

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

**ORDENANZA NÚM. 13, SERIE 2013-2014  
APROBADO: 21 DE OCTUBRE DE 2013  
P. DE O. NÚM. 16  
SERIE 2013-2014**

Fecha de presentación: 10 de octubre de 2013

**ORDENANZA**

**PARA AUTORIZAR AL MUNICIPIO DE SAN JUAN, REPRESENTADO POR SU ALCALDESA O EL/LA FUNCIONARIO(A) EN QUIEN ÉSTA DELEGUE, A ARRENDAR A RONDO-PAK, INC., SIN SUJECIÓN AL REQUISITO DE SUBASTA, CIERTA PROPIEDAD MUNICIPAL EN EL RAMALLO INDUSTRIAL CENTER.**

**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, faculta a los municipios a adquirir propiedad por cualquier medio legal, dentro y fuera de sus límites territoriales, y 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 2.001 de la Ley Núm. 81, *supra*, además, faculta a los municipios para vender, gravar y enajenar propiedad municipal. Por su parte, conforme dispone el Artículo 9.005 de la misma ley, para permutar, gravar, arrendar, vender o ceder cualquier propiedad municipal, es necesaria la aprobación de la Legislatura Municipal mediante ordenanza o resolución a tales efectos. Asimismo por disposición de este

*[Handwritten signature]*  
*ant*  
*eyes*

artículo, los arrendamientos de propiedad municipal deberán realizarse mediante el proceso de subasta pública, excepto en los casos dispuestos por ley.

**POR CUANTO:** El artículo 9.011 de la Ley de Municipios Autónomos dispone que, cuando el interés público así lo requiera, el Municipio podrá reglamentar mediante ordenanza el arrendamiento de 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.

**POR CUANTO:** La Ordenanza Núm. 23, Serie 2010-2011, según enmendada, autorizó al Municipio a incurrir en una obligación garantizada por Bonos de Renta del Municipio de San Juan por la suma de \$55,071,940 (en adelante, los "Bonos") para la adquisición de las propiedades comprendidas dentro la instalación industrial comúnmente conocida como Ramallo International Center, localizada en la Carretera Estatal (#) Núm. 1, Barrio Quebrada Arenas del Municipio de San Juan (en adelante, las "Propiedades").

**POR CUANTO:** La buena fe, el crédito y la facultad del Municipio de imponer contribuciones ilimitadas no quedaron empeñados y comprometidos para el pago puntual del principal de, y de los intereses sobre, los Bonos emitidos bajo las disposiciones de la Ordenanza Núm. 23. Los Bonos serán obligaciones de recurso limitado que serán pagaderos únicamente del producto de los ingresos y rentas, presentes y futuros, derivados por el Municipio de la operación y explotación de las Propiedades. En la eventualidad de que los ingresos y rentas generados por las Propiedades no sean suficientes para pagar el mantenimiento y el principal de la prima, si alguna, y los intereses sobre los Bonos, el Centro de Recaudación de Ingresos Municipales

*AM*  
*col.*  
*2/10*

("CRIM") deberá retener, de la remesa mensual de ingresos del Municipio, las cantidades necesarias para hacer tales pagos.

**POR CUANTO:** Entendiendo la importancia de procurar que las propiedades del Municipio generen renta conforme al mercado y de forma continua e ininterrumpida, de tal forma que se pueda cumplir con las obligaciones incurridas con los tenedores de los Bonos, la anterior Legislatura Municipal de San Juan autorizó el arrendamiento sin subasta de las Propiedades a las entidades que, en el momento de cierre de la transacción de compra y venta de las Propiedades, las estaban ocupando.

**POR CUANTO:** La Legislatura Municipal de San Juan autorizó en la Ordenanza Núm. 26, Serie 2010-2011, el otorgamiento de una escritura de arrendamiento entre el Municipio de San Juan y Ramallo Bros. Printing, Inc. sobre una porción de una de las propiedades que forma parte del Ramallo International Center. La ordenanza también autorizó la cesión de dicho arrendamiento y las rentas del mismo para el pago de los Bonos.

**POR CUANTO:** Conforme a la Ordenanza Núm. 23, el Municipio también otorgó una escritura para aceptar el contrato de arrendamiento existente a la fecha de cierre de la compra entre la empresa Bayer Puerto Rico, Inc. (en adelante, "Bayer") y la parte vendedora, Ramallo International Center, Inc., con relación a la otra propiedad sita en el Ramallo International Center.

**POR CUANTO:** Bayer desocupó la propiedad objeto de esta ordenanza el 31 diciembre de 2012, quedando la misma en desuso y desocupada hasta el presente. Esta propiedad ha dejado de generar desde entonces ingresos para el repago de los Bonos, lo cual compromete parte de la remesa mensual de ingresos del Municipio, y que puede ser dedicada para realizar obra pública para el beneficio de los y las residentes de San Juan.

**POR CUANTO:** El edificio existente en la propiedad objeto de esta ordenanza fue diseñada en su inicio de acuerdo a las especificaciones de Bayer, por lo cual tiene

*AMM  
enf.  
cycs*

características de interés para un grupo limitado de inquilinos institucionales. Tal cualidad la hace una propiedad de difícil arrendamiento.

**POR CUANTO:** RONDO-PAK, Inc. (en adelante, "Rondo-Pak"), una corporación con fines de lucro, dedicada a la manufactura de productos para la industria farmacéutica, interesa arrendar la propiedad objeto de esta ordenanza durante un término inicial de cinco (5) años, con cláusula de renovación de cinco (5) años adicionales, y conforme a cánones de renta de mercado, los cuales serán aumentados anualmente, durante los primeros cinco años, a razón de cincuenta (50) centavos por pie cuadrado arrendado. Rondo-Pak proveerá también una fianza equivalente a doce (12) <sup>92</sup> cánones de renta, la cual el Municipio podrá exigir en la eventualidad de que el contrato deba terminar antes de tiempo por causa de Rondo-Pak. Tal garantía, le ofrece al Municipio la seguridad de contar con ingresos con relación a la propiedad objeto de esta ordenanza mientras identifica un nuevo arrendatario.

**POR CUANTO:** Es necesario y conveniente para el Municipio arrendar la propiedad objeto de esta ordenanza a una entidad con capacidad adecuada, como lo es Rondo-Pak. Tal arrendamiento le permitirá al Municipio percibir una renta de mercado para el repago de los Bonos, liberando así la parte de la remesa mensual de ingresos del Municipio dedicada a tales efectos desde que Bayer abandonó la propiedad y dedicándola a otras necesidades municipales. El arrendamiento también permite que el edificio reciba mantenimiento continuo y adecuado por parte de Rondo-Pak.

**POR CUANTO:** El artículo 5.006 dispone, en lo pertinente, que en los casos de arrendamiento en los cuales de ordinario se requeriría subasta, pero que por razón de interés público, claramente expresado en la ordenanza o resolución, se prescinde de este requisito, requerirán la aprobación de la mayoría absoluta del número total de los y las integrantes de la Legislatura, entendiéndose una mayoría con más de la mitad de los votos de los y las integrantes activos que componen el cuerpo legislativo.

*Amn  
cal.  
mes*

**POR CUANTO:** Por todo lo anterior, es necesaria la autorización a la Alcaldesa de San Juan, o al funcionario o funcionaria en quien ésta delegue, a los fines de otorgar un contrato de Arrendamiento con Rondo-Pak para arrendarle a ésta la propiedad objeto de esta ordenanza, sin sujeción al requisito de subasta, y conforme a los términos de esta ordenanza y los mejores intereses de la ciudad de San Juan.

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

**Sección 1ra.:** Autorizar al Municipio de San Juan, representado por su Alcaldesa o el/la funcionario(a) en quien ésta delegue, a otorgar el Contrato de Arrendamiento para arrendarle a Rondo-Pak, Inc., sin sujeción al requisito de subasta, la propiedad inscrita en el Registro de la Propiedad de San Juan, Sección Cuarta, al folio número cincuenta y siete (57) del tomo setecientos treinta y cuatro (734) de Río Piedras Sur, finca número veinte mil setecientos sesenta y cuatro (20,764), y el edificio allí construido, según se describe a continuación:

URBANA: Solar de terreno Número Cuatro (4), según aprobación de plano de inscripción e identificado como Parcela Número Tres (3) en el plano de inscripción preparado por Ramallo International Center, localizado al Suroeste de la Carretera Estatal Número Uno (1), km. 25.5 en el Barrio Quebrada Arenas del Municipio de San Juan (Sección Río Piedras), con una cabida superficial de OCHO MIL SEISCIENTOS CINCO PUNTO CUARENTA Y UN METROS CUADRADOS (8,605.41 mc.), equivalentes a Dos punto uno ocho nueve cuatro cuerdas (2.1894 cuerdas). En lindes por el NORTE, con las parcelas número cinco (5), tres guión A (3-A) y tres guión B (3-B), en una distancia de ciento cuatro punto ochenta y nueve (104.89) metros lineales; por el SUR, con la calle secundaria, en una distancia de cincuenta y siete punto cuarenta y un (57.41) metros lineales; por el ESTE, con las parcelas

*Am  
ca.  
yes*

número uno (1) y número uno guión A (1-A), en una distancia de noventa y ocho punto sesenta (98.60) metros lineales; y por el OESTE, con la parcela número cinco (5), en una distancia de ciento veintitrés punto setenta y cuatro (123.74) metros lineales. Inscrita en el Registro de la Propiedad de San Juan, Sección Cuarta, al folio número cincuenta y siete (57) del tomo setecientos treinta y cuatro (734) de Río Piedras Sur, finca número veinte mil setecientos sesenta y cuatro (20,764). En esta propiedad enclava un edificio industrial con cuarenta mil ochocientos (40,800) pies cuadrados de construcción con una planta baja de treinta y cuatro mil setecientos setenta (34,770) pies cuadrados y una segunda planta con seis mil treinta (6,030) pies cuadrados construida con zapatas de hormigón armado con bases de columnas de hormigón armado para los soportes estructurales de acero, columnas de acero estructural, paredes de paneles de hormigón armado prefabricado y cubierta de techo de metal.

**Sección 2da.:** Autorizar al Municipio de San Juan a ceder las rentas bajo el Contrato de Arrendamiento para el repago de los Bonos. Disponiéndose que el arrendamiento que se autoriza en virtud de las disposiciones de esta ordenanza se aprueba en consideración al interés público de que los cánones de arrendamiento se utilicen para el repago de los Bonos.

**Sección 3ra.:** El contrato de arrendamiento que se autoriza mediante esta ordenanza será por un término no mayor de cinco (5) años, el cual podrá ser renovado automáticamente por el mismo término si ninguna de las partes comparecientes al mismo le notifica a la otra parte que no renovará tal contrato de arrendamiento al menos ciento ochenta (180) días antes de la expiración del mismo. Los cánones de arrendamiento por la propiedad descrita en la Sección 1era. de esta ordenanza no será menor a: nueve dólares (\$9.00) el pie cuadrado durante el primer año; nueve dólares con cincuenta centavos (\$9.50) durante el segundo año; diez dólares (\$10.00) durante el tercer año; diez dólares con cincuenta centavos (\$10.50) durante el cuarto año; y once dólares (\$11.00) durante el

*Am  
conf.  
eyes*

quinto año. En el caso de que el contrato de arrendamiento se renueve, el canon de arrendamiento para el sexto año no será menor a doce dólares (\$12.00). Los cánones de arrendamiento durante los años séptimo al décimo del término del contrato de arrendamiento deberán aumentar escalonadamente por aquel factor que acuerden las partes contratantes. El resto de los términos y condiciones del contrato de arrendamiento que se autoriza en esta ordenanza serán sustancialmente similares a los contenidos en el borrador del mismo que se incorpora y hace formar parte de esta ordenanza mediante el Anejo 1, adjunto.

**Sección 4ta.:** La Alcaldesa o el/la funcionario(a) en quien ésta 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 dispuesto.

**Sección 5ta.:** Autorizar a la Alcaldesa, o al/la funcionario(a) en quien ésta delegue, a realizar las gestiones y otorgar los documentos que sean necesarios y adecuados para cumplir con lo dispuesto en esta ordenanza.

**Sección 6ta.:** El contrato que mediante esta ordenanza se autoriza, no podrá contravenir ninguna obligación contractual vigente, si alguna, contraída por el Municipio de San Juan sobre los bienes objeto del contrato.

**Sección 7ma:** Mientras los bonos de rentas municipales emitidos y en circulación al amparo de la Ordenanza Núm. 23, Serie 2010-2011, según enmendada, no hayan sido pagados en su totalidad, las rentas y cualquier otro ingreso derivado de la propiedad descrita en la Sección 1era. de esta ordenanza serán destinados, en primer lugar, a pagar los gastos necesarios y razonables para la operación y mantenimiento de tal propiedad y, en segundo lugar, a pagar el principal y los intereses de los referidos bonos de rentas municipales. El Municipio, conforme los términos y condiciones del contrato de arrendamiento autorizado por esta ordenanza, mantendrá la mencionada propiedad en buen estado de operación y conservación, y tomará las medidas necesarias para reparar, renovar o reemplazar la misma.

*Am  
cor.  
yes*

**Sección 8va.:** Las disposiciones de esta ordenanza son independientes y separadas unas de otras, por lo que si un tribunal con jurisdicción y competencia declarase inconstitucional, nula o inválida cualquier parte, párrafo u sección de la misma, la decisión a tales efectos no afectará la validez de las restantes disposiciones.

**Sección 9na.:** Copia oficial del contrato de arrendamiento objeto de esta ordenanza será enviado a la Legislatura Municipal en o antes de los cinco días siguientes a la vigencia del mismo.

**Sección 10ma.:** 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 11ma.:** Esta ordenanza comenzará a regir inmediatamente después de su aprobación.



Pedro Maldonado Meléndez  
Presidente Interino

**YO, CARMEN E. ARRAIZA GONZÁLEZ, SECRETARIA DE LA LEGISLATURA MUNICIPAL DE SAN JUAN, PUERTO RICO:**


**CERTIFICO:** Que éste es el texto aprobado por la Legislatura Municipal de San Juan, Puerto Rico, en la Sesión Extraordinaria celebrada el día 17 de octubre de 2013, que consta de nueve páginas, con los votos afirmativos de las/los Legisladoras/es Municipales: Yvette Del Valle Soto, Javier Gutiérrez Aymat, Pedro Maldonado Meléndez, Aixa Morell Perelló, Antonia Pons Figueroa, Iván O. Puig Oliver, Aníbal Rodríguez Santos, José E. Rosario Cruz, y la Presidenta, señora Yolanda Zayas Santana; con el voto en contra de las señoras Sara De la Vega Ramos y Elba Vallés Pérez y los señores Adrián González Costa y Jimmy Zorrilla Mercado; con el voto abstenido del señor Marco A. Rigau Jiménez; constando haber estado debidamente excusados los señores, Carlos Ávila Pacheco y Carlos R. Díaz Vélez; y constando haber estado ausente la señora Ana C. Ríus Armendáriz.

**CERTIFICO,** además, que todas/os las/los Legisladoras/es Municipales fueron debidamente citados para la referida Sesión, en la forma que determina la Ley.

*PM*  
*ay.*  
*ay.*




**Y PARA QUE ASÍ CONSTE**, y a los fines procedentes, expido la presente y hago estampar en las nueve páginas de que consta la misma, el Gran Sello Oficial del Municipio de San Juan, Puerto Rico, el día 18 de octubre de 2013.

  
Carmen E. Arraiza González  
Secretaria  
Legislatura Municipal de San Juan

Aprobada:

21 de octubre de 2013

  
Carmen Yullín Cruz Soto  
Alcaldesa