

**ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
MUNICIPIO AUTÓNOMO DE CAROLINA
LEGISLATURA MUNICIPAL**

**ORDENANZA 40
SERIE 2016-2017-83**

(Contiene enmiendas incorporadas mediante la
Ordenanza 17 Serie 2017-2018-20)

APROBADA:

13 DE MARZO DE 2017

DE LA LEGISLATURA DEL GOBIERNO MUNICIPAL AUTÓNOMO DE CAROLINA, PUERTO RICO, PARA AUTORIZAR AL ALCALDE, HON. JOSÉ C. APONTE DALMAU, A ARRENDAR A LA COMPAÑÍA HEALTH & WELLNESS NETWORK OF THE AMERICAS, LLC, TRES LOCALES POR UN TOTAL DE MIL SEISCIENTOS CINCUENTA (1,650 P.C.) UBICADOS EN EL EDIFICIO ARRENDADO AL HOSPITAL SAN FERNANDO DE LA CAROLINA; SIN EL REQUISITO DE SUBASTA PÚBLICA.

POR CUANTO: La Administración Municipal de Carolina ha realizado considerables esfuerzos para crear las condiciones necesarias para mejorar la calidad de vida de sus residentes, principalmente en aquellas áreas esenciales como viviendas, educación, salud, seguridad, recreación y deportes, entre otras.

POR CUANTO: En virtud de lo anterior el Municipio elaboró y está desarrollando un abarcador plan de trabajo dirigido a fomentar y promover el desarrollo económico, social, cultural, de toda la Ciudad con principal énfasis en la revitalización del Centro Urbano de la Ciudad, proveyendo viviendas de interés social, negocios, y empresas que garanticen a todos la mejor calidad de vida posible.

POR CUANTO: Como parte fundamental de la extraordinaria obra de construcción realizada por el Municipio y/o por la empresa privada con el apoyo de éste, se construyeron proyectos de vivienda que significaron 174 unidades y existen otros proyectos en proceso de construcción.

POR CUANTO: Sin embargo, la obra de mayor impacto para todos los carolinenses y residentes en municipios adyacentes ha sido la construcción del moderno Hospital San Fernando de la Carolina, con 109 camas y una variedad de servicios primarios de salud que incluye salas de



emergencia pediátrica; maternidad, cardiovascular, diálisis, mamografías, farmacia, laboratorio, entre otros.

POR CUANTO: De conformidad con la Ordenanza 40, Serie 2011-2012-54, el GMAC y la empresa Doctor's Center Hospital de Carolina, LLC, suscribieron el 31 de agosto de 2012 el Contrato de Arrendamiento Núm. 2013-000461 el cual fue enmendado el 30 de junio de 2016 a los fines de que la empresa opere, administre y mantenga el Hospital San Fernando de la Carolina; así como, para el arrendamiento del espacio necesario para el desarrollo del Hospital ubicado en el Edificio Jesús T. Piñero.

POR CUANTO: Este proyecto de acceso a la salud, y las instalaciones tan modernas que se crearon, ha trascendido a esta Ciudad y más aún, al País. Ha sido objeto de premios y de reconocimientos en importantes revistas de arquitectura a nivel internacional.

POR CUANTO: El impacto local e internacional que ha tenido la operación de tan modernas facilidades de salud ha despertado interés de otras empresas de establecer sus ofrecimientos de servicios en la Ciudad de Carolina.

POR CUANTO: La empresa Health & Wellness Network of the Americas, LLC, que es una compañía que se dedica al desarrollo del turismo médico, ha identificado al Municipio de Carolina como un destino extraordinario para establecerse porque cuenta con los elementos perfectos para este tipo de turismo; ofrece acceso rápido a un aeropuerto internacional y a los hoteles de la más alta calidad; a otras áreas turísticas como el Balneario en Isla Verde; a museos y a una moderna instalación hospitalaria de carácter internacional.

POR CUANTO: La referida empresa ha decidido realizar negocios en Puerto Rico por lo que ha formalizado una alianza con el Doctor's Center Hospital Carolina, LLC, entidad administradora de nuestro Hospital, para atraer pacientes extranjeros a recibir servicios de salud en el nuevo Hospital de Carolina. Esta iniciativa de negocios está unida a su plan de servicio turístico que incluirá otras áreas de la Ciudad que el Municipio promueve a través de su Programa Turístico Carolina Desde Adentro.

POR CUANTO: El Municipio dispone de tres (3) espacios contiguos, con una cabida total de 1,650, pies cuadrados, localizados en la estructura arrendada al Hospital que hasta el presente se han utilizado para ofrecer servicios y proyectos institucionales en acuerdo con la administración del Hospital San Fernando de la Carolina.



- POR CUANTO:** Por la naturaleza de los servicios de turismo médico que la empresa Health & Wellness Network of the Americas ofrecerá con el Doctor's Center Hospital y los beneficios económicos que ello significará para el Municipio, resulta, necesario y conveniente, autorizar al Alcalde, a arrendar, y a suscribir un contrato de Arrendamiento con Health & Wellness Network of the Americas, sin necesidad de subasta pública, por los 1,650 p.c. de espacio disponible en las facilidades del Hospital.
- POR CUANTO:** El Artículo 2.001, Inciso (e) de la Ley 81 de 30 de agosto de 1991, según enmendada, conocida como Ley de Municipios Autónomos de Puerto Rico faculta al Municipio a poseer y administrar bienes muebles e inmuebles y arrendarlos de conformidad a la Ley.
- POR CUANTO:** El Artículo 2.001 (o) de la Ley 81, supra, faculta al Municipio a 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:** Además, el Artículo 3.009 (g) de la Ley 81, supra, faculta al Alcalde a administrar la propiedad mueble e inmueble del Municipio de conformidad con la ley, ordenanzas y reglamentos.
- POR CUANTO:** El Artículo 9.005 de la Ley 81, supra, establece que toda permuta, gravamen, arrendamiento, venta o cesión de propiedad municipal deberá ser aprobada por la Legislatura mediante ordenanza o resolución al efecto. Establece que ese arrendamiento deberá hacerse por subasta pública.
- POR CUANTO:** El Artículo 9.011 de la antes mencionada ley por su parte indica que 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 a subasta pública.
- POR CUANTO:** Las circunstancias únicas de este arrendamiento y los beneficios que obtendrá la Administración Municipal constituyen suficientes fundamentos válidos, justos, necesarios y convenientes para autorizar al Alcalde a arrendar, sin el requisito de subasta pública, los espacios disponibles en el Edificio Jesús T. Piñero, a la empresa Health & Wellness Network of the Americas, LLC, para establecer su negocio de turismo médico.



POR TANTO: ORDÉNASE POR LA LEGISLATURA DEL GOBIERNO MUNICIPAL AUTÓNOMO DE CAROLINA, PUERTO RICO:

Sección 1ra: Autorizar al Alcalde, Hon. José C. Aponte Dalmau, a arrendar a la compañía Health & Wellness Network of the Americas, LLC, tres locales para un total de mil seiscientos cincuenta pies cuadrados (1,650 p.c.) ubicados en el Edificio arrendado al Hospital San Fernando de la Carolina; sin el requisito de subasta pública.

Sección 2da: Los espacios a arrendarse que tienen una cabida total de 1,650 pies cuadrados, están ubicados en el área Sur del cuarto piso del Edificio Jesús T. Piñero, a saber:

(a) local de aproximadamente 442 pies cuadrados ubicado al lado de las oficinas del Departamento de Administración del Doctor's Center.

(b) local de aproximadamente 472 pies cuadrados ubicado al lado de las Oficinas de Seguridad Virtual del GMAC.

(c) local de aproximadamente 736 pies cuadrados ubicado entre los antes mencionados locales.

Sección 3ra.: *El término del arrendamiento será por cinco (5) años, contados a partir del mes en que la Compañía comience a pagar el canon de arrendamiento acordado y sujeto a que la Compañía haya cumplido cabalmente con los términos y condiciones que se dispongan en el contrato que se otorgue. El Municipio se asegurará de garantizar y proteger el interés público en la negociación que desarrolle en el proceso de arrendamiento del espacio que se autoriza.*

Disponiéndose, que el contrato podrá prorrogarse por un término adicional de cinco (5) años, sujeto a la revisión del canon de arrendamiento, así como al cumplimiento de cualesquiera término o condición que se requiera cambiar, revisar o eliminar.

Sección 4ta: Se establece un canon de arrendamiento mensual de \$2,062.50, a razón de \$15.00 el costo, por pie cuadrado, solo durante los dos primeros años de la vigencia del referido contrato. El pago anual ascenderá a \$24,750.00 por cada uno de los dos (2) primeros años.

Se dispone que a partir del tercer (3er) año hasta el quinto (5to) año, la renta mensual será de \$2,475.00 y anual de \$29,700.00; esto a razón de \$18 el pie cuadrado.

Se dispone, además, que el canon de arrendamiento mensual deberá aumentar en un cinco (5%) por ciento desde el sexto (6to.) al décimo (10mo.) año de vigencia.

Para cualquier renovación que se otorgue más allá del 10mo. año de vigencia del contrato será necesario actualizar el canon de arrendamiento de conformidad con el estudio de renta en el mercado, así como los términos y condiciones que corresponda.

Sección 5ta:

*En el contrato que se suscriba se deberá establecer que el **Arrendatario** realizará a su costo, todos y cada una de las mejoras que requiera el espacio arrendado para conformarlas a sus necesidades; contratará, a su costo los servicios profesionales requeridos y será responsable de tramitar y obtener todos los endosos, permisos u autorizaciones que el proceso de negociación conlleve.*

*Disponiéndose que, en consideración a que el **Arrendatario** invertirá alrededor de 200 mil dólares en las mejoras que realizará, se autoriza al Alcalde a incluir en el contrato de Arrendamiento una disposición eximiéndole del pago de renta durante los primeros once (11) meses de vigencia para que concluya las mejoras y obtenga todos los permisos y endosos necesarios.*

Sin embargo, independientemente de si finaliza o no las mejoras, obtenga o no los permisos necesarios, deberá comenzar a pagar la renta acordada a partir del duodécimo (12mo) mes de la vigencia del contrato.

Sección 6ta:

El **Arrendatario** deberá comprometerse a utilizar el espacio arrendado única y exclusivamente para los propósitos dispuestos en esta Ordenanza.

Sección 7ma:

En el contrato que se suscriba **El Arrendatario** deberá comprometerse a, que toda mejora al espacio para conformar el mismo a sus necesidades será a su costo; pero deberá ser autorizado por el GMAC y notificados al Doctor's Center Hospital de Carolina, LLC. Así también, se comprometerá a que tales mejoras deberán ser cónsonas con las instalaciones del Hospital. Deberá asegurarse que al realizar las mejoras no produzca daños a la propiedad, ni afecte las operaciones del Hospital.

Sección 8va:

El Arrendatario no podrá alterar mediante construcción, o actividad alguna, la estructura de la propiedad sin el consentimiento escrito del GMAC, quien a su vez no podrá negar el mismo excepto



por causas justificadas. Cualquier mejora que se realice a la propiedad quedará para beneficio del GMAC al terminarse este contrato, sin que tenga que pagar compensación alguna al arrendatario por dichas mejoras.

Sección 9na: **El Arrendatario** deberá obtener una Póliza de Responsabilidad Pública por un millón de dólares (\$1,000,000.00) para asegurar el inmueble objeto de este contrato en caso de tener que responder por cualquier daño que pueda sufrir cualquier persona en el mismo. Dicha póliza deberá tener el endoso de asegurado adicional y "Hold Harmless Agreement" a favor del Municipio de Carolina y entregar copia de la misma.

Sección 10ma: **El Arrendatario** será responsable del pago de los servicios públicos de agua, luz, teléfono y cualquier otro que sus operaciones requieran.

Sección 11ma: Se autoriza al Alcalde a establecer en el contrato que suscriba cualquier otro requisito o condición que sea necesaria para proteger la propiedad, el erario y el interés público y copia del mismo deberá ser enviada a la Legislatura Municipal.

Sección 12ma: Copia de esta Ordenanza se enviará a la Gerencia de Desarrollo Económico, a la Gerencia de Administración, a la Gerencia de Infraestructura y a los Departamentos de Asuntos Legales; Finanzas y Presupuesto y al Comisionado de Asuntos Municipales.

SOMETIDO POR: HON. REINALDO L. CASTELLANOS FERNÁNDEZ
HON. CARMELO RIVERA RIVERA
HON. MIRTA ANDRADES RUIZ
HON. DANILO CARMONA CASTRO
HON. LUIS M. MANGUAL OCASIO
HON. MARIBEL LÓPEZ VÁZQUEZ
HON. MARÍA E. RODRÍGUEZ ROHENA
HON. ANÍBAL CARRIÓN LÓPEZ
HON. JOSÉ E. RIVERA VERDEJO
HON. ÁNGEL F. VIERA ENCARNACIÓN
HON. AIDYN ALERS TALAVERA
HON. IVETTE PAGÁN MONTALVO
HON. LISETTE ROSARIO GUZMÁN



EN CAROLINA, PUERTO RICO, A LOS 14 DÍAS DE MARZO DE 2017.

REINALDO L. CASTELLANOS
PRESIDENTE

ANTONIO VÁZQUEZ COLLAZO
SECRETARIO

APROBADO POR EL ALCALDE DE CAROLINA, A LOS 17 DÍAS DE MARZO
DE 2017.

JOSÉ C. APONTE DALMAU
ALCALDE

A handwritten signature in black ink, appearing to be a stylized 'A' or 'P' followed by a flourish.