

*Estado Libre Asociado de Puerto Rico
Gobierno Municipal Autónomo de Guaynabo
Legislatura Municipal*

O R D E N A N Z A

*Número 140
Presentado por: Administración*

Serie 2009-2010

PARA AUTORIZAR AL ALCALDE DEL MUNICIPIO DE GUAYNABO AL DESARROLLO DEL PROYECTO TORRES MEDICAS Y ESTACIONAMIENTO DEL GUAYNABO CITY HOSPITAL MEDIANTE EL PROCEDIMIENTO DE SOLICITUD DE PROPUESTA EN DOS PARCELAS UBICADAS EN EL BARRIO FRAILES DE ESTE MUNICIPIO, CON EL PROPÓSITO DE CONSEGUIR FINANCIAMIENTO PARA DICHA CONSTRUCCIÓN Y PARA OTROS FINES.

POR CUANTO: Las facilidades médicas operadas por el Municipio Autónomo de Guaynabo, conocidas como el "Guaynabo Medical Mall", se encuentran ubicadas en la PR 199 de Guaynabo. Al presente, ofrece servicios a pacientes residentes de este Municipio y participantes de varios planes médicos, incluyendo participantes del "IPA 1004", y otros beneficiarios de la Reforma de Salud del Gobierno de Puerto Rico. El Municipio de Guaynabo cuenta con un Certificado de Necesidad y Conveniencia para la ubicación de un Hospital de Cuidado General, debidamente autorizado por el Departamento de Salud. Véase Anejo A.

POR CUANTO: El Municipio de Guaynabo contrató los servicios de la compañía HKS Architects, P.S.C., para realizar el diseño del proyecto municipal Guaynabo City Hospital, en un predio de terreno con una cabida de terreno aproximada de 6,927.421 metros cuadrados ubicada en la Carretera PR 169, Avenida Las Cumbres, al lado de las facilidades conocidas como Guaynabo Medical Mall. La facilidad hospitalaria a construirse consta de un hospital de 179,489 pies cuadrados de construcción con 94 camas privadas y áreas de servicio tales como: (1) Sala de Parto, recovery, post parto suites, (2) NICU; (3) Salas de Operación; (4) Área de Cuidado Intensivo; (5) Radiología; y (6) Áreas Administrativas

POR CUANTO El diseño de las facilidades está terminado y durante el mes diciembre del corriente año se estará iniciando el trámite de subasta pública para la construcción de las facilidades mencionadas anteriormente.

POR CUANTO: Se hace necesario conveniente a los mejores intereses de este Municipio y redundará en una mejor prestación de servicios médicos el que las facilidades hospitalarias a construirse cuenten con una facultad de profesionales de la salud, con oficinas locales adyacentes o cercas de dichas facilidades médicas.

POR CUANTO: Esto se logra conformando las facilidades hospitalarias con una un complejo de oficinas médicas que forme parte del complejo médico el cual quedará compuesto entre otras de las actuales facilidades de Guaynabo Medical Mall, área de estacionamiento (actual y otra a construirse según lo requiere la reglamentación para la construcción de nuevos hospitales), y el Guaynabo City Hospital (en proceso de construcción).

POR CUANTO: Esta Administración entiende que para el mejor funcionamiento de las facilidades hospitalarias a construirse se debe dotar las mismas con los recursos necesarios que estén a tono con la Industria de la Salud. Para ello es necesario la construcción de una Torre Médica y un área de estacionamiento adicional al que da servicios actualmente a las facilidades del Guaynabo Medical Mall.

POR CUANTO: El Municipio Autónomo de Guaynabo actualmente es el titular de dos parcelas de terreno donde se puede construir una torre médica con facilidades comerciales en los dos (2) primeros niveles y oficinas para la prestación de servicios de salud. A continuación se describen las parcelas antes mencionadas:

“A” Finca B: Parcela de terreno que radica en el barrio Pueblo del término municipal de Guaynabo, Puerto Rico con una cabida de 1.5495 cuerdas equivalentes a 6,090.1393 metros cuadrados inscrita al folio 190 del tomo 778 finca 30,117 del Registro de la Propiedad de Guaynabo. Esta propiedad ubica en la Avenida Arbolote.

Enclava en dicha propiedad las estructuras y facilidades del “Parque de los Niños”.

*Esta propiedad fue tasada el 8 de mayo de 2009, por el Tasador Rafael a. Domenech en la cantidad de **DOS MILLONES CIEN MIL DÓLARES (\$2,100,000.00)**; y según el criterio del Tasador, su mejor uso es comercial.*

*“B” Parcela de terreno localizada en la Carretera 199, int., Avenida San Ignacio, Barrio Frailes del Termino Municipal de Guaynabo, con una cabida de **SEIS MIL NOVECIENTOS VEINTISIETE punto CUATROCIENTOS VEINTIUNO METROS CUADRADOS (6,927.421 M.C.)**.*

*Esta propiedad fue tasada el 1 de junio de 2009, por el Tasador Rafael A. Domenech en la cantidad de **DOS MILLONES NOVECIENTOS TREINTA MIL DÓLARES (\$2,930,000.00)**; dicha propiedad actualmente está vacante y según el criterio del Tasador, su mejor uso es comercial.*

POR CUANTO: Es necesario que la Torre Médica, así como el área de estacionamiento adicional se construyan paralelamente con la del Guaynabo City Hospital, de forma y manera que las mismas estén terminada para su ocupación y uso simultáneamente.

POR CUANTO: El Municipio tiene los fondos necesarios para la construcción del Guaynabo City Hospital, no así para la construcción de la Torre Médica y el Área de Estacionamiento requerido para dichas facilidades. Por lo que es necesario recurrir a la empresa privada para el desarrollo de dicho proyecto.

- POR CUANTO:** *Esta Administración Municipal tiene una función pública de servir las necesidades de los ciudadanos. Son precisamente los ciudadanos de este Municipio quienes nos han delegado el deber de atender ciertos servicios, que por su naturaleza de bienes públicos, no sujetos al motivo de ganancia, pueden ser brindados de manera más eficiente por el mismo en circunstancias normales. Esos servicios incluyen, a modo de ejemplo, seguridad pública, salud, educación, infraestructura, así como otros bienes y servicios afines. Por lo tanto, es una función inherente del Municipio proveer esos servicios y proteger el interés público, de manera que los mismos sean provistos con eficiencia, al menor costo posible, que estén asequibles a todos los ciudadanos y que ante todo se proteja el bienestar público.*
- POR CUANTO:** *Es de conocimiento general que, ante la situación fiscal precaria del Gobierno Central y de los Municipios, las alternativas tradicionales de desarrollo, construcción y mantenimiento de infraestructura no son viables. Por ende, es necesario identificar medidas innovadoras y vehículos no tradicionales que viabilicen y promuevan el desarrollo económico, provean a este Municipio los servicios públicos requeridos y nos permitan estabilizar nuestras finanzas. Este Municipio tiene la imperante necesidad de buscar mecanismos alternos y creativos para fortalecer su crédito, liberar la capacidad de financiamiento y asegurar la continuación del desarrollo de nuevos proyectos de interés público. Estos incluyen, entre otros, la construcción de nuevas instalaciones, mantenimiento de instalaciones existentes y prestación de servicios esenciales.*
- POR CUANTO:** *La Ley de Municipios Autónomos del Estado Libre Asociado de Puerto Rico de 1991, según enmendada, en su Artículo Artículo 2.001 (r), Poderes de los Municipios, dispone que los Municipios pueden:*
- “Contratar con cualquier agencia pública y con cualquier persona natural o jurídica, para el desarrollo, administración y operación conjunta, coordinada o delegada de instalaciones para brindar servicios públicos y para la construcción, reparación y mantenimiento de instalaciones municipales. Tales actividades incluirán la contratación de proyectos conjuntos con entidades públicas o privadas, con o sin fines de lucro, para la construcción y el desarrollo de viviendas de interés social, el desarrollo y la operación de programas o instalaciones municipales y cualesquiera otras donde el municipio requiera la participación de personas naturales o jurídicas externas para la viabilidad de los proyectos y programas. La formalización de la contratación requerirá la aprobación previa de la Legislatura Municipal”.***
- POR CUANTO:** *Se hace necesario autorizar al Alcalde de este Municipio a que seleccione un desarrollador de los terrenos antes descritos mediante la figura de Solicitud de Propuesta donde garantice la libre competencia y el logro del negocio jurídico que más convenga a los mejores intereses de esta Administración.*

POR CUANTO: *Se hace necesario que el Municipio de Guaynabo ceda y transfiera, libre de costo, a la entidad agraciada el derecho a hipotecar con una institución financiera los solares antes descritos en esta Ordenanza con el solo y único propósito que éste desarrolle el proyecto de construcción de la Torre Medica y el Estacionamiento objetos de esta legislación municipal y al finalizar dichos proyectos se realizarán las inscripciones y segregaciones de las propiedades en el Registro de la Propiedad a favor de los titulares adquirentes, previo al pago proporcional del valor del terreno al municipio. El precio de venta de las Oficinas construidas no incluirá el costo de los terrenos, quedando aquí prohibido la especulación con el concepto de los mismos en la transacción de venta.*

POR TANTO: **ORDENASE POR ESTA LEGISLATURA MUNICIPAL DE GUAYNABO PUERTO RICO, REUNIDA EN SESIÓN ORDINARIA HOY, DIA 1 DE DICIEMBRE DE 2009.**

Sección 1ra.: *Autorizar al Honorable Alcalde del Municipio Autónomo de Guaynabo a contratar la construcción de la Torre Medica del Guaynabo City Hospital mediante el procedimiento de Solicitud de Propuesta que garantice la libre participación de los proponentes conforme se establece a continuación:*

- a. *Las parcelas descritas anteriormente serán valoradas por el precio de tasación aprobada por el CRIM, o en la alternativa se valora la misma mediante tres (3) tasaciones, siendo la más alta, el precio asignado.*
- b. *El precio de tasación acordado será abonado al Municipio, libre del pago de intereses al momento de la venta de las Oficinas Médicas o locales comerciales. El precio que se adjudique a cada unidad se hará mediante la distribución del valor asignado al terreno (según la tasación que aplique) entre los pies de construcción utilizados para las Oficinas, áreas comerciales y estacionamiento.*
- c. *Los abonos serán efectuados simultáneamente al otorgamiento de las escrituras de venta de las Oficinas, áreas comerciales y el Estacionamiento de Vehículo.*
- d. *El Municipio retendrán la titularidad de las parcelas de terrenos antes descritas en todo momento, salvo que consentirá a que el desarrollador puede hipotecar y gravar las mismas única y exclusivamente para propósitos de financiamiento interino para la construcción del proyecto y el producto de dicha hipoteca y o gravamen será invertido únicamente para la construcción del proyecto, quedando aquí vedado la desviación de dichos recursos para otros propósitos o asuntos.*

Sección 2da. *El Municipio preparará el pliego de condiciones y especificaciones para la Solicitud de Propuesta de manera que se de fiel cumplimiento al propósito esbozado y dispuesto en esta ordenanza. En todo momento se cumplirá con lo Ley y los Reglamentos aplicables a estos procedimientos.*

ión 3ra. Esta autorización esta limitada por las siguientes restricciones en uso del terreno antes descrito y que formaran parte de cualquier acuerdo entre las partes:

- a. Se utilizarán única y exclusivamente para la construcción de la Torre Médica y un área de Estacionamiento conforme lo requiera la Administración en el Pliego de Especificaciones y Condiciones de la Solicitud de Propuesta.*
- b. La firma desarrolladora solo podrá gravar los terrenos descritos con una primera hipoteca que le conceda un Banco, como préstamo interino de construcción del proyecto conocido como Torre Medica del Guaynabo City Hospital, y Área de Estacionamiento, hasta una cantidad máxima de **CINCO MILLONES DE DÓLARES (\$5,000,000.00)**.*
- c. No obstante lo anterior los terrenos antes descritos podrán ser gravados con aquellas servidumbres que sean exigibles por las agencias correspondientes para la concesión de permisos de construcción.*
- d. La Entidad Agraciada prestará una fianza a favor del Municipio de Guaynabo para garantizar la ejecución y el pago de la construcción y terminación del Proyecto objeto de esta Ordenanza, según se ha de requerir en la Solicitud de Propuesta.*

Sección 4ta. Se autoriza al Alcalde o a su representante autorizado a comparecer al cierre de la venta de cada titulariza con el propósito de liberar la porción correspondiente al préstamo interino de construcción y transferir la titularidad del terreno.

Sección 5ta. El Alcalde queda autorizado a firmar los contratos o documentos en representación del Gobierno Municipal de Guaynabo con la Entidad Agraciada, mediante los cuales se establecerán los términos y condiciones que dará marco a la utilización de la propiedad y/o fondos públicos autorizados en esta Ordenanza.

Sección 6ta. Toda Ordenanza, Resolución o Acuerdo que en todo o en parte estuviere en conflicto con la presente, queda por ésta derogada.

Sección 7ma. Por ser de carácter urgente, esta Ordenanza comenzará a regir después de su aprobación y copia de la misma le será enviada a los funcionarios estatales y municipales que corresponda para los fines de rigor.



Presidente



Secretaria

Fue aprobada por el Hon. Héctor O'Neill García, Alcalde, el día 4 de diciembre de 2009.



Alcalde



Estado Libre Asociado de Puerto Rico
Municipio Autónomo de Guaynabo
Legislatura Municipal

Antonio Luis Soto Torres
Presidente

C E R T I F I C A C I O N

YO, SRA. ASUNCION CASTRO DE LOPEZ, 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 Núm. 140, Serie 2009-2010, aprobada por la Legislatura Municipal de Guaynabo, Puerto Rico, reunida en Sesión Ordinaria del día 1 de diciembre de 2009.

CERTIFICO, ADEMÁS, que la misma fue aprobada por unanimidad de los miembros presentes en dicha sesión, los Hons.

Antonio Luis Soto Torres
Sara Nieves Díaz
Lourdes Capestany Figueroa
Omar Llopiz Burgos
Luis Carlos Maldonado Padilla
Carlos Juan Álvarez González
Guillermo Urbina Machuca
Juanita Lebrón Román

Carlos M. Santos Otero
Andrés Rodríguez Rivera
Carmen Báez Pagán
Miguel Negrón Rivera
Esther Rivera Ortiz
Juan Berrios Arce
Ramón Ruiz Sánchez

Fue aprobada por el Hon. Héctor O'Neill García, Alcalde, el día 4 de diciembre de 2009.

EN TESTIMONIO DE TODO LO CUAL, libro la presente certificación bajo mi firma y el sello oficial de esta municipalidad de Guaynabo, Puerto Rico, el día 4 del mes de diciembre de 2009.


Secretaria Legislatura Municipal