

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
LEGISLATURA MUNICIPAL DE LA CIUDAD CAPITAL
SAN JUAN BAUTISTA



INFORME DE COMISIÓN
COMISIÓN DE GOBIERNO, ÉTICA Y ASUNTOS INTERNOS
SOBRE EL P. DE O. NÚM. 11, SERIE 2016-2017

A LA LEGISLATURA MUNICIPAL DE SAN JUAN:

La Comisión de Gobierno, Ética y Asuntos Internos (en adelante, "Comisión") de la Legislatura Municipal de San Juan (en adelante, "Legislatura"), luego de haber sido debidamente convocada, celebró una reunión el viernes, 16 de septiembre de 2016, en el Salón de Sesiones de la Legislatura Municipal, para considerar el P. de O. Núm. 11, Serie 2016-2017:

PARA AUTORIZAR AL MUNICIPIO DE SAN JUAN, REPRESENTADO POR SU ALCALDESA O EL FUNCIONARIO O FUNCIONARIA EN QUIEN ÉSTA DELEQUE, A ARRENDAR, SIN SUJECCIÓN 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.

A. Alcance de la medida

El P. de O. Núm. 11, Serie 2016-2017, tiene como propósito autorizar al Municipio de San Juan (en adelante, "Municipio"), representado por su Alcaldesa o el funcionario o la funcionaria en quien esta delegue, a arrendar, sin sujeción al requisito de subasta, un área dentro del edificio principal del Complejo Industrial del Municipio localizado en el barrio Sabana Llana de Río Piedras.

B. Base legal

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" (en adelante, "Ley 81-1991"), 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.

El inciso (e) del artículo 2.001 de la Ley 81-1991 dispone que los municipios podrán poseer y

administrar bienes muebles e inmuebles y arrendarlos de conformidad con la ley. Por su parte el artículo 9.005 de la referida ley faculta a los municipios a permutar, gravar, vender o ceder cualquier propiedad municipal previo a la aprobación por la legislatura municipal, mediante ordenanza o resolución a tales efectos. Como regla general, los arrendamientos de propiedad municipal deberán realizarse mediante el proceso de subasta pública. Sin embargo, el artículo 9.011 de la Ley 81-1991 dispone que, cuando el interés público así lo requiera, el municipio, mediante ordenanza, podrá reglamentar el arrendamiento de la propiedad municipal mueble e inmueble sin sujeción al requisito de subasta pública. En dicha ordenanza se especificarán las razones para las cuales se considera justo y necesario prescindir del requisito de subasta.

C. Evaluación de la medida

La Comisión, en su responsabilidad de considerar y evaluar la medida, contó con la presencia de la licenciada Brenda Cordero Acabá, directora de la Oficina de Asuntos Legales y el licenciado Omar Cuadrado Santana, director del Departamento de Desarrollo Económico y Turismo, ambos del Municipio. La licenciada Cordero Acabá presentó una ponencia recomendando favorablemente el proyecto.

Según surge de su ponencia, la medida autoriza a la Alcaldesa, o la persona en quien esta delegue, a arrendarle a *Asset Liquidation, LLC* (en adelante, "ALL") un área aproximada de 240,000 pies cuadrados (en adelante, "Bien Inmueble") en el edificio principal del Complejo Industrial del Municipio ubicado en el barrio Quebrada Arenas de Río Piedras, lugar que hace un tiempo está desocupado. Indicó que ALL es una compañía de responsabilidad limitada creada en marzo de 2016 para emprender y realizar todo tipo de negocio lícito con fines de lucro en Puerto Rico. En específico, ALL adquirió en subasta pública gran parte de las máquinas y equipo que pertenecían a *Ramallo Bros. Printing* (en adelante, "Ramallo") para emprender negocios de impresión en Puerto Rico. Cordero Acabá aclaró que las máquinas y equipo de imprenta fueron adquiridas como parte del procedimiento de quiebra bajo los estándares y requerimientos del Tribunal de Quiebra y que el Municipio no estuvo involucrado en dicha transacción.

En cuanto al arrendamiento, Cordero Acabá explicó que el mismo es por doce meses, pero que

ALL tendrá la opción de terminar el contrato entre los meses 10 y 12 si traslada todas las máquinas y equipo de imprenta al local que adquirieron en el Municipio de Las Piedras. Añadió, que la suma total del arrendamiento es por \$400,000 pagaderos el día del otorgamiento del contrato y, además, ALL pagará \$120,000 por tres meses de arrendamiento que le corresponden a Ramallo.

En relación al alquiler o venta de la propiedad, tanto la licenciada Cordero Acabá como el licenciado Cuadrado Santana indicaron que el Municipio ha sido agresivo en mercadearla, que han tenido acercamientos y reuniones con entidades públicas y privadas tales como el Departamento de Corrección y Rehabilitación, empresas de grabaciones, de disposición de desperdicios, producción de cannabis medicinal pero que no han rendido frutos.

Cordero Acabá aclaró que actualmente ALL no está operando como imprenta ni tiene contrato de impresión con el Municipio.

En su ponencia, Cordero Acabá detalló los términos generales de la transacción de arrendamiento entre los que se incluyen los siguientes:

- el contrato no será renovado automáticamente;
- ALL será responsable del mantenimiento de áreas verdes y alrededores del Bien Inmueble, la seguridad y el pago de utilidades;
- ALL obtendrá las pólizas de seguro de propiedad y responsabilidad pública sobre el Bien Inmueble incluyendo al Municipio como asegurado;
- y ALL será responsable de todas las reparaciones del Bien Inmueble excepto las reparaciones estructurales y en el techo.

Asimismo, Cordero Acabá indicó que entre los beneficios que este proyecto le representa al Municipio están:

- reducir los gastos en que incurren para el mantenimiento y pago de utilidades;
- acceder de inmediato a ingresos por concepto de cánones de arrendamiento mientras se continúan las gestiones para identificar un nuevo inquilino;

- asegurarse de que ocurra una transición coordinada y transferencia paulatina de las operaciones de tal modo que no se afecten los trabajadores y familiares que laboran en esa industria;
- y que continúe existiendo en Puerto Rico una cantidad saludable de competidores en el mercado de servicios de impresión.

D. Enmiendas

El P. de O. Núm. 11, Serie 2016-2017, debe ser enmendado según dispone el entirillado adjunto, el cual se hace formar parte integral de este informe e incluye las enmiendas aprobadas durante la reunión de Comisión.

E. Conclusión y recomendación

Por los fundamentos antes expuestos, se recomienda la aprobación del P. de O. Núm. 11, Serie 2016-2017, con las enmiendas contenidas en el entirillado, para que el pleno de la Legislatura lo apruebe.

En San Juan, Puerto Rico, a 23 de septiembre de 2016.



Marco Antonio Rigau
Presidente