

**ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
MUNICIPIO AUTÓNOMO DE LA CIUDAD CAPITAL
SAN JUAN BAUTISTA**

**ORDENANZA NÚM. 11, SERIE 2025-2026
APROBADA 3 DE SEPTIEMBRE DE 2025
(P. DE O. NÚM. 12, SERIE 2025-2026)**

Fecha de presentación: 19 de agosto de 2025

ORDENANZA

PARA AUTORIZAR AL MUNICIPIO AUTÓNOMO DE SAN JUAN, REPRESENTADO POR SU ALCALDE O EL FUNCIONARIO EN QUIEN ESTE DELEGUE, A ARRENDAR, SIN SUJECIÓN AL REQUISITO DE SUBASTA, A LA CORPORACIÓN *FRESENIUS VASCULAR CARE DEL CARIBE, INC.*, PARTE DE LAS INSTALACIONES QUE ALBERGAN EL METRO PAVÍA CLINIC CUPEY, A FIN DE QUE DICHA ENTIDAD CONTINÚE BRINDANDO LOS SERVICIOS MÉDICOS QUE ACTUALMENTE BRINDAN EN LA REFERIDA INSTALACIÓN MUNICIPAL A BENEFICIO DE LA CIUDADANÍA; ESTABLECER EL CANON CORRESPONDIENTE, TÉRMINOS Y CONDICIONES; Y PARA OTROS FINES.

POR CUANTO: La Ley 107-2020, según enmendada, conocida como el “Código Municipal de Puerto Rico” (en adelante, el código Municipal), confiere a los municipios los poderes necesarios y convenientes para ejercer todas las facultades correspondientes a un gobierno local y lograr sus fines y funciones, entre ellos el de poseer y administrar bienes muebles e inmuebles y arrendarlos de conformidad a la ley.

POR CUANTO: El Artículo 1.008 del Código Municipal, faculta a los municipios a, entre otros, adquirir propiedad por cualquier medio legal, dentro y fuera de sus límites territoriales, incluyendo los procedimientos para el cobro de contribuciones, poseer y administrar bienes muebles e inmuebles y arrendarlos a cualquier organismo, agencia o corporación pública

y entidades con o sin fines de lucro, de conformidad a este Código Municipal, así como vender, gravar y enajenar cualquiera de sus propiedades con sujeción a las disposiciones de este Código, o las leyes u ordenanzas aplicables.

POR CUANTO: El Artículo 2.021 del Código Municipal, establece la regla general de que la venta y arrendamiento de propiedad municipal deberán realizarse mediante el proceso de subasta pública. No obstante, el Artículo 2.030 del mismo cuerpo legal dispone, que cuando el interés público así lo requiera, el municipio, mediante ordenanza, podrá reglamentar el arrendamiento de la propiedad municipal mueble e inmueble a base de un canon razonable y sin sujeción al requisito de subasta pública. En dicha ordenanza se especificarán las razones por las cuales se considera justo y necesario prescindir del requisito de subasta. El canon de arrendamiento razonable se determinará tomando como base el costo y la vida útil de la propiedad y los tipos de arrendamiento prevalecientes en el mercado.

POR CUANTO: El Municipio de San Juan es dueño en pleno dominio de una parcela de Terreno localizada en el Barrio Cupey de Río Piedras del término municipal de San Juan, con una cabida superficial de cinco mil Cuerdas cinco mil seiscientos veintitrés diez milésimas de otra (5.5623), en lindes por el NORTE, con la calle Teresa Journet; por el SUR, con la Quebrada Los Guanos; por el ESTE, con el Residencial Los Lirios; por el OESTE, con la calle San Miguel de la Urbanización Cooperativa de Viviendas. En dicho predio existe un edificio con un área de cuarenta y cuatro mil ochocientos sesenta y nueve punto diecinueve (44,869.19) pies cuadrados (En adelante, el “Inmueble” o la Propiedad”).

POR CUANTO: En virtud de la Ordenanza Núm. 27, Serie 2011-2012, se autorizó el arrendamiento del Inmueble, a Metro Pavía Health System (San Francisco Health System, Inc. HNC Metro Pavia Clinic Cupey), (en adelante “Metro Pavía”), sin sujeción al requisito de subasta. Dicha entidad ha operado el inmueble por los últimos 13 años como instalación para la prestación de servicios médicos y otros relacionados. La Sección 5ta de la referida

Ordenanza, facultó a la Entidad a utilizar hasta un máximo de quince por ciento (15%) del Centro para, directamente o mediante subarrendamiento, establecer servicios no relacionados con la medicina. Éstos se definen como aquellos servicios o bienes que, directa o indirectamente, son necesarios, convenientes, anciliares, suplementarios o de apoyo a los servicios que presta Metro Pavía y/o sus subcontratistas de servicios médicos en el Centro.

POR CUANTO: La Corporación *Fresenius Vascular Care del Caribe, Inc.* (en lo sucesivo “Fresenius” o “Entidad”), es una Corporación Doméstica, con fines de lucro, inscrita en el Departamento de Estado de Puerto Rico con el número 182615, y ocupa parte del inmueble como subarrendatario. Desde estas facilidades brinda servicios de diálisis a sus pacientes. Opera de lunes a sábado, de 7:00 a.m. a 9:00 p.m.

POR CUANTO: Metro Pavía ha determinado no utilizar más la instalación para ofrecer sus servicios, y ha notificado al Municipio su intención de terminar el contrato de arrendamiento, contrato Núm. 2023-000693. Sin embargo, Fresenius ha expresado interés en continuar con la posesión de la parte que ocupa a fin de poder continuar brindando los servicios que actualmente ofrece.

POR CUANTO: Es compromiso de la Administración de la Ciudad Capital, garantizar la prestación de más y mejores servicios médicos a la ciudadanía de forma responsable, efectiva y eficiente.

POR CUANTO: Luego de mucho análisis y consideración, el Municipio entiende y reconoce que los servicios que ofrece Fresenius desde las instalaciones resultan de beneficio a toda la población sanjuanera y específicamente aquella población de las áreas de Cupey y Caimito. De esta forma, se garantiza la continuación de la operación del Centro en cuanto a los servicios que ofrece la Entidad.

POR CUANTO: Resulta en beneficio a la ciudadanía y en el más alto interés público garantizar la prestación de servicios de salud, el autorizar suscribir un acuerdo de arrendamiento y administración, sin sujeción al requisito de subasta, para que Fresenius continúe operando como hasta el momento lo ha estado haciendo, permite al Municipio de San Juan arrendar las instalaciones de forma tal que se garantice la prestación de más y mejores servicios a la ciudadanía, a la vez que se reducen los costos operacionales de dicha instalación médica, así como los de mantenimiento y se generan ingresos adicionales por el arrendamiento de estas. De igual forma, representa una excelente oportunidad para desarrollar un acuerdo con una entidad comprometida con la salud de todos los puertorriqueños, de forma tal que ambas entidades y sobre todo el Pueblo Sanjuanero, se beneficien del mismo.

POR CUANTO: Las razones de interés público antes indicadas justifican que se permita el arrendamiento del referido inmueble sin sujeción al requisito de subasta, de acuerdo con los parámetros que se adoptan en la presente Ordenanza.

POR TANTO: ORDÉNESE POR LA LEGISLATURA MUNICIPAL DE SAN JUAN, PUERTO RICO:

Sección 1ra.: Se autoriza al Municipio Autónomo de San Juan, representado por su Alcalde o el funcionario en quien este delegue, a arrendar, sin sujeción al requisito de subasta, a la Corporación *Fresenius Vascular Care del Caribe, Inc.* (en adelante, la “Entidad” o “Fresenius”), parte de la propiedad localizada en el Barrio Cupey de Río Piedras del término municipal de San Juan, según se describe en el contrato de arrendamiento a otorgarse entre el Municipio de San Juan y Fresenius, a fin de que dicha entidad continúe brindando los servicios médicos que actualmente brinda en la referida instalación municipal en beneficio de la ciudadanía.

Sección 2da.: El arrendamiento al que se hace referencia en la Sección Primera (1ra.) de esta Resolución, se autoriza sin sujeción al requisito de subasta en consideración al interés público

que representa mantener los servicios que ofrece Fresenius desde las instalaciones, en beneficio a toda la población sanjuanera y específicamente aquella población de las áreas de Cupey y Caimito. De esta forma, se garantiza la continuación de la operación del Centro, en cuanto a los servicios que ofrece la Entidad. Resulta en beneficio a la ciudadanía y en el más alto interés público garantizar la prestación de servicios de salud, autorizando suscribir un acuerdo de arrendamiento y administración con la Entidad, para que Fresenius continúe operando el espacio que ocupa como hasta el momento lo ha estado haciendo. Esto permite, además, al Municipio garantizar la prestación de más y mejores servicios a la ciudadanía, a la vez que se reducen los costos operacionales de dicha instalación médica, así como los de mantenimiento y se generan ingresos adicionales por el arrendamiento de estas.

Sección 3ra.: La parte arrendada será utilizada y mantenida en condiciones aptas para ser ocupada y operada para los servicios que se brindan. De igual forma, la Entidad mantendrá la Propiedad arrendada limpia y en buen estado y será responsable en todo momento por asegurar que la Propiedad esté en cumplimiento con todas las normas, leyes y reglamentos aplicables a su administración y uso. Será además responsable de todo gasto de rehabilitación, mantenimiento y conservación de la Propiedad, y será responsable de obtener todos aquellos permisos, seguros y fianzas que fueren necesarios en relación con el uso dispuesto para la misma, según autorizado en esta Ordenanza, incluyendo seguro de responsabilidad pública, cuya póliza deberá incluir al Municipio, sus funcionarios y empleados como asegurado adicional con endoso de indemnidad.

Sección 4ta.: La Entidad no podrá llevar a cabo alteración o modificación alguna a los elementos estructurales de la Propiedad sin haber obtenido autorización previa y expresa del Área de Operaciones de Ingeniería del Municipio Autónomo de San Juan, y haber solicitado y obtenido todos los permisos correspondientes, conforme a las disposiciones legales aplicables.

Sección 5ta.: La Entidad otorgará con el Municipio de San Juan el correspondiente contrato de arrendamiento, donde se establecerán los términos y condiciones relacionados al uso de la propiedad. El canon de arrendamiento, así como el pago por las utilidades (agua, energía eléctrica, internet, etc.) se determinará como parte de los términos y condiciones del contrato, y según dispone el Artículo 2.030 de la Ley 107-2020, según enmendada, conocida como el “Código Municipal de Puerto Rico”. Este Artículo establece que “[e]l canon se establecerá como mínimo, tomando como base el costo y la vida útil de la propiedad y los tipos de arrendamiento prevalecientes en el mercado.” Se podrá tomar en consideración como parte de la negociación aquellos gastos en los que tenga que incurrir el arrendatario para habilitar y mantener el área arrendada, entre otros elementos.

Sección 6ta.: El contrato que se otorgue tendrá vigencia inicial de diez (10) años, renovable por términos adicionales de diez (10) años cada uno, sujeto a la anuencia por escrito de las partes y a la aprobación de la Legislatura Municipal.

Sección 7ma.: El Contrato que mediante esta Ordenanza se autoriza, no podrá contravenir ninguna obligación contractual ya contraída por el Municipio de San Juan sobre los bienes objeto del contrato. Tampoco menoscabarán, perjudicarán ni de algún otro modo afectarán las obligaciones contractuales en las que hubiere incurrido el Municipio de San Juan con anterioridad al mismo.

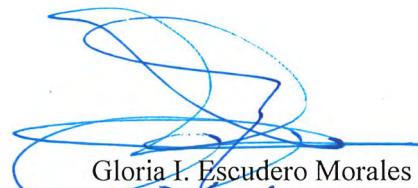
Sección 8va.: El Alcalde o el funcionario en quien éste delegue, queda, por la presente, facultado para establecer aquellos términos y condiciones adicionales que estime necesarios y/o convenientes en relación con los propósitos de la presente Ordenanza. De igual forma, queda, facultado para llevar a cabo todas las gestiones necesarias, convenientes o incidentales que surjan de la exposición de motivos de esta Ordenanza, en caso de que haya sido omitida la autorización expresa de algún asunto en particular de la misma.

Sección 9na.: El Alcalde o el funcionario en quien éste delegue, queda, por la presente, facultado para otorgar cualesquiera documentos o instrumentos públicos que sean necesarios e incidentales a los propósitos de esta Ordenanza.

Sección 10ma.: Cualquier ordenanza, resolución u orden que, en todo o en parte, resultare incompatible con la presente, queda por esta derogada hasta donde existiere tal incompatibilidad.

Sección 11ra.: Las disposiciones de esta Ordenanza son independientes y separables unas de otras por lo que, si alguna parte, párrafo o sección de esta fuese declarada inválida o nula por un tribunal con jurisdicción y competencia, la sentencia dictada a tal efecto sólo afectará aquella parte, párrafo o sección cuya invalidez o nulidad haya sido declarada.

Sección 12da.: Esta Ordenanza comenzará a regir inmediatamente después de su aprobación.



Gloria I. Escudero Morales
Presidenta

YO, MELIAVEL SANTIAGO RIVERA, SECRETARIA DE LA LEGISLATURA MUNICIPAL DE SAN JUAN, PUERTO RICO:

CERTIFICO: Que este es el texto aprobado por la Legislatura Municipal de San Juan, Puerto Rico, en la sesión ordinaria celebrada el día 29 de agosto de 2025, que consta de ocho (8) páginas, con los votos afirmativos de los legisladores municipales Carlos R. Acevedo Acevedo, Víctor S. Berrios Sierra, Ada M. Clemente González, Ingrid C. Colberg Rodríguez, Luis A. Crespo Figueroa, Diego G. García Cruz, Camille Andrea García Villafaña, Alberto J. Giménez Cruz, Giorenid L. González Núñez, Ángela Maurano Debén, Milton Maury Martínez, Alba Iris Rivera Rainírez, Nitza Suárez Rodríguez, Carmen S. Torres Rodríguez y la presidenta Gloria I. Escudero Morales. Las Legisladoras Municipales Norma Devarie Díaz y Daisy Sánchez Collazo no participaron de la votación final por encontrarse excusadas de la sesión.

CERTIFICO, además, que todos los legisladores municipales fueron debidamente citados para la referida sesión, en la forma que determina la Ley.

PARA QUE ASÍ CONSTE, y a los fines procedentes, expido la presente y hago estampar en las ocho (8) páginas de que consta la Ordenanza Núm.11, Serie 2025-2026, el Gran Sello Oficial del Municipio de San Juan, Puerto Rico, el día 29 de agosto de 2025.



Meliavel Santiago Rivera
Secretaria

Aprobada: 3 de septiembre de 2025.

Firma del Alcalde.



Miguel A. Romero Lugo
Alcalde

