

GOBIERNO DE PUERTO RICO
MUNICIPIO AUTÓNOMO DE GUAYNABO
LEGISLATURA MUNICIPAL

ORDENANZA

Ordenanza Número 5

Serie 2021-2022

(Proyecto Núm.: 2)

Presentado por: Administración

PARA AUTORIZAR AL ALCALDE DEL MUNICIPIO AUTÓNOMO DE GUAYNABO O LA PERSONA QUE ESTE DESIGNE, A ARRENDAR LIBRE DEL REQUISITO DE SUBASTA PÚBLICA, EL INMUEBLE CONOCIDO COMO MIRADOR GAVILLÁN, PROPIEDAD DEL MUNICIPIO AUTÓNOMO DE GUAYNABO, A MIRADOR INVESTMENT GROUP, LLC, PARA SU COMERCIALIZACIÓN; Y PARA OTROS FINES RELACIONADOS.

POR CUANTO: El Código Municipal de Puerto Rico, Ley número 107-2020, según enmendada (el Código Municipal), en su Artículo 1.003, declara como política pública "proveer a los municipios de aquellos poderes y facultades necesarios para que puedan asumir su función fundamental a favor del desarrollo social y económico de sus jurisdicciones.

[...]

Por lo tanto, se declara como política pública del Gobierno de Puerto Rico otorgar a los municipios el máximo posible de autonomía y proveerles las herramientas financieras y fiscales, así como los poderes inherentes a su subsistencia y las facultades necesarias para asumir una función central y fundamental en su desarrollo urbano, social y económico".

POR CUANTO: El Artículo 1.008 del Código Municipal, según enmendado, dispone que los municipios tendrán los poderes naturales y cedidos que le correspondan para ejercer las facultades inherentes a sus fines y funciones. Además, se disponen los siguientes poderes:

[...]

(o) Ejercer el Poder Legislativo y el Poder Ejecutivo en todo asunto de naturaleza municipal que redunde en el bienestar de la comunidad y en el desarrollo económico, social y cultural, en la protección de la salud y seguridad de las personas, que fomente el civismo y la solidaridad de las comunidades y en el desarrollo de obras y actividades de interés colectivo con sujeción a las leyes aplicables.

[...]

(t) Ejercer todas las facultades que por este Código se le deleguen y aquellas incidentales y necesarias.

POR CUANTO: El Artículo 2.030 del Código Municipal, según enmendado, dispone que, no obstante, lo dispuesto en el Artículo 2.05 del mismo, cuando el interés público así lo requiera, el municipio, mediante ordenanza, podrá reglamentar el arrendamiento de la propiedad municipal mueble o inmueble a base de un canon razonable y sin sujeción al requisito de subasta pública; expresando en la ordenanza las razones que justifican prescindir del requisito de subasta.

POR CUANTO: El Municipio posee a título de dueño, la propiedad o terreno donde ubicaba la facilidad conocida como "MIRADOR GAVILLÁN" cuyo número de catastro es el 143-064-732-19; cuya propiedad está ubicada en el Barrio Mamey del término municipal de Guaynabo, Puerto Rico, con una cabida de 74,572.2086 metros cuadrados,

equivalente a 18.9732 cuerdas. En lindes por el Norte, con la finca principal de la cual se segrega; por el Sur, con Ángel Betancourt y otros terrenos del Municipio de Guaynabo; por el Este, con Reynaldo Vélez y Virson Reality Inc.; y por el Oeste, con la Carretera Estatal 835. Esta finca se forma por segregación de la finca registral 33,795, inscrita al folio 260 del tomo 929 de Guaynabo inscripción segunda.

POR CUANTO: El 2 de abril del 2019 se emitió un anuncio público solicitando propuestas para la reparación y expansión comercial y turística del Mirador Gavillán bajo el 19-RFP-012. El 16 de abril del 2019 se llevó a cabo la reunión de pre-propuesta a la que asistieron Humberto Fragela Acosta y Ambico Corp. Durante la reunión se explicó a los participantes el proceso y requerimiento de documentos, entre otros requisitos, y se les notificó que la fecha para entrega de propuestas sería el 10 de mayo de 2019. El Comité Evaluador Para la Solicitud de Propuestas (CESP) se reunió el 22 de mayo de 2019 y declaró desierto el proceso de solicitud de propuesta, toda vez que no compareció a éste ningún proponente.

POR CUANTO: El 12 de marzo de 2020 la Secretaria Municipal, Beverly Dávila le notificó en una misiva a la Vicealcaldesa que la Sección 7.001 del Reglamento de Adquisiciones y Subastas dispone que, en caso de que se declare desierta una solicitud de propuestas, el Alcalde podrá negociar con cualquier prospecto interesado y, una vez acordado un nuevo negocio jurídico, solicitará a la Legislatura Municipal la autorización para la adjudicación conforme a las condiciones requeridas en la solicitud y la recomendación del Alcalde.

POR CUANTO: El Alcalde, Hon. Ángel A. Pérez Otero, delegó en la Oficina de Desarrollo Económico las funciones de recibir, evaluar y analizar toda aquella propuesta que tuviera a bien presentarse a estos efectos. Habiéndose recibido seis (6) propuestas, debidamente-evaluadas y analizadas recibió el visto bueno de la Oficina de Desarrollo Económico la de Mirador Investment Group, LLC, por ser la más económicamente beneficiosa para el Municipio y más cercana a la visión municipal.

POR CUANTO: La propuesta presentada por Mirador Investment Group, LLC – y que recibió el visto bueno de la Oficina de Desarrollo Económico - incluyó un proyecto visionario, vanguardista y moderno con una inversión inicial estimada en \$1.5 millones. Además, incluyó un periodo libre de alquiler durante la etapa de construcción y luego un canon de arrendamiento inicial de \$2 por pie cuadrado y una participación de 10% en la ganancia, una vez se obtenga el permiso de uso. Además, la propuesta incluyó que luego de transcurridos los primeros 6 años del contrato y por los próximos 9 años aumentaría el canon a \$7 por pie cuadrado por un espacio aproximado de 13,750 pies cuadrados de construcción más la antes mencionada participación de la ganancia; durante los próximos 10 años aumentaría el canon de arrendamiento a \$10 por pie cuadrado y a 12% la participación en la ganancia y durante los siguientes 5 años aumentaría el canon a \$15 por pie cuadrado y a 15% la participación en la ganancia.

POR CUANTO: Es la intención de la administración municipal arrendar la propiedad antes descrita a la empresa Mirador Investment Group, LLC de conformidad con la propuesta evaluada y expuesta anteriormente

con el fin de comercializar las mismas.

POR TANTO: **ORDÉNESE POR LA LEGISLATURA MUNICIPAL DE GUAYNABO, PUERTO RICO:**

SECCIÓN 1RA: Autorizar al Alcalde, Hon. Ángel A. Pérez Otero o a la persona designada por él, a arrendar libre del requisito de subasta pública el terreno conocido como Mirador Gavillán a la empresa Mirador Investment Group, LLC de conformidad con la propuesta evaluada y expuesta anteriormente.

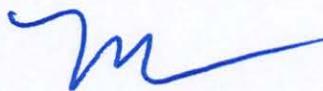
SECCIÓN 2DA: El contrato de arrendamiento con vigencia de 30 años contendrá aquellos términos y condiciones usuales para el arrendamiento de propiedades municipales, para la comercialización de las mismas incluyendo, pero sin limitarse, a aquellas que se refieren a seguros, fianzas, relevos de responsabilidad al Municipio y demás obligaciones generales de los arrendatarios dedicados a actividades comerciales.

SECCIÓN 3RA: Toda vez que la propuesta contempla el desarrollo comercial de la propiedad a largo plazo, el contrato de arrendamiento permitirá al arrendatario el subarrendamiento de facilidades dentro de la propiedad sujeto al cumplimiento por parte del subarrendatario a aquellos términos y condiciones que obliguen al arrendatario frente al Municipio y todos aquellos términos y condiciones adicionales que puedan resultar en mayor protección o mayor beneficio para el Municipio. El subarrendatario será responsable de solicitar y de mantener al día todos los permisos que exige la ley.

SECCIÓN 4TA: El acuerdo económico entre ambas partes queda conformado según la propuesta recomendada favorablemente por la Oficina de Desarrollo Económico en el ejercicio de la función delegada por el Alcalde. No obstante, finalizado el proceso de negociación, el arrendamiento deberá ser sometido a la Legislatura Municipal para el trámite legislativo correspondiente

SECCIÓN 5TA: Esta Ordenanza entrará en vigor inmediatamente después de su aprobación y copia debidamente certificada de la misma se remitirá a todas aquellas dependencias gubernamentales federales, estatales y/o municipales pertinentes, para las acciones correspondientes.

Aprobada por la Legislatura Municipal de Guaynabo, Puerto Rico, reunida en Sesión Ordinaria el día 2 de septiembre de 2021.

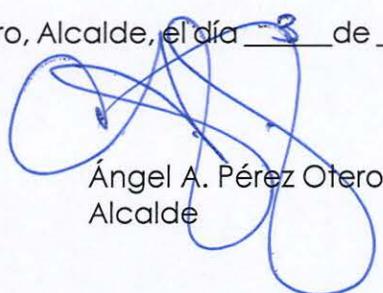


Carlos H. Martínez Pérez
Presidente



Lillian Amado Sarquella
Secretaria

Aprobada por el Hon. Ángel A. Pérez Otero, Alcalde, el día 3 de septiembre 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 5, Serie 2021-2022**, intitulada:

"PARA AUTORIZAR AL ALCALDE DEL MUNICIPIO AUTÓNOMO DE GUAYNABO O LA PERSONA QUE ESTE DESIGNE, A ARRENDAR LIBRE DEL REQUISITO DE SUBASTA PÚBLICA, EL INMUEBLE CONOCIDO COMO MIRADOR GAVILLÁN, PROPIEDAD DEL MUNICIPIO AUTÓNOMO DE GUAYNABO, A MIRADOR INVESTMENT GROUP, LLC, PARA SU COMERCIALIZACIÓN; Y PARA OTROS FINES RELACIONADOS."

CERTIFICO, además, que la misma fue aprobada por la Legislatura Municipal, en la Sesión Ordinaria del día 2 de septiembre de 2021, con los votos afirmativos de los siguientes miembros presentes en dicha sesión, los honorables:

Julio F. Abreu Sáez	Mariana Castro
Idís Mabel Vélez Romero	Niurka Del Valle Colón
Javier Capestany Figueroa	Gabriela M. Alonso Ribas
Jorge R. Marquina González-Abreu	Natalia Rosado Lebrón
Guillermo Urbina Machuca	Luis C. Maldonado Padilla
Félix A. Méndez González	Carlos H. Martínez Pérez
Miguel A. Negrón Rivera	

Excusados: Hon. María Elena Vázquez Graziani

Fue aprobada por el Hon. Ángel A. Pérez Otero, Alcalde, el día 3 de septiembre 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 7 de septiembre de 2021.


Lillian Amado Sarquella
Secretaria