



GOBIERNO DE PUERTO RICO
Municipio Autónomo de San Juan
OFICINA DE ASUNTOS LEGALES

5 de agosto de 2022

Hon. Gloria I. Escudero Morales
Presidenta
Legislatura Municipal de San Juan



Estimada señora Presidenta:

Nos referimos al Proyecto de Ordenanza Núm. 3, Serie 2022-2023 el cual tiene como propósito autorizar el arrendamiento de ciertas porciones de terreno, situadas dentro de la propiedad conocida como el Escambrón, a The Normandie OZ, LLC, una sociedad de responsabilidad limitada organizada y existente conforme a las leyes del Gobierno de Puerto Rico; eximir dicho arrendamiento del procedimiento de subasta según autoriza la ley 107-2020, según enmendada, conocida como el "Código Municipal de Puerto Rico"; establecer parámetros, términos y condiciones; y para otros fines.

El Municipio Autónomo de San Juan es propietario del área comúnmente conocida como "El Escambrón" o el "Parque del Tercer Milenio". El área del Escambrón compuesta por la Propiedad del Escambrón y los inmuebles comúnmente conocidos como el "Hotel Normandie", se encuentra actualmente en un estado general de abandono y ha sufrido daños físicos que la han convertido en un peligro y en una amenaza para la seguridad del público en general. Tanto el Área del Escambrón, incluyendo la Propiedad del Escambrón, como el Hotel Normandie, carecen actualmente de espacio para aparcamientos adecuados y requieren mejoras significativas, embellecimiento y acceso directo a la playa en beneficio del público en general y de los visitantes de la Propiedad del Escambrón y del Hotel Normandie.

The Normandie OZ, LLC., una Compañía de Responsabilidad Limitada, organizada bajo las leyes de Puerto Rico con número de registro 430078, adquirió el título, los derechos y los intereses del Hotel Normandie. La entidad tiene la intención de invertir una cantidad significativa de capital en la rehabilitación, restauración, renovación sustancial y expansión, y posterior reapertura del Hotel. El Proyecto incluirá habitaciones, residencias, restaurantes, cafés, piscinas, salones, bares, terraza, gimnasio, y un espacio para eventos entre otras comodidades, cuya inversión traerá consigo una mejora sustancial y la mejora de una gran parte de la Zona del Escambrón.

El Municipio de San Juan y The Normandie Oz, LLC., han expresado interés de unir esfuerzos para resolver el problema de la adecuación de las instalaciones de estacionamiento para el Área del Escambrón en su conjunto mientras que, al mismo tiempo, se mejoran las condiciones e instalaciones actuales de la Propiedad del Escambrón para el uso y disfrute común del público en general, incluyendo mejoras en

las áreas de uso común, y al tiempo que se garantiza el acceso directo a la playa por parte del público en general en toda la Propiedad del Escambrón.

Como parte del Proyecto, el Municipio arrendará a The Normandie Oz, LLC., ciertas porciones de terreno, situadas dentro de la Propiedad del Escambrón.

La Ley 107-2020, según enmendada, conocida como el "Código Municipal de Puerto Rico", confiere 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.

El Artículo 1.008 del Código Municipal, faculta a los municipios a, entre otros, adquirir propiedad por cualquier medio legal, dentro y fuera de sus límites territoriales, incluyendo los procedimientos para el cobro de contribuciones, poseer y administrar bienes muebles e inmuebles y arrendarlos a cualquier organismo, agencia o corporación pública y entidades con o sin fines de lucro, de conformidad a este Código Municipal, así como vender, gravar y enajenar cualquiera de sus propiedades con sujeción a las disposiciones de este Código, o las leyes u ordenanzas aplicables.

El Artículo 2.021 del Código Municipal, establece la regla general de que la venta y arrendamiento de propiedad municipal deberán realizarse mediante el proceso de subasta pública. No obstante, el Artículo 2.030 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 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.

Entendemos que la Legislatura Municipal tiene facultad para aprobar la medida ante nuestra consideración y no tenemos objeción legal a su aprobación.

Cordialmente,



Lcdo. Israel O. Alicea Luciano
Director