

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
GOBIERNO MUNICIPAL AUTÓNOMO DE GUAYNABO
LEGISLATURA MUNICIPAL

ORDENANZA

Número 36

Serie 2004-2005

Presentada por: Administración

PARA AUTORIZAR AL ALCALDE DEL MUNICIPIO DE GUAYNABO A CONSTITUIR UNA SOCIEDAD ESPECIAL CON EL SECTOR PRIVADO PARA EL DESARROLLO DE UN PROYECTO COMERCIAL EL CUAL REQUIERE LA REMODELACIÓN DEL AREA COMERCIAL EXISTENTE Y/O RECONSTRUCCIÓN DEL AREA DE LA PLAZA DEL MERCADO. EL PROYECTO SERA DENOMINADO "PORTAL PLAZA"; A COMPARECER EN CUALQUIER ACTO PARA LOGRAR EL DESARROLLO DEL PROYECTO; Y PARA OTROS FINES.

Por Cuanto : El Municipio de Guaynabo dio comienzo a un programa dirigido a estimular la actividad económica y social en los Barrios Frailes y Río de Guaynabo mediante el desarrollo de una infraestructura para el beneficio de la comunidad en general.

Por Cuanto : El Municipio está consciente de que para lograr dicho estímulo tiene que proveer unas facilidades adecuadas que se adapten al contorno progresista que ha venido experimentado en toda su demarcación territorial.

Por Cuanto : El Municipio desea establecer un programa para el desarrollo comercial para el beneficio de toda la ciudadanía de Guaynabo encaminado a fortalecer la economía tanto del sector privado como del erario del propio Municipio.

Por Cuanto : Una actividad comercial saludable constituye uno de los renglones más importantes y necesarios en el desarrollo y prosperidad que debe tener todo Gobierno y en particular los gobiernos municipales.

Por Cuanto : El Artículo 2.001 de La Ley de Municipios Autónomos, en su inciso (r), dispone que el Municipio podrá contratar con cualquier agencia pública y con cualquier persona privada, natural o jurídica, para el desarrollo, administración y operación conjunta, coordinada o delegada de facilidades para la prestación de servicios públicos y para la construcción, reparación y mantenimiento de facilidades municipales." Dispone, además, que se podrá ejercer los poderes legislativos y ejecutivos en todo asunto municipal que redunde en el

bienestar de la comunidad y en su desarrollo económico, social y cultural que fomente el desarrollo de obras de interés con sujeción a las leyes aplicables.

- Por Cuanto : El Artículo 2.004 de la Ley antes citada dispone, además, en su inciso (c) que los municipios podrán: “Establecer, mantener y administrar plazas de mercado, centros comerciales y mataderos, de acuerdo con las leyes y reglamentos sanitarios vigentes y esta ley.”
- Por Cuanto : Para que el Municipio pueda realizar el desarrollo óptimo de la plaza del mercado y centro comercial es necesaria y conveniente la participación del sector privado, ya que el Municipio, como único desarrollador, no contaría con los recursos necesarios sin afectar su margen prestatario o su presupuesto operacional.
- Por Cuanto : Cónsono con lo anterior el Municipio publicó una invitación para someter propuestas y aceptó la presentada por la MG Management, Corp., una corporación debidamente constituida bajo las leyes de Puerto Rico. Posteriormente la Junta de Subastas adjudicó a dicha corporación el desarrollo del proyecto comercial “Portal Plaza.”
- Por Cuanto : El Ejecutivo Municipal solicita a esta Legislatura Municipal que autorice a utilizar los terrenos municipales que más adelante se describen para el desarrollo inmediato de un proyecto comercial, efectuar las gestiones necesarias, en conjunto con la corporación anteriormente indicada, para lograr la remodelación y/o demolición y construcción en los terrenos donde se hará el proyecto.
- Por Cuanto : El Municipio es titular de un predio de terreno el cual adquirió de la Administración de Terrenos de Puerto Rico, mediante Escritura Número Veintitrés sobre Cesión y Traspaso otorgada el 18 de octubre de 1988 ante el Notario Público, Lcdo. José Eladio Figueroa González, y cuya descripción es la siguiente:

---“URBANA: Parcela de terreno que radica en los barrios Ríos y/o Frailes del término municipal de Guaynabo, con una cabida superficial de siete (7) cuerdas con cuatro mil doscientos cuarenta y siete (4247) diez milésimas de cuerdas, equivalentes a veintinueve mil ciento ochenta y dos (29,182) metros cuadrados con mil ciento setenta y seis (1176) diezmilésimas de metros cuadrados, en lindes por el Norte, con terrenos de Juana Matos Franqui, (Parcela B) y con el Río Guaynabo; por el Sur, con el Río Guaynabo, con franja de seguridad de la Urbanización Colimar Development y terrenos de Luis Rivera, José A. Ramos, Luis Rafael A. Arriaga, José C.

González, Efrén Flores, Efraín Quiñónez Bairón, Juan Rivera y la Calle Hernández; por el Este, con la calle José de Diego que la separa de la finca principal y por el Oeste, el Río Guaynabo.”

Presentada para inscripción en el Registro de la Propiedad de Guaynabo el 23 de abril de 2004, Diario 517, asiento número 659, entrada 4137, pendiente de calificación.

- Por Cuanto : La adjudicación de la subasta antes indicada fue en respuesta a la propuesta sometida por MG Management, Corp. por ser esta una económica, justa, razonable y que se ajusta a los mejores intereses del Municipio.
- Por Cuanto : Mediante dicha propuesta el Municipio suscribirá un acuerdo de sociedad especial (Partnership Agreement) con la corporación y cualquiera de sus subsidiarias o afiliadas. En este contrato el Municipio aportará la parcela de terreno antes descrita para que esta última desarrolle el proyecto comercial conocido como “Portal Plaza.”
- Por Cuanto : El contrato, el cual contiene todas las cláusulas y condiciones del mismo, se incluye como anejo y formará parte de esta Ordenanza. No obstante, resulta conveniente hacer mención de algunas de las cláusulas que constituyen el beneficio que obtendrá el Municipio con el proyecto a desarrollarse.

(1) La participación a establecerse en dicho contrato será de la siguiente manera: Los primeros dos (2) años el Municipio no recibirá cantidad alguna por concepto de participación. Del año 3 al 12 del contrato de Sociedad la participación del Municipio ascenderá a \$96,000.00 anuales. Del año 13 a 22 la participación del Municipio en el contrato de sociedad ascenderá a \$103,680.00 por cada año. Del año 23 – 32 la participación del Municipio en el contrato de sociedad ascenderá a \$111,974.40 por cada año; y por los últimos ocho años la participación del Municipio será de \$120,932.35 por año. Se establece, además, que la participación correspondiente al Municipio será pagada del ingreso bruto de las rentas obtenidas del centro comercial luego de deducirle el pago del principal e intereses del préstamo hipotecario, todas las contribuciones y todos los gastos operacionales. Si el dinero disponible para la distribución fuera insuficiente durante cualquier año fiscal para pagarle al Municipio, la cantidad no pagada se acumulará y se pagará con anterioridad a la distribución del próximo año. En adición a dicha participación el Municipio recibirá el cinco por ciento (5%) de las ganancias netas de la Sociedad

(después de descontadas las contribuciones y luego de haber pagado al Municipio la participación antes indicada).

(2) Este acuerdo de sociedad tendrá una vigencia de cuarenta (40) años, salvo que alguno de los socios ejercite la opción de extenderlo. Una vez terminado el mismo todas las mejoras y construcciones que se hayan hecho por M.G. Management, Corp. y cualquiera de sus subsidiarias o afiliadas serán del Municipio.

(3) M.G. Management, Corp. y cualquiera de sus subsidiarias o afiliadas ofrecerá a todos los inquilinos existentes espacio en el nuevo desarrollo comercial, bajo las nuevas condiciones de mercado.

Por Cuanto : Es necesario que esta Legislatura Municipal avale el Proyecto denominado "Portal Plaza" en beneficio de toda la comunidad del Municipio de Guaynabo.

POR TANTO : ORDENASE POR ESTA LEGISLATURA MUNICIPAL DE GUAYNABO, PUERTO RICO, REUNIDA EN SESION EXTRAORDINARIA, HOY, DIA 7 DE SEPTIEMBRE DE 2004.

Sección 1ra. : Autorizar, como por la presente se autoriza, al Hon. Héctor O'Neill García, Alcalde del Municipio de Guaynabo, a suscribir un acuerdo de Sociedad con la corporación M.G. Management, Corp. y cualquiera de sus subsidiarias o afiliadas en el cual el Municipio aportará el predio de terreno anteriormente descrito y que es propiedad del Municipio para que dicha corporación desarrolle un proyecto comercial a conocerse como "Portal Plaza".

Sección 2da. : Esta autorización será limitada por las siguientes restricciones en el uso del terreno antes descrito y que formarán parte de cualquier acuerdo entre las partes:

(A) El proyecto "Portal Plaza" es un desarrollo comercial que consiste en la remodelación y/o construcción de la Plaza del Mercado y Centro Comercial existentes, localizado en la Ave. San Ignacio en Guaynabo, Puerto Rico. El desarrollo de este proyecto será hecho en tres fases:

1. La primera conlleva la construcción nueva de un edificio abierto de una planta con una capacidad de espacio para arrendamiento de 1,500 pies cuadrados para el uso de seis placentas.
2. La segunda fase consiste en reubicación de éstos por el Municipio y luego la demolición

por el desarrollador del edificio redondo existente de aproximadamente 12,000 pies cuadrados, conocido como Plaza del Mercado. El acondicionamiento del lugar y la construcción de un edificio nuevo de dos plantas con un espacio de arrendamiento de aproximadamente 22,000 pies cuadrados para uso comercial y de oficinas; construcción de un edificio nuevo de una planta de aproximadamente 24,000 pies cuadrados para uso del Correo; y la construcción de un nuevo edificio de una planta con aproximadamente 5,000 pies cuadrados de espacio de arrendamiento para uso comercial.

3. La reubicación por el Municipio y luego la remodelación total por la Corporación de los aproximados 40,000 pies cuadrados existentes del actual edificio usado como Centro Comercial.

Sección 3ra. : Se autoriza al Alcalde de Guaynabo, Puerto Rico, Hon. Héctor O'Neill García, o la persona que él designe, a comparecer, firmar y suscribir a nombre y en representación del Municipio Autónomo de Guaynabo en el otorgamiento de la Escritura de Constitución de Sociedad Especial y contrato de Sociedad (Partnership Agreement) con la corporación M.G. Management. y cualquiera de sus subsidiarias o afiliadas, mediante el cual se establecerán los términos y condiciones que darán marco al desarrollo del proyecto "Portal Plaza".

Se autoriza, además, al Alcalde o la persona que él designe a suscribir cualquier documento público o privado y cualesquiera otros y sin limitación de clase alguna que fueren necesarios para el desarrollo del proyecto "Portal Plaza".

Sección 4ta. : Autorizar al Alcalde a consentir para que la corporación M.G. Management, Corp. y cualquiera de sus subsidiarias o afiliadas pueda obtener financiamiento interino mediante la prestación de los terrenos propiedad del Municipio de Guaynabo, de manera tal, que el desarrollo de éste proyecto sea viable. El Municipio retendrá en todo momento la titularidad de la propiedad anteriormente descrita.

Sección 5ta. : En caso de incumplimiento, insolvencia, quiebra, liquidación o fracaso en los negocios de la corporación socia, M.G. Management. o de cualquiera de sus subsidiarias o afiliadas, el Municipio retendrá para sí la titularidad de los terrenos y del proyecto previo el pago

de las hipotecas y gravámenes correspondientes, de acuerdo las leyes y reglamentos aplicables.

Sección 6ta. : Se autoriza al Alcalde, o a su representante autorizado, a comparecer en el otorgamiento de todos aquellos documentos públicos y privados que sean necesarios para inscribir el crédito preferente a favor del Municipio en la transacción antes descrita.

Sección 7ma. : El acuerdo de Sociedad Especial (Partnership Agreement) para el desarrollo del proyecto se hace formar parte de esta Ordenanza y en el mismo las partes establecerán, entre otros, los siguientes requisitos:

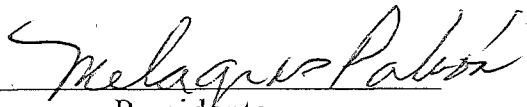
(1) La participación a establecerse en dicho contrato será de la siguiente manera: Los primeros dos (2) años el Municipio no recibirá cantidad alguna por concepto de participación. Del año 3 al 12 del contrato de Sociedad la participación del Municipio ascenderá a \$96,000.00 anuales. Del año 13 a 22 la participación del Municipio en el contrato de sociedad ascenderá a \$103,680.00 por cada año. Del año 23 – 32 la participación del Municipio en el contrato de sociedad ascenderá a \$111,974.40 por cada año; y por los últimos ocho años la participación del Municipio será de \$120,932.35 por año. Se establece, además, que la participación correspondiente al Municipio será pagada del ingreso bruto de las rentas obtenidas del centro comercial luego de deducirle el pago del principal e intereses del préstamo hipotecario, todas las contribuciones y todos los gastos operacionales. Si el dinero disponible para la distribución fuera insuficiente durante cualquier año fiscal para pagarle al Municipio, la cantidad no pagada se acumulará y se pagará con anterioridad a la distribución del próximo año. En adición a dicha participación el Municipio recibirá el cinco por ciento (5%) de las ganancias netas de la Sociedad (después de descontadas las contribuciones y luego de haber pagado al Municipio la participación antes indicada).

(2) Este acuerdo de sociedad tendrá una vigencia de cuarenta (40) años, salvo que alguno de los socios ejercite la opción de extenderlo. Una vez terminado el mismo todas las mejoras y construcciones que se hayan hecho por M.G. Management, Corp. y cualquiera de sus subsidiarias o afiliadas serán del Municipio.

(3) M.G. Management, Corp. y sus subsidiarias o afiliadas ofrecerán a todos los inquilinos existentes espacio en el nuevo desarrollo comercial, bajo las nuevas condiciones de mercado.

Sección 8va. : Toda Ordenanza, Resolución o Acuerdo que en todo o en parte estuviere en conflicto con la presente queda por esta derogada.

Sección 9na. : Esta Ordenanza 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.

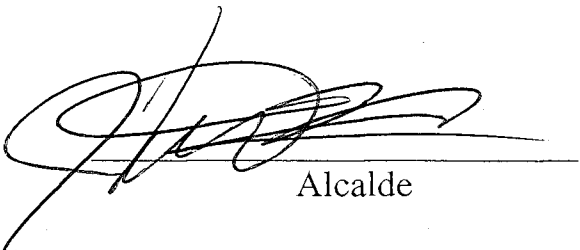


Presidenta

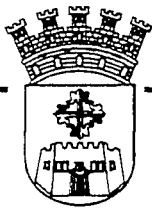


Secretaria

Fue aprobada por el Hon. Héctor O'Neill García, Alcalde, el día 13 de septiembre de 2004.



Alcalde



Gobierno Municipal Autónomo de Guaynabo

Legislatura Municipal

Milagros Pabón

Presidenta

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. 36, Serie 2004-2005, aprobada por la Legislatura Municipal de Guaynabo, Puerto Rico, reunida en sesión extraordinaria del día 7 de septiembre de 2004.

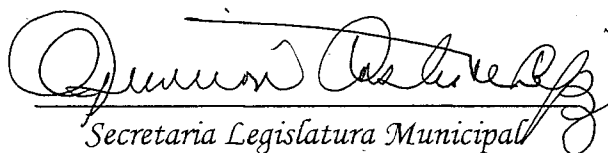
CERTIFICO, ADEMAS, que la misma fue aprobada por unanimidad de los miembros presentes en dicha sesión, los Hons.

Milagros Pabón
Guillermo Urbina Machuca
Miguel A. Negrón Rivera
Carmelo Ríos Santiago
Sara Nieves Colón
Luis Carlos Maldonado Padilla
Ramón Ruiz Sánchez

Carlos M. Santos Otero
Carmen Delgado Morales
Carmen Báez Pagán
Aida Márquez Ibáñez
Francisco Nieves Figueroa
Juan Berrios Arce
Elsie Droz Rodríguez

Fue aprobada por el Hon. Héctor O'Neill García, Alcalde, el día 13 de septiembre de 2004.

EN TESTIMONIO DE TODO LO CUAL, libro la presente certificación bajo mi firma y el sello oficial de esta municipalidad de Guaynabo, Puerto Rico, a los 13 días del mes de septiembre del año 2004.


Secretaria Legislatura Municipal