



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

ORDENANZA: 8

SERIE: 2023- 2024

"PARA DEROGAR LA ORDENANZA NÚMERO 6 SERIE 2022-2023, TITULADA, "PARA APROBAR CONTRATO DE ALIANZA MUNICIPAL PRIVADA ENTRE EL GOBIERNO MUNICIPAL AUTÓNOMO DE FAJARDO Y CARIBE PHYSICIANS PLAZA CORPORATION, AL AMPARO DISPOSICIONES DE LA LEY NÚM. 107 DEL 14 DE AGOSTO DE 2020, SEGÚN ENMENDAD Y CONOCIDA COMO EL CÓDIGO MUNICIPAL DE PUERTO RICO Y EN VIRTUD DEL REGLAMENTO PARA LA PRESENTACIÓN, EVALUACIÓN Y SELECCIÓN DE PROPUESTAS PARA CONSTRUIR ALIANZAS MUNICIPALES PRIVADAS DEL GOBIERNO MUNICIPAL AUTÓNOMO DE FAJARDO Y ESTABLECIDA POR ESTE GOBIERNO MUNICIPAL EN SU ORDENANZA 7, SERIE 2021-2022", CONFORME LO AUTORIZA LA LEY 107 DEL 14 AGOSTO DE 2020, SEGÚN ENMENDADA, Y CONOCIDA COMO EL CÓDIGO MUNICIPAL DE PUERTO RICO".

POR CUANTO: La Ley 107 del 13 de agosto de 2020 dispone, en su Artículo 1.008 (o) [21 L.P.R.A. § 7013] que el Municipio tendrá todos los poderes necesarios y convenientes para "Ejercer el Poder Legislativo y el Poder Ejecutivo en todo asunto de naturaleza municipal que redunde en el bienestar de la comunidad y en su 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."

POR CUANTO: El Artículo 1.008(r) del antes citado Código Municipal expresamente faculta a los municipios a "contratar con cualquier persona natural o jurídica, la planificación 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 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, el desarrollo de proyectos, operaciones y actividades de ecoturismo y/o turismo sostenible, y cualesquiera otras donde el municipio requiera la participación de personas naturales o jurídicas externas para la viabilidad

ORDENANZA: 8

SERIE: 2023 - 2024

de los proyectos y programas. La formalización de la contratación requerirá la aprobación previa de la Legislatura Municipal."

POR CUANTO: El 2 de octubre de 2009 el Departamento de Recreación y Deportes de Puerto Rico ("DRD") cedió las facilidades del Estadio Concepción Pérez Alberto mediante Certificación de Transferencia de Título, descrito a continuación:-----

---**URBANA:** Parcela terreno radicada en el Barrio Sardinera de Fajardo, con una cabida registral superficial de 10.578 cuerdas, o sea 41,492.54 M/C. En lindes: por el **Norte y Sur**, con terrenos de la finca principal de la Fajardo Sugar Company; por el **Este**, con la Carretera Municipal y por el **Oeste**, con terrenos de Ramón Quiñones, Diego Jiménez, Juan Díaz Santana, Emilio Moreira, Juan Matta, Ana Méndez de Matta, Carlota Zalduondo y Pedro Guzmán Bar.-----

---Finca Número 9,276 inscrita al Folio Número 126, Tomo 238 de Fajardo, del registro de la Propiedad Sección de Fajardo. Esta finca se forma por agrupación de la Finca 2112 Folio 36, Tomo 64 y la Finca 9275 Folio 125, Tomo 238.-----

---Por su procedencia: afecta a servidumbre.----

---Por si: Libre de Cargas.-----

POR CUANTO: En el párrafo expositivo CUARTO, de la Certificación de Transferencia de Título antes mencionada, el DRD expuso que el Estadio Concepción Pérez Alberto está calificado y clasificado como Propiedad Patrimonial Comunitaria.

POR CUANTO: El Artículo 238 del Código Civil de Puerto Rico dispone que: "Los bienes públicos son aquellos bienes privados, pertenecientes al Estado o a sus subdivisiones o a particulares, que han sido afectados para destinarlos a un uso o servicio público. Estos bienes públicos se denominan bienes de uso y dominio público."

ORDENANZA: 8

SERIE: 2023 - 2024

- POR CUANTO: El Artículo 240 del Código Civil de Puerto Rico establece que: *"Los bienes públicos son inalienables, inembargables e imprescriptibles. Su utilización privativa por las personas puede efectuarse solo mediante las concesiones permitidas por la ley."*
- POR CUANTO: El Artículo 269 del Código Civil de Puerto Rico expresa que *"el objeto del negocio jurídico debe ser determinable. No pueden ser objeto del negocio jurídico los hechos de realización imposible, ilícitos, inmorales, contrarios al orden público, a las buenas costumbres, o lesivos de derechos de terceros."*
- POR CUANTO: Por otra parte, el Artículo 2.016 del Código Municipal, establece que son bienes de dominio público los destinados a un uso o servicio público, tales como las plazas, calles, avenidas, paseos y obras públicas, de servicio general sufragadas por el municipio con fondos públicos. Los bienes de dominio público son inalienables, inembargables y no están sujeto a contribución alguna.
- POR CUANTO: Desde la transferencia del dominio del Estadio Concepción Pérez Alberto a favor del MAF, el mantenimiento y la administración de esta propiedad ha sido sufragada con fondos públicos municipales. La clasificación hecha por el DRD como bien patrimonial comunitario y el desembolso de fondos públicos para su mantenimiento y operación convierte la propiedad objeto de la cesión en una de dominio o uso público.
- POR CUANTO: El 22 de noviembre de 2019 Caribbean Medical Center ("CMC") sometió una propuesta no solicitada, según autoriza el "REGLAMENTO PARA LA PRESENTACIÓN, EVALUACIÓN, Y SELECCIÓN DE PROPUESTAS PARA CONSTITUIR ALIANZAS MUNICIPALES PRIVADAS" para el uso del estacionamiento del Estadio Concepción Pérez Alberto.
- POR CUANTO: Con el propósito de autorizar al Alcalde para suscribir un acuerdo para ceder la operación, administración y desarrollo del estacionamiento

ORDENANZA: 8

SERIE: 2023 - 2024

del Estadio concepción Pérez Alberto, la Legislatura Municipal aprobó la Ordenanza Número 6 Serie 2022-2023.

POR CUANTO: Luego de aprobada esta Ordenanza, CMC y el Municipio Autónomo de Fajardo ("MAF") comenzaron el proceso de negociación del "CONTRATO DE ALIANZA MUNICIPAL PRIVADA PARA EL ESTADIO MUNICIPAL CONCEPCIÓN PÉREZ ALBERTO Y MANTENIMIENTO DE LA AVENIDA OSVALDO MOLINA".

POR CUANTO: El contrato antes mencionado permite a CMC el uso, administración y desarrollo del estacionamiento del Estadio Concepción Pérez Alberto por un término de veinte (20) años que pueden ser extendidos por veinte (20) años adicionales. El contrato también permite que CMC inscriba el mismo en el Registro de la Propiedad, lo que impone un gravamen sobre el Estadio Concepción Pérez Alberto.

POR CUANTO: Un contrato que permita a una entidad privada imponer un gravamen por cuarenta (40) años, sobre un bien de dominio público, está en contra de lo dispuesto en el Artículo 269 del Código Civil de Puerto Rico, por lo que este sería "nulo ab initio".

POR CUANTO: El Artículo 2.016, supra, del Código Municipal establece expresamente que se permite modificar la clasificación de un bien de uso público. No obstante, para que se pueda cambiar el uso, el MAF tiene que justificar la conveniencia y beneficio público de dicha alteración.

POR CUANTO: No surge del expediente del trámite municipal la existencia de documentos, análisis o estudio que apoye la conclusión de que los términos propuestos por CMC, en un balance de intereses, beneficiaban al MAF. Ello era indispensable para justificar la firma del contrato.

ORDENANZA: 8

SERIE: 2023 - 2024

POR TANTO: **ESTA LEGISLATURA MUNICIPAL DE FAJARDO, PUERTO RICO COINCIDE Y ACOGE LA RECOMENDACIÓN DEL ALCALDE Y EN SU CONSECUENCIA DISPONE LO SIGUIENTE:**

Sección 1ra: Por la presente se deroga la Ordenza Número 6 Serie 2022-2023 titulada:

"PARA APROBAR CONTRATO DE ALIANZA MUNICIPAL PRIVADA ENTRE EL GOBIERNO MUNICIPAL AUTÓNOMO DE FAJARDO Y CARIBE PHYSICIANS PLAZA CORPORATION, AL ÁMPARO DISPOSICIONES DE LA LEY NÚM. 107 DEL 14 DE AGOSTO DE 2020, SEGÚN ENMENDADA Y CONOCIDA COMO EL "CÓDIGO MUNICIPAL DE PUERTO RICO" Y EN VIRTUD DEL REGLAMENTO PARA LA PRESENTACIÓN, EVALUACIÓN Y SELECCIÓN DE PROPUESTAS PARA CONSTRUIR ALIANZAS MUNICIPALES PRIVADAS DEL GOBIERNO MUNICIPAL AUTÓNOMO DE FAJARDO Y ESTABLECIDA POR ESTE GOBIERNO MUNICIPAL ES SU ORDENANZA 7, SERIE 2021-2022."

Sección 2da: Quedan por la presente derogadas todas aquellas Ordenanzas previamente aprobadas cuyo contenido sea incompatible en todo o en parte con lo aprobado en esta Ordenanza. En específico, se deroga la Ordenanza Numero 6 Serie 2022-2023. Los objetivos principales de dicha Ordenanza en cuanto al uso del estacionamiento del Estadio Concepción Pérez Alberto están contemplados en la presente y cualquier asunto adicional será atendido por separado.

Sección 3ra: Si cualquiera de las secciones o disposiciones de esta Ordenanza fuese declarada inválida por un Tribunal con jurisdicción, las otras secciones permanecerán vigentes.

Sección 4ta: Esta Ordenanza empezará a regir inmediatamente después de que sea aprobada por la Legislatura Municipal y firmada por el Alcalde del Municipio de Fajardo.

Sección 5ta: Una vez firmada por el Alcalde de Fajardo se le enviará copia de la misma a la Directora de Finanzas, Secretaria Municipal, y aquellas oficinas gubernamentales que sea necesario.

Esta Ordenanza fue aprobada por la **Legislatura Municipal del Gobierno Municipal Autónomo de Fajardo**, en Sesión Parlamentaria el 19 de septiembre de 2023 y firmada por el **Hon. José A. Meléndez Méndez**, Alcalde del **Gobierno Municipal Autónomo de Fajardo**, el 25 de septiembre de 2023.



HON. LUIS E. MATTA DONATIÚ
PRESIDENTE
LEGISLATURA MUNICIPAL



SRA. MARIBEL MILLÁN MONGE
SECRETARIA
LEGISLATURA MUNICIPAL



HON. JOSÉ A. MELÉNDEZ MÉNDEZ
ALCALDE
GOBIERNO MUNICIPAL AUTÓNOMO DE
FAJARDO

SELLO OFICIAL

OFICINA DE REGISTRO MUNICIPAL

CERTIFICACIÓN

Yo, Nitza Y. Meléndez Colón, Secretaria Interina de la Legislatura Municipal de Fajardo, Puerto Rico:

CERTIFICO: Que la precedente es el texto original de la Ordenanza 8, Serie 2023-2024, aprobada por la Legislatura Municipal de Fajardo, en la Sesión Parlamentaria del 19 de septiembre de 2023:

AFIRMATIVOS:

Honorable Luis E. Matta Donatiú, Presidente
Honorable Nilda I. Vázquez Díaz, Vicepresidenta
Honorable Héctor M. Montañez Ramos, Portavoz de la Mayoría
Honorable Edgardo Pimentel Vázquez, Portavoz Alterno
Honorable Víctor Torres Santiago
Honorable Julio Febo Febo
Honorable Wilfredo Lugo Fabre
Honorable Billy B. Flores Piña
Honorable Ana D. Monge Cruz
Honorable Rosa V. Quiñones Ortiz
Honorable Joel A. Amaro Rodríguez
Honorable Fabián Velázquez López
Honorable Ricardo Donatiú Berríos
Honorable Ivonne V. Colón Rodríguez

AUSENTE:

NINGUNO

ABSTENIDOS:

NINGUNO

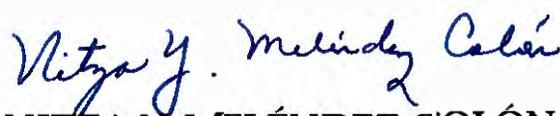
EN CONTRA:

NINGUNO

CERTIFICO: Que todos los Legisladores Municipales fueron debidamente citados para la referida Sesión, en la forma que determina la Ley.

CERTIFICO, ADEMÁS: Que fue firmada por el Alcalde, Honorable José Aníbal Meléndez Mendez, el 25 de septiembre de 2023.

Y PARA QUE ASÍ CONSTE y a los fines procedentes, expido la presente y hago estampar en todas sus páginas, el Gran Sello Oficial de la Legislatura Municipal de Fajardo, Puerto Rico, el 25 de septiembre de 2023.


NITZA Y. MELÉNDEZ COLÓN
SECRETARIA INTERINA
LEGISLATURA MUNICIPAL

SELLO OFICIAL