

ORDENANZA

NÚMERO 18

SERIE 2019-2020

Presentada por Administración

PARA AUTORIZAR AL ALCALDE DE LA CIUDAD DE GUAYNABO O AL FUNCIONARIO QUE ÉSTE DESIGNA, A OTORGAR UN CONTRATO DE ARRENDAMIENTO CON LA COMPAÑÍA PUMA ENERGY CARIBE, LLC, SOBRE LA FINCA MUNICIPAL LOCALIZADA EN LA CALLE DESEMBARCADERO, BARRIO PUEBLO VIEJO, GUAYNABO, PUERTO RICO, ADJUDICADA A ÉSTA AL AMPARO DE LA SOLICITUD DE PROPUESTAS, 19-RFP-007; OTORGAR UN ACUERDO COLABORATIVO CON LA REFERIDA COMPAÑÍA, POR UN TÉRMINO DE SEIS (6) MESES; Y, PARA OTROS FINES.

POR CUANTO: El Municipio Autónomo de Guaynabo (Municipio) es el titular de la Finca Número 47,616, inscrita al folio 185, tomo 1458 de Ágora, Registro de la Propiedad de Guaynabo, con diez punto nueve mil quinientas cuarenta y seis cuerdas (10.9546 cuerdas), equivalentes a cuarenta y tres mil cero cincuenta y seis punto doscientos setenta y siete metros cuadrados (43,056.277 metros cuadrados), localizada en la Calle Desembarcadero, Barrio Pueblo Viejo, Guaynabo, Puerto Rico (en adelante, la Finca);

POR CUANTO: El 16 de noviembre de 2018, el Municipio publicó un anuncio para llevar a cabo un proceso de solicitud de propuestas sobre la Finca, para el "Desarrollo de los Terrenos Ubicados en la Calle Desembarcadero, Barrio Pueblo Viejo, Guaynabo, Puerto Rico", 19-RFP-007 (en adelante RFP), con el propósito de maximizar su utilidad, promoviendo operaciones industriales que fomenten el crecimiento económico del Municipio, a través de la creación de empleos, inversión y recaudos municipales. A esos efectos, mediante la Orden Ejecutiva Núm. 2018-2019 (077), se designó un Comité de Evaluación y Adjudicación de la Solicitud de Propuestas (Comité).

POR CUANTO: Luego de varios trámites procesales, el 19 de diciembre de 2018, fecha límite para presentar las propuestas bajo el RFP, comparecieron dos (2) compañías; a saber: PUMA ENERGY CARIBE, LLC (PUMA) y PAN AMERICAN GRAIN CO. (PAG);

POR CUANTO: El Comité tuvo oportunidad de reunirse con ambos proponentes, solicitándoles que expusieran su disponibilidad y capacidad para crear una planta de generación de energía de cien Megawatts (100 MW), que supliera a varias localizaciones de importancia para la actividad económica del Municipio; entre ellas: (1) The Mills at the Cataño Water Front, (2) Free Trade Zone, (3) Federal Detention Center, (4) Fort Buchanan, (5) Amelia Industrial Park, (6) City View Plaza, (7) Metro Office Park y, (8) San Patricio Shopping Center. Los proponentes quedaron en someter dicha información con posterioridad, brindándole oportunidad de evaluación a las partes.

POR CUANTO: Como consecuencia de lo anterior, el 14 de marzo de 2019, PAG notificó una comunicación en la que, en esencia, modificó su propuesta inicial de generación de energía de entre cinco y diez (5-10) MW, a una de cuarenta a cincuenta (40-50) MW. De igual forma, modificó su propuesta inicial de inversión de veinticinco millones de dólares, por una alegada inversión de ciento diez a ciento veinticinco millones de dólares. PAG enmendó también su propuesta inicial para proponer, por primera vez, una participación para el Municipio de un diez por ciento (10%) en las ganancias, cuyo monto estaría sujeto a un estudio de viabilidad y supeditado a poder recibir fondos federales y a la aprobación de la Comisión de Energía, entre otros asuntos. Asimismo, ofreció pagar al Municipio un

canon de arrendamiento de \$292,782.68 anuales, con incrementos limitados y condicionados a un arrendamiento a largo plazo de setenta y cinco años. No obstante, expresó, claramente, no poder ofrecer la generación de cien Megawatts (100 MW) requerida para todas las facilidades que el Municipio interesaba energizar;

POR CUANTO:

El 15 de marzo de 2019, PUMA notificó al Municipio su disposición para construir una planta de generación de energía. Su propuesta sería, sujeto a la debida evaluación, análisis y las condiciones de la Finca, sobre las condiciones de la infraestructura del sistema de transmisión y distribución de la Autoridad de Energía Eléctrica de Puerto Rico que sirve la Finca, así como la cantidad de usuarios comprometidos y contratados para servirse de la energía generada, entre otros requisitos. A tales efectos indicó:

1. Tener la capacidad de generar los cien Megawatts (100 MW) expresados por el Municipio.
2. Tener la capacidad de poder hacer una inversión aproximada de ciento cinco millones de dólares, que podría generar un ingreso de ventas potencial de ciento cuarenta millones de dólares y que los consumidores de dichas áreas podrían beneficiarse de hasta quince por ciento (15%) de ahorros en sus respectivos costos energéticos promedio.
3. Que el proyecto podría estar listo dentro de un período de dieciocho a veinticuatro meses bajo condiciones óptimas.
4. Tener la capacidad de poder establecer un canon de arrendamiento de trescientos mil (\$300,000.00) dólares anuales, con incrementos a discutirse con el Municipio, sin tope establecido y, un término de arrendamiento de aproximada y potencialmente, de cuarenta (40) años, con una participación sobre la ganancia de cinco por ciento (5%).

POR CUANTO:

El 21 de marzo de 2019, el Comité se reunió para realizar la evaluación final y adjudicación del RFP. A tenor con sus facultades y, en el marco del alcance particular del RFP, seleccionó la propuesta de PUMA. A esos efectos, concluyó que su oferta era la más conveniente a los mejores intereses del Municipio y que dicha compañía cuenta con el conocimiento y el peritaje, un acceso constante a la materia prima – que es necesaria para mantener la producción energética adecuada – la funcionalidad del subsistema energético y un adecuado modelo de negocio. Luego de varios trámites procesales, el 6 de agosto de 2019, se emitió Notificación Enmendada de Adjudicación de Solicitud de Propuesta mediante la cual se oficializó la selección de la propuesta de PUMA “[...] para el desarrollo de los terrenos ubicados en Desembarcadero Street, Pueblo Viejo Ward, Guaynabo [...]”;

POR CUANTO:

Según la documentación evaluada, PUMA es una corporación a nivel global, con presencia y actividad económica en unos cuarenta y ocho países. Se estableció en el 1997 y pertenece al mercado o sector energético, expandiéndose desde la producción, almacenaje y distribución de petróleo y sus derivados, hasta la producción energética; ha trabajado en múltiples y diversos proyectos que establecen una experiencia y peritaje en la actividad enfocada en su propuesta;

POR CUANTO:

Esta Legislatura Municipal entiende, igualmente, que el arrendamiento de la Finca a PUMA para llevar a cabo el desarrollo propuesto bajo el RFP y de acuerdo con la propuesta de PUMA, resulta beneficioso a los mejores intereses del Municipio. El proyecto

adjudicado mediante el RFP es uno innovador, con el potencial de tener un gran impacto económico para beneficio del Municipio. Según la documentación provista y el análisis realizado, el Municipio tendría el potencial de obtener ingresos estimados de setecientos mil dólares (\$700,000.00) anuales en contribuciones, así como trescientos mil dólares (\$300,000.00) anuales en cánones de arrendamiento, sujeto a ajuste, y una parte de las ganancias;

POR CUANTO: Antes de poner en función los propósitos del RFP Sugiero: "Previo a proceder con las etapas post-adjudicación del RFP") según éste fue adjudicado por el Comité y proceder con la contratación para el desarrollo de la planta de generación de energía en la Finca y su correspondiente arrendamiento, PUMA necesita realizar los siguientes pasos: (a) obtener la información o data técnica de los potenciales clientes, auscultar la intención de éstos para contratar la compra de la energía generada; (b) obtener cartas de intención de compra de energía suscrita con los clientes; (c) evaluar y validar la viabilidad del proyecto y de la capacidad de la planta de generación; (d) evaluar y validar el tipo de tecnología para la generación y el precio de la fuente de generación, o (e) recomendar o proponer soluciones alternas en caso de que resulte no viable el proyecto.

POR CUANTO: El Municipio entiende necesario otorgar un Acuerdo Colaborativo con PUMA, por un término de seis (6) meses, a los únicos fines de facilitar las gestiones que PUMA debe completar antes de suscribir los contratos de desarrollo y arrendamiento relacionados con el RFP. Esta Legislatura Municipal, luego de evaluar la documentación pertinente, concurre con dicha apreciación, por entender que hay asuntos de alto interés público que lo ameritan.

POR CUANTO: Los Arts. 5.005 y 5.006 de la Ley de Municipios Autónomos de Puerto Rico, Ley Núm. 81 del 30 de agosto de 1991, según enmendada (Ley 81), confiere a la Legislatura Municipal la aprobación de todo arrendamiento de bienes inmuebles municipales sin necesidad de subasta por razones de interés público.

POR CUANTO: Cónsono con lo anterior, Los Arts. 9.001 y 9.005 de la Ley 81, establecen en lo pertinente, que todo arrendamiento de los bienes patrimoniales del Municipio podrá efectuarse previa aprobación de la Legislatura mediante ordenanza o resolución al efecto.

POR CUANTO: Además de autorizar al Alcalde o la persona que éste designe a otorgar el contrato de arrendamiento de la Finca a PUMA en atención a la adjudicación del RFP, esta Legislatura Municipal entiende necesario autorizarlo a otorgar un Acuerdo Colaborativo previo a formalizar el arrendamiento, mediante el cual el Municipio, permita el uso de la Finca a PUMA sin necesidad de subasta, por un término de seis (6) meses; libre del pago de cánones a los únicos fines de que PUMA pueda realizar las gestiones previas necesarias para poder dar curso a la iniciativa, entiéndase: (a) obtener la información o data técnica de los potenciales clientes, auscultar la intención de éstos para contratar la compra de la energía generada; (b) obtener cartas de intención de compra de energía suscrita con los clientes; (c) evaluar y validar la viabilidad del proyecto y de la capacidad de la planta de generación; (d) evaluar y validar el tipo de tecnología para la generación y el precio de la fuente de generación; y (e) recomendar o proponer soluciones alternas en caso de que resulte no viable el proyecto.

POR CUANTO: Luego de concluido el período de seis (6) meses, el Municipio otorgará el contrato de desarrollo y de arrendamiento

correspondiente, de conformidad con los términos de la propuesta de PUMA, según adjudicada por el Comité;

POR CUANTO: Tanto el Acuerdo Colaborativo, como el contrato de desarrollo y arrendamiento que eventualmente se suscriban, serán otorgados por el Municipio bajo los términos, condiciones y plazos que estime sean más beneficiosos al interés público;

POR TANTO: **ORDÉNESE POR LA LEGISLATURA MUNICIPAL DE GUAYNABO, PUERTO RICO, REUNIDA EN SESIÓN ORDINARIA, HOY, 5 DE NOVIEMBRE DE 2019, LO SIGUIENTE:**

PRIMERA: Autorizar al Alcalde del Municipio Autónomo de Guaynabo o al funcionario que éste designe, a otorgar con PUMA, el Contrato de Desarrollo y Arrendamiento de la Finca, en atención a la adjudicación del RFP para que PUMA pueda, entre otras cosas: (a) llevar a cabo el diseño del subsistema y otros requisitos técnicos dirigidos a las servidumbres, cargas, infraestructura y demás (b) gestionar la permisología correspondiente para el desarrollo del proyecto; (c) llevar a cabo un estudio de mercadeo sobre el mismo; (d) gestionar sus fuentes de financiamiento para el desarrollo de la planta de generación de energía en la Finca a tenor con la adjudicación del RFP y, ciertamente, (e) la eventual construcción, desarrollo y operación de la planta de generación en dicha Finca por un término aproximado y potencialmente de cuarenta (40) años.

SEGUNDA: Asimismo, se autoriza al Alcalde del Municipio Autónomo de Guaynabo o al funcionario que éste designe, a otorgar un Acuerdo Colaborativo previo al contrato de arrendamiento, mediante el cual el Municipio, sin necesidad de subasta, autorice a PUMA el uso de la Finca, por un término de seis (6) meses para: (a) obtener la información o data técnica de los potenciales clientes, auscultar la intención de éstos para contratar la compra de la energía generada; (b) obtener cartas de intención de compra de energía suscrita con los clientes; (c) evaluar y validar la viabilidad del proyecto y de la capacidad de la planta de generación; (d) evaluar y validar el tipo de tecnología para la generación y el precio de la fuente de generación; y (e) recomendar o proponer soluciones alternas en caso de que resulte no viable el proyecto. Dicho Acuerdo Colaborativo solo podrá extenderse o modificarse previa notificación escrita de PUMA al Municipio, con al menos treinta (30) días de antelación a la terminación del plazo del Acuerdo, y evidencia documental sometida por PUMA, de la necesidad de extender el mismo; en cuyo caso, se podrá extender por un término mes a mes, pero no más de 6 meses; proveyéndose, sin embargo, que si la necesidad de extender el plazo original de 6 meses es debido a causas atribuibles exclusivamente a PUMA, entonces PUMA vendrá obligada a pagar veinticinco mil dólares (\$25,000) por cada mes de extensión del término. Con el fin de despejar cualquier duda, PUMA no vendrá obligada a pagar canon alguno durante el periodo de extensión si la necesidad de extender el plazo original de 6 meses es debido a causas atribuibles al Municipio. El Acuerdo podrá ser terminado en cualquier momento por PUMA durante el periodo de extensión, y el canon mensual (de ser pagadero) se prorratearía a la fecha de la notificación de terminación por parte de PUMA.

TERCERA: Copias de los documentos 19-RFP-007 y su adjudicación se hacen formar parte, como anejos de esta ordenanza.

CUARTA: Puma y la Administración Municipal deberán desarrollar una campaña de orientación a las comunidades aledañas sobre la

naturaleza del proyecto, los trabajos que se llevarán a cabo y sobre las medidas que ambas toman para evitar cualesquiera perjuicios a éstas.

QUINTA: Tanto el Acuerdo Colaborativo, como el Contrato de Desarrollo y Arrendamiento que eventualmente se suscriban, serán otorgados por el Municipio bajo los términos, condiciones y plazos que estime sean más beneficiosos al interés público.

SEXTA: Cualquier Resolución u Ordenanza, que en todo o en parte resultare incompatible con la presente, queda por ésta derogada hasta donde existiere la incompatibilidad.

SÉPTIMA: Una vez aprobada, copia de esta Ordenanza será remitida a las agencias estatales y dependencias municipales concernientes.

OCTAVA: Esta Ordenanza entrará en vigor una vez aprobada por la Legislatura Municipal y firmada por el Alcalde.

Carlos H. Martínez Pérez
Presidente

Lillian Amado Sarquella
Secretaria

Aprobado por el Hon. Ángel A. Pérez Otero, Alcalde, el día 7 de noviembre de 2019.

Ángel A. Pérez Otero
Alcalde



Estado Libre Asociado 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 18, Serie 2019-2020**, intitulada:

"PARA AUTORIZAR AL ALCALDE DE LA CIUDAD DE GUAYNABO O AL FUNCIONARIO QUE ÉSTE DESIGNE, A OTORGAR UN CONTRATO DE ARRENDAMIENTO CON LA COMPAÑÍA PUMA ENERGY CARIBE, LLC, SOBRE LA FINCA MUNICIPAL LOCALIZADA EN LA CALLE DESEMBARCADERO, BARRIO PUEBLO VIEJO, GUAYNABO, PUERTO RICO, ADJUDICADA A ÉSTA AL AMPARO DE LA SOLICITUD DE PROPUESTAS, 19-RFP-007; OTORGAR UN ACUERDO COLABORATIVO CON LA REFERIDA COMPAÑÍA, POR UN TÉRMINO DE SEIS (6) MESES; Y, PARA OTROS FINES."

CERTIFICO, además, que la misma fue aprobada por la Legislatura Municipal, en la Sesión Ordinaria del día 5 de noviembre de 2019, con los votos afirmativos de los siguientes miembros presentes en dicha sesión, los honorables:

Miguel A. Negrón Rivera	Guillermo Urbina Machuca
Antonio O'Neill Cancel	Natalia Rosado Lebrón
Carlos M. Santos Otero	Javier Capestany Figueroa
Jorge R. Marquina González-Abreu	Luis C. Maldonado Padilla
Ángel L. O'Neill Pérez	Carlos H. Martínez Pérez

En contra: Hon. Alexandra Rodríguez Burgos y Hon. Héctor M. Landrau Clemente

Abstenido: Hon. Carmen Báez Pagán, Hon. Lilliana Vega González y Hon. Carlos J. Álvarez González

Excusados: Hon. Roberto L. Lefranc Fortuño

Fue aprobada por el Hon. Ángel A. Pérez Otero, Alcalde, el día 7 de noviembre de 2019.

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 noviembre de 2019.

Lillian Amado Sarquella
Secretaria

