

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

**P. DE O. NÚM. 11
SERIE 2016-2017**

DE ADMINISTRACIÓN

Presentado por los señores y señoras; Ada Álvarez Conde; Carlos Ávila Pacheco; Rolance G. Chavier Roper; Yvette Del Valle Soto; Javier Gutiérrez Aymat; Claribel Martínez Marmolejos; Aixa Morell Perelló; Ángel Ortiz Guzmán; Antonia Pons Figueroa; Iván O. Puig Oliver; Marco A. Rigau Jiménez; Aníbal Rodríguez Santos; José E. Rosario Cruz y Jimmy Zorrilla Mercado.

Referido a la(s) Comisión(es) de: Gobierno, Ética y Asuntos Internos

Fecha de presentación: 30 de agosto de 2016

ORDENANZA

PARA AUTORIZAR AL MUNICIPIO DE SAN JUAN, REPRESENTADO POR SU ALCALDESA O EL FUNCIONARIO O FUNCIONARIA EN QUIEN ÉSTA DELEGUE, A ARRENDAR, SIN SUJECIÓN AL REQUISITO DE SUBASTA, UN ÁREA DENTRO DEL EDIFICIO PRINCIPAL DEL COMPLEJO INDUSTRIAL DEL MUNICIPIO DE SAN JUAN LOCALIZADO EN EL BARRIO SABANA LLANA DE RIO PIEDRAS; Y PARA OTROS FINES.

- 1 **POR CUANTO:** La Ley Núm. 81 de 30 de agosto de 1991, según enmendada, conocida como
- 2 "Ley de Municipios Autónomos de Puerto Rico" (en adelante, la "Ley 81-1991"),
- 3 otorga a los municipios los poderes necesarios y convenientes para ejercer todas las
- 4 facultades correspondientes a un gobierno local y lograr sus fines y funciones, entre

1 ellos el de poseer y administrar bienes muebles e inmuebles y arrendarlos de
2 conformidad a la ley.

3 **POR CUANTO:** El inciso (e) del Artículo 2.001 de la Ley 81-1991 dispone que los municipios
4 podrán poseer y administrar bienes muebles e inmuebles y arrendarlos de
5 conformidad con la ley.

6 **POR CUANTO:** El Artículo 9.005 de la Ley 81-1991 faculta a los municipios a permutar,
7 gravar, vender o ceder cualquier propiedad municipal previo a la aprobación por la
8 Legislatura Municipal, mediante ordenanza o resolución a tales efectos. Como regla
9 general, los arrendamientos de propiedad municipal deberán realizarse mediante el
10 proceso de subasta pública.

11 **POR CUANTO:** El Artículo 9.011 de la Ley 81-1991 dispone que, cuando el interés público
12 así lo requiera, el Municipio, mediante ordenanza, podrá reglamentar el
13 arrendamiento de la propiedad municipal mueble e inmueble sin sujeción al requisito
14 de subasta pública. En dicha ordenanza se especificarán las razones para las cuales
15 se considera justo y necesario prescindir del requisito de subasta.

16 **POR CUANTO:** El Municipio es dueño en pleno dominio de un bien inmueble localizado en el
17 Barrio Sabana Llana de Río Piedras, consistente de 33.5482 cuerdas de terreno,
18 donde enclava un edificio de dos niveles con una superficie total de 359,851 pies
19 cuadrados, construido con hormigón armado en base de concreto, columnas
20 estructurales de acero, prefabricados de hormigón reforzado con paneles de paredes
21 exteriores y el techo de cubierta de metal (en adelante, el "Edificio Principal").

22 **POR CUANTO:** Ramallo Bros. Printing tuvo hasta recientemente un contrato de arrendamiento
23 con el Municipio cuyo objeto era un área en el Edificio Principal de aproximadamente
24 240,000 pies cuadrados (el "Bien Inmueble"), donde se encuentran instaladas las
25 máquinas y equipos con las que Ramallo operaba su negocio de imprenta.

26 **POR CUANTO:** Asset Liquidation, LLC (en adelante, "ALL") fue creada para adquirir las
27 máquinas y equipos de Ramallo (en adelante, el "Equipo de Imprenta") y para

1 emprender negocios de imprenta en Puerto Rico. ALL tiene intención de transferir
2 el Equipo de Imprenta y desarrollar las operaciones comerciales en un edificio de su
3 propiedad en Las Piedras.

4 **POR CUANTO:** Debido a las características técnicas del Equipo de Imprenta, éste debe
5 permanecer operando para evitar daños causados por el desuso. Por tal razón, ALL
6 le ha solicitado al Municipio arrendar el área de 240,000 pies cuadrados en el Edificio
7 Principal donde se encuentra el Equipo de Imprenta para viabilizar una transición y
8 mudanza paulatina y ordenada de las operaciones hacia el edificio en Las Piedras.

9 **POR CUANTO:** El término máximo del contrato de arrendamiento será de doce (12) meses,
10 aunque ALL podrá desalojar completamente el Bien Inmueble a partir del mes diez
11 (10) desde firmado el contrato de arrendamiento.

12 **POR CUANTO:** ALL pagará por adelantado los cánones de arrendamiento mediante el
13 desembolso de cuatrocientos mil dólares (\$400,000) en la fecha de otorgación del
14 contrato de arrendamiento.

15 **POR CUANTO:** La Administración Municipal entiende que la transacción propuesta es
16 beneficiosa para el Municipio porque le permitirá contar con un inquilino en el Bien
17 Inmueble que le brindará mantenimiento adecuado y seguirá generándole ingresos al
18 Municipio, mientras el Municipio procura mercadear la propiedad ante nuevos
19 potenciales arrendatarios. Además, le permitirá al Municipio asegurar que ocurra
20 una transición coordinada y la transferencia paulatina de las operaciones, de tal
21 modo que se afecten en el menor grado posible las vidas de los trabajadores y los
22 familiares de quienes allí laboran.

23 **POR CUANTO:** Viabilizar la transición ordenada de la transferencia de las operaciones
24 asegurará que continúe existiendo en Puerto Rico una cantidad saludable de
25 competidores en el mercado de servicios de impresión.

26 **POR CUANTO:** En reconocimiento de los beneficios derivados de la transacción de
27 arrendamiento, el Municipio estima conveniente y beneficioso otorgar a ALL un

1 derecho de arrendamiento sobre el Bien Inmueble, sujeto a las condiciones que se
2 establecen en la parte dispositiva y las condiciones que se establezcan en el contrato
3 de arrendamiento.

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

5 **Sección 1ra.:** Se autoriza al Municipio de San Juan, representado por su Alcaldesa, o
6 el funcionario o funcionaria en quien ésta delegue, a arrendarle a Asset Liquidation LLC un
7 área de aproximadamente doscientos cuarenta mil (240,000) pies cuadrados en el edificio
8 principal del Complejo Industrial Municipal localizado en el Barrio Sabana Llana de Río Piedras,
9 sin sujeción al requisito de subasta.

10 **Sección 2da.:** Se autoriza y se establece un canon de arrendamiento de cuatrocientos
11 mil dólares (\$400,000) por un término de hasta doce (12) meses, equivalente a treinta y tres
12 mil trescientos treinta y tres dólares con treinta y tres centavos (\$33,333.33) por mes. La
13 cuantía antes indicada será pagada por ALL en la fecha de otorgación del contrato de
14 arrendamiento. ALL tendrá la opción de desalojar el bien arrendado en cualquier momento a
15 partir del décimo mes del término del contrato de arrendamiento, en cuyo caso tendrá derecho
16 un reembolso proporcional del canon pagado por adelantado.

17 **Sección 3ra.:** El término del contrato de arrendamiento será de doce (12) meses.

18 **Sección 4ta.:** La Alcaldesa, o el funcionario en quién ésta delegue, establecerá en el
19 contrato de arrendamiento cualesquiera especificaciones, términos y condiciones adicionales,
20 incluyendo aquéllos relativos a las condiciones generales, especiales y/o complementarias del
21 arrendamiento que mejor garanticen la consecución del fin público aquí propuesto.

22 **Sección 5ta.:** El Arrendamiento que mediante esta Ordenanza se autoriza no podrá
23 contravenir ninguna obligación contractual ya contraída por el Municipio de San Juan sobre el
24 bien inmueble municipal, si alguno. Tampoco podrá menoscabar, perjudicar o de ningún otro
25 modo afectar las acciones que en derecho procedan a favor del Municipio con anterioridad al
26 otorgamiento del arrendamiento.

1 **Sección 6ta.:** Las disposiciones de esta Ordenanza son independientes y separadas
2 unas de otras, por lo que en caso de que un tribunal con jurisdicción y competencia declare
3 inconstitucional, nula o inválida cualquier parte, sección, disposición, párrafo u oración de la
4 misma, la determinación de dicho tribunal no afectará la validez de las restantes disposiciones.

5 **Sección 7ma.:** Cualquier Ordenanza, Resolución, u Orden que, en todo o en parte,
6 resultare incompatible con la presente, queda por ésta derogada hasta donde existiera tal
7 incompatibilidad.

8 **Sección 8va.:** Esta Ordenanza comenzará a regir inmediatamente luego de su
9 aprobación.