

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

**RESOLUCIÓN NÚM. 88 , SERIE 2014-2015  
APROBADO: 6 DE MAYO DE 2015  
P. DE R. NÚM. 78  
SERIE 2014-2015**

Fecha de Presentación: 30 de abril de 2015.

**RESOLUCIÓN**

**PARA AUTORIZAR AL MUNICIPIO DE SAN JUAN, REPRESENTADO POR SU ALCALDESA, CARMEN YULÍN CRUZ SOTO O EL O LA FUNCIONARIO(A) EN QUIEN ESTA DELEGUE, A OTORGAR CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO CON DURACIÓN DE CIENTO VEINTE (120) DÍAS CON LOS INQUILINOS Y LOS ABONADOS DEL ESTACIONAMIENTO COVADONGA, CONFORME A LOS TÉRMINOS ECONÓMICOS DE LOS CONTRATOS EXISTENTES U OTROS QUE SEAN BENEFICIOSOS PARA EL MUNICIPIO Y CONSISTENTES CON EL DERECHO APLICABLE; Y PARA OTROS FINES RELACIONADOS.**

**POR CUANTO:** El Municipio Autónomo de San Juan es dueño del Estacionamiento y Terminal Intermodal Covadonga, ubicado en el frente portuario de la Isleta de San Juan.

**POR CUANTO:** El referido inmueble se compone de un edificio de estacionamientos de cinco pisos con capacidad para 685 vehículos. También cuenta con un edificio que alberga instalaciones para comercios con un área de 9,412.77 pies cuadrados y 4,953 pies cuadrados adicionales para desarrollo de oficinas.

**POR CUANTO:** La operación de las instalaciones genera ingresos por varios conceptos, principalmente aquéllos provenientes de los contratos de abonados mensuales del

*PMU  
ca.  
yes*

servicio de estacionamiento, servicio de estacionamiento al público en general y renta por el alquiler de los espacios comerciales.

**POR CUANTO:** La instalación estuvo arrendada durante varios años a una corporación privada, Covadonga Parking Associates, Inc. (en adelante, "CPA"), por virtud del procedimiento de solicitud de propuestas, Subasta 98/134, para la construcción de mejoras, incluida la expansión del área de estacionamientos, y mediante la Escritura Núm. 18 del 18 de noviembre de 1999, otorgada ante el Notario Público Francisco Fernández Ruiz (en adelante, el "Contrato").

**POR CUANTO:** El derecho de administración y desarrollo del inmueble a favor de CPA estuvo supeditado a que dicha corporación llevara a cabo un proyecto de construcción y ampliación del área de estacionamientos para añadir una cantidad significativa de nuevos espacios. La inversión de capital se estimó en \$8,237,000.00. Dicha obra nunca se realizó, por lo cual el Municipio terminó el Contrato por medio de carta del 15 de octubre de 2001.

**POR CUANTO:** El 21 de mayo de 2003, CPA presentó demanda contra el Municipio en el Tribunal de Primera Instancia (en adelante, "TPI") en el caso Covadonga Parking et al., v. Municipio de San Juan, Civil Núm. KAC2003-3387, por daños y ganancias dejadas de devengar, alegando que para poder realizar las obras de construcción era menester poder reubicar a la Autoridad Metropolitana de Autobuses ("AMA") quien tiene un terminal en el inmueble, lo cual alegó que constituía un incumplimiento del Municipio con el Contrato, por entender que era obligación del Municipio la reubicación de la AMA.

**POR CUANTO:** El Municipio reconvino contra CPA reiterando la resolución del Contrato entre las partes y reclamando los daños resultantes del incumplimiento de CPA con el Contrato y el desarrollo de las obras. La Reconvención del Municipio específicamente solicitó la rescisión y/o resolución del Contrato.

PMM  
Caf.  
yes

**POR CUANTO:** Luego de una vista en los méritos el TPI determinó mediante Resolución que fueron las actuaciones del Municipio las que hicieron imposible la construcción de las mejoras, por lo que declaró Con Lugar la Demanda y Sin Lugar la Reconvención. Sin embargo, el Municipio recurrió de la Resolución del TPI ante el Tribunal de Apelaciones (en adelante, el "TA") mediante el caso KLAN2012-00622. Mediante sentencia del 14 de septiembre de 2012 el TA revocó la Resolución del TPI, desestimando la Demanda y declarando Con Lugar la Reconvención. El TA también concluyó que el contrato estaba resuelto y en su sentencia sostuvo que CPA incurrió en incumplimiento con las cláusulas del Contrato al ser la parte obligada a reubicar la AMA, aplicándole una penalidad de \$900.00 diarios.

**POR CUANTO:** CPA recurrió de la sentencia del TA ante el Honorable Tribunal Supremo de Puerto Rico (en adelante, "TSPR") en el caso CC-2012-947. El TSPR, mediante sentencia del 23 de octubre de 2013, confirmó la determinación del TA en cuanto a la resolución del Contrato. No obstante, modificó la sentencia del TA en cuanto a la aplicación de la penalidad de \$900.00 diarios, por entender que CPA no incurrió en incumplimiento con las cláusulas del Contrato.

**POR CUANTO:** El pleito judicial duró alrededor de ocho años y culminó con la confirmación de la terminación del Contrato, por lo cual, CPA no posee un contrato con el Municipio para el arrendamiento y operación del Bien Inmueble.

**POR CUANTO:** El 3 de marzo de 2015, el Municipio radicó una demanda de interdicto, Municipio de San Juan, v. Covadonga Parking Associates, caso número SJ2015CV00072, solicitando un cese y desista contra CPA, de tal forma que se abstuviera de continuar operando el Bien Inmueble, conforme a las sentencias precedentes.

**POR CUANTO:** Así las cosas, el Tribunal de Primera Instancia, Sala del Honorable Juez Ángel Pagán, mediante Sentencia del 26 de marzo de 2015, confirmó la inexistencia de un contrato entre las partes para la operación y desarrollo del Bien Inmueble,

PM  
est.  
yes

según las sentencias antes mencionadas, y emitió sentencia por acuerdo entre el Municipio y CPA.

**POR CUANTO:** El Municipio y CPA acordaron un periodo de transición de (30) días, el cual vence el 9 de mayo de 2015, dentro del cual CPA cesará la operación y administración del Bien Inmueble y, de forma ordenada, transferirá la posesión del Bien Inmueble al Municipio.

**POR CUANTO:** No obstante lo anterior, existen actualmente abonados mensuales del área de estacionamiento e inquilinos que emprenden actividades comerciales en los locales comerciales del Bien Inmueble, por virtud de contratos de arrendamiento o acuerdos con CPA. Muchos de los abonados mensuales son residentes y personas que residen y/o trabajan en el Viejo San Juan. Por otro lado, los comercios incluyen restaurantes, tiendas de conveniencia y otros que sirven a los turistas y visitantes en general.

**POR CUANTO:** Ante la inminente salida de CPA de la operación del bien inmueble, los comerciantes y abonados se quedarían sin contratos válidos, lo que afectaría negativamente muchas de las actividades comerciales que allí se realizan.

**POR CUANTO:** El término de transición de (30) días para el traspaso de la propiedad a favor del Municipio es insuficiente para que se puedan emprender procesos de subasta y negociar contratos con nuevos inquilinos comerciales y establecer tarifas y contratar con nuevos abonados mensuales. Asimismo, este término puede resultar insuficiente para que el Municipio pueda adquirir el mobiliario, equipo y personal necesarios para operar adecuadamente las instalaciones.

**POR CUANTO:** El Artículo 5.006, sección (b) de la Ley de Municipios Autónomos del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, *Ley Núm. 81 del 30 de Agosto de 1991, según enmendada*, autoriza el arrendamiento sin subasta de propiedad municipal, en los casos que de ordinario se requeriría subasta, pero que por razón de interés público, claramente expresado en la ordenanza o resolución, se prescinde de este requisito.

AMM  
cf.  
yes

**POR CUANTO:** A estos fines y por las razones expuestas, es preciso dotar al Municipio con la facultad para otorgar contratos de arrendamiento y de abono mensual, conforme a los términos económicos de los contratos actualmente vigentes o aquellos términos que sean más beneficiosos para el Municipio y consistentes con las leyes aplicables. Lo anterior, de modo que se pueda llevar a cabo una transición ordenada del bien inmueble a favor del Municipio y se pueda asegurar la estabilidad de las operaciones y de los ingresos que genera el Bien Inmueble.

**POR CUANTO:** Es necesario y conveniente autorizar al Municipio a establecer las tarifas que sean adecuadas y conformes a las leyes y reglamentos aplicables, para asegurar la estabilidad en el ofrecimiento de espacios de estacionamiento en el Viejo San Juan y evitando la pérdida de ingresos municipales.

**POR CUANTO:** La protección y la continuidad de los servicios que brinda el bien inmueble son esenciales y constituyen un asunto de alto interés público para el Municipio.

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

**Sección 1ra.:** Autorizar al Municipio de San Juan, representado por su Alcaldesa, Carmen Yulín Cruz Soto, o el o la funcionario(a) en quien ésta delegue, a otorgar contratos de arrendamiento y de abono mensual con los inquilinos comerciales y abonados mensuales del Estacionamiento Covadonga, conforme a los términos económicos de los contratos actualmente vigentes o aquellos términos que sean más beneficiosos para el Municipio y consistentes con las leyes aplicables. Los contratos otorgados estarán vigentes por un periodo de 120 días calendario desde la fecha del 9 de mayo de 2015, cuando el Municipio comenzará a operar el Bien Inmueble, periodo dentro del cual el Municipio deberá definir e implementar el curso de acción a largo plazo con relación a la operación del Estacionamiento Covadonga.

**Sección 2da.:** Se autoriza al Municipio de San Juan, representado por su Alcaldesa, Carmen Yulín Cruz Soto, o el o la funcionario(a) en quien ésta delegue, a establecer las

*Pm M  
ad.  
yes*

tarifas que sean adecuadas para asegurar la estabilidad en el ofrecimiento de espacios de estacionamiento en el Viejo San Juan y evitando la pérdida de ingresos municipales. Las tarifas adoptadas estarán vigentes por un periodo de 120 días calendario desde la fecha del 9 de mayo de 2015, cuando el Municipio comenzará a operar el Bien Inmueble, periodo dentro del cual el Municipio deberá definir e implementar el curso de acción a largo plazo con relación a la operación del Estacionamiento Covadonga.

**Sección 3ra.:** Bajo ningún concepto la presente resolución se entenderá como que el Municipio releva a CPA de sus obligaciones con terceros. El Municipio tampoco asume obligaciones de CPA con relación a terceros.

**Sección 4ta.:** Se autoriza al Municipio a imponer cualquier condición que estime conveniente para entrar en cualesquiera de los acuerdos autorizados mediante esta Resolución, incluyendo pero no limitado, a seguros, endosos, permisos, certificaciones gubernamentales aplicables, así como cualquier otra condición requerida por ley o reglamento aplicable.

**Sección 5ta.:** Se autoriza a la Alcaldesa del Municipio de San Juan, Carmen Yulín Cruz Soto, o al funcionario o funcionaria en quien ésta delegue, a firmar todos aquellos documentos e instrumentos públicos que sean necesarios para dar cumplimiento a las disposiciones de esta Resolución.

**Sección 6ta.:** Las disposiciones de esta Resolución son independientes y separadas unas de otras, por lo que, si algún tribunal con jurisdicción y competencia, declarase inconstitucional, nula o inválida, cualquiera de sus disposiciones, la determinación a tales efectos no afectará ni menoscabará la vigencia ni legalidad de las disposiciones restantes.

**Sección 7ma.:** Esta Resolución comenzará a regir inmediatamente después de su aprobación.

  
Pedro Maldonado Meléndez  
Presidente interino

PM  
adj.  
yes

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

**CERTIFICO:** Que este es el texto aprobado por la Legislatura Municipal de San Juan, Puerto Rico, en la Sesión Ordinaria celebrada el día 1 de mayo de 2015, que consta de siete páginas, con los votos afirmativos de las/los Legisladoras/es Municipales: Carlos Ávila Pacheco, Sara de la Vega Ramos, Carlos R. Díaz Vélez, Adrián González Costa, Javier Gutiérrez Aymat, Pedro Maldonado Meléndez, Claribel Martínez Marmolejos, Antonia Pons Figueroa, Iván O. Puig Oliver, Marco A. Rigau Jiménez, Aníbal Rodríguez Santos, José E. Rosario Cruz, Elba Vallés Pérez y Jimmy Zorrilla Mercado, y constando haber estado debidamente excusadas las señoras Aixa Morell Perelló, Yvette del Valle Soto y Yolanda Zayas Santana.

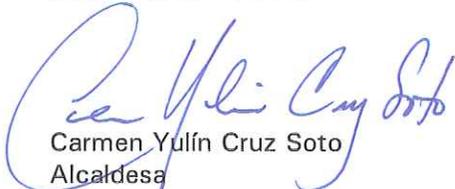
**CERTIFICO,** además, que todas/os las/los Legisladoras/es Municipales fueron debidamente citados para la referida Sesión, en la forma que determina la Ley.

**Y PARA QUE ASÍ CONSTE,** y a los fines procedentes, expido la presente y hago estampar en las tres páginas de que consta la Resolución Núm. 88, Serie 2014-2015, el Gran Sello Oficial del Municipio de San Juan, Puerto Rico, el día 4 de mayo de 2015.

  
Carmen E. Arraiza González  
Secretaria

Aprobada:

6 de mayo de 2015

  
Carmen Yulín Cruz Soto  
Alcaldesa