

GOBIERNO MUNICIPAL AUTONOMO DE GUAYNABO
LEGISLATURA MUNICIPAL

ORDENANZA

Número 230

Serie 2000-2001

Presentada por: Administración

PARA AUTORIZAR AL ALCALDE DEL MUNICIPIO DE GUAYNABO A OTORGAR UN CONTRATO DE ARRENDAMIENTO CON OPCION A COMPRA DEL CENTRO DE DIAGNOSTICO Y TRATAMIENTO DEL PUEBLO, CONOCIDO COMO GUAYNABO MEDICAL MALL, CON PAVIA GUAYNABO, INC.; PROVEER PARA LA CONSTRUCCION DE NUEVAS FACILIDADES HOSPITALARIAS PARA DICHO CENTRO, SEGUN LOS TERMINOS Y CONDICIONES ESTIPULADOS EN EL BORRADOR DE CONTRATO.

POR CUANTO : El Municipio de Guaynabo es dueño en pleno dominio del inmueble conocido como Guaynabo Medical Mall, donde se ofrecen diversos servicios relacionados a la salud.

POR CUANTO : El Guaynabo Medical Mall está compuesto de un área donde se ofrecen servicios médicos, un área comercial y un área de estacionamiento.

POR CUANTO : La presente administración municipal está verdaderamente comprometida en ofrecer a los habitantes de Guaynabo unos servicios de salud de excelencia.

POR CUANTO : Pavia Guaynabo, Inc., es una corporación debidamente inscrita en el Departamento de Estado de Puerto Rico con el propósito de administrar servicios de salud.

POR CUANTO : La capacidad administrativa de Pavia Guaynabo, Inc. la cualifica como una de las mejores alternativas para asumir la administración del Guaynabo Medical Mall.

POR CUANTO : La Sección 4461 de la Ley Número 81 del 30 de agosto de 1991, según enmendada, conocida como Ley de Municipios Autónomos 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".

POR CUANTO : Conviene a los mejores intereses del Municipio el arrendar las facilidades del Guaynabo Medical Mall para ofrecer al pueblo los mejores servicios profesionales relacionados a la salud.

POR CUANTO : Es necesario que se exima del requisito de Subasta Pública para el arrendamiento del referido inmueble con el propósito de seleccionar la compañía que ofrecerá los mejores servicios de salud a los ciudadanos de Guaynabo.

POR CUANTO : La Administración Municipal se propone ampliar los servicios de salud que se ofrecen actualmente en el Guaynabo Medical Mall, construyendo nuevas facilidades hospitalarias, contiguas a las ya existentes.

POR CUANTO: El Municipio de Guaynabo reconoce que no tiene la experiencia para operar una actividad tan compleja y especializada, por lo que contempla la posibilidad de ofrecer en opción de compraventa las referidas facilidades hospitalarias.

POR TANTO : **ORDENASE POR ESTA LEGISLATURA MUNICIPAL DE GUAYNABO, PUERTO RICO, REUNIDA EN SESION ORDINARIA HOY, DIA 13 DE MARZO DE 2001.**

Sección 1ra.: Autorizar, como por la presente se autoriza, al Alcalde del Municipio de Guaynabo o a su representante autorizado a otorgar un contrato de arrendamiento del Guaynabo Medical Mall con Pavia Guaynabo, Inc. Dicho borrador de contrato se hace formar parte de esta ordenanza tal como si fuera literalmente aquí transcrito.

Sección 2da.: La vigencia del contrato será por un término de diez (10) años prorrogables a dos (2) términos adicionales de diez (10) años cada uno, condicionado a que el arrendatario notifique al Municipio su intención de renovar el contrato con ciento ochenta (180) días de anticipación a que expire el término del mismo. La determinación de renovar dicho contrato por dos (2) términos adicionales de diez (10) años estará subordinado o condicionado a la opinión que emita el Secretario de Justicia y la Oficina del Comisionado de Asuntos Municipales (OCAM). Dicha determinación de legalidad será obligatoria a las partes.

Sección 3ra.: Será vigente el contrato una vez concluya la presente administración por parte del Centro Avanzado de Medicina Integrada (CAMI), se realicen las reparaciones necesarias, se entregue la posesión del bien al arrendatario y se obtenga el certificado de necesidad y las licencias correspondientes del Departamento de Salud de Puerto Rico.

Sección 4ta.: El arrendador pagará al Municipio el canon de arrendamiento de la siguiente manera:

Por el espacio a dedicarse a ofrecer servicios de salud:

Durante los primeros cuatro (4) años del arrendamiento pagará a razón de Cuatro Dólares (\$4.00) por pie cuadrado al año. Del año número cinco (5) al año número ocho (8) pagará a razón de seis (\$6.00) dólares por pie cuadrado.

Durante los últimos dos (2) años del arrendamiento pagará al Municipio la cantidad de Ocho Dólares (\$8.00) por pie cuadrado al año.

Sección 5ta.: De renovarse el término del contrato el arrendatario pagará al Municipio a razón de Diez Dólares (\$10.00) por pie cuadrado al año durante los años del once al veinte. Del año veintiuno al treinta el arrendatario pagará al Municipio a razón de Doce Dólares (\$12.00) por pie cuadrado al año.

Sección 6ta.: Por el espacio comercial el arrendatario pagará al Municipio durante los primeros diez (10) años y durante el período extendido por la renovación la cantidad de diez dólares (\$10.00) por pie cuadrado al año.

Debido a las condiciones existentes en el espacio comercial el arrendatario comenzará a pagar el canon de arrendamiento correspondiente a esta área al cumplirse un (1) año de la vigencia del contrato de arrendamiento o cuando los subarrendatarios de los referidos espacios comerciales vengan obligados a pagar la renta al arrendatario, lo que ocurra primero.

Sección 7ma.: El canon de arrendamiento correspondiente al espacio utilizado para brindar servicios de salud por los primeros dos (2) años de arrendamiento deberá pagarse en su totalidad al cumplirse los dos (2) años de vigencia del contrato computando los intereses acumulados que serán al seis por ciento (6%) de interés por año.

Sección 8va.: Mediante el contrato el Municipio cede y traspasa a Pavia Guaynabo, Inc. aquellos contratos que éstos voluntariamente acepten, entendiéndose que Pavia Guaynabo, Inc. se subrogará en aquellos derechos y obligaciones contraídas por el Municipio. Pavia comenzará a pagar el canon de arrendamiento conforme a lo establecido en la Sección Sexta de dicho contrato.

Sección 9na.: El arrendatario establecerá una cuenta de reserva en un banco para cubrir el costo de reparaciones y mantenimiento de la propiedad. Este deducirá el 10% del canon de arrendamiento mensual que depositará en la referida cuenta de reserva hasta acumular la cantidad de Doscientos Mil Dólares (\$200,000.00).

Mensualmente el arrendatario remitirá al Municipio copia del estado bancario de dicha cuenta, ya que éste será acreedor de los intereses que devengue la misma.

Sección 10ma.: El arrendatario se compromete a supervisar el servicio prestado en las facilidades de estacionamiento del Guaynabo Medical Mall mientras éstas estén bajo la administración de la Compañía Parking Management, Inc. (PMI). Una vez concluida la misma, será responsabilidad del arrendatario administrar dichas facilidades o subcontratar su administración, compensando al Municipio con la cantidad mensual de \$4,500.00.

El arrendatario no podrá cambiar el uso de las referidas facilidades de estacionamiento ni el uso para el que fue destinado el resto del inmueble.

- Sección 11ma.: El Municipio proveerá cierto equipo médico y de oficina y el arrendatario será responsable de mantener el mismo en buenas condiciones. Cuando algún equipo se encuentre en estado inservible, el arrendatario remitirá el mismo al municipio. El restante equipo será provisto por el arrendatario quien podrá remover el mismo, una vez concluya el arrendamiento, asumiendo el costo de los daños que pudiera causar la remoción.
- Sección 12ma.: El arrendatario podrá durante el término del arrendamiento nombrar y rotular la propiedad a su gusto y conveniencia, costeados los gastos relacionados a esto y siempre en cumplimiento con la reglamentación existente.
- Sección 13ra.: El arrendatario podrá subarrendar la propiedad o parte de ésta con la anuencia del Municipio. El subarrendatario vendrá obligado a cumplir con los términos y condiciones del contrato de arrendamiento otorgado con el arrendatario.
- Sección 14ta.: El Municipio garantiza al arrendatario el derecho exclusivo a opcinar la compra de la propiedad existente y del nuevo hospital, de ser éste construido.
- Sección 15ta.: La opción de compra del inmueble estará sujeta a que el Departamento de Justicia y la Oficina del Comisionado de Asuntos Municipales (OCAM) emitan su opinión en cuanto a la adecuación del procedimiento a seguirse en la referida compraventa.
- Sección 16ta.: El precio de venta será determinado a base del resultado de dos (2) tasaciones realizadas por dos (2) tasadores debidamente licenciados y reconocidos. Uno designado por el arrendatario y el otro por el Municipio. El resultado de ambas tasaciones será sometido al Departamento de Hacienda y al CRIM para la evaluación. Corresponderá a dichas agencias establecer el precio de venta, el cual el arrendatario aceptará.
- Sección 17ma.: Una vez determinado el precio, el arrendatario tendrá un término de noventa (90) días para decidir si adquirirá la propiedad y así deberá notificarlo al municipio.
- Sección 18va.: El término de la opción comenzará cuando se llegue al acuerdo de la compraventa y terminará al concluir el primer término del contrato de arrendamiento.

Sección 19na.: Esta Ordenanza, por ser de carácter urgente, comenzará a regir inmediatamente 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.

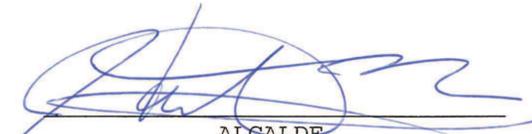


PRESIDENTA



SECRETARIA

Fue aprobada por el Hon. Héctor O'Neill García, Alcalde, el día 15 de marzo de 2001.



ALCALDE



Municipio de Guaynabo
Asamblea Municipal

Milagros Pabón
Presidenta

CERTIFICACION

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. 230, Serie 2000-2001, aprobada por la Legislatura en su sesión ordinaria del día 13 de marzo de 2001.

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

Carlos M. Santos Otero
Juan A. Martínez Cintrón
Carmen Delgado Morales
Carmen Báez Pagán
Luis Carlos Maldonado Padilla
Ramón Ruiz Sánchez

Guillermo Urbina Machuca
Francisco Nieves Figueroa
Miguel A. Negrón Rivera
Carmelo J. Ríos Santiago
Aida Márquez Ibáñez

Voto en contra del Hon.
Juan Berríos Arce

Votos abstenidos de los Hons.
Elsie Droz Rodríguez

Adolfo A. Rodríguez Burgos

Fue aprobada por el Hon. Héctor O'Neill García, Alcalde, el día 15 de marzo de 2001.

Y PARA QUE ASI CONSTE, expido la presente certificación bajo mi firma y el sello oficial de esta municipalidad en Guaynabo, Puerto Rico, a los 15 días del mes de marzo del año 2001.


Secretaria Legislatura Municipal