

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

**P. DE O. NÚM. 26
SERIE 2014-2015**

Presentado por la legisladora Yolanda Zayas Santana

Referido a: Sesión Ordinaria

Fecha de presentación: 24 de octubre de 2014

ORDENANZA

PARA AUTORIZAR AL MUNICIPIO DE SAN JUAN, REPRESENTADO POR SU ALCALDESA, HON. CARMEN YULÍN CRUZ SOTO, O EL/LA FUNCIONARIO/A EN QUIEN ESTA DELEGUE, A ARRENDAR, MEDIANTE LA CELEBRACIÓN DE UN PROCEDIMIENTO DE SOLICITUD DE PROPUESTAS ("RFP"), EL COMPLEJO MÉDICO-SOCIAL ANTILLAS, LOCALIZADO EN RÍO PIEDRAS A UNA ENTIDAD CON CAPACIDAD ADECUADA PARA REHABILITAR, ADMINISTRAR, OPERAR Y MANTENER DICHO BIEN INMUEBLE, Y DESARROLLAR EL NUEVO CENTRO PARA EL CUIDADO DE PERSONAS DE EDAD AVANZADA DE SAN JUAN; PARA ESTABLECER LOS TÉRMINOS Y CONDICIONES DEL CONTRATO; Y PARA OTROS FINES.

- 1 **POR CUANTO:** El Municipio de San Juan (en adelante, el "Municipio") es el dueño en pleno
- 2 dominio del Complejo Médico-Social Antillas (en adelante, "Complejo Antillas"),
- 3 localizado en la avenida 65 de Infantería, en el Barrio Sabana Llana Sur, cuya
- 4 descripción registral es la siguiente:
- 5 URBANA: Parcela de terreno radicada en el Barrio Sabana Llana del término
- 6 municipal de Río Piedras, hoy San Juan, Puerto Rico, con una cabida
- 7 superficial de 59,707.1630 metros cuadrados equivalentes a 15.1911

1 cuerdas y en lindes por el Norte, con la carretera No. 3; por el Sur, con la
2 Quebrada San Antón que la separa de terrenos de Felipe Fuster Díaz; por el
3 Este y Oeste, con terrenos de la propiedad de la Administración de
4 Programas Sociales.

5 Tiene una casa de concreto de 2 pisos, techada de tejas y otra casa de
6 madera techada de zinc. Además enclavan un garaje de 5 puertas reformada
7 y dedicada a oficina, almacén y laundry, otra casa de madera techada de
8 zinc, un pabellón dedicado a labor de terapia, casa para servicio dedicada a
9 dormitorio para los empleados y fisioterapia; una torre de concreto para
10 alojamiento de pacientes, otra casa de concreto para residencia del médico
11 Director, una ampliación de concreto para alojamiento de pacientes anexa al
12 edificio principal y que constituye un edificio de por sí; casa de madera y zinc
13 con paredes exteriores de High Rep; un anexo de concreto armado para
14 cocina, una casa de hormigón para enfermeras; y tiene otra casa médico-
15 residente y una caseta para bomba de pozo profundo. En adición a las
16 edificaciones que enclavan en esta finca se han construido un edificio de
17 concreto armado de una sola planta para dedicarse a la hospitalización de
18 enfermos; glorieta de hormigón con techo de zinc, salón de recreo de
19 construcción mixta; cuarto de bloques con techo de zinc; 2 fuentes y un
20 edificio de hormigón con techo de zinc utilizado para teatro y terapia
21 ocupacional.

22 Esta descripción resulta de mensura por el Ingeniero Agrimensor David
23 Lebrón López licencia No. 1862 según la escritura No. 100 otorgada en San
24 Juan el 25 de marzo de 1975, inscrita al margen del folio 216 del tomo 96
25 de Sabana Llana.

26 **POR CUANTO:** El Complejo Antillas fue, hasta recientemente, un centro de cuido extendido
27 que formó parte del Sistema de Salud del Municipio. Para el año 1978, el Complejo
28 Antillas contaba con un total de noventa y ocho (98) camas y servicios de nutrición,
29 lavandería, ropería, medicina física y rehabilitación. Posteriormente, en el año 1979,
30 se ampliaron las instalaciones para servicios de medicina física y rehabilitación y se
31 añadieron nuevas áreas de oficinas administrativas, residencias de enfermeras(os) y
32 un auditorio.

33 **POR CUANTO:** El Complejo Antillas cuenta con un Certificado de Necesidad y Conveniencia
34 de 196 camas, de las cuales ciento cuarenta y siete (147) camas eran destinadas
35 para el programa de residencia de vida asistida conocida como Casa de Salud y
36 cuarenta y nueve (49) camas para servicios de rehabilitación, además de contar con
37 una licencia para operar como Agencia de Salud en el Hogar. En su momento, el

1 Complejo Antillas también contó con servicios ambulatorios de medicina física y
2 rehabilitación, los cuales eran provistos mayormente por contratos de servicios
3 profesionales.

4 **POR CUANTO:** Al tomar las riendas del Municipio, la Nueva Administración Municipal de San
5 Juan (en adelante, "Nueva Administración Municipal") encontró que el Complejo
6 Antillas se encontraba significativamente subutilizado y en incumplimiento con
7 señalamientos que se le hicieran a la anterior Administración Municipal a raíz de
8 inspecciones realizadas durante el año 2013, como parte del programa Medicare,
9 constataron la falta de cumplimiento de la anterior Administración Municipal para
10 corregir las serias deficiencias de seguridad señaladas en inspecciones anteriores.
11 Dichos señalamientos incluyeron: fallas del sistema de rociadores automáticos contra
12 incendios en todo el edificio, necesidad de modernizar los ascensores,
13 impermeabilización de los techos, reparación de aires acondicionados, mejoras a los
14 baños de pacientes y residentes, reemplazos de las puertas, establecimiento de
15 verjas y portón que dan acceso a las instalaciones, entre otros que ponían en riesgo
16 la seguridad de pacientes, residentes y empleados/as.

17 **POR CUANTO:** La falta de atención de la anterior Administración Municipal para corregir las
18 deficiencias señaladas como parte de las visitas de inspección del programa
19 Medicare, el marcado deterioro de las instalaciones del Complejo Antillas y la
20 paulatina merma en la utilización de las instalaciones y los servicios motivó al
21 Departamento de Salud del Municipio a recomendar el cierre temporal del Complejo
22 Antillas con el propósito de definir la forma mediante la cual se accedería a los
23 recursos necesarios para la rehabilitación del bien inmueble. Tal rehabilitación es
24 condición previa necesaria para el relanzamiento del Complejo Antillas como un
25 centro de servicios para personas de edad avanzada, personas con las enfermedades

1 de Parkinson y Alzheimer y otras personas necesitadas de servicios de rehabilitación,
2 con programas diversos y de alta calidad.

3 **POR CUANTO:** El Censo Federal del año 2010 demostró que un total de 90,075 habitantes
4 del Municipio tienen sesenta (60) años de edad o más, lo cual representa un 19.7%
5 de la población total del Municipio. Las proyecciones demográficas y de crecimiento
6 poblacional estiman que, para el año 2050, el grupo de personas de sesenta (60)
7 años o más de edad sobrepasará el treinta y cinco por ciento (35%) de la población
8 total del Municipio.

9 **POR CUANTO:** La Nueva Administración Municipal está comprometida con el bienestar de
10 las personas de edad avanzada, las personas con las enfermedades de Parkinson y
11 Alzheimer y otras personas con necesidades de rehabilitación física, por lo que cree
12 firmemente en aumentar la oferta de servicios en instalaciones físicas de primer
13 orden y reconoce la importancia de reforzar los servicios dirigidos a esas poblaciones
14 con el propósito de asegurar su disponibilidad y poder atender todas sus
15 necesidades.

16 **POR CUANTO:** El proceso de solicitud de propuestas autorizado mediante esta Ordenanza es
17 motivado por los siguientes propósitos municipales: (i) modernizar la planta física del
18 antiguo Complejo Antillas y crear el Centro para el Cuidado de Personas de Edad
19 Avanzada de San Juan ("Centro de Cuidado"), el cual estará dedicado a ofrecer
20 servicios diversos y especializados mediante programas que atiendan necesidades a
21 corto o largo plazo, dentro y fuera del Centro de Cuidado, sean éstos ambulatorios o
22 de salud; (ii) asegurar que se provean programas de servicios para la población de
23 personas que padecen de las enfermedades de Parkinson y Alzheimer; (iii) asegurar
24 el acceso a los servicios ofrecidos en el Centro de Cuidado; (iv) procurar que los
25 servicios sean ofrecidos según altos estándares de calidad de la industria y con la
26 mayor diversidad posible; (v) que los (servicios les sean provistos a toda persona que

1 califique, según criterios objetivos, y que no se discrimine por clase social, raza,
2 credo, orientación sexual o cualquier otra categoría protegida por las leyes
3 aplicables; (vi) rehabilitar el Complejo Antillas a través de la inversión privada y sin
4 necesidad de la erogación de fondos públicos para la rehabilitación y la provisión de
5 los servicios; y (vii) fomentar la creación de puestos de trabajo en el área de la salud
6 y aumentar los ingresos municipales mediante la reactivación, y utilización
7 productiva, del Complejo Antillas, un importante activo del Sistema de Salud de San
8 Juan, entre otros fines.

9 **POR CUANTO:** La Ley Núm. 81 de 30 de agosto de 1991, según enmendada, conocida
10 como “Ley de Municipios Autónomos del Estado Libre Asociado de Puerto Rico de
11 1991”, confiere a los municipios los poderes necesarios y convenientes para ejercer
12 todas las facultades correspondientes a un gobierno local y lograr sus fines y
13 funciones, entre ellos el de poseer, administrar bienes muebles e inmuebles y
14 arrendarlos conforme a la ley.

15 **POR CUANTO:** El artículo 9.005 de la Ley de Municipios Autónomos dispone, entre otras
16 cosas, que toda permuta, gravamen, arrendamiento, venta o cesión de propiedad
17 municipal deberá ser aprobada por la Legislatura Municipal, mediante ordenanza o
18 resolución al efecto. En el caso de la venta o arrendamiento de propiedad municipal,
19 la misma deberá ser hecha mediante procedimientos de subasta, excepto en los
20 casos que así lo disponga la Ley de Municipios Autónomos.

21 **POR CUANTO:** Si bien la Ley Núm. 81, supra, dispone que el arrendamiento de cualquier
22 propiedad municipal deberá hacerse mediante el procedimiento de subasta pública, el
23 Tribunal Supremo de Puerto Rico resolvió en el caso R & B Power, Inc., v. Estado
24 Libre Asociado de Puerto Rico; Autoridad de Acueductos y Alcantarillados, 2007
25 TSPR 51, que el “RFP” o requerimiento de propuesta es otro mecanismo disponible

1 al gobierno para adquirir bienes y servicios, y que su característica sobresaliente es
2 que admite negociación.

3 **POR CUANTO:** Con el propósito de cumplir con los objetivos antes reseñados, el Municipio
4 desea llevar a cabo un procedimiento de Solicitud de Propuestas ("RFP") para
5 identificar y contratar a una compañía privada, con o sin fines de lucro,
6 experimentada y con capacidad adecuada, interesada en arrendar, rehabilitar,
7 administrar, operar y mantener el Complejo Antillas y desarrollar el nuevo Centro de
8 Cuidado.

9 **POR CUANTO:** Algunas condiciones especiales que se establecen en la Solicitud de
10 Propuestas y que deben ser observadas por las entidades proponentes son las
11 siguientes: 1- asegurar que la Fundación Puertorriqueña de Parkinson permanezca en
12 el área que actualmente ocupa en el primer piso del Complejo Antillas, de acuerdo al
13 Convenio de Colaboración existente entre el Municipio y dicha Fundación; 2-
14 garantizar al Municipio el uso de un área en el primer piso del Complejo Antillas para
15 el programa de servicios ambulatorios para personas que padecen de las
16 enfermedades de Parkinson y Alzheimer; 3- el Municipio podrá hacer referidos de
17 personas de edad avanzada con escasos recursos que vivan en San Juan para que
18 sean admitidas a la residencia de vida asistida, y para este fin, las entidades
19 proponentes cotizarán el costo por persona y la cantidad de camas que tendrán
20 reservadas para personas referidas por el Municipio, y si variará durante la vigencia
21 del contrato; 4- indicar cuántas camas pondrán a disposición de personas de edad
22 avanzada con escasos recursos, libre de costo para el Municipio, como parte de un
23 servicio a la comunidad.

24 **POR CUANTO:** Por todo lo anterior, esta Legislatura determina autorizar al Municipio a
25 arrendar y llevar a cabo un procedimiento de Solicitud de Propuestas ("RFP") para la

1 rehabilitación y modernización del Complejo Antillas y el desarrollo del nuevo Centro
2 de Cuidado.

3 **POR TANTO: ORDÉNESE POR LA LEGISLATURA MUNICIPAL DE SAN JUAN, PUERTO**

4 **RICO:**

5 **Sección 1ra.:** Autorizar al Municipio de San Juan, representado por su Alcaldesa, o
6 el/la funcionario/a en quien esta delegue, a llevar a cabo la celebración de un procedimiento
7 de Solicitud de Propuestas ("RFP") para el arrendamiento, la rehabilitación, administración,
8 operación y mantenimiento de la propiedad que describe a continuación, conocida como el
9 antiguo Complejo Médico-Social Antillas, y desarrollar el nuevo Centro de Cuidado de
10 Personas de Edad Avanzada del Municipio de San Juan:

11 URBANA: Parcela de terreno radicada en el Barrio Sabana Llana del término
12 municipal de Río Piedras, hoy San Juan, Puerto Rico, con una cabida
13 superficial de 59,707.1630 metros cuadrados equivalentes a 15.1911
14 cuerdas y en lindes por el Norte, con la carretera No. 3; por el Sur, con la
15 Quebrada San Antón que la separa de terrenos de Felipe Fuster Díaz; por el
16 Este y Oeste, con terrenos de la propiedad de la Administración de
17 Programas Sociales.

18 Tiene una casa de concreto de 2 pisos, techada de tejas y otra casa de
19 madera techada de zinc. Además enclavan un garaje de 5 puertas reformada
20 y dedicada a oficina, almacén y laundry, otra casa de madera techada de
21 zinc, un pabellón dedicado a labor de terapia, casa para servicio dedicada a
22 dormitorio para los empleados y fisioterapia; una torre de concreto para
23 alojamiento de pacientes, otra casa de concreto para residencia del médico
24 Director, una ampliación de concreto para alojamiento de pacientes anexa al
25 edificio principal y que constituye un edificio de por sí; casa de madera y zinc
26 con paredes exteriores de High Rep; un anexo de concreto armado para
27 cocina, una casa de hormigón para enfermeras; y tiene otra casa médico-
28 residente y una caseta para bomba de pozo profundo. En adición a las
29 edificaciones que enclavan en esta finca se han construido un edificio de
30 concreto armado de una sola planta para dedicarse a la hospitalización de
31 enfermos; glorieta de hormigón con techo de zinc, salón de recreo de
32 construcción mixta; cuarto de bloques con techo de zinc; 2 fuentes y un
33 edificio de hormigón con techo de zinc utilizado para teatro y terapia
34 ocupacional.

35 Esta descripción resulta de mensura por el Ingeniero Agrimensor David
36 Lebrón López licencia No. 1862 según la escritura No. 100 otorgada en San
37 Juan el 25 de marzo de 1975, inscrita al margen del folio 216 del tomo 96
38 de Sabana Llana.

1 **Sección 2da.:** Se autoriza al Municipio de San Juan, representado por su Alcaldesa,
2 o el/la funcionario/a en quien ésta delegue, a arrendar el Complejo Antillas a la entidad
3 seleccionada como parte del procedimiento de Solicitud de Propuestas ("RFP"), para llevar a
4 cabo la rehabilitación y modernización del Complejo Antillas, proveer servicios de salud a
5 personas de edad avanzada, personas con las enfermedades de Parkinson o Alzheimer y
6 personas con necesidad de rehabilitación física, a toda persona que cualifique, dando
7 prioridad a residentes del Municipio, y desarrollar el nuevo Centro de Cuidado. Dicho
8 contrato de arrendamiento podrá tener una vigencia de hasta un máximo de treinta (30)
9 años y podrá ser renovado, pero no será de manera automática. El Municipio pasará el bien
10 inmueble a la entidad proponente seleccionada, según sus condiciones actuales ("as is") por
11 lo que no asumirá obligación alguna para efectos de hacer inversiones o aceptar
12 responsabilidades inmediatas o futuras que requieran la erogación de fondos municipales.

13 **Sección 3ra.:** Copia del contrato final con la entidad seleccionada como resultado del
14 procedimiento de Solicitud de Propuestas será sometido ante la Legislatura Municipal.

15 **Sección 4ta.:** Se autoriza al Municipio de San Juan, representado por su Alcaldesa, o
16 el/la funcionario/a en quien ésta delegue, a que, de ser necesario, otorgue los instrumentos
17 necesarios para constituir un derecho de superficie en el Complejo Antillas a favor de la
18 entidad seleccionada como parte del procedimiento de Solicitud de Propuestas ("RFP"), para
19 desarrollar uno o varios bienes inmuebles que pudieran ser necesarios y convenientes para
20 suplementar los servicios que se ofrecerán en el nuevo Centro de Cuidado.

21 **Sección 5ta.:** Se autoriza a la Alcaldesa, o el/la funcionario/a en quien ésta delegue,
22 a establecer todos los demás términos y condiciones que estime necesarios y/o
23 convenientes con relación a los propósitos de la presente Ordenanza, incluyendo el canon a
24 ser pagado por el arrendamiento del Complejo Antillas. El canon de arrendamiento deberá ser
25 determinado tomando en consideración el valor tasado de la propiedad y las ofertas

1 económicas y propuestas presentadas por los proponentes que participen del procedimiento
2 de Solicitud de Propuestas ("RFP").

3 **Sección 6ta.:** Se autoriza a la Alcaldesa, o el/la funcionario/a en quien ésta delegue,
4 a llevar a cabo todas las gestiones necesarias, convenientes e incidentales que surjan de la
5 exposición de motivos de esta Ordenanza, en caso de que haya sido omitida la autorización
6 expresa de algún asunto en particular en la misma.

7 **Sección 7ma.:** Se autoriza a la Alcaldesa, o el/la funcionario/a en quien ésta delegue,
8 a otorgar cualesquiera documentos o instrumentos que sean necesarios e incidentales a los
9 propósitos de esta Ordenanza.

10 **Sección 8va.:** Las disposiciones de esta Ordenanza se considerarán independientes y
11 separadas unas de las otras, por lo cual, en el caso de que un tribunal competente declare
12 inconstitucional, nula o inválida cualquier sección, disposición, párrafo, oración o cláusula,
13 tal determinación no afectará la validez de las demás disposiciones de esta Ordenanza.

14 **Sección 9na.:** Cualquier Ordenanza, Resolución u Orden que en todo o en parte
15 resultare incompatible con la presente, queda por la presente derogada hasta donde existiera
16 tal incompatibilidad.

17 **Sección 10ma.:** Esta Ordenanza comenzara a regir inmediatamente después de su
18 aprobación.