Terreno localizada en el Barrio Cupey de Río Piedras del término municipal de San Juan, con una cabida superficial de cinco mil cuerdas cinco mil seiscientos veintitrés diez milésimas de otra (5.5623), en lindes por el **NORTE**, con la Calle Teresa Journet; por el **SUR**, con la Quebrada Los Guanos; por el **ESTE**, con el Residencial Los Lirios; por el **OESTE**, con la Calle San Miguel de la Urbanización Cooperativa de Viviendas;

POR CUANTO: En dicho predio existe un edificio con un área de cuarenta y cuatro mil ochocientos sesenta y nueve punto diecinueve (44,869.19) pies cuadrados que se distribuyen de la siguiente forma: Área de Farmacia, con un total de tres mil setecientos diecisiete punto treinta y cuatro (3,717.34) pies cuadrados; Área de Diálisis, con un total de veintitrés mil cuatrocientos setenta y nueve punto cincuenta y tres (23,479.53) pies cuadrados; Área Clínica, con un total de dieciséis mil ochocientos treinta y cuatro punto seis (16,834.06) pies cuadrados; Área de Bombas y Cuarto Eléctrico, con un total de seiscientos nueve punto treinta y dos (669.32) pies cuadrados; Área de Desperdicios Biomédicos, con un total de ciento sesenta y ocho punto treinta y dos (168.32) pies cuadrados;

POR CUANTO: En este espacio opera un Centro de Servicios de Salud conocido como "San Juan Wellness Center", que incluye servicios de Sala de Emergencias, Farmacia, Laboratorio Clínico y presta parcialmente Servicios de Radiología. La propiedad cuenta con un generador de electricidad de mil doscientos cincuenta *kilowatts* (1,250 KW) con capacidad de combustible *diesel* de siete mil (7,000) galones y una cisterna de agua potable con capacidad de cincuenta y dos mil (52,000) galones, así como con el mobiliario requerido en una Institución Médico Hospitalario de este tipo;

POR CUANTO: En virtud de la "Ordenanza Núm. 13, Serie 2006-2007", se autoriza el arrendamiento, sin sujeción al requisito de subasta, de las referidas instalaciones a "Centro Ambulatorio Auxilio Mutuo, Inc.". A esos efectos se suscribió el "Contrato de Arrendamiento Número 2007-000859", con una vigencia de cinco (5) años renovables a tres (3) términos adicionales de igual cantidad de tiempo;

POR CUANTO: Luego de operar el inmueble por 5 años, Auxilio Mutuo ha notificado al Municipio su intención de no renovar el referido contrato. Esta determinación se fundamentó en la pérdida económica que les representó la operación del Centro con los pacientes médicos indigentes y/o aquellos del Plan de la Reforma de Salud del Gobierno de Puerto Rico; ya que Auxilio Mutuo como institución médico-hospitalaria no acepta el Plan de la Reforma. No obstante, en las instalaciones se brindó servicios de salud a más de 40,000 pacientes que las visitan anualmente;

POR CUANTO: Es compromiso de la actual Administración de la Ciudad Capital, garantizar la prestación de más y mejores servicios médicos a la ciudadanía mientras se toman medidas que permitan controlar el costo por dichos servicios;

POR CUANTO: El 19 de marzo de 2012, *Metro Pavía Health System* a través del *Hospital San Francisco (Pavía)*, presentó al Municipio una propuesta para arrendar y administrar las facilidades del Centro. A tales efectos, luego de mucho análisis y consideración, el Municipio entiende y reconoce que la propuesta presentada por Pavía representa una oportunidad única y beneficiosa a los mejores intereses de toda la población sanjuanera y específicamente aquella para la población del área de Cupey/Caimito. De esta forma, se garantiza la continuación de la operación del Centro como hasta el momento lo ha hecho Auxilio Mutuo;

POR CUANTO: La entidad proponente está dispuesta a continuar prestando los servicios médicos que actualmente se brindan en la instalación municipal y que presenten ofrecimientos de nuevos servicios relacionados que puedan ser prestados por profesionales de la salud o entidades facultadas para prestar los mismos, siempre velando que éstos sean de conocida reputación, experiencia y solidez financiera. Asimismo, Pavía es la compañía más grande en Puerto Rico dedicada al negocio de salud, contando con la operación y administración de trece (13) hospitales en Puerto Rico y uno en Miami; como también instalaciones de cuidado de pacientes, cinco (5) Centros de Diagnóstico y Tratamiento, laboratorios de referencia, clínicas externas y facilidades de radio terapias, entre otras;

POR CUANTO: A esos efectos, resulta en beneficio a la ciudadanía y en el más alto interés público de garantizar la prestación de servicios de salud, el autorizar suscribir un acuerdo de arrendamiento y administración, sin sujeción al requisito de subasta, para que Pavía continúe operando las instalaciones del Centro como hasta el momento lo ha estado realizando Auxilio Mutuo. El negocio propuesto contiene las garantías necesarias para permitir al Municipio de San Juan arrendar las instalaciones de forma tal que se garantice la prestación de más y mejores servicios a la ciudadanía, a la vez que se reducen los costos operacionales de dicha instalación médica, así como los de mantenimiento y se generan ingresos adicionales por el arrendamiento de las mismas. De igual forma, representa una excelente oportunidad para desarrollar un acuerdo con una entidad comprometida con la salud de todos los puertorriqueños, de forma tal que ambas entidades y sobre todo el Pueblo Sanjuanero, se beneficien del mismo;

POR CUANTO: Las razones de interés público antes indicadas justifican que se permita el arrendamiento del referido inmueble sin sujeción al requisito de subasta, de acuerdo a los parámetros que se adoptan en la presente Ordenanza.

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

Sección 1ra.: Autorizar al Municipio de San Juan, por medio de su Alcalde o el funcionario en quien éste delegue, a arrendar, sin sujeción al requisito de subasta, las instalaciones que albergan el *San Juan Wellness Center*, localizado en el Barrio Cupey de Río Piedras, a *Metro Pavía Health System* a través del *Hospital San Francisco (Pavía)*.

Sección 2da.: El Arrendamiento al que se hace referencia en la Sección Primera de esta Ordenanza, se autoriza en consideración a la excelente reputación y trayectoria de *Metro Pavía Health System*, y a su capacidad y experiencia técnica para brindar los servicios necesarios en dichas instalaciones, por lo que el arrendamiento se autoriza sin sujeción al requisito de subasta.

Sección 3ra.: El Arrendamiento se autoriza por un término total de veinte (20) años, distribuido en cuatro (4) periodos renovables de cinco años cada uno a fin de que se de continuidad a la prestación de servicios médicos y relacionados.

Sección 4ta.: Comenzando en la fecha de efectividad y por los veinticuatro (24) meses sucesivos, PAVÍA, pagará al Municipio cánones mensuales de arrendamiento a razón de veintidós dólares (\$22.00) por pie cuadrado. Dicho canon podrá ser revisado y renegociado a partir del mes veinticinco (25) al mes sesenta (60). Cualquier alquiler pagadero por una porción de mes será prorrateado al tipo por día asignado a base de 365 días anuales.

Sección 5ta.: El Centro será dedicado como instalación médica a la prestación de servicios médicos y otros relacionados. No obstante lo anterior, PAVÍA, podrá utilizar hasta un máximo de quince por ciento (15%) del Centro para, directamente o mediante sub-arrendamiento, establecer servicios no relacionados con la medicina. Éstos se definen como aquellos servicios o bienes que, directa o indirectamente, son necesarios, convenientes, ancilares, suplementarios o de apoyo a los servicios que presta PAVÍA y/o sus sub-contratistas de servicios médicos en el Centro.

Sección 6ta.: PAVÍA, vendrá obligada a contratar los servicios de mantenimiento y reparaciones de los equipos, incluyendo generadores de electricidad y cisterna de agua potable, los cuales ya están instalados en el Centro. A esos efectos, PAVÍA, proveerá al Municipio una copia de los contratos de mantenimiento que éste suscriba con terceros para esos fines y, con posterioridad a este evento, periódicamente proveerá una lista de los servicios brindados a ambos equipos. No obstante, PAVÍA, no será responsable por pérdida de ambos equipos, si éstos se pierden o destruyen por el transcurso del tiempo.

Sección 7ma.: Además del uso del Centro, PAVÍA, tendrá el derecho de uso exclusivo de las áreas comunes de acceso al Centro, incluyendo, pero sin limitarse a entradas de vehículos, áreas de estacionamiento, accesos, salidas y pasillos. El

estacionamiento es parte de la instalación arrendada y que cualquier ingreso obtenido por la operación del mismo será retenido por PAVÍA. De igual forma, cualquier gasto necesario para el mantenimiento, alumbrado y seguridad del mismo será por cuenta de PAVÍA, a partir de la fecha de efectividad del acuerdo. Asimismo, PAVÍA, se obliga en virtud del contrato a tener vigilancia razonable y de velar porque se mantengan condiciones de seguridad en el estacionamiento, así como a mantener en buen estado de conservación y mantenimiento los predios del estacionamiento. Además, será responsable por las reclamaciones de los usuarios, por razón de daños a los vehículos de motor, si alguno. PAVÍA, será responsable de proveer el personal necesario para la seguridad del Centro.

Sección 8va.: PAVÍA, será responsable de contratar el personal que a su discreción sea necesario para el desarrollo y operación del Centro, incluyendo personal médico, enfermeras, profesionales de la salud, administrativo y de mantenimiento, entre otros. El Municipio proveerá los accesos para los servicios de agua potable y energía eléctrica y comunicaciones, conforme a las facilidades existentes. No obstante, PAVÍA contratará, a su propio costo, los servicios de energía eléctrica, acueductos y alcantarillados, teléfonos, incluyendo el cuadro telefónico correspondiente, sistema de información, servicios de telecomunicaciones (voz y data), etc.

Sección 9na.: El Municipio no será responsable de ninguna obligación que surja sobre el consumo de los servicios básicos para la operación del Centro, luego de ejecutada la fecha de efectividad del contrato.

Sección 10ma.: PAVÍA y/o sus sub-arrendatarios, podrán instalar, a su costo, el equipo y accesorios fijos necesarios para sus operaciones, siempre y cuando dicha instalación no ocasione daño a la estructura del Centro. De igual forma, PAVÍA y/o sus sub-arrendatarios, tendrán el derecho de remover, a su costo, cualquier equipo o accesorios fijos instalados por ellos cuando culmine la relación contractual, siempre y cuando la remoción no afecte la estructura del Centro. Una vez finalizado el término de vigencia del contrato y no siendo removibles algunos equipos o accesorios que hayan sido fijados en el Centro sin que se afecte la propiedad arrendada, éstos pasarán a formar parte del Centro sin que el Municipio venga obligado a indemnización alguna por ellos.

Sección 11ra.: Cualquiera de las *Partes* podrá dar por terminado el *Contrato de Arrendamiento* en cualquier momento, mediante notificación escrita con no menos seis (6) meses previos a la fecha de terminación del período en vigor.

Sección 12da.: El Alcalde o el funcionario en quien éste delegue, establecerá por escrito cualesquiera especificaciones, términos y condiciones adicionales, incluyendo aquellos relativos a las condiciones generales, especiales y/o suplementarias de arrendamiento que mejor garanticen la consecución del fin público aquí propuesto.

Sección 13ra.: Se autoriza al Alcalde, Hon. Jorge A. Santini Padilla, o al funcionario en quien éste delegue, a llevar a cabo todas las gestiones necesarias, convenientes e incidentales que surjan de la exposición de motivos de esta medida, en caso de que se haya omitido la autorización expresa de algún asunto en particular.

Sección 14ta.: El Contrato que mediante esta Ordenanza se autoriza, no podrá contravenir ninguna obligación contractual ya contraída por el Municipio de San Juan sobre los bienes objeto del contrato. Tampoco menoscabará, perjudicará ni de algún otro modo afectará las obligaciones contractuales en las que hubiere incurrido el Municipio de San Juan con anterioridad al mismo.

Sección 15ta.: 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 decisión de tal tribunal no afectará la validez de las restantes disposiciones.

Sección 16ta.: Cualquier Ordenanza, Resolución, u Orden, que en todo o en parte, resultare incompatible con la presente, queda por ésta derogada hasta donde existiere tal incompatibilidad.

Sección 17ma.: Esta Ordenanza comenzará a regir inmediatamente después de su aprobación.

Elba A. Vallés Pérez
Presidenta

IPAL DE SAN

JUAN, PUERTO RICO:

CERTIFICO: Que la precedente es el texto original del Proyecto de Ordenanza Número 27, Serie 2011-2012, aprobado por la Legislatura Municipal de San Juan, Puerto Rico, en la Sesión Extraordinaria, celebrada el día 27 de abril de 2012, con los votos afirmativos de los Legisladores Municipales; las señoras Sara de la Vega Ramos, Linda A. Gregory Santiago, Isis Sánchez Longo, Migdalia Viera Torres; y los señores Roberto Acevedo Borrero, José A. Berlinger Bonilla, Diego G. García Cruz, Ángel L. González Esperón, Rafael R. Luzardo Mejías, Manuel E. Mena Berdecía, Ramón Miranda Marzán, Hiram J. Torres Montalvo; y la Presidenta, señora Elba A. Vallés Pérez; con el voto en contra del señor Ángel Noel Rivera Rodríguez; y constando haber estado debidamente excusados los señores Roberto D. Martínez Suárez, Víctor Parés Otero y Marco A. Rigau Jiménez.

CERTIFICO, ADEMÁS, que todos los Legisladores 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 siete páginas de que consta la misma, el Gran Sello Oficial del Municipio de San Juan, Puerto Rico, el día 30 de abril de 2012.

Carmen M. Quiñones
Secretaria
Legislatura Municipal de San Juan

Aprobada:

_____ de _____ de 2012

Jorge A. Santini Padilla
Alcalde