

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

**P. DE R. NÚM. 6
SERIE 2021-2022**

DE ADMINISTRACIÓN

Presentado por el señor Carlos R. Acevedo Acevedo; la señora Ada Clemente González; el señor Luis A. Crespo Figueroa; las señoras Carmen A. Culpeper Ramírez; Gloria I. Escudero Morales; el señor Diego G. García Cruz; la señora Camille A. García Villafañe; los señores Alberto J. Giménez Cruz; José A. Hernández Concepción; la señora Ángela Maurano Debén; el señor Fernando Ríos Lebrón; las señoras Alba I. Rivera Ramírez; Nitza Suárez Rodríguez; y el señor Ernesto Torres Arroyo

Referido a la Comisión de Hacienda, Finanzas, Fondos Federales, Auditoría y Asuntos del Contralor.

Fecha de presentación: 17 de agosto de 2021

RESOLUCIÓN

PARA AUTORIZAR LA CESIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO OTORGADO A TRP SAN JUAN OWNER LLC, A FAVOR DE 100 CALLE BRUMBAUGH OWNER, LLC; Y PARA OTROS FINES.

POR CUANTO: El Artículo 1.003 de la Ley 107-2020, según enmendada, conocida como el “Código Municipal de Puerto Rico” (en adelante, el “Código Municipal”), adopta la política pública de proveer a los municipios de aquellos poderes y facultades necesarias para que puedan asumir su función fundamental a favor del desarrollo social y económico de sus jurisdicciones.

POR CUANTO: El inciso (o) del Artículo 1.008 del Código Municipal confiere a los municipios la facultad para ejercer el poder legislativo y el poder ejecutivo en todo asunto de naturaleza municipal que redunde en el bienestar de la comunidad y en su desarrollo económico, social y cultural, en la protección de la salud y seguridad de las personas, que fomente el civismo y la solidaridad de las comunidades y en el desarrollo de obras y actividades de interés colectivo con sujeción a las leyes aplicables.

POR CUANTO: Mediante la Escritura Número 4 otorgada el 29 de junio de 1994 ante el Notario Segundo García Cabán, el Municipio de San Juan (el "Municipio"), y Waterfront Hotel Associates, S.E. ("Waterfront Hotel") otorgaron contrato de arrendamiento con respecto a esa cierta parcela de tierra y el edificio construido en ella, ubicada en el Viejo San Juan "Waterfront", comúnmente conocida como Parcela M-2A (el "Arrendamiento").

POR CUANTO: Posteriormente, mediante la Escritura Número 5 otorgada el 4 de febrero de 2004 ante el Notario Jorge M. Ruiz Montilla, otorgada por y entre el Municipio, Waterfront Hotel, Old San Juan Associates, LP, S.E. ("OSJA") y FirstBank Puerto Rico, se enmendó el Arrendamiento a los fines de reconocer la cesión del Arrendamiento de Waterfront Hotel a OSJA.

POR CUANTO: Mediante la Escritura Número 52, otorgada el 24 de septiembre de 2015 ante la Notario Tatiana Román Orozco por y entre OSJA y LBUBS 2007-LLF C5-SOSJ, LLC ("SOSJ"), OSJA cede el Arrendamiento a SOSJ como dación en pago; el cual a su vez fue cedido mediante la Escritura Número 53 otorgada el 24 de septiembre de 2015 ante la Notario Tatiana Román Orozco por y entre SOSJ y TRP San Juan Owner LLC ("TRP").

POR CUANTO: El 11 de junio de 2021, TRP celebró un Contrato de Compraventa de Activos (el "Contrato Original") con *100 Calle Brumbaugh Owner, LLC*, una compañía de responsabilidad limitada de Delaware, para la compraventa de los activos relacionados con el Hotel Sheraton Old San Juan (el "Hotel"), incluyendo el inmueble objeto del Arrendamiento. El Contrato Original fue enmendado el 28 de julio de 2021 (en conjunto

con el Contrato Original, colectivamente denominados como el “Contrato de Compraventa”) para ceder este contrato a 100 Calle Brumbaugh Owner PR, LLC, una compañía de responsabilidad limitada de Puerto Rico (“Comprador”). El Comprador es una subsidiaria de propiedad absoluta de Driftwood Acquisitions Partners LP, que es una filial de Driftwood Capital. Driftwood Capital es una plataforma verticalmente integrada de inversión inmobiliaria comercial, desarrollo y préstamo especializada en hotelería. Los directores de Driftwood Capital cuentan con un historial de más de 30 años de transacciones en más de \$5 billones de dólares en activos de hotelería, a través de varias entidades de gestión y propiedad afiliadas. Hoy en día, Driftwood Capital cuenta con más de \$1 billón de dólares en activos gestionados en 23 hoteles y 4 acuerdos de desarrollo con más de 5,100 habitaciones en 12 estados.

POR CUANTO: Al igual que con el resto de sus propiedades, Driftwood contratará a su filial Driftwood Hospitality Management (“DHM”) para manejar el Hotel. DHM maneja 68 hoteles, tanto de servicio completo y de servicio limitado, con más de 13,000 habitaciones en total localizados en 22 estados y América Latina, y ha sido considerada una empresa líder en su industria y la mejor operadora de su clase. DHM cuenta con más de 5,000 empleados en su cartera de propiedades y maneja propiedades bajo más de 20 banderas, incluyendo Marriott, marcas Hilton y IHG como Westin, Sheraton, Doubletree, Courtyard, Holiday Inn, Canopy, Crowne Plaza y Hilton, por nombrar algunas. A lo largo de sus 20 años de carrera, DHM ha ganado más de 110 premios incluyendo más recientemente el puesto número 21 en el Ranking Anual de Empresas de Manejo de 2019 de Hotel Business.

POR CUANTO: El Comprador está en negociaciones con Marriott International para celebrar un Acuerdo de Franquicia para una franquicia de Tribute Hotel o una franquicia de Courtyard by Marriott para el Hotel y está preparado para hacer la inversión sustancial requerida para cambiar la propiedad de su franquicia actual. El Comprador entiende y se compromete a operar y mantener el Hotel al nivel requerido por la Sección 1.3 del Arrendamiento.

POR CUANTO: A tenor con la Sección 2.1(b) del Arrendamiento, TRP solicita el consentimiento del Municipio para ceder el Arrendamiento sobre la parcela M-2A al Comprador. Como se ha descrito anteriormente, el Comprador cumple con el requisito de patrimonio neto establecido en la Sección 2.1(b)(i), por sí mismo y a través de su entidad matriz, y con el requisito de experiencia y conocimientos empresariales establecido en la Sección 2.1(b)(ii), por sí mismo y a través de DHM.

POR CUANTO: El Departamento de Desarrollo Económico y Turismo del Municipio de San Juan ha evaluado esta transacción y entiende que la misma beneficia el desarrollo económico de la Ciudad Capital.

POR CUANTO: La Legislatura Municipal de San Juan tiene la autoridad y facultad para aprobar la referida transacción.

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

Sección 1ra.: Autorizar la Cesión del Contrato de Arrendamiento otorgado a TRP San Juan Owner LLC, a favor de 100 Calle Brumbaugh Owner PR, LLC.

Sección 2da.: Cualquier ordenanza, resolución u orden, que en todo o en parte adviniere incompatible con la presente, queda por ésta derogada hasta donde existiere tal incompatibilidad.

Sección 3ra.: Esta Resolución comenzará a regir inmediatamente después de su aprobación.