

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

**P. DE O. NÚM. 1
SERIE 2022-2023**

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 Hernández Concepción; la señora Ángela Maurano Debén; el señor Fernando Ríos Lebrón; las señoras Alba 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: 14 de julio de 2022

ORDENANZA

PARA AUTORIZAR EL ARRENDAMIENTO DE LA PROPIEDAD UBICADA EN EL NÚM. 852 DE LA CALLE DEL PARQUE, ESQUINA CALLE SAN JUAN, EN SANTURCE, A NEVAIRE ENTERPRISES, LLC., CON EL FIN DE QUE ESTA, A SU COSTO, LA ACONDICIONE Y LA UTILICE EN PRO DEL DESARROLLO DE LA ACTIVIDAD ECONÓMICA DEL SECTOR; EXIMIR DICHO ARRENDAMIENTO DEL PROCEDIMIENTO DE SUBASTA; DISPONER SOBRE EL CANON DE ARRENDAMIENTO; ESTABLECER TÉRMINOS Y CONDICIONES; Y PARA OTROS FINES.

- 1 **POR CUANTO:** La Ley 107-2020, según enmendada, conocida como el “Código Municipal de
- 2 Puerto Rico” (en adelante, el “Código Municipal”), confiere a los municipios los poderes

1 necesarios y convenientes para ejercer todas las facultades correspondientes a un gobierno
2 local y lograr sus fines y funciones, entre ellos el de poseer y administrar bienes muebles e
3 inmuebles y arrendarlos de conformidad a la ley.

4 **POR CUANTO:** El Artículo 1.008 del Código Municipal faculta a los municipios a, entre otros,
5 adquirir propiedad por cualquier medio legal, dentro y fuera de sus límites territoriales,
6 incluyendo los procedimientos para el cobro de contribuciones, poseer y administrar bienes
7 muebles e inmuebles y arrendarlos a cualquier organismo, agencia o corporación pública
8 y entidades con o sin fines de lucro, de conformidad con dicho Código, así como vender,
9 gravar y enajenar cualquiera de sus propiedades con sujeción a las disposiciones de dicho
10 Código, o las leyes u ordenanzas aplicables.

11 **POR CUANTO:** El Artículo 2.021 del Código Municipal establece la regla general de que la venta
12 y arrendamiento de propiedad municipal deberán realizarse mediante el proceso de subasta
13 pública. No obstante, el Artículo 2.030 del mismo cuerpo legal dispone que, cuando el
14 interés público así lo requiera, el municipio, mediante ordenanza, podrá reglamentar el
15 arrendamiento de la propiedad municipal mueble e inmueble a base de un canon razonable
16 y sin sujeción al requisito de subasta pública. En dicha ordenanza se especificarán las
17 razones por las cuales se considera justo y necesario prescindir del requisito de subasta. El
18 canon de arrendamiento razonable se determinará tomando como base el costo y la vida
19 útil de la propiedad y los tipos de arrendamiento prevalecientes en el mercado.

20 **POR CUANTO:** El Municipio Autónomo de San Juan (en adelante, el “Municipio”) es dueño en
21 pleno dominio de la propiedad que se describe a continuación (en adelante, la
22 “Propiedad”):

23 ---URBANA/RUSTICA/RURAL: Solar #852, situado en la Calle Del
24 Parque, esquina Calle San Juan, Sección Sur del Bo. de Santurce del
25 término municipal de San Juan, con una cabida superficial de 303.7631m2,
26 que equivale a 0.0773cdas. Del punto 31 a punto 35, con rumbo Suroeste
27 de 28°-14min. -18seg., en una distancia de 14.0744M, con la Calle del
28 Parque. Del punto 35 al 36, con un rumbo Suroeste de 74° 56min. -35seg.,
29 en una distancia de 1.9497M, con la Calle del Parque y la Calle San Juan.

1 Del punto 36 al 37, con un rumbo Noroeste, 60°-11min. - 44seg., en una
2 distancia de 18.6015M, con la Calle San Juan. Del punto 37 al 47, en un
3 rumbo Noreste, 30°. 11min. - 05seg., en una distancia de 15.3986M, con
4 Manuel Martínez Pérez. Del punto 47 al 31 en un rumbo Sureste, 60°-
5 19min. - 52seg., en una distancia de 19.4967M, con Manuel Martínez
6 Pérez y Antonio Miranda Tirado. (Insc. #10) TRACTO: Es segregación de
7 la finca #4238, inscrita al folio 30VTO, 100 de Santurce Sur. (Insc. #1) --
8 -----
9 PROP. MSJ #1173 - ubicada en el Núm. 852 der la calle Del Parque en
10 Santurce, Finca: #4317, inscrita al folio 123 del tomo 103 de Santurce Sur,
11 Registro de la Propiedad de San Juan, Sección I. Consta inscrita a favor
12 del Municipio de San Juan, según la Esc. #1, otorgada en San Juan, el 4 de
13 enero de 2001, ante el Notario Oscar L. Padilla López. (Insc. #10)
14 GRAVAMENES: Libre de cargas. (Insc. #10).

15 **POR CUANTO:** En la Propiedad ubica una estructura de dos (2) niveles que se encuentra en
16 desuso y bastante deteriorada debido a los eventos climatológicos que la han impactado.
17 Sin embargo, tiene potencial de ser rehabilitada y utilizada de manera que se promueva el
18 desarrollo económico de la zona.

19 **POR CUANTO:** *Nevaire Enterprises, LLC.*, (en adelante, “Nevaire”) está inscrita como una
20 Compañía de Responsabilidad Limitada Doméstica con Fines de Lucro en el Departamento
21 de Estado de Puerto Rico, con el Núm. de Registro 309088. De acuerdo con su Certificado
22 de Organización, la entidad podrá dedicarse a cualquier propósito permitido por ley, sin
23 ninguna limitación, incluyendo la administración de una compañía de servicios a
24 individuos, corporaciones, industrias y gobierno.

25 **POR CUANTO:** Nevaire es una compañía familiar con más de 40 años en servicio que se
26 especializa en la reparación de enseres electrodomésticos. Está localizada en el Núm. 850
27 de la calle del Parque. Durante el tiempo de la pandemia, la administración de Nevaire
28 evolucionó y creó el concepto de *PIEZAS RUSH*, una compañía de venta de piezas de
29 electrodomésticos bajo el concepto de *e-commerce*.

30 **POR CUANTO:** Nevaire, creció de una (1) persona en nómina a siete (7) personas en nómina y
31 cinco (5) contratistas. La entidad trabaja en conjunto con el Liceo de Arte y Tecnología

1 brindando a adolescentes la oportunidad de realizar su práctica como parte de su
2 preparación como técnicos.

3 **POR CUANTO:** Nevair se encuentra en un momento de expansión con la creación de *PIEZAS*
4 *RUSH*. Este nuevo concepto corporativo ya es distribuidor autorizado de compañías como
5 *Electrolux, GE, Whirlpool, Samsung y LG*. También han sido aceptados en las aceleradoras
6 de *Parallel 18 y Bravo Family Foundation*.

7 **POR CUANTO:** Nevair ha propuesto al Municipio arrendar la Propiedad, la cual colinda con la
8 suya, para dedicarla a oficinas y almacén de *PIEZAS RUSH*. Esto, no solo facilitará poder
9 manejar ambos negocios simultáneamente, sino también aumentará el valor de la zona,
10 producirá ingresos al Municipio mediante el aumento en el pago de patente, inventario,
11 impuesto sobre ventas y uso (IVU) y proveerá una plataforma desde la cual se promoverá
12 la creación de nuevos empleos en el Municipio. La entidad realizará, a su costo, las mejoras
13 necesarias al inmueble de manera que pueda ser habilitado y utilizarlo para la actividad
14 comercial propuesta. El Municipio conservará la titularidad de la Propiedad.

15 **POR CUANTO:** El Municipio tiene interés en mantener la Propiedad en condiciones aptas para
16 su uso y que reciba el mantenimiento necesario para evitar su deterioro. Por lo tanto, resulta
17 de gran beneficio e interés público autorizar el arrendamiento del referido inmueble, y
18 eximir el mismo del requisito de subasta pública, con el fin de que Nevair pueda
19 desarrollar su propuesta y, con ella, habilitar, conservar y utilizar las instalaciones para
20 dedicarla a oficinas y almacén de *PIEZAS RUSH*.

21 **POR CUANTO:** El proyecto propuesto por Nevair promueve el uso de las instalaciones, la
22 actividad comercial, el desarrollo económico de la zona y generaría ingresos adicionales al
23 Municipio. Además, se restaura y mantiene en condiciones un inmueble municipal, además
24 de que se garantiza su mantenimiento, todo ello mediante inversión privada.

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

1 **Sección 1ra.:** Se autoriza al Municipio Autónomo de San Juan (en adelante, el
2 “Municipio”), representado por su Alcalde o el funcionario en quien este delegue, a arrendar la
3 propiedad ubicada en el Núm. 852 de la calle Del Parque, esquina calle San Juan, en Santurce (en
4 adelante, la “Propiedad”), a *Nevaire Enterprises, LLC.*, con el fin de que esta, a su costo, la
5 acondicione y la utilice para dedicarla a oficinas y almacén de su compañía *PIEZAS RUSH*, la cual
6 se dedica a la venta de piezas de electrodomésticos bajo el concepto de *e-commerce*, todo ello en
7 beneficio del desarrollo de la actividad económica del sector.

8 **Sección 2da.:** El arrendamiento al que se hace referencia en la Sección 1ra. de esta
9 Ordenanza, se autoriza en consideración a la inversión que realizará el proponente en el
10 mejoramiento de la Propiedad, el efecto que dicha inversión tendrá en el desarrollo de la actividad
11 económica, a la creación de empleos, el mejoramiento estético de la zona y en consideración a que
12 se restaurará y mantendrá un inmueble municipal con inversión privada.

13 **Sección 3ra.:** La Propiedad será utilizada y mantenida en condiciones aptas para ser
14 ocupada y operada comercialmente para la realización de actividades afines con la zonificación.

15 **Sección 4ta.:** *Nevaire Enterprises, LLC.* mantendrá la Propiedad arrendada y sus
16 alrededores limpia y en buen estado. Además, será responsable en todo momento por asegurar que
17 la Propiedad esté en cumplimiento con todas las normas y disposiciones legales y reglamentarias
18 aplicables para su administración y uso. *Nevaire Enterprises, LLC.* Será, además, responsable de
19 todo gasto de rehabilitación, mantenimiento y conservación de la Propiedad, incluyendo obtener
20 todos aquellos permisos, seguros y fianzas que fueren necesarios en relación con el uso dispuesto
21 para la misma, según autorizado en esta Ordenanza, incluyendo seguro de responsabilidad pública,
22 cuya póliza deberá incluir al Municipio, sus funcionarios y empleados como asegurado adicional
23 con endoso de indemnidad.

24 **Sección 5ta.:** *Nevaire Enterprises, LLC.* no podrá llevar a cabo alteración o modificación
25 alguna a los elementos estructurales de la Propiedad sin haber obtenido autorización previa y

expresa del Área de Operaciones de Ingeniería del Municipio y haber solicitado y obtenido todos los permisos correspondientes, conforme a las disposiciones legales aplicables.

Sección 6ta.: *Nevaire Enterprises, LLC.* otorgará con el Municipio el correspondiente contrato de arrendamiento en el cual se establecerán los términos y condiciones relacionados al uso de la Propiedad. El canon de arrendamiento se determinará tomando como base el costo y la vida útil de la Propiedad y los tipos de arrendamiento prevalecientes en el mercado, según dispone el Artículo 2.030 de la Ley 107-2020, según enmendada, conocida como el “Código Municipal de Puerto Rico”. El contrato que se otorgue tendrá vigencia de diez (10) años, renovable por términos adicionales de igual duración, sujeto a enmienda escrita a esos fines y firmada por ambas partes.

Sección 7ma.: El Alcalde, o el funcionario en quien este delegue, queda facultado para establecer aquellos términos y condiciones adicionales que estime necesarios y/o convenientes en relación con los propósitos de la presente Ordenanza. De igual forma, queda facultado para llevar a cabo todas las gestiones necesarias, convenientes y/o incidentales que surjan de la Exposición de Motivos de esta Ordenanza, en el caso de que haya sido omitida la autorización expresa de algún asunto en particular de esta.

Sección 8va.: El Alcalde, o el funcionario en quien este delegue, queda facultado para otorgar cualquier documento y/o instrumento público que sea necesario, incidental y/o conveniente a los propósitos de esta Ordenanza.

Sección 9na.: Las disposiciones de esta Ordenanza son independientes y separables unas de otras por lo que, en la eventualidad de que un tribunal con jurisdicción y competencia declare inconstitucional, nula o inválida cualquier parte, párrafo, sección u oración de la misma, la determinación a tales efectos solo afectará aquella parte, párrafo, sección u oración cuya inconstitucionalidad, nulidad o invalidez hubiere sido declarada, permaneciendo en pleno vigor las restantes disposiciones.

Sección 10ma.: Cualquier ordenanza, resolución u orden que, en todo o en parte, resultare incompatible con la presente, queda por esta derogada hasta en donde existiere tal incompatibilidad.

- 1 **Sección 11ma.:** Esta Ordenanza comenzará a regir inmediatamente después de su
- 2 aprobación.