

**GOBIERNO DE PUERTO RICO
MUNICIPIO AUTÓNOMO DE GUAYNABO
LEGISLATURA MUNICIPAL**

ORDENANZA

Ordenanza Número: 10

(Proyecto Núm. 20)

Presentada por: Administración

Serie 2021-2022

PARA AUTORIZAR AL ALCALDE DEL MUNICIPIO AUTÓNOMO DE GUAYNABO O AL FUNCIONARIO QUE ESTE DESIGNE A NEGOCIAR Y ARRENDAR A LIBERMAN MEDIA GROUP, LLC EL INMUEBLE CONOCIDO COMO TEATRO DE LA ESCUELA DE BELLAS ARTES Y SUS INSTALACIONES AUXILIARES, SIN SUJECIÓN AL REQUISITO DE SUBASTA PÚBLICA; DEROGAR LA ORDENANZA 219, SERIE 2009-2010, Y CUALQUIER OTRA ORDENANZA, RESOLUCIÓN O PARTE DE ELLAS QUE RESULTEN INCONSISTENTES CON LA PRESENTE; Y PARA OTROS FINES.

Por Cuanto: El Municipio Autónomo de Guaynabo (el Municipio) es dueño en pleno dominio del inmueble donde ubica el Teatro de la Escuela de Bellas Artes y sus instalaciones auxiliares localizado en la Calle Tapia, Esquina José De Diego, Barrio Pueblo, en Guaynabo, Puerto Rico.

Por Cuanto: Luego del paso de los huracanes Irma y María el Teatro de la Escuela de Bellas Artes (en adelante, el Teatro) quedó en estado de completo deterioro a causa de humedad y hongo, lo que provoco la remoción de todos sus componentes como alfombras, butacas, escenario, tarima, equipos de sonido, entre otros. De igual forma, la dilación del seguro privado y FEMA en adjudicar la reclamación bajo la(s) póliza(s) para la sustitución de los componentes y rehabilitación del mismo, han provocado que, al día de hoy, el teatro esté en desuso.

Por Cuanto: La compañía Liberman Media Group, LLC, (en adelante, la compañía o Liberman) propietarios de Univisión of Puerto Rico, Inc., son arrendatarios del inmueble municipal en que está ubicado el Teatro desde el día 23 de diciembre de 2003 bajo el contrato 2004-000688. La facilidad arrendada incluye el estacionamiento anejo al edificio. La compañía ha cumplido cabalmente con todas sus obligaciones contractuales bajo el contrato y recientemente informó al Municipio que se encuentra en proceso de expansión y planifica incrementar su producción local, lo cual requiere de mayor espacio físico. A estos efectos, la compañía ha presentado al Municipio una propuesta para la reconstrucción y arrendamiento del Teatro y sus instalaciones auxiliares.

Por Cuanto: Mediante la Ordenanza 219, Serie 2009-2010 se autorizó a la Administración Municipal a arrendar las facilidades del Teatro libre del requisito de subasta pública y se autorizó el cobro de los cánones de arrendamiento aplicables al mismo.

Por Cuanto: La Administración Municipal ha evaluado los ingresos producto de las actividades generadas en el Teatro en pasados años fiscales. Dado que a causa de los daños sostenidos por los huracanes no ha sido posible que el Teatro genere ingreso alguno para el Municipio, la propuesta

presentada por Liberman resulta de sumo interés para el Municipio.

Por Cuanto: El Artículo 1.008 del Código Municipal de Puerto Rico, Ley Núm. 107 de 14 de agosto de 2020 (en adelante CMPR) establece la siguiente entre las facultades de los municipios:

Artículo 1.008 — Poderes de los Municipios

...

(e) 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.

Por Cuanto: El Artículo 2.035 del CMPR dispone, en lo pertinente:

Artículo 2.035— Subasta Pública, Solicitud de Propuestas y Solicitud de Cualificaciones - Norma General

Excepto en los casos que expresamente se disponga otra cosa en este Código, el municipio cumplirá con el procedimiento de subasta pública, cuando se trate de:

...

(c) Cualquier venta o arrendamiento de propiedad mueble e inmueble, con excepción a lo dispuesto en este Código.

Por Cuanto: Es conocido el impacto experimentado por los comercios debido a los desastres naturales y la declarada emergencia de salud pública causada por la pandemia de COVID-19. Aún si ante tal cuadro económico surgiera otra entidad interesada en realizar una inversión considerable para la rehabilitación del Teatro, resulta altamente improbable que otras entidades concurren a una subasta o proceso de solicitud de propuestas para el Teatro, dada la ausencia de facilidades de estacionamiento que puedan complementar el uso del mismo. Resultaría vicioso que el Municipio incurra en los gastos que conlleva un proceso de subasta o solicitud de propuesta ante esa situación de hechos.

Por Cuanto: El Artículo 2.030 del CMPR dispone lo siguiente:

Artículo 2.030 — Arrendamiento Sin Subasta

No obstante, lo dispuesto en el Artículo 2.035 de este Código, 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 Cuanto: El Teatro tiene el potencial para generar ingresos que permitan cubrir los costos y gastos relacionados a su mantenimiento y así liberar recursos municipales utilizados para ese concepto. Además, el arrendamiento de la facilidad sin necesidad de incurrir en un proceso de subasta o solicitud

de propuestas promueve la inversión de capital privado para su uso más efectivo.

Por Cuanto: Es responsabilidad de esta administración continuar fortaleciendo su política pública de desarrollo económico municipal. El crecimiento de una entidad multinacional dedicada a los medios de comunicación resulta en más talleres artísticos – los cuales actualmente son escasos – y mayores recaudos contributivos que fortalecen las finanzas municipales y la reconstrucción de un activo municipal inmueble actualmente en desuso mediante la realización de mejoras permanentes al mismo.

Por Cuanto: La administración del Municipio Autónomo de Guaynabo entiende que, por las razones antes expresadas, conviene a los mejores intereses del Municipio y sus ciudadanos el arrendamiento a largo plazo del Teatro, sin sujeción al requisito de subasta pública, a Liberman Media Group, LLC., con un canon de arrendamiento de diez mil dólares (\$10,000) mensuales – equivalente a ciento veinte mil dólares (\$120,000) anuales – más incrementos anuales de 3% durante un término de vigencia de treinta (30) años, sujeto a renegociaciones cada 10 años.

POR TANTO: ORDÉNESE POR ESTA LEGISLATURA MUNICIPAL DE GUAYNABO, PUERTO RICO:

Sección 1ra: Autorizar al Alcalde del Municipio Autónomo de Guaynabo o al funcionario que él designe, a negociar y arrendar a largo plazo el local conocido como Teatro de la Escuela de Bellas Artes y sus instalaciones auxiliares localizado en la Calle Tapia, Esquina José De Diego, Barrio Pueblo, en Guaynabo, sin sujeción al requisito de subasta pública, a Liberman Media Group, LLC., **con un canon de arrendamiento mensual de diez mil dólares (\$10,000) equivalentes a ciento veinte mil dólares (\$120,000) anuales – más incrementos anuales de 3% durante un término de vigencia de treinta (30) años, sujeto a renegociaciones cada 10 años.**

Sección 2da: El arrendatario será responsable por todas las mejoras a la propiedad, su mantenimiento, gasto de utilidades, y también, mantendrá las pólizas de seguros requeridas por ley, de tal forma que quede cubierto y exonerado de cualquier reclamación el Municipio Autónomo de Guaynabo y sus representantes. Además, el arrendatario será responsable de solicitar y de mantener al día todos los permisos requeridos para llevar a cabo su actividad comercial.

Sección 3ra: Se dispone que cualquier sección, apartado, inciso, párrafo o cláusula de esta Ordenanza que fuere declarado inconstitucional o nulo por un tribunal de jurisdicción competente, no afectará, perjudicará ni invalidará el resto de esta ordenanza, quedando los efectos de dicha determinación judicial limitados a la sección, apartado, inciso, párrafo o cláusula que fuere declarado inconstitucional o nulo.

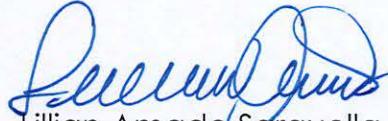
Sección 4ta: Se deroga la Ordenanza 219, Serie 2009-2010, así como cualquier otra ordenanza, resolución o parte de ellas que resulte inconsistente con la presente.

Sección 5ta: Esta Ordenanza comenzará a regir inmediatamente después de su aprobación y copia de la misma será enviada a los funcionarios estatales y municipales que corresponda para los fines de rigor.

Fue aprobada por la Legislatura Municipal en su Sesión Ordinaria del día 7 de octubre de 2021.

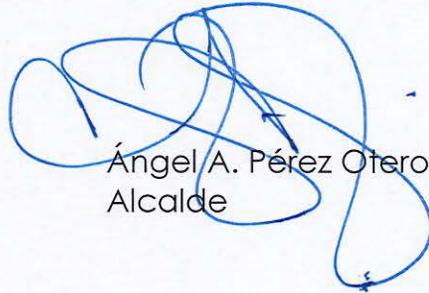


Carlos H. Martínez Pérez
Presidente



Lillian Amado Sarquella
Secretaria

Fue aprobada por el Hon. Ángel A. Pérez Otero, Alcalde, el día 7 de octubre de 2021.



Ángel A. Pérez Otero
Alcalde



Gobierno de Puerto Rico
Municipio Autónomo de Guaynabo
Legislatura Municipal

CERTIFICACIÓN

Yo, Lillian Amado Sarquella, Secretaria de la Legislatura Municipal de Guaynabo, Puerto Rico, por medio de la presente CERTIFICO que la que antecede es una copia fiel y exacta de la **Ordenanza Número 10, Serie 2021-2022**, intitulada:

"PARA AUTORIZAR AL ALCALDE DEL MUNICIPIO AUTÓNOMO DE GUAYNABO O AL FUNCIONARIO QUE ESTE DESIGNE A NEGOCIAR Y ARRENDAR A LIBERMAN MEDIA GROUP, LLC EL INMUEBLE CONOCIDO COMO TEATRO DE LA ESCUELA DE BELLAS ARTES Y SUS INSTALACIONES AUXILIARES, SIN SUJECCIÓN AL REQUISITO DE SUBASTA PÚBLICA; DEROGAR LA ORDENANZA 219, SERIE 2009-2010, Y CUALQUIER OTRA ORDENANZA, RESOLUCIÓN O PARTE DE ELLAS QUE RESULTEN INCONSISTENTES CON LA PRESENTE; Y PARA OTROS FINES."

CERTIFICO, además, que la misma fue aprobada por la Legislatura Municipal, en la Sesión Ordinaria del día 7 de octubre de 2021, con los votos afirmativos de los siguientes miembros presentes en dicha sesión, los honorables:

Julio F. Abreu Sáez
Idis Mabel Vélez Romero
Félix A. Méndez González
Miguel A. Negrón Rivera
María Elena Vázquez Graciani
Ángel O'Neill Pérez

Leishka González Ríos
Mariana Castro
Niurka Del Valle Colón
Gabriela M. Alonso Ribas
Natalia Rosado Lebrón
Luis C. Maldonado Padilla

No estuvieron presente al momento de la votación: Hon. Javier Capestany Figueroa, Hon. Guillermo Urbina machuca y el Hon. Carlos H. Martínez Pérez.

Excusados: Hon. Jorge R. Marquina González-Abreu

Fue aprobada por el Hon. Ángel A. Pérez Otero, Alcalde, el día 7 de octubre de 2021.

En testimonio de lo cual firmo la presente certificación, bajo mi firma y el sello oficial de esta municipalidad de Guaynabo, el día 8 de octubre de 2021.

Lillian Amado Sarquella
Secretaria