

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

**ORDENANZA NUM. 13
SERIE 2006-2007
(P. de O. Núm. 19, Serie 2006-2007)**

APROBADA:

27 DE NOVIEMBRE DE 2006

ORDENANZA

PARA AUTORIZAR AL MUNICIPIO DE SAN JUAN, POR MEDIO DE SU ALCALDE O EL FUNCIONARIO EN QUIEN ESTE DELEGUE, A ARRENDAR, SIN SUJECION AL REQUISITO DE SUBASTA, LAS INSTALACIONES QUE ALBERGAN EL “SAN JUAN WELLNESS CENTER” A CENTRO AMBULATORIO AUXILIO MUTUO, INC.; 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 Artículo 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 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;

¹ Estado Libre Asociado de Puerto Rico

POR CUANTO: El Municipio de San Juan provee servicios médico-hospitalarios a los residentes de San Juan y demás ciudadanos que requieran y necesiten recibir este tipo de beneficios. Para lograr este propósito, el MSJ opera diez (10) diferentes facilidades 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: Es de todos conocido el hecho del acelerado incremento en el costo de los servicios médicos, a nivel nacional y estatal, y muy especial aquel relacionado con el costo de los medicamentos y los materiales médico quirúrgicos. Dado el hecho del 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 deambulantes e indocumentados que residen en el Municipio, esto se ha traducido en un impacto negativo significativo en las finanzas del MSJ como consecuencia directa del presupuesto de gastos del Departamento de Salud de la Capital y los altos costos de los servicios médico-hospitalarios que se prestan. Como cuestión de hecho, es necesario hacer constar que el presupuesto del Departamento de Salud de la Capital, que asciende en este año fiscal en curso a aproximadamente \$180.0 millones, representa y consume más del 40% del total del presupuesto del MSJ;

POR CUANTO: Es por ello que se hace necesario tomar medidas para controlar el gasto en el renglón de servicios médicos, pero garantizando a su vez que no se vean afectados, de forma alguna, los servicios de salud requeridos y necesarios para la población del MSJ;

POR CUANTO: El Municipio de San Juan es dueño en pleno dominio de la finca que se describe a continuación:

“--**RÚSTICA:** Parcela de terreno localizada en el Barrio Cupey de Río Piedras del término municipal de San Juan, con una cabida superficial de cinco cuerdas cinco mil seiscientos veintitrés diez milésimas de otra (5.5623), en lindes por el **NORTE**, con la calle Teresa Jouret; por el **SUR**, con la Quebrada Los Guanos; por el **ESTE**, con el Residencial Los Lirios; y por el **OESTE**, con la Calle San Miguel de la Urbanización Cooperativa de Viviendas.”;

POR CUANTO: En dicha finca, el Municipio construyó entre los años 1996-2000, un edificio de un nivel, de aproximadamente cuarenta y ocho mil (48,000) pies cuadrados de construcción el que fue inaugurado en el año 2000, un Centro de Servicios de Salud conocido como “San Juan Wellness Center” o el “CDT de Cupey” (el Centro). Su construcción y la adquisición de parte del equipo fue financiada mediante emisiones de bonos del MSJ con el Banco Gubernamental de Fomento;

POR CUANTO: El Centro comenzó operaciones, parcialmente, en el año 2002. Debido al alto costo de su operación, la estructura no se utiliza actualmente a su capacidad óptima. En el Centro se ofrecen servicios de sala de urgencia, tanto para adultos como pediátrica, farmacia, laboratorio clínico y se prestan parcialmente servicios de radiología. Las instalaciones cuentan además, con un generador de electricidad de 1,250 KW con capacidad de combustible *diesel* de siete mil (7,000) galones y una cisterna de agua potable con una capacidad de cincuenta y dos mil (52,000) galones, así como con el mobiliario requerido en una institución de este tipo;

POR CUANTO: Desde el 1883, la Sociedad Española de Auxilio Mutuo y Beneficencia de Puerto Rico (SEAM), ha brindado servicios médico-hospitalarios con una visión social, humana y sin fines pecuniarios durante el pasado siglo. Ésta, como su afiliada, el Hospital Español Auxilio Mutuo de Puerto Rico, Inc. (el Hospital), nos presentan un nuevo proyecto para mejorar los ofrecimientos de servicios de salud de nuestros sanjuaneros. Asimismo, el Municipio, siendo una entidad gubernamental municipal que cuenta con facilidades de salud propias, ha descubierto un aliado en la sociedad civil que cuenta con los recursos económicos necesarios, la capacidad profesional y la disponibilidad para ampliar los productos o servicios que se brindan en el Centro;

POR CUANTO: El 29 de agosto de 2006, SEAM, en representación de su afiliada Centro Ambulatorio Auxilio Mutuo, Inc. ("CAAM"), 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 representa una oportunidad única y beneficiosa para los mejores intereses de toda la población sanjuanera y específicamente aquella población del área de Cupey/Caimito, suscribir el referido acuerdo para que el Hospital a través de CAAM, pueda administrar dichas facilidades ampliando y mejorando los servicios que actualmente son brindados allí;

POR CUANTO: En el proceso de evaluación de la propuesta, se dio gran peso al hecho de que la entidad proponente continuará prestando los servicios médicos básicos 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;

POR CUANTO: CAAM se beneficia de los años de servicios médico-hospitalarios prestados por SEAM y el hospital, garantizando así contar con la experiencia técnica necesaria y requerida para brindar los servicios a los cuales se obligarán mediante el correspondiente contrato de arrendamiento;

POR CUANTO: A tales efectos, luego de mucho análisis y consideración, el Municipio entiende y reconoce que representa para los mejores intereses de toda la población sanjuanera y específicamente aquella población del área de Cupey, suscribir un acuerdo de arrendamiento y administración a largo plazo para que el Hospital a través de CAAM, pueda administrar dichas facilidades ampliando los servicios que actualmente son brindados allí, mientras se mantiene la titularidad del Centro a favor del Municipio de San Juan. 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 misma vez que se reducen los costos operacionales de dicha instalación médica 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 TANTO: ORDENASE 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 *Centro Ambulatorio Auxilio Mutuo, Inc.*

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 *Centro Ambulatorio Auxilio Mutuo, Inc.*, brindando servicios médico-hospitalarios con una visión social, humana y sin fines no pecuniarios durante el pasado siglo, así como su vasta experiencia técnica, necesaria y requerida para brindar los servicios, por lo que el arrendamiento se autoriza sin sujeción al requisito de subasta.

Sección 3ra.: El Arrendamiento se realizará tomando en cuenta como requisitos mínimos los siguientes:

- 1) El contrato de arrendamiento será por un término total de veinte (20) años, distribuido en cuatro (4) periodos renovables de cinco años cada uno.
- 2) Una vez aprobada la transacción, el Municipio permitirá que CAAM tenga acceso al Centro con el propósito de llevar a cabo la construcción de cualesquiera mejoras que sean necesarias, así como para la instalación de los equipos que sean necesarios, mobiliario y otros, todo ello con previa discusión y/o aprobación entre CAAM y el MSJ.
- 3) Para la fecha de efectividad, el Municipio habrá desalojado el Centro y a su costo habrá relocalizado cualquier operación, servicio, establecimiento u oficina que allí opere actualmente. Además, habrá terminado cualquier contrato de arrendamiento o uso, transfiriéndole el Centro a CAAM libre de todo inquilino u ocupante. Asimismo, habrá terminado, a su costo, cualquier otro contrato de servicios de toda índole o para suplido de materiales, equipo, medicinas, drogas y similares, así como de mantenimiento y reparación.
- 4) El Municipio cederá en arrendamiento a CAAM la referida propiedad, incluyendo las mejoras y equipo fijo ubicados en el Centro, para que ésta lo opere para la prestación de servicios médicos y relacionados.
- 5) Comenzando en la fecha de efectividad y por los veinticuatro (24) meses sucesivos, CAAM pagará al Municipio cánones mensuales de arrendamiento a razón de diecisiete dólares (\$17.00) por pie cuadrado y a razón de veintitrés dólares (\$23.00) por pie cuadrado, 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.
- 6) El Centro será dedicado como instalación médica a la prestación de servicios médicos y otros relacionados. No obstante lo anterior, CAAM 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. Estos se definen como aquellos servicios o bienes que, directa o indirectamente, son necesarios, convenientes, ancilares, suplementarios o de apoyo a los servicios que presta CAAM y/o sus sub-contratistas de servicios médicos en el Centro.
- 7) El Centro será operado como una entidad separada y distinta del Hospital y no se considerará como una extensión o unidad de dicho Hospital. No obstante lo anterior, CAAM se compromete a continuar brindando los servicios médicos en el Centro, a todos aquellos usuarios que, a la fecha de efectividad, continúen utilizando las facilidades médicas; o en la alternativa, habrá de referirlos a otros centros médico-hospitalarios.

- 8) Por otra parte, en el Centro están instalados varios equipos médicos y mobiliario y existe un inventario de materiales, medicamentos y suplidos médicos. El inventario de materiales y medicamentos que pudieren existir a la fecha de efectividad del Contrato no será adquirido por CAAM. No obstante lo anterior, todos los equipos médicos y el mobiliario serán reconocidos en un documento aparte denominado como inventario. El equipo allí contenido, no será parte de la negociación, ni los equipos médicos, ni el mobiliario. Por lo tanto, el Municipio, a su cuenta y cargo, removerá del Centro todo material, medicamento, suplidos médicos y drogas que pudieren existir entonces.
- 9) CAAM 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, CAAM 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, CAAM no será responsable por pérdida de ambos equipos, si éstos se pierden o destruyen por el transcurso del tiempo.
- 10) Además del uso del Centro, CAAM 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 CAAM. De igual forma, cualquier gasto necesario para el mantenimiento, alumbrado y seguridad del mismo será por cuenta de CAAM a partir de la fecha de efectividad. Asimismo, CAAM 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. CAAM será responsable de proveer el personal necesario para la seguridad del Centro.
- 11) El Municipio habrá de relocalizar o reasignar los empleados a su cuenta y cargo, a otras áreas o puestos fuera del Centro. De esta forma, CAAM 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. Sin embargo, CAAM podrá entrevistar al personal que actualmente labora en el Centro y, a su discreción, podrá emplear o contratar a dicho personal. De ser ese el caso, la relación patrono-empleado o principal-contratista entre el Municipio y la persona en cuestión debe haber cesado para ese momento, incluyendo la liquidación de todo pago adeudado por el Municipio por concepto de todo beneficio, salario o compensación que corresponda.
- 12) El Municipio proveerá los accesos para los servicios de agua potable y energía eléctrica y comunicaciones, conforme a las facilidades existentes. No obstante, CAAM 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.
- 13) 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.

- 14) CAAM 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, CAAM 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.
- 15) 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. Sin embargo, si el Municipio notifica su intención de cancelar el Contrato o cualquiera de sus períodos de renovación, deberá compensar a CAAM por las mejoras permanentes realizadas en el Centro no amortizadas a la fecha de terminación sin importar quien haya realizado las mejoras.

Sección 4ta.: 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 5ta.: 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 6ta.: 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 7ma.: 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 8va.: 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 9na.: Esta Ordenanza comenzará a regir inmediatamente después de su aprobación.

Paulita Pagán Crespo
Presidenta Interina

YO, CARMEN M. QUIÑONES, SECRETARIA DE LA LEGISLATURA MUNICIPAL DE SAN JUAN, PUERTO RICO:

CERTIFICO: Que la precedente es el texto original del Proyecto de Ordenanza Número 19, Serie 2006-2007, aprobado por la Legislatura Municipal de San Juan, Puerto Rico, en la Sesión Extraordinaria, celebrada el día 15 de noviembre de 2006, con los votos afirmativos de los Legisladores Municipales; las señoras Dinary Camacho Sierra, Sara de la Vega Ramos, Linda A. Gregory Santiago, Migdalia Viera Torres; y los señores Roberto Acevedo Borrero, José A. Berlingeri Bonilla, José A. Dumas Febres, Diego G. García Cruz, Angel L. González Esperón, Rafael R. Luzardo Mejías, Manuel E. Mena Berdecía, Ramón Miranda Marzán y la Presidenta Interina, señora Paulita Pagán Crespo; con los votos en contra de los señores Roberto Fuentes Maldonado, S. Rafael Hernández Trujillo y Rubén A. Parrilla Rodríguez; y constando haber estado debidamente excusada la señora Elba A. Vallés Pérez.

CERTIFICO, ADEMAS, que todos los Legisladores Municipales fueron debidamente citados para la referida Sesión, en la forma que determina la Ley.

Y PARA QUE ASI CONSTE, y a los fines procedentes, expido la presente y hago estampar en las ocho páginas de que consta la misma, el Gran Sello Oficial del Municipio de San Juan, Puerto Rico, el día 16 de noviembre de 2006.

Carmen M. Quiñones
Secretaria
Legislatura Municipal de San Juan

Aprobada:

_____de _____de 2006

Jorge A. Santini Padilla
Alcalde