ORIGINAL

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

LEGISLATURA MUNICIPAL DE SAN JUAN
Oficina de Secretaría
JUL 14 2022
RECIBIDO POR:
HORA 9:38am

P. DE O. NÚM. 3
SERIE 2022-2023

DE ADMINISTRACIÓN

Presentado por el señor Carlos R. Acevedo Acevedo; la señora Ada Clemente González; el señor Luis A. Crespo Figueroa; las señoras Carmen A. Culpeper Ramírez; Gloria I. Escudero Morales; el señor Diego G. García Cruz; la señora Camille A. García Villafañe; los señores Alberto J. Giménez Cruz; José A. Hernández Concepción; la señora Ángela Maurano Debén; el señor Fernando Ríos Lebrón; las señoras Alba I. Rivera Ramírez; Nitza Suárez Rodríguez; y el señor Ernesto Torres Arroyo

Referido a la(s) Comisión(es): Hacienda, Finanzas, Fondos Federales, Auditoría y Asuntos del Contralor

Fecha de presentación: 14 de julio de 2022

ORDENANZA

PARA AUTORIZAR EL ARRENDAMIENTO DE CIERTAS PORCIONES DE TERRENO, SITUADAS DENTRO DE LA PROPIEDAD CONOCIDA COMO EL ESCAMBRÓN, A *THE NORMANDIE OZ, LLC*, UNA SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA ORGANIZADA Y EXISTENTE CONFORME A LAS LEYES DEL GOBIERNO DE PUERTO RICO; EXIMIR DICHO ARRENDAMIENTO DEL PROCEDIMIENTO DE SUBASTA SEGÚN AUTORIZA LA LEY 107-2020, SEGÚN ENMENDADA, CONOCIDA COMO EL "CÓDIGO MUNICIPAL DE PUERTO RICO"; ESTABLECER PARÁMETROS, 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 Autónomo de San Juan (en adelante, el "Municipio"); es propietario de ciertos inmuebles ubicados en la Avenida Luis Muñoz Rivera, San Juan, Puerto Rico que forman parte del área comúnmente conocida como "El Escambrón" o el "Parque del Tercer Milenio" (en adelante referidas colectivamente como la "Propiedad del Escambrón").

POR CUANTO: El área del Escambrón, compuesta por la Propiedad del Escambrón y los inmuebles comúnmente conocidos y en adelante denominados "Hotel Normandie",

ubicados inmediatamente al lado de la Propiedad del Escambrón (el "Área del Escambrón"), se encuentra actualmente en un estado general de abandono y ha sufrido daños físicos que la han convertido en un peligro y en una amenaza para la seguridad del público en general.

POR CUANTO: El Área del Escambrón, incluyendo tanto la Propiedad del Escambrón, como el Hotel Normandie, carecen actualmente de espacio para aparcamientos adecuados y requieren mejoras significativas, embellecimiento y acceso directo a la playa en beneficio del público en general y de los visitantes de la Propiedad del Escambrón y del Hotel Normandie.

POR CUANTO: The Normandie OZ, LLC., es una Compañía de Responsabilidad Limitada, organizada bajo las leyes de Puerto Rico con número de registro 430078.

POR CUANTO: La referida entidad adquirió el título, los derechos y los intereses de las propiedades comúnmente conocidas y en adelante denominadas "Hotel Normandie", ubicadas en la Zona del Escambrón, inmediatamente al lado de la Propiedad del Escambrón. La entidad tiene la intención de invertir una cantidad significativa de capital en la rehabilitación, restauración, renovación sustancial y expansión, y posterior reapertura del Hotel Normandie para la propiedad y operación de un hotel de primera clase, que incluirá habitaciones, residencias, restaurantes, cafés, piscinas, salones, bares, terraza, gimnasio, y un espacio para eventos entre otras comodidades, cuya inversión traerá consigo una mejora sustancial y la mejora de una gran parte de la Zona del Escambrón.

POR CUANTO: El Municipio de San Juan y *The Normandie Oz, LLC.,* han expresado interés de unir esfuerzos para resolver el problema de la adecuación de las instalaciones de estacionamiento para el Área del Escambrón en su conjunto mientras que, al mismo tiempo, se mejoran las condiciones e instalaciones actuales de la Propiedad del Escambrón para el uso y disfrute común del público en general, incluyendo mejoras en las áreas de uso común,

y al tiempo que se garantiza el acceso directo a la playa por parte del público en general en toda la Propiedad del Escambrón.

POR CUANTO: El negocio propuesto resulta de beneficio e interés público pues con él se mejora, rehabilitan y desarrollan espacios de manera que se permita un mejor acceso de la ciudadanía a sus instalaciones públicas, a la vez que se promueve la actividad económica, el mejoramiento y uso de las instalaciones, la actividad comercial de la zona, se generan ingresos adicionales al Municipio y se mantiene en condiciones aptas de uso un inmueble municipal.

POR CUANTO: Por las razones antes indicadas, el Municipio accede a arrendar a *The Normandie Oz, LLC.*, ciertas porciones de terreno, situadas dentro de la Propiedad del Escambrón según se delimitan en el croquis que se acompaña y se hace formar parte esta 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 éste delegue, a arrendar a *The Normandie Oz, LLC.*, ciertas porciones de terreno, situadas dentro de la Propiedad del Escambrón según se identifican en el contrato de arrendamiento que será otorgado a esos fines, para que dicha entidad la rehabilite y mejore como estacionamiento a beneficio del interés público.

Sección 2da.: El arrendamiento al que se hace referencia en la Sección Primera (1ra.) de esta Resolución, se autoriza sin sujeción al procedimiento de subasta según autoriza la Ley 107-2020, según enmendada, conocida como el "Código Municipal de Puerto Rico" en consideración a con el Proyecto se mejora, rehabilitan y desarrollan espacios de manera que se permita un mejor acceso de la ciudadanía a sus instalaciones públicas, a la vez que se promueve la actividad económica, el mejoramiento y uso de las instalaciones, la actividad comercial de la zona, se generan ingresos adicionales al Municipio y se mantiene en condiciones aptas un inmueble municipal.

Sección 3ra.: La instalación será utilizada y mantenida en condiciones aptas para ser ocupada y operada de acuerdo a los términos y condiciones del contrato que será otorgado a esos fines. The Normandie OZ, LLC., mantendrá la Propiedad arrendada y sus alrededores limpia y en buen estado y será responsable en todo momento por asegurar que la Propiedad esté en cumplimiento con todas las normas y disposiciones legales y reglamentarias aplicables a su administración y uso. La entidad, será además responsable de todo gasto de rehabilitación de la Propiedad, y será responsable de obtener todos aquellos permisos, seguros y fianzas que fueren necesarios en relación al uso de las áreas que utilicen, incluyendo seguro de responsabilidad pública, cuya póliza deberá incluir al Municipio, sus funcionarios y empleados como asegurado adicional con endoso de indemnidad.

Sección 4ta.: *The Normandie OZ, LLC.,* 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.: *The Normandie OZ, LLC.,* 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 se determinará tomando como base el costo y la vida útil de la propiedad y los tipos de arrendamiento prevalecientes en el mercado, según dispone el Artículo 2.030 de la Ley 107-2020, según enmendada, conocida como el "Código Municipal de Puerto Rico".

Sección 6ta.: The Normandie OZ, LLC., será responsable, a su propio costo y gasto, del diseño y la construcción de una instalación de estacionamiento de un nivel (la "Instalación de Estacionamiento") (I) que estará ubicada en la huella interna de las Instalaciones de Pista y Campo del Escambrón (las "Instalaciones de Pista") y (II) con un nivel de piso de estacionamiento propuesto tres pies más bajo que el nivel actual de las Instalaciones de Pista, de acuerdo con los

Planos, Dibujos y Especificaciones de la Instalación de Estacionamiento según sean aceptados y autorizados por el Área de Operaciones de Ingeniería del Municipio Autónomo de San Juan.

Sección 7ma.: La responsabilidad de The Normandie OZ, LLC., en relación con el desarrollo del Aparcamiento se limitará a los costes de diseño y construcción de (I) los costes de excavación del Aparcamiento, y (II) la estructura de hormigón del Aparcamiento. La fachada histórica y la tribuna del Estadio Sixto Escobar serán preservadas de acuerdo con todas las leyes y regulaciones federales, estatales y municipales aplicables, y el Municipio retendrá el título de propiedad sobre las parcelas donde se ubicarán las instalaciones mejoradas.

Sección 8va.: The Normandie OZ, LLC., será responsable, a su exclusivo costo y gasto, de la demolición de la pared norte de las gradas del Estadio Sixto Escobar, que actualmente constituye un grave peligro para la seguridad del público en general y de las propiedades circundantes.

Sección 9na.: The Normandie OZ, LLC., será responsable, a su exclusivo costo y gasto, del diseño y la construcción de un pabellón de eventos (el "Pabellón de Eventos") que se ubicará en el sitio de la instalación que actualmente alberga una tienda de alquiler de buceo, que se reubicará de acuerdo a los términos y condiciones establecidos en el contrato. Nada de lo aquí dispuesto eliminará o limitará, de ningún modo, manera o forma, cualquier acceso público actualmente existente a la zona de playa en esta parte de la Propiedad del Escambrón.

Sección 10ma.: En consideración a la importancia de los espacios públicos abiertos para la salud, el beneficio y el bienestar del público en general, y como contraprestación por la cooperación, asistencia y aprobación preliminar del Plan de Desarrollo por parte del Municipio, The Normandie OZ, LLC., también será responsable de la remodelación y reurbanización de ciertas áreas abiertas alrededor del Área del Escambrón, así como de la sustitución y reubicación, en coordinación con el Municipio, de la instalación que actualmente alberga una tienda de alquiler de buceo a otra área dentro de la Propiedad del Escambrón (las "Áreas Recreativas"), de acuerdo con los Planos, Dibujos y Especificaciones de las Áreas Recreativas que sean autorizados por el Área

de Operaciones de Ingeniería del Municipio Autónomo de San Juan. Las Áreas Recreativas incluirán la plantación de un número de palmeras y otra flora local a determinar por The Normandie OZ, LLC., para proporcionar zonas de sombra, así como la instalación de nuevas mesas de picnic para el disfrute del público en general; y la instalación alternativa de la tienda de alquiler de buceo antes mencionada será, como mínimo, del mismo tamaño y calidad que la existente. Las Áreas Recreativas operarán a cargo exclusivo de The Normandie OZ, LLC., disponiéndose que nada de lo aquí dispuesto eliminará o limitará, de cualquier modo, manera o forma, cualquier acceso público actualmente existente a la zona de playa en esta parte de la Propiedad del Escambrón.

Sección 11ra.: El Municipio de San Juan construirá, a su exclusivo costo y gasto, un parque de patinetas (el "Parque de Patinetas") en el área donde se encuentra el actual campo de softbol no utilizado de la Propiedad de Escambrón.

Sección 12da.: El Municipio utilizará sus mejores esfuerzos y apoyará de buena fe a The Normandie OZ, LLC., para identificar y solicitar fondos federales que no hayan sido ya asignados al Municipio para mejorar las áreas adyacentes al Estadio Sixto Escobar y al Hotel Normandie, incluyendo la plantación de jardines (no cubiertos bajo las Áreas Recreativas) y la instalación de iluminación, aceras y pavimentación en el área de la Propiedad Escambrón localizada junto a la Avenida Luis Muñoz Rivera para mejorar la condición perjudicial y peligrosa de la Propiedad Escambrón de acuerdo con los Planos, Dibujos y Especificaciones del Estacionamiento.

Sección 13ra.: El Municipio de San Juan continuará siendo responsable de operar y proporcionar servicios de mantenimiento a aquellas áreas de la Propiedad Escambrón que no están sujetas a las disposiciones de esta Ordenanza, incluyendo, pero sin limitarse a, servicios de remoción de basura y limpieza. Además, el Municipio podrá establecer controles de tráfico para restringir el acceso de vehículos particulares más allá del área de la glorieta (redondel) ubicada cerca de la entrada del Estadio Sixto Escobar. No obstante lo anterior, en caso de que el Municipio no proporcione los servicios de mantenimiento a las áreas comunes de la Propiedad del Escambrón, The Normandie OZ, LLC., tendrá el derecho, pero no la obligación, de llevar a cabo dichos

servicios de mantenimiento, a su elección, y deducir todos los costos y gastos asociados a los mismos de la Renta. Cualquier trabajo por cuenta de The Normandie OZ, LLC. dirigido a esos fines deberá contar con la autorización previa del Municipio.

Sección 14ta.: 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 15ta.: 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 16ta.: Las disposiciones de esta Ordenanza son independientes y separables unas de otras por lo que en la eventualidad de que un tribunal con jurisdicción y competencia declare inconstitucional, nula o invalida cualquier parte, párrafo, sección u oración de la misma, la determinación a tales efectos solo afectará aquella parte, párrafo, sección u oración cuya inconstitucionalidad, nulidad o invalidez hubiere sido declarada, permaneciendo en pleno vigor las restantes disposiciones.

Sección 17ma.: Cualquier ordenanza, resolución u orden que en todo o en parte resultare incompatible con la presente, queda por esta derogada hasta en donde existiere tal incompatibilidad.

Sección 18va.: Esta Ordenanza comenzará a regir inmediatamente después de su aprobación.

CERTIFICACIÓN DE RADICACIÓN

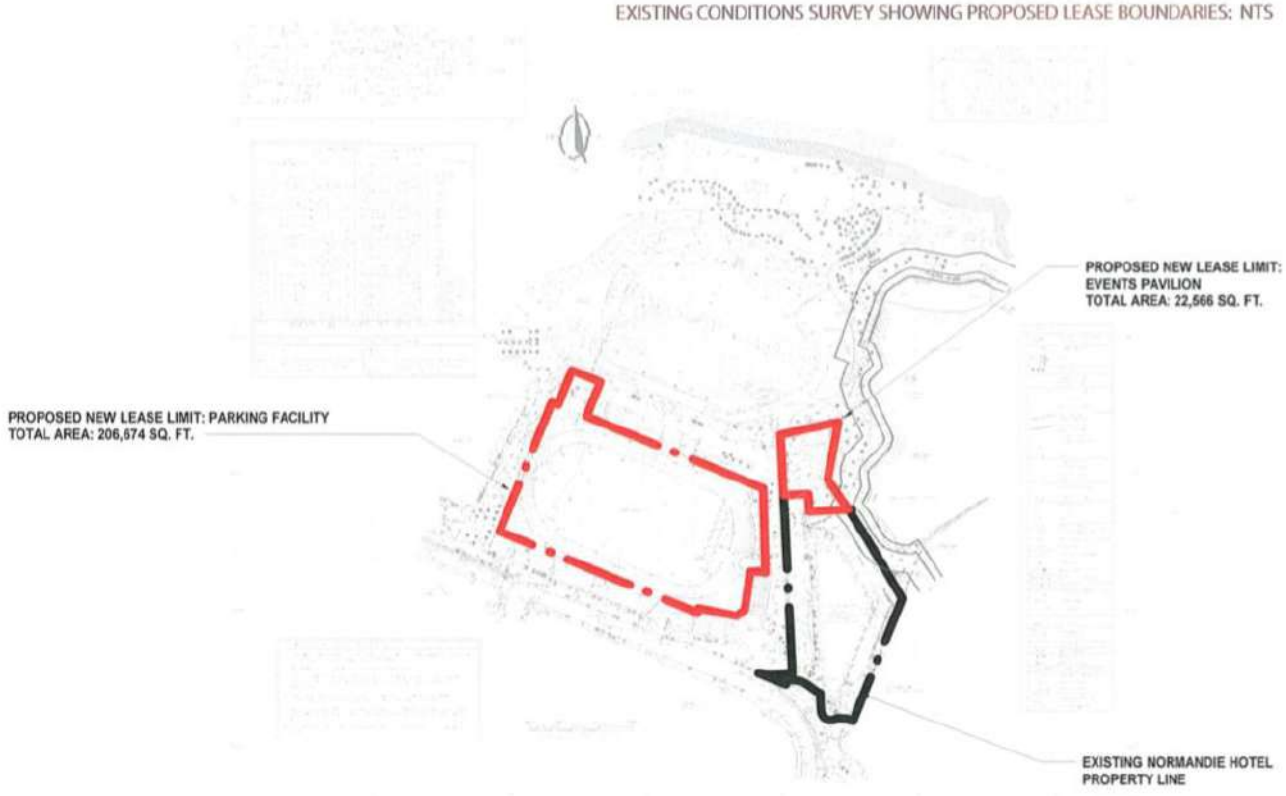
Que hoy, 14 de julio de 2022 se radicó ante esta Secretaría, el Proyecto de Ordenanza Núm. 3 Serie: 2022-2023, para ser considerado por la Legislatura Municipal de San Juan, Puerto Rico.

Secretario(a)
Legislatura Municipal de San Juan

EXISTING CONDITIONS SURVEY SHOWING PROPOSED LIMIT OF WORK: NTS



EXISTING CONDITIONS SURVEY SHOWING PROPOSED LEASE BOUNDARIES: NTS



MARVEL



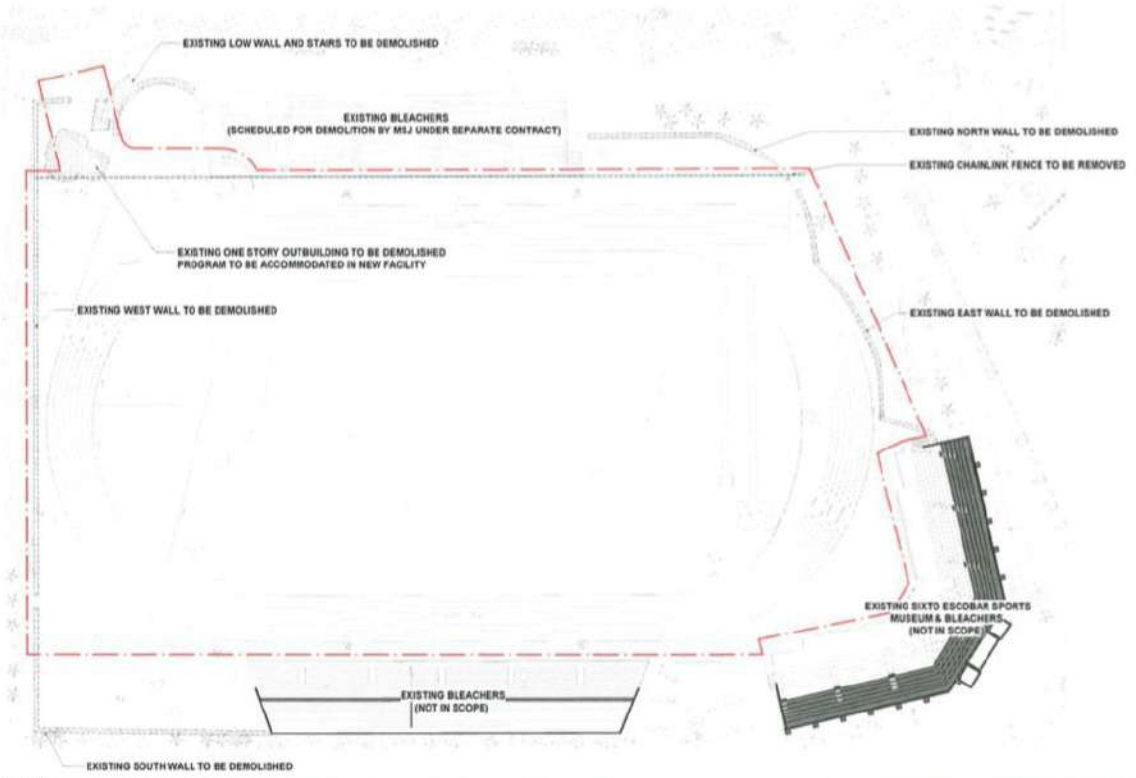
HOTEL NORMANDIE & ESCAMBRON PARK

MASTER PLAN

LEGEND:

1. IMPROVED LOBBY & ARRIVAL AREA
2. TAXI AREA
3. NEW PLANTING AREA & HOTEL SIGNAGE
4. BOH AREA
5. PEDESTRIAN CROSSWALK (SIDEWALK LEVEL)
6. IMPROVEMENTS PROPOSED TO SIXTO ESCOBAR PLAZA
7. NEW VEHICULAR ACCESS DRIVE
8. ESCAMBRON PARK PROMENADE
9. NORMANDIE WEST PARKING (40 TOTAL)
10. NORMANDIE PROPERTY LINE
11. PROPOSED CONDO DROP OFF AREA
12. ESCAMBRON PARKING DECK EAST ACCESS
13. REPAIRED PUBLIC BEACH ACCESS WALKWAY
14. REPAIRED PUBLIC BEACH ACCESS STAIRS
15. BEACH AMENITIES
16. SHARED PROMENADE (EMERGENCY & SERVICE ONLY)
17. PROPOSED RAIN GARDEN OR BIO-SWALE LOCATION
18. RAISED EVENT DECK +18" ABOVE LAWN AREA
19. LOW RETENTION WALL 18"-20"HT.
20. NEW PUBLIC BEACH ACCESS SIDEWALK
21. EVENT LAWN
22. EVENT LAWN ACCESS STAIRS
23. EMERGENCY & SERVICE ACCESS
24. REINFORCED TURF AREA (ECO GRID)
25. LIMIT OF WORK LINE
26. CONCESSIONARY SERVICE AREA (5 VEHICLE PARKING SPACE)
27. SCUBA DOGS CONCESSIONARY NEW LOCATION
28. ESCAMBRON PARKING DECK WEST ACCESS
29. SPORTS FACILITIES ABOVE PARKING DECK

PRELIMINARY PARKING DEMOLITION: NTS



PRELIMINARY PARKING LAYOUT: NTS

