

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

**INFORME DE LA COMISIÓN DE HACIENDA, FINANZAS, FONDOS  
FEDERALES, AUDITORÍA Y ASUNTOS DEL CONTRALOR  
SOBRE EL P. DE O. NÚM. 3, SERIE 2022-2023**



**A LA LEGISLATURA MUNICIPAL DE SAN JUAN:**

**I. Introducción**

El Proyecto de Ordenanza Núm. 3, Serie 2022-2023 (P. de O. 3, Serie 2022-2023),

proyecto de Administración, fue referido a la Comisión de Hacienda, Finanzas, Fondos Federales y Asuntos del Contralor (Comisión). El título del P. de O. 3, Serie 2022-2023 es:

**ORDENANZA**

CJS

**PARA AUTORIZAR EL ARRENDAMIENTO DE CIERTAS PORCIONES DE TERRENO, SITUADAS DENTRO DE LA PROPIEDAD CONOCIDA COMO EL ESCAMBRÓN, A THE NORMANDIE OZ, LLC, UNA SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA ORGANIZADA Y EXISTENTE CONFORME A LAS LEYES DEL GOBIERNO DE PUERTO RICO; EXIMIR DICHO ARRENDAMIENTO DEL PROCEDIMIENTO DE SUBASTA SEGÚN AUTORIZA LA LEY 107-2020, SEGÚN ENMENDADA, CONOCIDA COMO EL “CÓDIGO MUNICIPAL DE PUERTO RICO”; ESTABLECER PARÁMETROS, TÉRMINOS Y CONDICIONES; Y PARA OTROS FINES.**

**II. Alcance de la Medida**

El P. de O. 3, Serie 2022-2023 tiene como finalidad autorizar al Municipio Autónomo de San Juan (en adelante, el “Municipio”), representado por su Alcalde o el funcionario en quien este delegue, a arrendar a *The Normandie Oz, LLC*. (“NOZ”) ciertas porciones de terreno, situadas dentro de la Propiedad del Escambrón (en adelante, la “Propiedad”). El contrato de arrendamiento que se otorgue a esos fines identificará las porciones de terreno arrendadas, con el fin de que NOZ las rehabilite y realice mejoras que propendan en beneficio del interés público, incluyendo nuevos espacios de estacionamiento.



Figura 1 – Pista Atlética de El Escambrón - fotocaptura de <https://gis.jp.pr.gov/mipr/>

El arrendamiento sería autorizado sin sujeción al procedimiento de subasta pública, según autoriza la Ley 107-2020, según enmendada, conocida como el “Código Municipal de Puerto Rico” en consideración a que, mediante el proyecto que NOZ propone realizar, se mejoran, rehabilitan y desarrollan espacios de manera que se permita un mejor acceso de la ciudadanía a sus instalaciones públicas, a la vez que se promueve la actividad económica, el mejoramiento y uso de las instalaciones, la actividad comercial de la zona, se generan ingresos adicionales al Municipio y se mantiene en condiciones aptas un inmueble municipal.

La Propiedad será utilizada y mantenida en condiciones aptas para ser ocupada y operada de acuerdo con los términos y condiciones del contrato que será otorgado a esos fines. *The Normandie OZ, LLC.*, mantendrá la Propiedad arrendada y sus alrededores limpia y en buen estado

y será responsable en todo momento por asegurar que la Propiedad esté en cumplimiento con todas las normas y disposiciones legales y reglamentarias aplicables a su administración y uso. La entidad, será además responsable de todo gasto de rehabilitación de la Propiedad, y será responsable de obtener todos aquellos permisos, seguros y fianzas que fueren necesarios con relación al uso de las áreas que utilicen, incluyendo seguro de responsabilidad pública, cuya póliza deberá incluir al Municipio, sus funcionarios y empleados como asegurado adicional con endoso de indemnidad.

De igual forma, el proyecto establece que *The Normandie OZ, LLC.*, no podrá llevar a cabo alteración o modificación alguna a los elementos estructurales de la Propiedad sin haber obtenido autorización previa y expresa del Área de Operaciones de Ingeniería del Municipio Autónomo de San Juan, y haber solicitado y obtenido todos los permisos correspondientes, conforme a las disposiciones legales aplicables.

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”.

Asimismo, *The Normandie OZ, LLC.*, será responsable, a su propio costo y gasto, del diseño y la construcción de un nuevo estacionamiento para 500 vehículos, que estará ubicado en la huella interna de la pista atlética del Escambrón, que proponen realizar a tres pies ( 3’) por debajo del nivel actual de la pista atlética, y de acuerdo con los planos, dibujos y especificaciones de la instalación de estacionamiento, según sean aceptados y autorizados por el Área de Operaciones de Ingeniería del Municipio Autónomo de San Juan. Encima del estacionamiento se propone construir un parque de fútbol.

La responsabilidad de *The Normandie OZ, LLC.*, en relación con el desarrollo del estacionamiento se limitará a los costos de diseño y construcción de excavación y la estructura de hormigón. La fachada histórica y la tribuna del Estadio Sixto Escobar serán preservadas de acuerdo

con todas las leyes y regulaciones federales, estatales y municipales aplicables, y el Municipio retendrá el título de propiedad sobre las parcelas donde se ubicarán las instalaciones mejoradas.

*The Normandie OZ, LLC.*, será responsable, a su exclusivo costo y gasto, de la demolición de la pared norte de las gradas del Estadio Sixto Escobar, que actualmente constituye un grave peligro para la seguridad del público en general y de las propiedades circundantes. Igualmente, del diseño y la construcción de un pabellón de eventos (el "Pabellón de Eventos") que se ubicará en el área que actualmente alberga una tienda de alquiler de buceo, que se reubicará de acuerdo a los términos y condiciones establecidos en el contrato.

El contrato de arrendamiento que el Municipio y NOZ suscriban establecerá que las mejoras que NOZ realice no podrán eliminar ni limitar, de forma alguna, cualquier acceso público actualmente existente a la zona de playa que son parte de la Propiedad del Escambrón.

En consideración a la importancia de los espacios públicos abiertos para la salud, el beneficio y el bienestar del público en general, y como contraprestación por la cooperación, asistencia y aprobación preliminar del Plan de Desarrollo por parte del Municipio, *The Normandie OZ, LLC.*, también será responsable de la remodelación y reurbanización de ciertas áreas abiertas alrededor del Área del Escambrón, así como de la sustitución y reubicación, en coordinación con el Municipio, de la instalación que actualmente alberga una tienda de alquiler de buceo a otra área dentro de la Propiedad del Escambrón (las "Áreas Recreativas"), de acuerdo con los Planos, Dibujos y Especificaciones de las Áreas Recreativas que sean autorizados por el Área de Operaciones e Ingeniería del Municipio Autónomo de San Juan. Las Áreas Recreativas incluirán la plantación de un número de palmeras y otra flora local a determinar por *The Normandie OZ, LLC.*, para proporcionar zonas de sombra, así como la instalación de nuevas mesas de picnic para el disfrute del público en general; y la instalación alternativa de la tienda de alquiler de buceo antes mencionada será, como mínimo, del mismo tamaño y calidad que la existente. Las Áreas Recreativas operarán a cargo exclusivo de *The Normandie OZ, LLC.*, disponiéndose que nada de

lo aquí dispuesto eliminará ni limitará, de forma alguna, cualquier acceso público actualmente existente a la zona de playa en esta parte de la Propiedad del Escambrón.

### **III. Base Legal**

El Artículo 1.039 (d) Ley 107-2020, conocida como el “Código Municipal de Puerto Rico” (en adelante, el “Código Municipal”), dispone que entre las facultades y deberes de la Legislatura Municipal está el aprobar la permuta, gravamen, arrendamiento o venta de bienes inmuebles municipales.

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

Asimismo, los Artículos 2.016 y 2.021 del Código Municipal establecen que la venta, permuta, arrendamiento, gravamen, donación o cesión de bienes de los municipios solo podrá efectuarse previa aprobación de la Legislatura Municipal mediante ordenanza o resolución al efecto, excepto en los casos que otra cosa se disponga en dicho Código.

Por su parte, el Artículo 2.035(c) del Código Municipal dispone que el arrendamiento de cualquier propiedad municipal deberá hacerse mediante el proceso de subasta pública, salvo las excepciones que dispone el propio estatuto.

De igual forma, el Artículo 1.040(b) establece que la mayoría de la Legislatura Municipal podrá aprobar proyectos para permitir 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.

Cónsono con lo anterior, el Artículo 2.030 del Código Municipal establece que, no obstante lo dispuesto por el Artículo 2.035, cuando el interés público así lo requiera, el municipio, mediante ordenanza, podrá reglamentar el arrendamiento de la 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 otra parte, el Municipio Autónomo de San Juan es dueño en pleno dominio de la parcela de terreno donde ubica el Parque del Tercer Milenio Doctor José Celso Barbosa (en adelante, Propiedad del Escambrón o el "Área del Escambrón"), que se describe a continuación:

Predio de terreno donde ubica el Parque del Tercer Milenio, localizado en Puerta de Tierra, del Término Municipal de San Juan, en lindes por el Norte con Océano Atlántico; por el Sur, con la Avenida Muñoz Rivera y terrenos del Municipio de San Juan; por el Este, con terrenos del Hotel Normandie; y por el Oeste, con terrenos de la Marina de los Estados Unidos.



El Municipio adquirió la titularidad de la referida parcela de terreno de la entonces Compañía de Parques Nacionales de Puerto Rico, según la Escritura Pública Núm. 12 del 15 de julio de 2011 ante el notario Luis Manuel Pavía Vidal. Dicha transferencia fue autorizada por la Asamblea Legislativa de Puerto Rico mediante la Resolución Conjunta 176-2010 y aceptada por la Legislatura Municipal de San Juan mediante la Ordenanza Núm. 51, Serie 2010-2011.

Colindante con la propiedad antes descrita, se encuentran los inmuebles comúnmente conocidos y en adelante denominados "Hotel Normandie", ubicados inmediatamente al lado de la Propiedad del Escambrón (el "Área del Escambrón"), se encuentra actualmente en un estado general de abandono y ha sufrido daños físicos que la han convertido en un peligro y en una amenaza para la seguridad del público en general.

Por su parte, *The Normandie OZ, LLC.*, es una compañía de responsabilidad limitada, organizada bajo las leyes de Puerto Rico con número de registro 430078. Dicha

entidad adquirió el título, los derechos y los intereses de las propiedades comúnmente conocidas y en adelante denominadas "Hotel Normandie", ubicadas en la Zona del Escambrón, inmediatamente al lado de la Propiedad del Escambrón. La entidad tiene la intención de invertir una cantidad significativa de capital en la rehabilitación, restauración, renovación sustancial y expansión, y posterior reapertura del Hotel Normandie para la propiedad y operación de un hotel de primera clase, que incluirá habitaciones, residencias, restaurantes, cafés, piscinas, salones, bares, terraza, gimnasio, y un espacio para eventos entre otras comodidades, cuya inversión traerá consigo una mejora sustancial y la mejora de una gran parte de la Zona del Escambrón.



#### **IV. Evaluación de la Medida**

Para la evaluación de la medida, la Comisión recibió memoriales explicativos del Lcdo. Israel O. Alicea Luciano, Director de la Oficina de Asuntos Legales; del Ing. Ricardo Del Rosario Sellés, Sub Administrador de Operaciones e Ingeniería; y del Lcdo. Javier A. Feliciano Guzmán en representación de *The Normandie OZ, LLC*.

##### *Oficina de Asuntos Legales*

El Director de la Oficina de Asuntos Legales manifestó en su memorial explicativo que el Proyecto de Ordenanza Núm. 3, Serie 2022-2023, tiene como propósito autorizar el arrendamiento de ciertas porciones de terreno, situadas dentro de la propiedad conocida como el Escambrón, a *The Normandie OZ, LLC*, una sociedad de responsabilidad limitada organizada y existente conforme a las leyes del Gobierno de Puerto Rico; eximir dicho arrendamiento del procedimiento de subasta según autoriza la ley 107-2020, según enmendada, conocida como el "Código Municipal de Puerto Rico"; establecer parámetros, términos y condiciones; y para otros fines.

Según expresó el Director, el Municipio Autónomo de San Juan es propietario del área comúnmente conocida como "El Escambrón" o el "Parque del Tercer Milenio". El área del

Escambrón compuesta por la Propiedad del Escambrón y los inmuebles comúnmente conocidos como el "Hotel Normandie", se encuentra actualmente en un estado general de abandono y ha sufrido daños físicos que la han convertido en un peligro y en una amenaza para la seguridad del público en general. Tanto el Área del Escambrón, incluyendo la Propiedad del Escambrón, como el Hotel Normandie, carecen actualmente de espacio para aparcamientos adecuados y requieren mejoras significativas, embellecimiento y acceso directo a la playa en beneficio del público en general y de los visitantes de la Propiedad del Escambrón y del Hotel Normandie.

*The Normandie OZ, LLC.*, una compañía de responsabilidad limitada, organizada bajo las leyes de Puerto Rico con número de registro 430078, adquirió el título, los derechos y los intereses del Hotel Normandie. La entidad tiene la intención de invertir una cantidad significativa de capital en la rehabilitación, restauración, renovación sustancial y expansión, y posterior reapertura del Hotel. El Proyecto incluirá habitaciones, residencias, restaurantes, cafés, piscinas, salones, bares, terraza, gimnasio, y un espacio para eventos entre otras comodidades, cuya inversión traerá consigo una mejora sustancial y la mejora de una gran parte de la Zona del Escambrón.

Conforme indicó, el Municipio de San Juan y *The Normandie Oz, LLC.*, ha expresado interés de unir esfuerzos para resolver el problema de la adecuación de las instalaciones de estacionamiento para el Área del Escambrón en su conjunto mientras que, al mismo tiempo, se mejoran las condiciones e instalaciones actuales de la Propiedad del Escambrón para el uso y disfrute común del público en general, incluyendo mejoras en las áreas de uso común, y al tiempo que se garantiza el acceso directo a la playa por parte del público en general en toda la Propiedad del Escambrón.

Como parte del Proyecto, el Municipio arrendará a *The Normandie Oz, LLC.*, ciertas porciones de terreno, situadas dentro de la Propiedad del Escambrón.

La Ley 107-2020, según enmendada, conocida como el "Código Municipal de Puerto Rico", confiere 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.

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

El Artículo 2.021 del Código Municipal, establece la regla general de que la venta y arrendamiento de propiedad municipal deberán realizarse mediante el proceso de subasta pública. No obstante, el Artículo 2.030 del mismo cuerpo legal dispone, que cuando el interés público así lo requiera, el municipio, mediante ordenanza, podrá reglamentar el arrendamiento de la 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.

Ante ello, el Director manifestó que entendía que la Legislatura Municipal tiene facultad para aprobar la medida y expresó no tener objeción legal a su aprobación.

*Subadministrador de Operaciones e Ingeniería*

En su memorial explicativo el Subadministrador expresó que el Municipio Autónomo de San Juan (en adelante, “MASJ”) posee dentro de su inventario de propiedades el Parque del Tercer Milenio, mejor conocido como “El Escambrón”. Estas instalaciones fueron adquiridas por el MASJ a través de traspaso gratuito de titularidad, por parte del Gobierno de Puerto Rico en el año 2011.

Este cuenta con varias instalaciones dentro de las cuales se destacan el balneario, el Parque Sixto Escobar, un local y quioscos de ventas.

Conforme expresó, existen áreas dentro de El Escambrón que requieren de una gran inversión para ponerlas en óptimas condiciones para el disfrute de nuestra ciudadanía y público en general. A su vez, el inmueble que ubica justo al lado de El Escambrón, mejor conocido como “El Normadie”, se encuentra en desuso debido al deterioro agravado sufrido por el paso del tiempo representando un peligro y amenaza de seguridad para todos. Ambos ubican en un área estratégica, accesible al turismo local e internacional, pero al no estar en condiciones óptimas y carecer de estacionamiento, no permite el desarrollo y uso de estas grandes facilidades tanto para actividades recreativas y deportivas como para la confraternización y diversión del público en general.

La entidad *The Normandie OZ, LLC*, habiendo adquirido el inmueble de El Normandie y con el interés de rehabilitar las facilidades y convertirlas nuevamente en un hotel, incluyendo restaurantes, cafés y salones de actividades, entre otros, ha realizado un acercamiento al MASJ para arrendar unas porciones de terreno aledañas a esta propiedad para convertirlas en estacionamiento, que tanta falta hace en esa área. El proyecto propuesto viene acompañado de la rehabilitación y embellecimiento de las áreas cercanas a El Normandie, sin afectar el acceso a las áreas comunes y a la playa pública. También propone la construcción de un Pabellón de Eventos y rehabilitación de las áreas verdes, entre otras cosas.

Indicó que, a fin de que se cumpla con todas las leyes y reglamentos aplicables al tipo de obra que se llevará a cabo, la Sub administración de Operaciones e Ingeniería estará asignando al Director del Departamento de Diseño Urbano y Desarrollo de Proyectos quien será el encargada de revisar los diseños y el proceso de construcción hasta su culminación. De igual forma, velaran por que se obtengan los permisos requeridos, y se cumpla con los parámetros de construcción correspondientes. Destacó que la gran mayoría de los gastos para las nuevas construcciones y rehabilitación de los espacios caen bajo la responsabilidad del arrendatario.

Asimismo, informó que el otorgamiento de este arrendamiento es beneficioso ya que permitirá generar nuevos ingresos al Municipio, pago de patentes, desarrollo de pequeños comercios activando la economía en el área y promoviendo la creación de empleos directos e indirectos. De igual forma, el Proyecto permitirá habilitar áreas comunes conservando libre el paso a la playa de toda la ciudadanía.

Concluyó indicando que, con la aprobación de este Proyecto de Ordenanza, se continuará con el compromiso de la administración municipal del Hon. Alcalde de San Juan, Miguel A. Romero Lugo, de rehabilitar y embellecer áreas en desuso poniéndolas a disposición para el disfrute todos los ciudadanos, residentes y visitantes. Siendo de gran beneficio al interés público el arrendar las porciones de terrenos aledañas a El Normandíe para la construcción de un estacionamiento y la rehabilitación de áreas comunes dentro de El Escambrón, sin limitar el acceso a la playa pública, recomendó la aprobación del Proyecto de Ordenanza Núm. 3, Serie 2022-2023.

*The Normandie OZ, LLC*

En su memorial explicativo la entidad explicó que *The Normandie OZ LLC*, es una compañía de responsabilidad limitada organizada y existente en virtud de las leyes del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, con Número de Registro 43007 [sic] (en adelante denominado “NOZ”), es titular y entidad con derecho de uso de seis (6) parcelas de terreno que comprenden la propiedad comúnmente conocida y en adelante denominada como el “Hotel Normandie”, un sitio histórico debidamente registrado en el Registro Nacional de Lugares Históricos, ubicado en uno de los destinos turísticos más atractivos de Puerto Rico, entre el Viejo San Juan y Condado. El Hotel Normandie está a su vez localizado inmediatamente al lado de cierto inmueble ubicado en la Avenida Luis Muñoz Rivera consistente en ocho (8) lotes de terreno pertenecientes al Municipio Autónomo de San Juan (“MSJ”), comúnmente conocido como “El Escambrón” o el “Parque del Tercer Milenio” (en lo sucesivo denominado como la “Propiedad del Escambrón”). El Hotel

Normandie y la Propiedad del Escambrón se denominan en lo sucesivo colectivamente como el “Área del Escambrón”.

NOZ tiene la intención de invertir una cantidad significativa de capital, actualmente estimada en un monto superior a \$ 100 millones de dólares en la rehabilitación, restauración, renovación y expansión sustancial del Hotel Normandie y la construcción de facilidades de apoyo y servicios relacionadas a dicho hotel, y la posterior reapertura de este para la operación de un hotel de primera clase, incluyendo la adición de salones de baile y otras amenidades, y un área de unidades residenciales. La inversión propuesta por NOZ conlleva una mejora sustancial a una porción del Área del Escambrón la cual actualmente se encuentra en un estado general de abandono con daños físicos sustanciales que la han convertido en un peligro y riesgo de seguridad.

Según surge del documento titulado en inglés “*Amended and Restated Memorandum of Understanding*” suscrito entre NOZ y MSJ el 1ro de diciembre de 2021, NOZ y MSJ reconocen que el Área del Escambrón, incluyendo tanto la Propiedad del Escambrón como el Hotel Normandie actualmente carecen de espacio para estacionamiento adecuado y el Hotel Normandie actualmente carece de un acceso adecuado a la playa, y espacio para reuniones y actividades sin todo lo cual el desarrollo y subsiguiente operación del Hotel Normandie no sería económica y financieramente viable y/o factible, ni estaría acorde con los estándares de las marcas hoteleras modernas.

A tenor con la anterior, NOZ ha presentado a MSJ una propuesta para el arrendamiento de ciertas porciones de la Propiedad del Escambrón en virtud de un contrato de arrendamiento a ser suscrito entre NOZ y MSJ (el “Contrato de Arrendamiento”) que (i) resolvería el problema de estacionamiento adecuado para el Área del Escambrón así como el acceso a la playa por los visitantes del Área del Escambrón, incluyendo los huéspedes, residentes y visitantes del Hotel Normandie, y el público en general, (ii) proveería espacio de reunión y actividades para el Hotel Normandie y, al mismo tiempo, (iii) mejoraría las condiciones e instalaciones actuales de la Propiedad del Escambrón. La propuesta de NOZ además mejoraría y embellecería

significativamente el Área del Escambrón, en la actualidad evidentemente deteriorada, cuyo deterioro afecta y hecha a perder un lugar de otro modo invaluable, que actualmente es perceptible para todos los que ingresan al histórico Viejo San Juan.

Específicamente, NOZ propone desarrollar el proyecto denominado “Revitalización Parque Escambrón y Hotel Normandie” (el “Proyecto Propuesto”), el cual consiste en la revitalización del antiguo Hotel Normandie, la construcción de facilidades de estacionamiento y de reuniones y actividades, y ciertas mejoras al Parque del Tercer Milenio en la Propiedad del Escambrón. Como parte del Proyecto Propuesto, NOZ se propone restaurar la estructura del edificio del Hotel Normandie e incluir 2 pisos adicionales, para un total estimado de 110 unidades de hotel y 21 unidades residenciales, así como facilidades de apoyo y servicios para los huéspedes, residentes y visitantes del Área del Escambrón y el público en general para apoyar y permitir la viabilidad económica y financiera de la rehabilitación del Hotel Normandie y de la Propiedad del Escambrón y la subsiguiente operación de dicho hotel. El Proyecto Propuesto también contempla la revitalización del Parque del Tercer Milenio en la Propiedad del Escambrón, así como el desarrollo de un nuevo espacio de pista y campo sobre un estacionamiento a nivel del sub-suelo que se construirá en la antigua pista del Estadio Sixto Escobar para suplementar la oferta limitada de estacionamientos en el área.

En cuanto a los detalles de la rehabilitación del Hotel Normandie, la incorporación a la estructura existente se ejecutará con materiales livianos para minimizar el impacto de las cargas estructurales y con énfasis a la preservación de los aspectos históricos del edificio original mediante mejoras compatibles con la designación de propiedad histórica extendida al Hotel Normandie.

En el caso del estacionamiento, NOZ propone construir una estructura de aproximadamente 500 estacionamientos a aproximadamente 3 pies por debajo de los predios donde actualmente ubica la pista del estadio Sixto Escobar. Sobre dicha nueva reestructura, se construirá una nueva pista y áreas de ejercicio, aclarándose que el Proyecto Propuesto contempla preservar la estructura externa del estadio Sixto Escobar según originalmente construida, mientras se dotaría el

interior con facilidades modernas y accesibles al público. El Proyecto Propuesto incluye además la construcción de un Pabellón de Eventos para servir a los huéspedes, residentes y visitantes del Hotel Normandie. Finalmente, se proponen mejoras estéticas a los terrenos circundantes al norte del estadio Sixto Escobar y del Hotel Normandie que incluirán paseos peatonales y de bicicletas, mobiliario y luminarias acorde con el diseño propuesto.

La iniciativa permitirá, por tanto, revitalizar tanto el Hotel Normandie como la totalidad del Área del Escambrón, incluyendo sus áreas recreativas y pasivas y abordará y atenderá directamente los daños y las condiciones peligrosas que aún están presentes en el área y fueron agravados por el paso de los huracanes Irma y María, así como años de abandono y vandalismo. Además, se estima que el Proyecto Propuesto conlleva la creación de una cantidad significativa de nuevos empleos directos, indirectos e inducidos, lo cual, junto con la actividad económica a ser generada por los huéspedes y visitantes del Hotel Normandie creará un nuevo flujo de tráfico comercial en el área, que a su vez también tendrá el efecto de creciente demanda de servicios accesorios, que servirán para promover el crecimiento económico indirecto en la entrada a la Isleta de San Juan. Se incluye como anejo a este informe las gráficas presentadas por *The Normandie OZ, LLC*. Junto a su memorial.

#### Comisión Total – Reunión Ejecutiva

El 24 de agosto de 2022, la Comisión Total celebró una reunión ejecutiva, para que todos los legisladores municipales pudiesen entrevistar a los funcionarios municipales y los representantes de NOZ. Esto, con el fin de que el pleno pudiera evaluar el interés público del proyecto propuesto por NOZ y que cada uno pudiese descargar sus prerrogativas legislativas, de manera informada, respecto a la autorización del arrendamiento de los terrenos municipales y la exención del proceso de subasta para dicho arrendamiento.

Los siguientes funcionarios municipales comparecieron ante la Comisión Total: Lcdo. Israel O. Alicea Luciano, Director de la Oficina de Asuntos Legales; Ing. Ricardo Del Rosario

Sellés, Sub Administrador de Operaciones e Ingeniería; y el Sr. Ricardo de la Cruz Cortijo, Director del Departamento de Desarrollo Económico y Turismo. Por parte de *The Normandie OZ, LLC.*, comparecieron las siguientes personas: Sr. Eddie Ishay, Principal de The Ishay Group y Administrador de *The Normandie OZ, LLC.*; el Sr. David Ishay, fundador y CEO de The Ishay Group; la Arq. Edna Echandi Guzmán, AIA, de Marvel Designs; y el Lcdo. Javier A. Feliciano Guzmán, asesor legal de *The Normandie OZ, LLC.*

Todos los legisladores municipales tuvieron oportunidad de hacer preguntas a los deponentes respecto a los proyectos y mejoras propuestos por NOZ, para así poder evaluar si las mejoras propuestas por NOZ para los terrenos municipales redundan en el mejor interés público, y determinar si se justifica autorizar el arrendamiento sin sujeción a subasta. Conforme dispone el Código Municipal de Puerto Rico, 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.

Durante la reunión ejecutiva del 24 de agosto de 2022, se acordó preparar un informe recomendando al cuerpo la aprobación P. de O. 3, Serie 2022-2023, y se autorice al Municipio a suscribir el contrato de arrendamiento, sujeto a los términos y condiciones que se detallan en la medida.

## **V. Conclusión**

Luego del análisis de los memoriales explicativos, los estatutos aplicables, y tras escuchar los testimonios de los deponentes durante la reunión ejecutiva celebrada el 24 de agosto de 2022, esta Comisión entiende que el P. de O. 3, Serie 2022-2023, resulta de beneficio e interés público pues con él se mejora, rehabilitan y desarrollan espacios de manera que se permita un mejor acceso de la ciudadanía a sus instalaciones públicas, a la vez que se promueve la actividad económica, el mejoramiento y uso de las instalaciones, la actividad comercial de la zona, se generan ingresos adicionales al Municipio y se mantiene en condiciones aptas de uso un inmueble municipal.

La Comisión recomienda a la Legislatura Municipal la aprobación del P. de O. 3, Serie 2022-2023, conforme a las enmiendas del entirillado que acompaña este informe.

**VI. Aprobación del Informe**

Este informe fue aprobado por la mayoría de los miembros de la Comisión de Hacienda, Finanzas, Fondos Federales, Auditoría y Asuntos del Contralor, en reunión ejecutiva del día 26 de agosto de 2022.



**Carmen Ana Culpeper Ramirez**

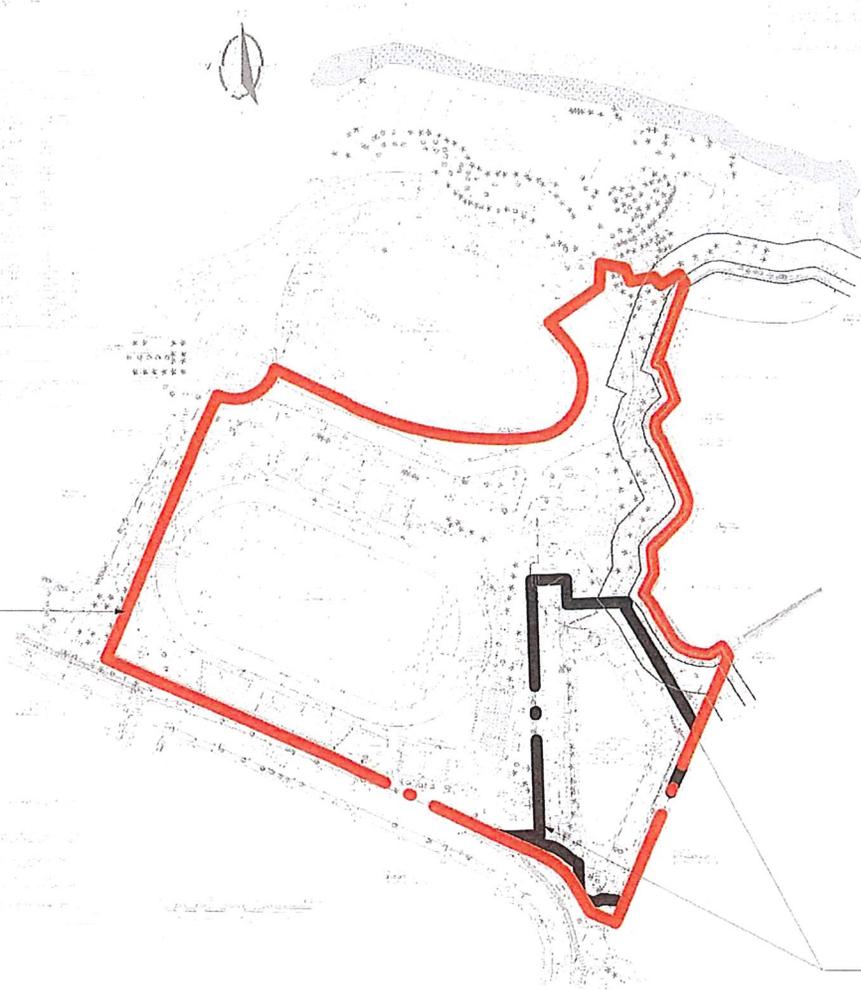
Presidenta

Comisión de Hacienda, Finanzas, Fondos Federales  
y Asuntos del Contralor

Fecha: 26 de agosto de 2022

EXISTING CONDITIONS SURVEY SHOWING PROPOSED LIMIT OF WORK: NTS

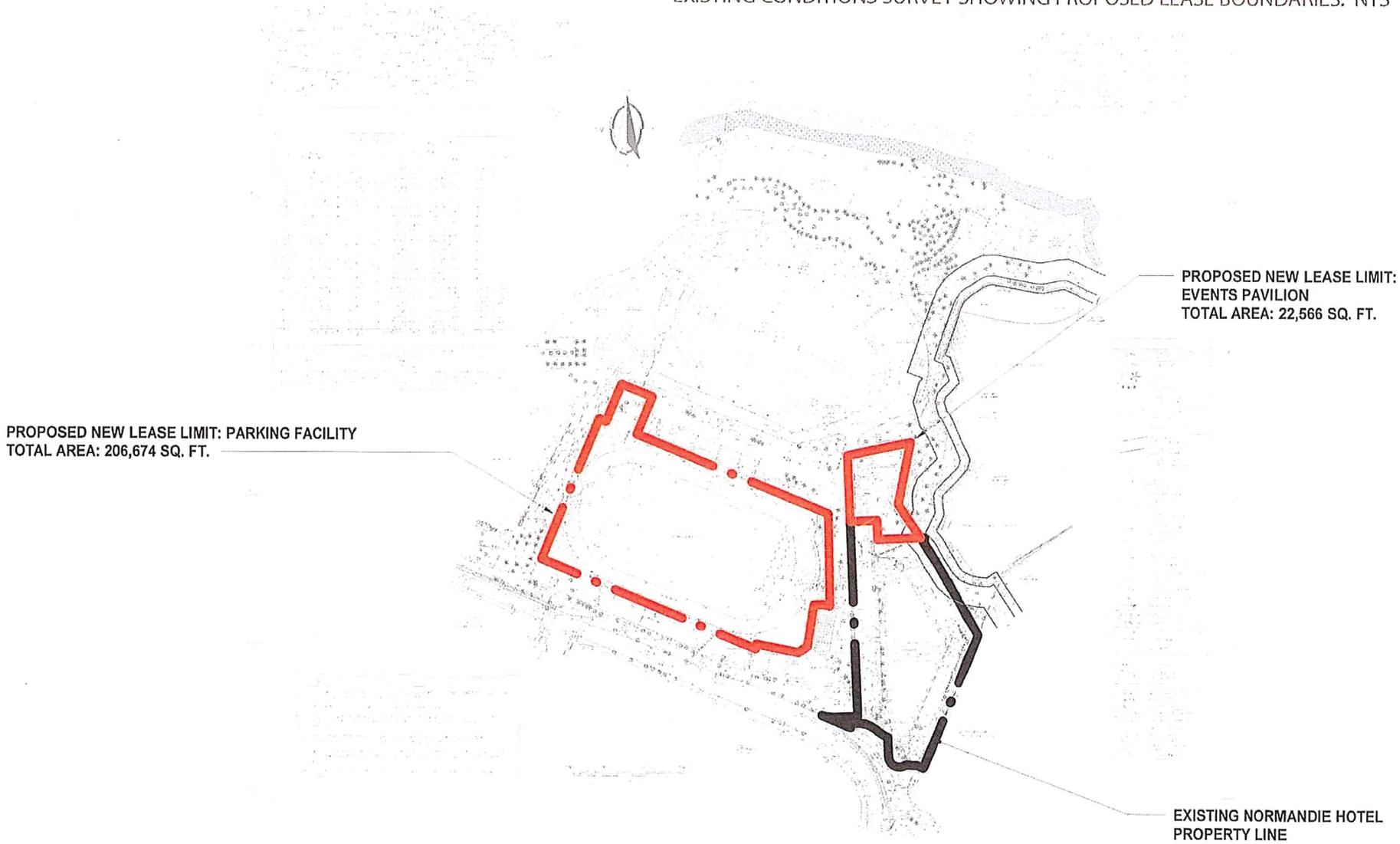
PROPOSED LIMIT OF WORK  
TOTAL AREA: 606,891 SQ. FT.



EXISTING NORMANDIE HOTEL  
PROPERTY LINE

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'MAD', is located at the bottom center of the page.

EXISTING CONDITIONS SURVEY SHOWING PROPOSED LEASE BOUNDARIES: NTS



PROPOSED NEW LEASE LIMIT: PARKING FACILITY  
TOTAL AREA: 206,674 SQ. FT.

PROPOSED NEW LEASE LIMIT:  
EVENTS PAVILION  
TOTAL AREA: 22,566 SQ. FT.

EXISTING NORMANDIE HOTEL  
PROPERTY LINE

Handwritten initials in blue ink, possibly 'CS' or 'AS'.

MARVEL



**HOTEL NORMANDIE & ESCAMBRON PARK MASTER PLAN**

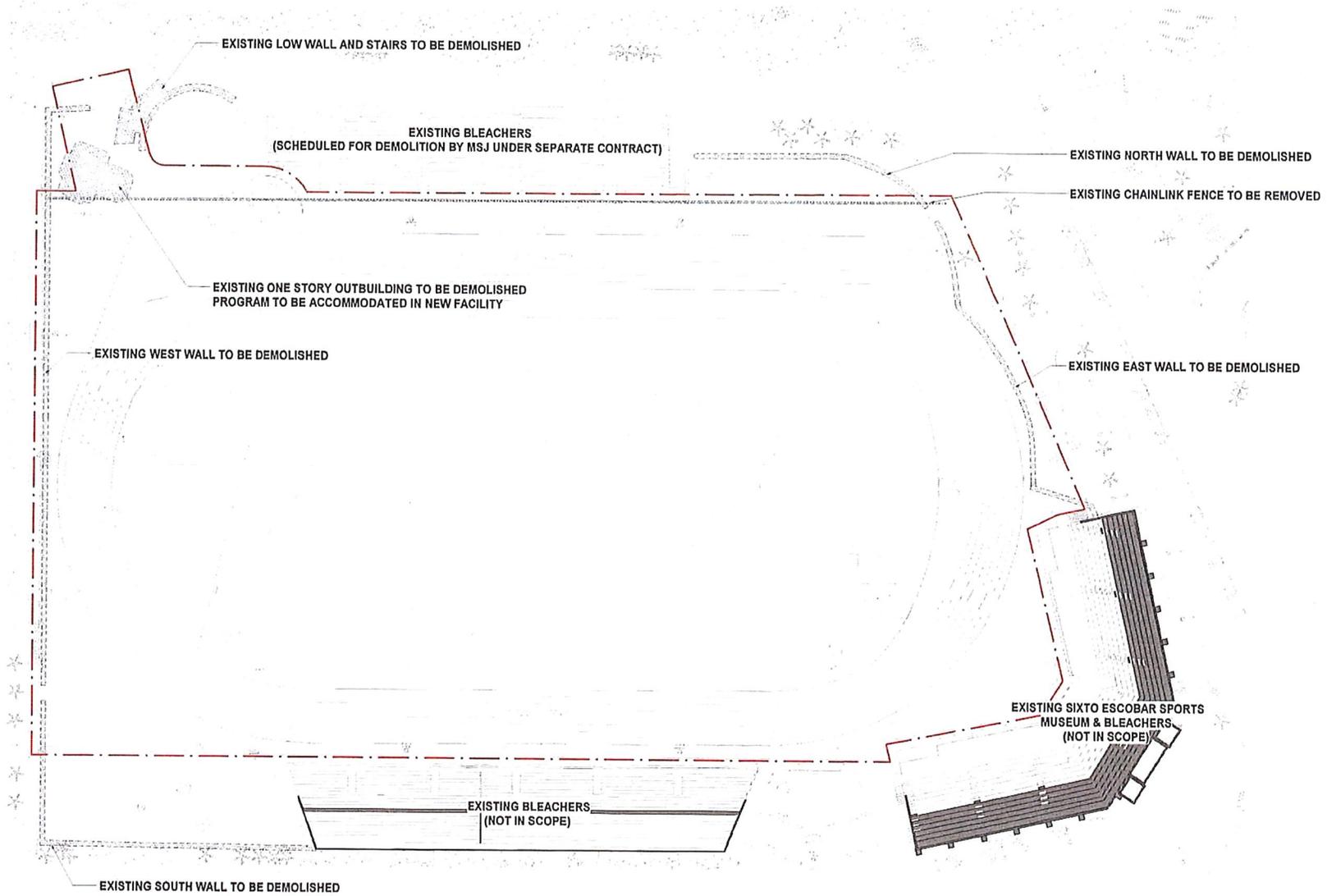


**LEGEND:**

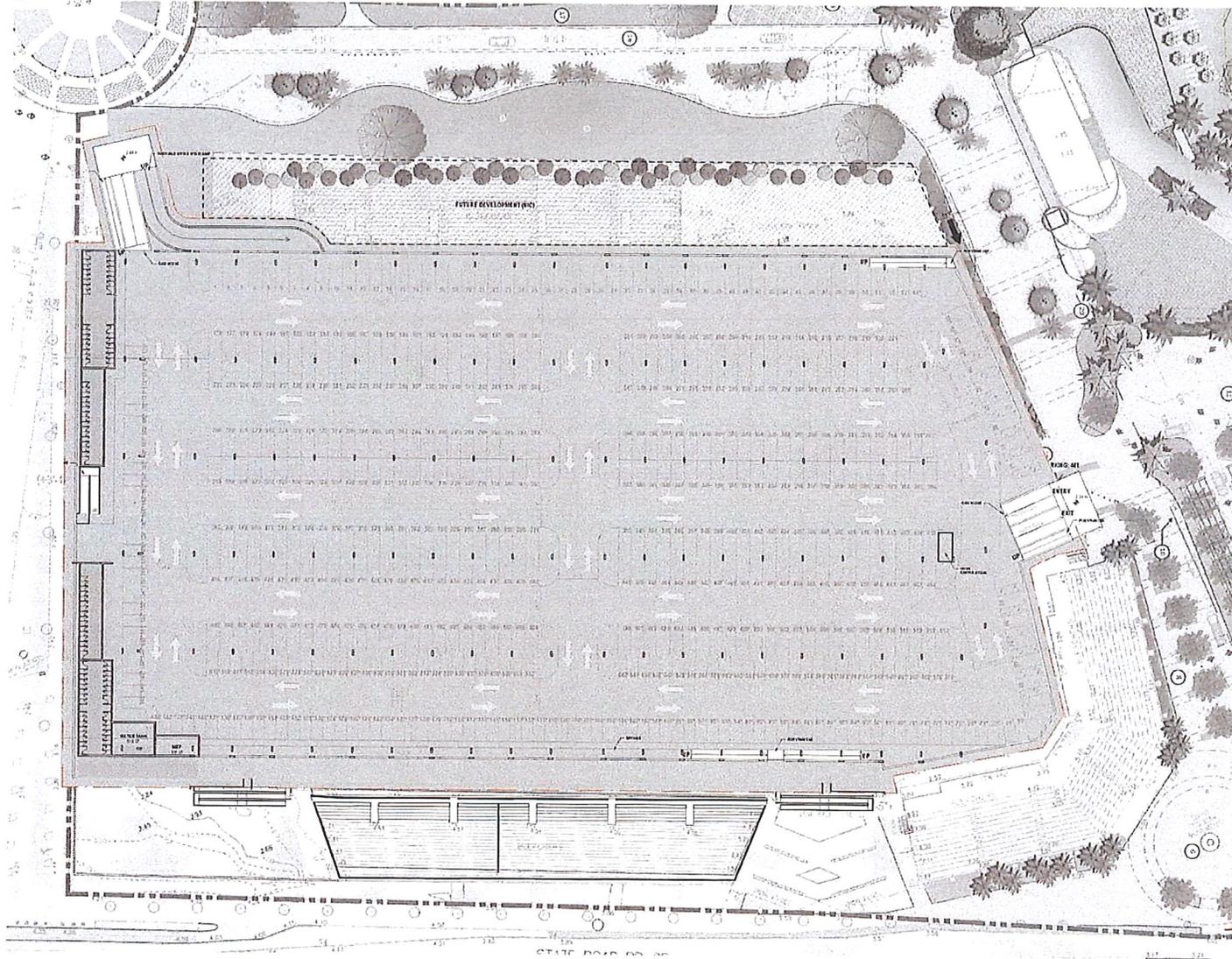
- 1 IMPROVED LOBBY & ARRIVAL AREA
- 2 TAXI AREA
- 3 NEW PLANTING AREA & HOTEL SIGNAGE
- 4 BOH AREA
- 5 PEDESTRIAN CROSSWALK (SIDEWALK LEVEL)
- 6 IMPROVEMENTS PROPOSED TO SIXTO ESCOBAR PLAZA
- 7 NEW VEHICULAR ACCESS DRIVE
- 8 ESCAMBRON PARK PROMENADE
- 9 NORMANDIE WEST PARKING (40 TOTAL)
- 10 NORMANDIE PROPERTY LINE
- 11 PROPOSED CONDO DROP OFF AREA
- 12 ESCAMBRON PARKING DECK EAST ACCESS
- 13 REPAIRED PUBLIC BEACH ACCESS WALKWAY
- 14 REPAIRED PUBLIC BEACH ACCESS STAIRS
- 15 BEACH AMENITIES
- 16 SHARED PROMENADE (EMERGENCY & SERVICE ONLY)
- 17 PROPOSED RAIN GARDEN OR BIO-SWALE LOCATION
- 18 RAISED EVENT DECK +18" ABOVE LAWN AREA
- 19 LOW RETENTION WALL 18'-20" HT.
- 20 NEW PUBLIC BEACH ACCESS SIDEWALK
- 21 EVENT LAWN
- 22 EVENT LAWN ACCESS STAIRS
- 23 EMERGENCY & SERVICE ACCESS
- 24 REINFORCED TURF AREA (ECO GRID)
- 25 LIMIT OF WORK LINE
- 26 CONCESSIONARY SERVICE AREA (5 VEHICLE PARKING SPACE)
- 27 SCUBA DOGS CONCESSIONARY NEW LOCATION
- 28 ESCAMBRON PARKING DECK WEST ACCESS
- 29 SPORTS FACILITIES ABOVE PARKING DECK

Handwritten initials in blue ink.

PRELIMINARY PARKING DEMOLITION: NTS



PRELIMINARY PARKING LAYOUT: NTS



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

ENTIRILLADO

P. DE O. NÚM. 3  
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 A. Hernández Concepción; la señora Ángela Maurano Debén; el señor Fernando Ríos Lebrón; las señoras Alba I. Rivera Ramírez; Nitzá 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 CIERTAS PORCIONES DE TERRENO, SITUADAS DENTRO DE LA PROPIEDAD CONOCIDA COMO EL ESCAMBRÓN, A *THE NORMANDIE OZ, LLC*, UNA SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA ORGANIZADA Y EXISTENTE CONFORME A LAS LEYES DEL GOBIERNO DE PUERTO RICO; EXIMIR DICHO ARRENDAMIENTO DEL PROCEDIMIENTO DE SUBASTA SEGÚN AUTORIZA LA LEY 107-2020, SEGÚN ENMENDADA, CONOCIDA COMO EL “CÓDIGO MUNICIPAL DE PUERTO RICO”; ESTABLECER PARÁMETROS, 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 a este Código Municipal, así como  
9           vender, gravar y enajenar cualquiera de sus propiedades con sujeción a las disposiciones  
10          de este Código, o las leyes u ordenanzas aplicables.

11 **POR CUANTO:** El Artículo 2.021 del Código Municipal, establece la regla general de que la  
12          venta y arrendamiento de propiedad municipal deberán realizarse mediante el proceso de  
13          subasta pública. No obstante, el Artículo 2.030 del mismo cuerpo legal dispone, que cuando  
14          el 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  
21          propietario de ciertos inmuebles ubicados en la Avenida Luis Muñoz Rivera, San Juan,  
22          Puerto Rico que forman parte del área comúnmente conocida como "El Escambrón" o el  
23          "Parque del Tercer Milenio" (en adelante referidas colectivamente como la "Propiedad del  
24          Escambrón").

25 **POR CUANTO:** El área del Escambrón, compuesta por la Propiedad del Escambrón y los  
26          inmuebles comúnmente conocidos y en adelante denominados "Hotel Normandie",

1            ubicados inmediatamente al lado de la Propiedad del Escambrón (el "Área del  
2            Escambrón"), se encuentra actualmente en un estado general de abandono y ha sufrido  
3            daños físicos que la han convertido en un peligro y en una amenaza para la seguridad del  
4            público en general.

5            **POR CUANTO:** El Área del Escambrón, incluyendo tanto la Propiedad del Escambrón, como el  
6            Hotel Normandie, carecen actualmente de espacio para aparcamientos adecuados y  
7            requieren mejoras significativas, embellecimiento y acceso directo a la playa en beneficio  
8            del público en general y de los visitantes de la Propiedad del Escambrón y del Hotel  
9            Normandie. 

10           **POR CUANTO:** *The Normandie OZ, LLC.*, es una Compañía de Responsabilidad Limitada,  
11           organizada bajo las leyes de Puerto Rico con número de registro 430078.

12           **POR CUANTO:** La referida entidad adquirió el título, los derechos y los intereses de las  
13           propiedades comúnmente conocidas y en adelante denominadas "Hotel Normandie",  
14           ubicadas en la Zona del Escambrón, inmediatamente al lado de la Propiedad del  
15           Escambrón. La entidad tiene la intención de invertir una cantidad significativa de capital  
16           en la rehabilitación, restauración, renovación sustancial y expansión, y posterior reapertura  
17           del Hotel Normandie para la propiedad y operación de un hotel de primera clase, que  
18           incluirá habitaciones, residencias, restaurantes, cafés, piscinas, salones, bares, terraza,  
19           gimnasio, y un espacio para eventos entre otras comodidades, cuya inversión traerá consigo  
20           una mejora sustancial y la mejora de una gran parte de la Zona del Escambrón.

21           **POR CUANTO:** El Municipio de San Juan y *The Normandie Oz, LLC.*, han expresado interés de  
22           unir esfuerzos para resolver el problema de la adecuación de las instalaciones de  
23           estacionamiento para el Área del Escambrón en su conjunto mientras que, al mismo tiempo,  
24           se mejoran las condiciones e instalaciones actuales de la Propiedad del Escambrón para el  
25           uso y disfrute común del público en general, incluyendo mejoras en las áreas de uso común,

1 y al tiempo que se garantiza el acceso directo a la playa por parte del público en general en  
2 toda la Propiedad del Escambrón.

3 **POR CUANTO:** El negocio propuesto resulta de beneficio e interés público pues con él se mejora,  
4 rehabilitan y desarrollan espacios de manera que se permita un mejor acceso de la  
5 ciudadanía a sus instalaciones públicas, a la vez que se promueve la actividad económica,  
6 el mejoramiento y uso de las instalaciones, la actividad comercial de la zona, se generan  
7 ingresos adicionales al Municipio y se mantiene en condiciones aptas de uso un inmueble  
8 municipal.

9 **POR CUANTO:** Por las razones antes indicadas, el Municipio accede a arrendar a *The Normandie*  
10 *Oz, LLC.*, ciertas porciones de terreno, situadas dentro de la Propiedad del Escambrón  
11 ~~[según se delimitan en el croquis que se acompaña y se hace formar parte esta~~  
12 ~~**Ordenanza**].~~

13 **POR TANTO: ORDÉNESE POR LA LEGISLATURA MUNICIPAL DE SAN JUAN,**  
14 **PUERTO RICO:**

15 **Sección 1ra.:** Se autoriza al Municipio Autónomo de San Juan, representado por su  
16 Alcalde o el funcionario en quien éste delegue, a arrendar a *The Normandie Oz, LLC.*, ciertas  
17 porciones de terreno, situadas dentro de la Propiedad del Escambrón según se identifican en el  
18 contrato de arrendamiento que será otorgado a esos fines, para que dicha entidad la rehabilite y  
19 mejore como estacionamiento a beneficio del interés público.

20 **Sección 2da.:** El arrendamiento al que se hace referencia en la Sección Primera (1ra.) de  
21 esta Resolución, se autoriza sin sujeción al procedimiento de subasta según autoriza la Ley 107-  
22 2020, según enmendada, conocida como el “Código Municipal de Puerto Rico” en consideración a  
23 que con el Proyecto se mejoran, rehabilitan y desarrollan espacios, de manera que se permita un  
24 mejor acceso de la ciudadanía a sus instalaciones públicas, a la vez que se promueve la actividad  
25 económica, el mejoramiento y uso de las instalaciones, la actividad comercial de la zona, se generan  
26 ingresos adicionales al Municipio y se mantiene en condiciones aptas un inmueble municipal.

CAS

1           **Sección 3ra.:** La instalación será utilizada y mantenida en condiciones aptas para ser  
2 ocupada y operada de acuerdo a los términos y condiciones del contrato que será otorgado a esos  
3 fines. *The Normandie OZ, LLC.*, mantendrá la Propiedad arrendada y sus alrededores limpia y en  
4 buen estado y será responsable en todo momento por asegurar que la Propiedad esté en  
5 cumplimiento con todas las normas y disposiciones legales y reglamentarias aplicables a su  
6 administración y uso. La entidad, será además responsable de todo gasto de rehabilitación de la  
7 Propiedad, y será responsable de obtener todos aquellos permisos, seguros y fianzas que fueren  
8 necesarios en relación al uso de las áreas que utilicen, incluyendo seguro de responsabilidad  
9 pública, cuya póliza deberá incluir al Municipio, sus funcionarios y empleados como asegurado  
10 adicional con endoso de indemnidad.

11           **Sección 4ta.:** *The Normandie OZ, LLC.*, no podrá llevar a cabo alteración o modificación  
12 alguna a los elementos estructurales de la Propiedad sin haber obtenido autorización previa y  
13 expresa del Área de Operaciones de Ingeniería del Municipio Autónomo de San Juan, y haber  
14 solicitado y obtenido todos los permisos correspondientes, conforme a las disposiciones legales  
15 aplicables. **Asimismo, se asegurará de que el uso de los terrenos y la permisología, cumplan**  
16 **con la reglamentación aplicable, federal y estatal, relacionadas a la zona marítimo-terrestre.**

17           **Sección 5ta.:** *The Normandie OZ, LLC.*, otorgará con el Municipio de San Juan el  
18 correspondiente contrato de arrendamiento donde se establecerán los términos y condiciones  
19 relacionados al uso de la propiedad. El canon de arrendamiento se determinará tomando como base  
20 el costo y la vida útil de la propiedad y los tipos de arrendamiento prevalecientes en el mercado,  
21 según dispone el Artículo 2.030 de la Ley 107-2020, según enmendada, conocida como el “Código  
22 Municipal de Puerto Rico”.

23           **Sección 6ta.:** *The Normandie OZ, LLC.*, será responsable, a su propio costo y gasto, del  
24 diseño y la construcción de una instalación de estacionamiento de un nivel (la "Instalación de  
25 Estacionamiento") (I) que estará ubicada en la huella interna de las Instalaciones de Pista y Campo  
26 del Escambrón (las "Instalaciones de Pista") y (II) con un nivel de piso de estacionamiento

1   propuesto tres pies (3') [~~más bajo que el~~] por debajo del nivel [~~actual~~] de las actuales  
2   Instalaciones de Pista, de acuerdo con los Planos, Dibujos y Especificaciones de la Instalación de  
3   Estacionamiento según sean aceptados y autorizados por el Área de Operaciones de Ingeniería del  
4   Municipio Autónomo de San Juan. *The Normandie OZ, LLC, será responsable, a su propio costo*  
5   y gasto, del diseño y la construcción de una nueva pista y áreas de ejercicio sobre la  
6   Instalación de Estacionamiento.

7           **Sección 7ma.:** La responsabilidad de *The Normandie OZ, LLC.*, en relación con el  
8   desarrollo del Aparcamiento se limitará a los costes de diseño y construcción de (I) los costes de  
9   excavación del Aparcamiento, y (II) la estructura de hormigón del Aparcamiento. La fachada  
10  histórica y la tribuna del Estadio Sixto Escobar serán preservadas de acuerdo con todas las leyes y  
11  regulaciones federales, estatales y municipales aplicables, y el Municipio retendrá el título de  
12  propiedad sobre las parcelas donde se ubicarán las instalaciones mejoradas.

13           **Sección 8va.:** *The Normandie OZ, LLC.*, será responsable, a su exclusivo costo y gasto, de  
14  la demolición de la pared norte de las gradas del Estadio Sixto Escobar, que actualmente constituye  
15  un grave peligro para la seguridad del público en general y de las propiedades circundantes.

16           **Sección 9na.:** *The Normandie OZ, LLC.*, será responsable, a su exclusivo costo y gasto,  
17  del diseño y la construcción de un pabellón de eventos (el "Pabellón de Eventos") que se ubicará  
18  en el sitio de la instalación que actualmente alberga una tienda de alquiler de buceo, que se reubicará  
19  de acuerdo **[a] con** los términos y condiciones establecidos en el contrato. Nada de lo aquí dispuesto  
20  eliminará o limitará, de ningún modo, manera o forma, cualquier acceso público actualmente  
21  existente a la zona de playa en esta parte de la Propiedad del Escambrón.

22           **Sección 10ma.:** En consideración a la importancia de los espacios públicos abiertos para  
23  la salud, el beneficio y el bienestar del público en general, y como contraprestación por la  
24  cooperación, asistencia y aprobación preliminar del Plan de Desarrollo por parte del Municipio,  
25  *The Normandie OZ, LLC.*, también será responsable de la remodelación y reurbanización de ciertas  
26  áreas abiertas alrededor del Área del Escambrón, así como de la sustitución y reubicación, en

1 coordinación con el Municipio, de la instalación que actualmente alberga una tienda de alquiler de  
2 buceo a otra área dentro de la Propiedad del Escambrón (las "Áreas Recreativas"), de acuerdo con  
3 los Planos, Dibujos y Especificaciones de las Áreas Recreativas que sean autorizados por el Área  
4 de Operaciones de Ingeniería del Municipio Autónomo de San Juan. Las Áreas Recreativas  
5 incluirán la plantación de un número de palmeras y otra flora local a determinar por *The Normandie*  
6 *OZ, LLC.*, para proporcionar zonas de sombra, así como la instalación de nuevas mesas de picnic  
7 para el disfrute del público en general; y la instalación alternativa de la tienda de alquiler de buceo  
8 antes mencionada será, como mínimo, del mismo tamaño y calidad que la existente. Las Áreas  
9 Recreativas operarán a cargo exclusivo de *The Normandie OZ, LLC.*, disponiéndose que nada de  
10 lo aquí dispuesto eliminará o limitará, de cualquier modo, manera o forma, cualquier acceso público  
11 actualmente existente a la zona de playa en esta parte de la Propiedad del Escambrón.

12 **Sección 11ra.:** El Municipio de San Juan construirá, a su exclusivo costo y gasto, un parque  
13 de patinetas (el "Parque de Patinetas") en el área donde se encuentra el actual campo de softbol no  
14 utilizado de la Propiedad del Escambrón.

15 **Sección 12da.:** El Municipio utilizará sus mejores esfuerzos y apoyará de buena fe a *The*  
16 *Normandie OZ, LLC.*, para identificar y solicitar fondos federales que no hayan sido ya asignados  
17 al Municipio para mejorar las áreas adyacentes al Estadio Sixto Escobar y al Hotel Normandie,  
18 incluyendo la plantación de jardines (no cubiertos bajo las Áreas Recreativas) y la instalación de  
19 iluminación, aceras y pavimentación en el área de la Propiedad del Escambrón localizada junto a  
20 la Avenida Luis Muñoz Rivera para mejorar la condición perjudicial y peligrosa de la Propiedad  
21 del Escambrón de acuerdo con los Planos, Dibujos y Especificaciones del Estacionamiento.

22 **Sección 13ra.:** El Municipio de San Juan continuará siendo responsable de operar y  
23 proporcionar servicios de mantenimiento a aquellas áreas de la Propiedad del Escambrón que no  
24 están sujetas a las disposiciones de esta Ordenanza, incluyendo, pero sin limitarse a, servicios de  
25 remoción de basura y limpieza. Además, el Municipio podrá establecer controles de tráfico para  
26 restringir el acceso de vehículos particulares más allá del área de la glorieta (redondel) ubicada

1 cerca de la entrada del Estadio Sixto Escobar. No obstante lo anterior, en caso de que el Municipio  
2 no proporcione los servicios de mantenimiento a las áreas comunes de la Propiedad del Escambrón,  
3 *The Normandie OZ, LLC.*, tendrá el derecho, pero no la obligación, de llevar a cabo dichos servicios  
4 de mantenimiento, a su elección, y deducir todos los costos y gastos asociados a los mismos de la  
5 Renta. Cualquier trabajo por cuenta de *The Normandie OZ, LLC.* dirigido a esos fines deberá contar  
6 con la autorización previa del Municipio.

7 **Sección 14ta.:** El Alcalde, o el funcionario en quien éste delegue, queda, por la presente,  
8 facultado para establecer aquellos términos y condiciones adicionales que estime necesarios y/o  
9 convenientes en relación con los propósitos de la presente Ordenanza. De igual forma, queda,   
10 facultado para llevar a cabo todas las gestiones necesarias, convenientes o incidentales que surjan  
11 de la exposición de motivos de esta Ordenanza, en caso de que haya sido omitida la autorización  
12 expresa de algún asunto en particular de la misma.

13 **Sección 15ta.:** El Alcalde, o el funcionario en quien éste delegue, queda, por la presente,  
14 facultado para otorgar cualesquiera documentos o instrumentos públicos que sean necesarios e  
15 incidentales a los propósitos de esta Ordenanza.

16 **Sección 16ta.:** Las disposiciones de esta Ordenanza son independientes y separables unas  
17 de otras por lo que en la eventualidad de que un tribunal con jurisdicción y competencia declare  
18 inconstitucional, nula o ~~invalida~~ inválida cualquier parte, párrafo, sección u oración de ~~la~~  
19 misma esta, la determinación a tales efectos solo afectará aquella parte, párrafo, sección u oración  
20 cuya inconstitucionalidad, nulidad o invalidez hubiere sido declarada, permaneciendo en pleno  
21 vigor las restantes disposiciones.

22 **Sección 17ma.:** Cualquier ordenanza, resolución u orden que en todo o en parte resultare  
23 incompatible con la presente, queda por esta derogada hasta en donde existiere tal incompatibilidad.

24 **Sección 18va.:** Esta Ordenanza comenzará a regir inmediatamente después de su  
25 aprobación.