

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

**P. DE R. NÚM. 11
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: 27 de agosto de 2021

RESOLUCIÓN

PARA AUTORIZAR AL DEPARTAMENTO DE DESARROLLO ECONÓMICO Y TURISMO DEL MUNICIPIO AUTÓNOMO DE SAN JUAN A ARRENDAR A LA CORPORACIÓN PARA EL DESARROLLO EMPRESARIAL Y CULTURAL DE LA ISLETA DE SAN JUAN, C.D., CONOCIDA COMO “CODEVISA”, EL USO DEL LOCAL NÚM. 26 DEL CENTRO COMERCIAL COVADONGA LOCALIZADO EN EL TERMINAL DE TRANSPORTACIÓN INTERMODAL Y FACILIDADES COMERCIALES DE COVADONGA EN EL VIEJO SAN JUAN, DE ACUERDO CON LOS TÉRMINOS ESTABLECIDOS EN ESTA RESOLUCIÓN; Y PARA OTROS FINES.

1 **POR CUANTO:** El Artículo 1.007 de la Ley 107-2020, según enmendada, conocida “Código
2 Municipal de Puerto Rico” (en adelante, el “Código Municipal”), dispone que los
3 municipios tendrán la libre administración de sus bienes y de los asuntos de su competencia
4 o jurisdicción, la disposición de sus ingresos y la forma de recaudarlos e invertirlos, sujeto
5 a los parámetros establecidos por la Asamblea Legislativa por ley o en dicho Código.

6 **POR CUANTO:** El inciso (e) del Artículo 1.008 del Código Municipal faculta al Municipio a
7 poseer y administrar bienes muebles e inmuebles y arrendarlos a cualquier organismo,
8 agencia o corporación pública y entidades, con o sin fines de lucro, de conformidad al
9 referido estatuto. De acuerdo con el Artículo 2.035 del referido Código, como regla
10 general, cualquier venta o arrendamiento de propiedad mueble e inmueble deberá llevarse
11 a cabo mediante subasta pública.

12 **POR CUANTO:** No obstante lo anterior, el Artículo 2.030 del Código Municipal dispone que,
13 cuando el interés público así lo requiera, el municipio, mediante ordenanza, podrá
14 reglamentar el arrendamiento de la propiedad municipal mueble e inmueble a base de un
15 canon razonable y sin sujeción al requisito de subasta pública. En dicha ordenanza se
16 especificarán las razones por las cuales se considera justo y necesario prescindir del
17 requisito de subasta. El canon de arrendamiento razonable se determinará tomando como
18 base el costo y la vida útil de la propiedad y los tipos de arrendamiento prevalecientes en
19 el mercado.

20 **POR CUANTO:** El Municipio Autónomo de San Juan (en adelante, el “Municipio”) es dueño en
21 pleno dominio del Terminal de Transportación Intermodal y Facilidades Comerciales de
22 Covadonga. El Centro Comercial de dicha instalación consiste de veintiséis (26) espacios
23 comerciales que son ocupados por una variedad de negocios, incluyendo negocios tipo
24 restaurante y de venta de recordatorios, entre otros.

25 **POR CUANTO:** En el segundo nivel de dicho inmueble se encuentra vacante el Local Núm. 26
26 que fue seriamente afectado por el paso los huracanes Irma y María. No existen locales

1 adicionales en el segundo nivel. Dicho local tiene ciertas particularidades y características
2 que dificultan su arrendamiento para propósitos comerciales con alto flujo de clientela,
3 entiéndase falta de un elevador y un (1) solo baño común al servicio del local con cabida
4 de tres mil ciento noventa y uno punto setenta y siete pies cuadrados (3,191.77 ft²). Luego
5 del paso de los huracanes y aún posterior a la apertura parcial de la economía por motivo
6 de la pandemia, no se han recibido propuestas para el arrendamiento de dicho espacio.

7 **POR CUANTO:** El Departamento de Desarrollo Económico y Turismo, por medio de la Oficina
8 de Empresas Municipales, es la unidad administrativa del Municipio con la responsabilidad
9 de administrar los inmuebles municipales que producen ingresos o renta.

10 **POR CUANTO:** La Corporación para el Desarrollo Empresarial y Cultural de la Isleta de San
11 Juan, C.D., conocida como “CODEVISA”, es una corporación especial creada mediante la
12 Resolución Núm. 83, Serie 1998-1999, al amparo de la derogada Ley 81-1991, según fuese
13 enmendada, conocida como la “Ley de Municipios Autónomos de Puerto Rico”, cuyas
14 disposiciones análogas están contenidas como parte del Capítulo I del Libro V del Código
15 Municipal, para los propósitos establecidos en la Ley, a saber, “con el propósito primordial
16 de promover en el municipio cualesquiera actividades, empresas y programas municipales,
17 estatales y federales, dirigidos al desarrollo integral y que redunden en el bienestar general
18 de los habitantes del municipio, a través del crecimiento y ampliación de diversas áreas,
19 tales como servicios sociales, desarrollo de terrenos públicos, vivienda de interés social,
20 comercio, industria, agricultura, recreación, salud, ambiente, deporte, turismo y cultura, así
21 como la generación de electricidad de fuentes renovables de energía”.

22 **POR CUANTO:** En cumplimiento con sus propósitos y en colaboración con diferentes
23 dependencias municipales, CODEVISA ejerce funciones delegadas por el Municipio
24 mediante las cuales administra el sistema de transportación colectiva municipal en la Isleta
25 de San Juan (“Trolleys”). Además, tiene la función de administrar los espacios municipales

1 donde se ubican actividades comerciales de Cafés al Aire Libre y hacer valer el
2 cumplimiento de dicho reglamento en la Isleta de San Juan.

3 **POR CUANTO:** CODEVISA estuvo ocupando un local con cabida de mil quinientos (1,500) pies
4 cuadrados en la Calle Tanca, esquina San Francisco, el cual se vieron obligados a desalojar
5 ya que el arrendador determinó destinar el espacio a un uso distinto. Es por esto que
6 CODEVISA ha sometido una propuesta de arrendamiento por el referido Local Núm. 26.
7 La propuesta incluye llevar a cabo, a su costo, los trabajos de reparación y rehabilitación
8 del local necesarios para ubicar allí sus oficinas administrativas. La inversión por dichos
9 trabajos se estima en aproximadamente la cantidad de setenta y cinco mil dólares
10 (\$75,000).

11 **POR CUANTO:** En consideración a la inversión que CODEVISA llevará a cabo en el inmueble y
12 a su aportación al desarrollo económico del Viejo San Juan, se establece un canon de
13 arrendamiento a razón de diez dólares con cincuenta centavos por pie cuadrado (\$10.50
14 ft²), por el término de tres (3) años. Luego de transcurrido dicho término de tres (3) años,
15 entrará en efecto un incremento de tres por ciento (3 %) anual por el resto de la vigencia
16 del contrato. El contrato tendrá una vigencia de cinco (5) años a partir de su otorgación y
17 la inversión de los setenta y cinco mil dólares (\$75,000) se amortizará durante los primeros
18 tres (3) años del contrato, a razón de veinticinco mil dólares (\$25,000) por año.

19 **POR TANTO: RESUÉLVASE POR LA LEGISLATURA MUNICIPAL DE SAN JUAN,**
20 **PUERTO RICO:**

21 **Sección 1ra.:** Se autoriza al Departamento de Desarrollo Económico y Turismo del
22 Municipio Autónomo de San Juan a arrendar a la Corporación para el Desarrollo Empresarial y
23 Cultural de la Isleta de San Juan, C.D., conocida como “CODEVISA”, el uso del Local Núm. 26
24 del Centro Comercial Covadonga localizado en el Terminal de Transportación Intermodal y
25 Facilidades Comerciales de Covadonga en el Viejo San Juan.

1 **Sección 2da.:** CODEVISA llevará a cabo, a su costo, los trabajos de reparación y
2 rehabilitación del local necesarios para ubicar allí sus oficinas administrativas. La inversión por
3 dichos trabajos se estima en aproximadamente la cantidad de setenta y cinco mil dólares (\$75,000).
4 En consideración a la inversión que CODEVISA llevará a cabo en el inmueble y a su aportación al
5 desarrollo económico del Viejo San Juan, se establece un canon de arrendamiento a razón de diez
6 dólares con cincuenta centavos por pie cuadrado (\$10.50 ft²), por el término de tres (3) años. Luego
7 de transcurrido dicho término de tres (3) años, entrará en efecto un incremento de tres por ciento
8 (3 %) anual por el resto de la vigencia del contrato. El contrato tendrá una vigencia de cinco (5)
9 años a partir de su otorgación y la inversión de los setenta y cinco mil dólares (\$75,000) se
10 amortizará durante los primeros tres (3) años de contrato, a razón de veinticinco mil dólares
11 (\$25,000) por año.

12 **Sección 3ra.:** Cualquier arreglo o mejora que CODEVISA proponga llevar a cabo en el
13 Local Núm. 26 requerirá de la aprobación previa del Área de Operaciones e Ingeniería del
14 Municipio Autónomo de San Juan, incluyendo, pero no limitado, al Departamento de Diseño
15 Urbano y Desarrollo de Proyectos. Las mejoras autorizadas pasarán a ser parte del inmueble sin
16 que CODEVISA tenga derecho a recibir el reembolso de cantidad de dinero alguna con relación a
17 las mismas.

18 **Sección 4ta.:** Cualquier ordenanza, resolución u orden que, en todo o en parte, resultare
19 incompatible con la presente, queda por esta derogada hasta donde existiere tal incompatibilidad.

20 **Sección 5ta.:** Si cualquier parte, párrafo o sección de esta Resolución fuese declarada nula
21 o inválida por un Tribunal con jurisdicción y competencia, la sentencia dictada a tal efecto sólo
22 afectará aquella parte, párrafo o sección cuya nulidad o invalidez haya sido declarada.

23 **Sección 6ta.:** Esta Resolución comenzará a regir inmediatamente después de su
24 aprobación.