



**ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
MUNICIPIO AUTÓNOMO DE SAN JUAN
LEGISLATURA MUNICIPAL**

AGENDA

COMISIÓN TOTAL

**MÉRCOLES, 24 DE AGOSTO DE 2022
5:45 PM**



COMISIÓN TOTAL

MIÉRCOLES, 24 DE AGOSTO DE 2022 | 5:45 PM

ÍNDICE

	DOCUMENTO	PÁGINA
	CONVOCATORIA	1
P. DE O. NÚM. 3 SERIE 2022-2023	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.	2-9
	DOCUMENTOS COMPLEMENTARIOS	10-22

CITADOS:

1. LCDO. ISRAEL O. ALICEA LUCIANO, DIRECTOR DE LA OFICINA DE ASUNTOS LEGALES
2. SR. RICARDO DE LA CRUZ, DIRECTOR DEL DEPARTAMENTO DE DESARROLLO ECONÓMICO Y TURISMO
3. ING. RICARDO DEL ROSARIO, SUB-ADMINISTRADOR DE OPERACIONES E INGENIERÍA
4. SR. EDDIE ISHAY, NORMANDIE OZ, LLC
5. ARQ. EDNA ECHANDI GUZMÁN, AIA, DE MARVEL DESIGNS



Estado Libre Asociado de Puerto Rico
Municipio Autónomo de la Ciudad Capital San Juan Bautista
LEGISLATURA MUNICIPAL

Lcda. Gladys Maldonado Rodríguez
Secretaria de la Legislatura Municipal

22 de agosto de 2022

CONVOCATORIA

A la Legislatura Municipal de San Juan:

La Presidenta de la Legislatura Municipal de San Juan, Hon. Gloria I. Escudero Morales, conforme disponen los Artículos 3.07 y 3.09 del Capítulo III del Reglamento de la Legislatura Municipal, constituye la Comisión Total y les convoca a Reunión Ejecutiva a celebrarse el **miércoles, 24 de agosto de 2022, a las 5:45 PM**, vía Zoom, para atender los asuntos enumerados en la Agenda.

Esta convocatoria electrónica se hace de conformidad a lo dispuesto en el Artículo 3.16 del Capítulo III y del Artículo 4.13 del Capítulo IV del Reglamento de la Legislatura Municipal de San Juan, y sus disposiciones aplicables, y en armonía con la Ley 107-2020, conocida como el Código Municipal de Puerto Rico.

Gladys A. Maldonado Rodríguez
Secretaria

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: [Signature]
HORA: 9:30am

P. DE O. NÚM. 3
SERIE 2022-2023

[Signature]

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.

1

2 **POR CUANTO:** La Ley 107-2020, según enmendada, conocida como el "Código Municipal de

3

Puerto Rico" (en adelante, el código Municipal), confiere a los municipios los poderes

1 necesarios y convenientes para ejercer todas las facultades correspondientes a un gobierno
2 local y lograr sus fines y funciones, entre ellos el de poseer y administrar bienes muebles e
3 inmuebles y arrendarlos de conformidad a la ley.

4 **POR CUANTO:** El Artículo 1.008 del Código Municipal, faculta a los municipios a, entre otros,
5 adquirir propiedad por cualquier medio legal, dentro y fuera de sus límites territoriales,
6 incluyendo los procedimientos para el cobro de contribuciones, poseer y administrar bienes
7 muebles e inmuebles y arrendarlos a cualquier organismo, agencia o corporación pública
8 y entidades con o sin fines de lucro, de conformidad a este Código Municipal, así como
9 vender, gravar y enajenar cualquiera de sus propiedades con sujeción a las disposiciones
10 de este Código, o las leyes u ordenanzas aplicables.

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

20 **POR CUANTO:** El Municipio Autónomo de San Juan (en adelante, el "Municipio"); es
21 propietario de ciertos inmuebles ubicados en la Avenida Luis Muñoz Rivera, San Juan,
22 Puerto Rico que forman parte del área comúnmente conocida como "El Escambrón" o el
23 "Parque del Tercer Milenio" (en adelante referidas colectivamente como la "Propiedad del
24 Escambrón").

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

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

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

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

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

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

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

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

9 **POR CUANTO:** Por las razones antes indicadas, el Municipio accede a arrendar a *The Normandie*
10 *Oz, LLC.*, ciertas porciones de terreno, situadas dentro de la Propiedad del Escambrón
11 según se delimitan en el croquis que se acompaña y se hace formar parte esta Ordenanza.

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

14 **Sección 1ra.:** Se autoriza al Municipio Autónomo de San Juan, representado por su
15 Alcalde o el funcionario en quien éste delegue, a arrendar a *The Normandie Oz, LLC.*, ciertas
16 porciones de terreno, situadas dentro de la Propiedad del Escambrón según se identifican en el
17 contrato de arrendamiento que será otorgado a esos fines, para que dicha entidad la rehabilite y
18 mejore como estacionamiento a beneficio del interés público.

19 **Sección 2da.:** El arrendamiento al que se hace referencia en la Sección Primera (1ra.) de
20 esta Resolución, se autoriza sin sujeción al procedimiento de subasta según autoriza la Ley 107-
21 2020, según enmendada, conocida como el “Código Municipal de Puerto Rico” en consideración a
22 con el Proyecto se mejora, rehabilitan y desarrollan espacios de manera que se permita un mejor
23 acceso de la ciudadanía a sus instalaciones públicas, a la vez que se promueve la actividad
24 económica, el mejoramiento y uso de las instalaciones, la actividad comercial de la zona, se generan
25 ingresos adicionales al Municipio y se mantiene en condiciones aptas un inmueble municipal.

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

11 **Sección 4ta.:** *The Normandie OZ, LLC.*, no podrá llevar a cabo alteración o modificación
12 alguna a los elementos estructurales de la Propiedad sin haber obtenido autorización previa y
13 expresa del Área de Operaciones de Ingeniería del Municipio Autónomo de San Juan, y haber
14 solicitado y obtenido todos los permisos correspondientes, conforme a las disposiciones legales
15 aplicables.

16 **Sección 5ta.:** *The Normandie OZ, LLC.*, otorgará con el Municipio de San Juan el
17 correspondiente contrato de arrendamiento donde se establecerán los términos y condiciones
18 relacionados al uso de la propiedad. El canon de arrendamiento se determinará tomando como base
19 el costo y la vida útil de la propiedad y los tipos de arrendamiento prevalecientes en el mercado,
20 según dispone el Artículo 2.030 de la Ley 107-2020, según enmendada, conocida como el “Código
21 Municipal de Puerto Rico”.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4 **Sección 14ta.:** El Alcalde o el funcionario en quien éste delegue, queda, por la presente,
5 facultado para establecer aquellos términos y condiciones adicionales que estime necesarios y/o
6 convenientes en relación con los propósitos de la presente Ordenanza. De igual forma, queda,
7 facultado para llevar a cabo todas las gestiones necesarias, convenientes o incidentales que surjan
8 de la exposición de motivos de esta Ordenanza, en caso de que haya sido omitida la autorización
9 expresa de algún asunto en particular de la misma.

10 **Sección 15ta.:** El Alcalde o el funcionario en quien éste delegue, queda, por la presente,
11 facultado para otorgar cualesquiera documentos o instrumentos públicos que sean necesarios e
12 incidentales a los propósitos de esta Ordenanza.

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

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

21 **Sección 18va.:** Esta Ordenanza comenzará a regir inmediatamente después de su
22 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



GOBIERNO DE PUERTO RICO
Municipio Autónomo de San Juan
OFICINA DE ASUNTOS LEGALES

5 de agosto de 2022

Hon. Gloria I. Escudero Morales
Presidenta
Legislatura Municipal de San Juan



Estimada señora Presidenta:

Nos referimos al Proyecto de Ordenanza Núm. 3, Serie 2022-2023 el cual tiene como propósito 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.

El Municipio Autónomo de San Juan es propietario del área comúnmente conocida como "El Escambrón" o el "Parque del Tercer Milenio". El área del Escambrón compuesta por la Propiedad del Escambrón y los inmuebles comúnmente conocidos como el "Hotel Normandie", 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. Tanto el Área del Escambrón, incluyendo 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.

The Normandie OZ, LLC., una Compañía de Responsabilidad Limitada, organizada bajo las leyes de Puerto Rico con número de registro 430078, adquirió el título, los derechos y los intereses del Hotel Normandie. 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. El Proyecto 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.

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.

Como parte del Proyecto, el Municipio arrendará a The Normandie Oz, LLC., ciertas porciones de terreno, situadas dentro de la Propiedad del Escambrón.

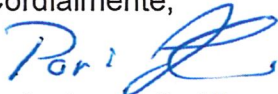
La Ley 107-2020, según enmendada, conocida como el "Código Municipal de Puerto Rico", confiere a los municipios los poderes necesarios y convenientes para ejercer todas las facultades correspondientes a un gobierno local y lograr sus fines y funciones, entre ellos el de poseer y administrar bienes muebles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

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.

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.

Entendemos que la Legislatura Municipal tiene facultad para aprobar la medida ante nuestra consideración y no tenemos objeción legal a su aprobación.

Cordialmente,



Lcdo. Israel O. Alicea Luciano
Director



OFICINA DE
**SUBADMINISTRACIÓN DE
OPERACIONES E INGENIERÍA**

5 de agosto de 2022

Vía Correo Electrónico

Hon. Carmen A. Culpeper Ramírez
Presidenta
Comisión de Hacienda, Finanzas, Fondos Federales,
Auditoría y Asuntos del Contralor
Legislatura Municipal de San Juan



MEMORIAL EXPLICATIVO

Estimada Presidenta:

El Proyecto de Ordenanza Núm. 3, Serie 2022-2023 tiene como propósito el autorizar el arrendamiento de ciertas porciones de terreno, situadas dentro de la propiedad municipal conocida como El Escambrón, a The Normandie OZ, LLC, entidad que adquirió el inmueble de El Normandie. Además, de eximir este arrendamiento del proceso de subasta según se establece en la Ley 107-2020, según enmendada, conocida como el Código Municipal de Puerto Rico y establecer los parámetros, términos y condiciones del arrendamiento, entre otros.

El Municipio Autónomo de San Juan (en adelante, "MASJ") posee dentro de su inventario de propiedades el Parque del Tercer Milenio, mejor conocido como "El Escambrón". Estas instalaciones fueron adquiridas por el MASJ a través de traspaso gratuito de titularidad, por parte del Gobierno de Puerto Rico en el año 2011. Este cuenta con varias instalaciones dentro de las cuales se destacan el balneario, el Parque Sixto Escobar, un local y quioscos de ventas.

Como todos sabemos, existen áreas dentro de El Escambrón que requieren de una gran inversión para ponerlas en óptimas condiciones para el disfrute de nuestra ciudadanía y público en general. A su vez, el inmueble que ubica justo al lado de El Escambrón, mejor conocido como "El Normadie", se encuentra en desuso debido al deterioro agravado sufrido por el paso del tiempo representando un peligro y amenaza de seguridad para todos. Ambos ubican en un área estratégica, accesible al turismo local e internacional, pero al no estar en condiciones óptimas y carecer de estacionamiento, no permite el desarrollo y uso de estas grandes facilidades tanto para actividades recreativas y deportivas como para la confraternización y diversión del público en general.



La entidad The Normandie OZ, LLC, habiendo adquirido el inmueble de El Normandie y con el interés de rehabilitar las facilidades y convertirlas nuevamente en un hotel, incluyendo restaurantes, cafés y salones de actividades, entre otros, ha realizado un acercamiento al MASJ para arrendar unas porciones de terreno aledañas a esta propiedad para convertirlas en estacionamiento, que tanta falta hace en esa área. El proyecto propuesto viene acompañado de la rehabilitación y embellecimiento de las áreas cercanas a El Normandie, sin afectar el acceso a las áreas comunes y a la playa pública. También propone la construcción de un Pabellón de Eventos y rehabilitación de las áreas verdes, entre otras cosas.

A fin de que se cumpla con todas las leyes y reglamentos aplicables al tipo de obra que se llevará a cabo, la Sub administración de Operaciones e Ingeniería estará asignando al Directos del departamento de Diseño Urbano y Desarrollo de Proyectos quien será la encargada de revisar los diseños y el proceso de construcción hasta su culminación. De igual forma, velaremos por que se obtengan los permisos requeridos, y se cumpla con los parámetros de construcción correspondientes. Cabe señalar que la gran mayoría de los gastos para las nuevas construcciones y rehabilitación de los espacios caen bajo la responsabilidad del arrendatario.

El otorgamiento de este arrendamiento es beneficioso ya que permitirá generar nuevos ingresos al Municipio, pago de patentes, desarrollo de pequeños comercios activando la economía en el área y promoviendo la creación de empleos directos e indirectos. De igual forma, el Proyecto permitirá habilitar áreas comunes conservando libre el paso a la playa de toda la ciudadanía.

Con la aprobación de este Proyecto de Ordenanza, se continuará con el compromiso de la administración municipal del Hon. Alcalde de San Juan, Miguel A. Romero Lugo, de rehabilitar y embellecer áreas en desuso poniéndolas a disposición para el disfrute todos los ciudadanos, residentes y visitantes.

Siendo de gran beneficio al interés público el arrendar las porciones de terrenos aledañas a El Normandie para la construcción de un estacionamiento y la rehabilitación de áreas comunes dentro de El Escambrón, sin limitar el acceso a la playa pública, recomendamos la aprobación del Proyecto de Ordenanza Núm. 3, Serie 2022-2023.

Cordialmente,

Ricardo I. Del Rosario Sellés, PE
Subadministrador
Área de Operaciones e Ingeniería

c Hon. Gloria I. Escudero Morales
Presidenta Legislatura Municipal

Lcda. Gladys A. Maldonado Rodríguez
Secretaría de la Legislatura Municipal

Law Offices
JAVIER A. FELICIANO GUZMÁN, PSC
322 Ave. De Diego, Suite 302
San Juan 00920-2223

Telephone: (787) 625-2550
Fax: (787) 625-2555

19 de agosto de 2022

Vía Correo Electrónico:
gmaldonado@sanjuan.pr
& Mensajero

Lcda. Gladys A. Maldonado Rodríguez
Secretaria de la Legislatura Municipal
Municipio Autónomo de la Ciudad Capital
de San Juan Bautista
Legislatura Municipal
Calle Luna 151
Casa Alcaldía 2do Piso
San Juan, PR 00902-0272



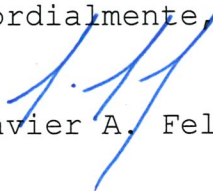
**Re: Solicitud de Memorial Explicativo,
P. de O., Serie 2022-2023**

Estimada Lcda. Maldonado:

En representación de nuestro cliente The Normandie OZ, LLC, adjunto Memorial Explicativo referente al P. de O. 3., Serie 2022 en formato "PDF" y "MS Word". Según solicitado, el Memorando Explicativo aquí anejado, entre otras cosas, identifica las porciones de terreno situadas dentro de la Propiedad del Escambrón que The Normandie OZ LLC desea arrendar del Municipio de San Juan.

Me pongo a su disposición para aclarar cualquier duda o pregunta que tenga con relación al documento aquí anejado, y/o al proyecto referido en el mismo.

Cordialmente,


Javier A. Feliciano Guzmán

anejos

c: Sr. Eddie Ishay
The Normandie OZ, LLC
Lcda. Vanessa Y. Jiménez de Cuevas
Sra. Meliavel Santiago Rivera

MV

LEGISLATURA MUNICIPAL DE SAN JUAN
Oficina de Secretaría

AUG 19 2022

RECIBIDO POR: *SP*
HORA: 7:11 pm



MARVEL

ESCAMBRON PARK & HOTEL IMPROVEMENTS

August 19, 2022

Hotel Normandie

THE NORMANDIE OZ, LLC

322 Avenida De Diego, Suite 302
San Juan, Puerto Rico 00920-2223

MEMORIAL EXPLICATIVO

A: Lcda. Gladys A. Maldonado Rodríguez
Secretaria de la Legislatura Municipal
Ciudad Capital de San Juan Bautista
Legislatura Municipal

DE: The Normandie OZ, LLC

FECHA: 18 de agosto de 2022

RE: Solicitud de Memorial, P. De O. 3, Serie 2022-2223

Según solicitado mediante carta fechada 15 de agosto de 2022, a continuación Memorial Explicativo referente al P. de O.3, Serie 2022-2023.

INTRODUCCIÓN Y DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO PROPUESTO

The Normandie OZ LLC., una compañía de responsabilidad limitada organizada y existente en virtud de las leyes del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, con Número de Registro 43007 (en adelante denominado "NOZ"), es titular y entidad con derecho de uso de seis (6) parcelas de terreno que comprenden la propiedad comúnmente conocida y en adelante denominada como el "Hotel Normandie", un sitio histórico debidamente registrado en el Registro Nacional de Lugares Históricos, ubicado en uno de los destinos turísticos más atractivos de Puerto Rico, entre el Viejo San Juan y Condado. El Hotel Normandie está a su vez localizado inmediatamente al lado de cierto inmueble ubicado en la Avenida Luis Muñoz Rivera consistente en ocho (8) lotes de terreno pertenecientes al Municipio Autónomo de San Juan ("MSJ"), comúnmente conocido como "El Escambrón" o el "Parque del Tercer Milenio" (en lo sucesivo denominado como la "Propiedad del Escambrón"). El Hotel Normandie y la Propiedad del Escambrón se denominan en lo sucesivo colectivamente como el "Área del Escambrón".

NOZ tiene la intención de invertir una cantidad significativa de capital, actualmente estimada en un monto superior a \$ 100 millones de dólares en la rehabilitación, restauración, renovación y expansión sustancial del Hotel Normandie y la construcción de facilidades de apoyo y servicios relacionadas a dicho hotel, y la posterior reapertura del mismo para la operación de un hotel de primera clase, incluyendo la adición de salones de baile y otras amenidades, y un área de

unidades residenciales. La inversión propuesta por NOZ conlleva una mejora sustancial a una porción del Área del Escambrón la cual actualmente se encuentra en un estado general de abandono con daños físicos sustanciales que la han convertido en un peligro y riesgo de seguridad; y

Según surge del documento titulado en Inglés "Amended and Restated Memorandum of Understanding" suscrito entre NOZ y MSJ el 1ro de diciembre de 2021, NOZ y MSJ reconocen que el Área del Escambrón, incluyendo tanto la Propiedad del Escambrón como el Hotel Normandie actualmente carecen de espacio para estacionamiento adecuado y el Hotel Normandie actualmente carece de un acceso adecuado a la playa, y espacio para reuniones y actividades sin todo lo cual el desarrollo y subsiguiente operación del Hotel Normandie no sería económica y financieramente viable y/o factible, ni estaría acorde con los estándares de las marcas hoteleras modernas.

A tenor con la anterior, NOZ ha presentado a MSJ una propuesta para el arrendamiento de ciertas porciones de la Propiedad del Escambrón en virtud de un contrato de arrendamiento a ser suscrito entre NOZ y MSJ (el "Contrato de Arrendamiento") que (i) resolvería el problema de estacionamiento adecuado para el Área del Escambrón así como el acceso a la playa por los visitantes del Área del Escambrón, incluyendo los huéspedes, residentes y visitantes del Hotel Normandie, y el público en general, (ii) proveería espacio de reunión y actividades para el Hotel Normandie y, al mismo tiempo, (iii) mejoraría las condiciones e instalaciones actuales de la Propiedad del Escambrón. La propuesta de NOZ además mejoraría y embellecería significativamente el Área del Escambrón, en la actualidad evidentemente deteriorada, cuyo deterioro afecta y hecha a perder un lugar de otro modo invaluable, que actualmente es perceptible para todos los que ingresan al histórico Viejo San Juan.

Específicamente, NOZ propone desarrollar el proyecto denominado "Revitalización Parque Escambrón y Hotel Normandie" (el "Proyecto Propuesto"), el cual consiste en la revitalización del antiguo Hotel Normandie, la construcción de facilidades de estacionamiento y de reuniones y actividades, y ciertas mejoras al Parque del Tercer Milenio en la Propiedad del Escambrón. Como parte del Proyecto Propuesto, NOZ se propone restaurar la estructura del edificio del Hotel Normandie e incluir 2 pisos adicionales, para un total estimado de 110 unidades de hotel y 21 unidades residenciales, así como facilidades de apoyo y servicios para los huéspedes, residentes y visitantes del Área del Escambrón y el público en general para apoyar y permitir la viabilidad económica y financiera de la rehabilitación del Hotel Normandie y de la Propiedad del Escambrón y la subsiguiente operación de dicho hotel. El Proyecto Propuesto también contempla la revitalización del Parque del Tercer Milenio en la Propiedad del Escambrón, así como el desarrollo de un nuevo espacio de pista y campo sobre un estacionamiento a nivel del sub-suelo que se construirá en la antigua pista del Estadio Sixto Escobar para suplementar la oferta limitada de estacionamientos en el área.

En cuanto a los detalles de la rehabilitación del Hotel Normandie, la incorporación a la estructura existente se ejecutará con materiales livianos para minimizar el impacto de las cargas estructurales y con énfasis a la preservación de los aspectos históricos del edificio original mediante mejoras compatibles con la designación de propiedad histórica extendida al Hotel Normandie.

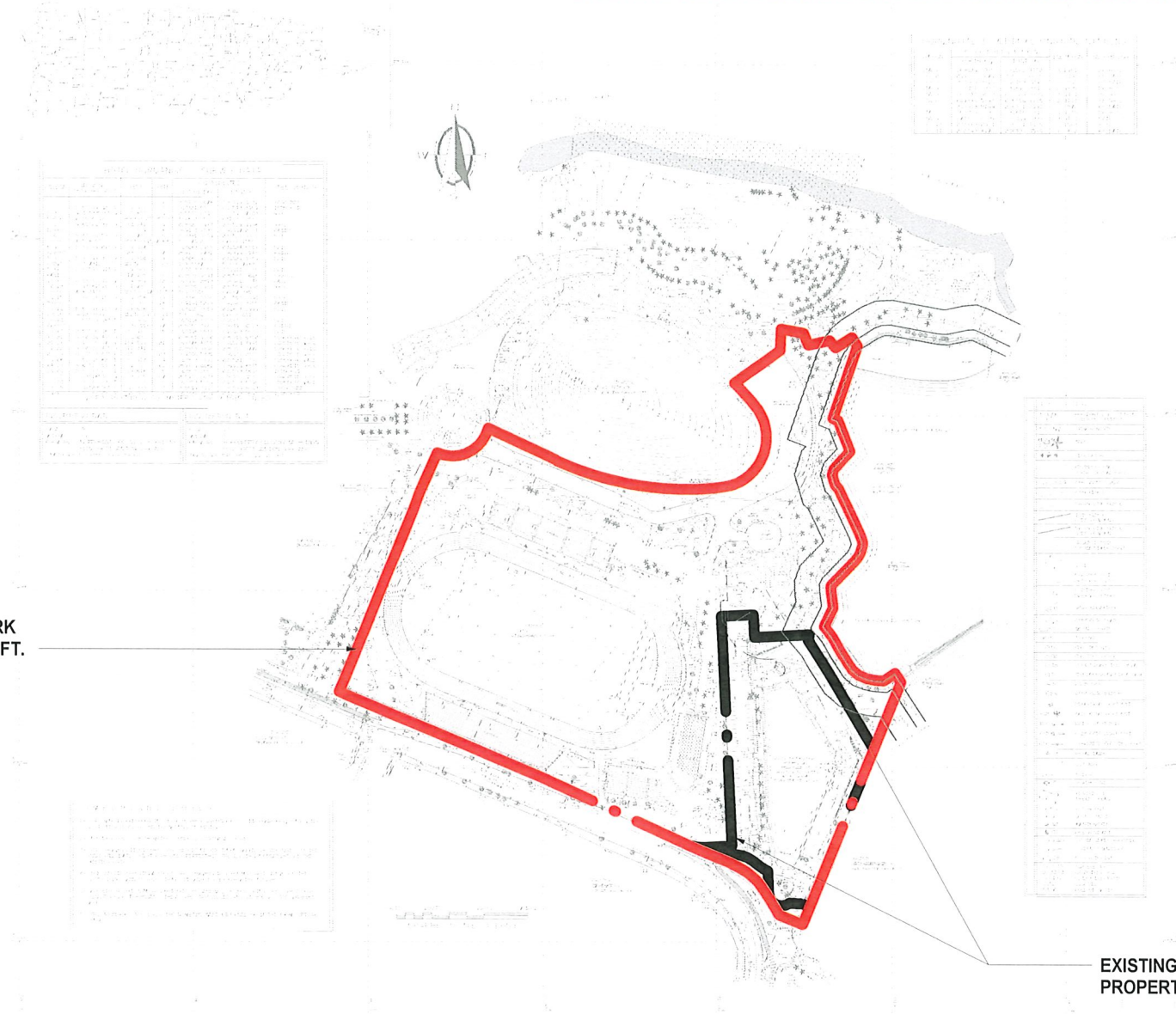
En el caso del estacionamiento, NOZ se propone construir una estructura de aproximadamente 500 estacionamientos a aproximadamente 3 pies por debajo de los predios donde actualmente ubica la pista del estadio Sixto Escobar. Sobre dicha nueva estructura, se construirá una nueva pista y áreas de ejercicio, aclarándose que el Proyecto Propuesto contempla preservar la estructura externa del estadio Sixto Escobar según originalmente construida, mientras se dotaría el interior con facilidades modernas y accesibles al público. El Proyecto Propuesto incluye además la construcción de un Pabellón de Eventos para servir a los huéspedes, residentes y visitantes del Hotel Normandie. Finalmente, se proponen mejoras estéticas a los terrenos circundantes al norte del estadio Sixto Escobar y del Hotel Normandie que incluirán paseos peatonales y de bicicletas, mobiliario y luminarias acorde con el diseño propuesto

La iniciativa permitirá, por tanto, revitalizar tanto el Hotel Normandie como la totalidad del Área del Escambrón, incluyendo sus áreas recreativas y pasivas y abordará y atenderá directamente los daños y las condiciones peligrosas que aún están presentes en el área y fueron agravados por el paso de los huracanes Irma y María, así como años de abandono y vandalismo. Además, se estima que el Proyecto Propuesto conlleva la creación de una cantidad significativa de nuevos empleos directos, indirectos e inducidos, lo cual, junto con la actividad económica a ser generada por los huéspedes y visitantes del Hotel Normandie creará un nuevo flujo de tráfico comercial en el área, que a su vez también tendrá el efecto de creciente demanda de servicios accesorios, que servirán para promover el crecimiento económico indirecto en la entrada a la Isleta de San Juan.

Se aneja a este Memorando Explicativo una presentación gráfica que formará parte del Contrato de Arrendamiento, la cual gráficamente ilustra, entre otras cosas, las porciones de terreno situadas dentro de la Propiedad del Escambrón que NOZ arrendaría del MSJ en virtud del Contrato de Arrendamiento.

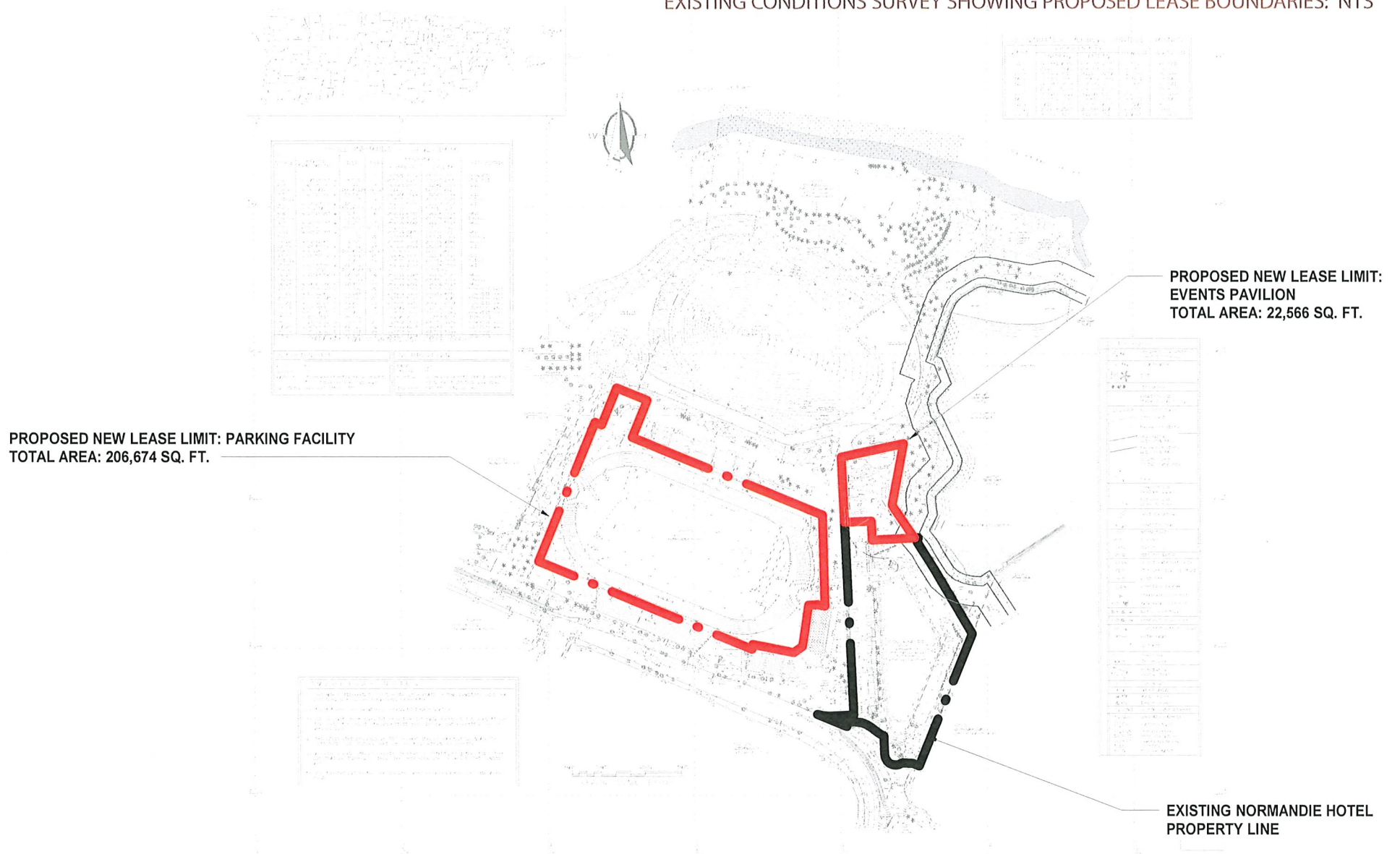
EXISTING CONDITIONS SURVEY SHOWING PROPOSED LIMIT OF WORK: NTS

PROPOSED LIMIT OF WORK
TOTAL AREA: 606,891 SQ. FT.

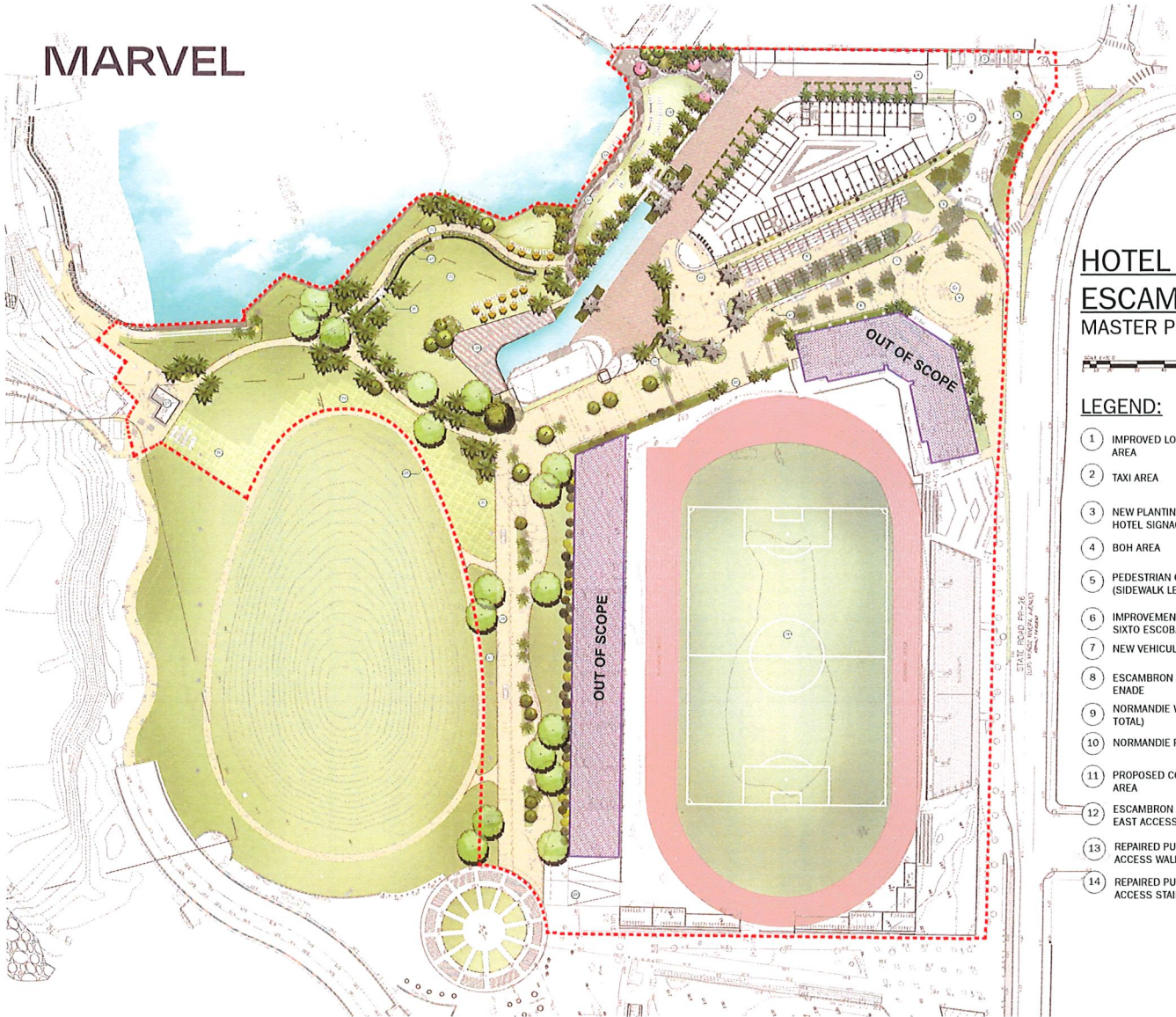


EXISTING NORMANDIE HOTEL
PROPERTY LINE

EXISTING CONDITIONS SURVEY SHOWING PROPOSED LEASE BOUNDARIES: NTS



MARVEL

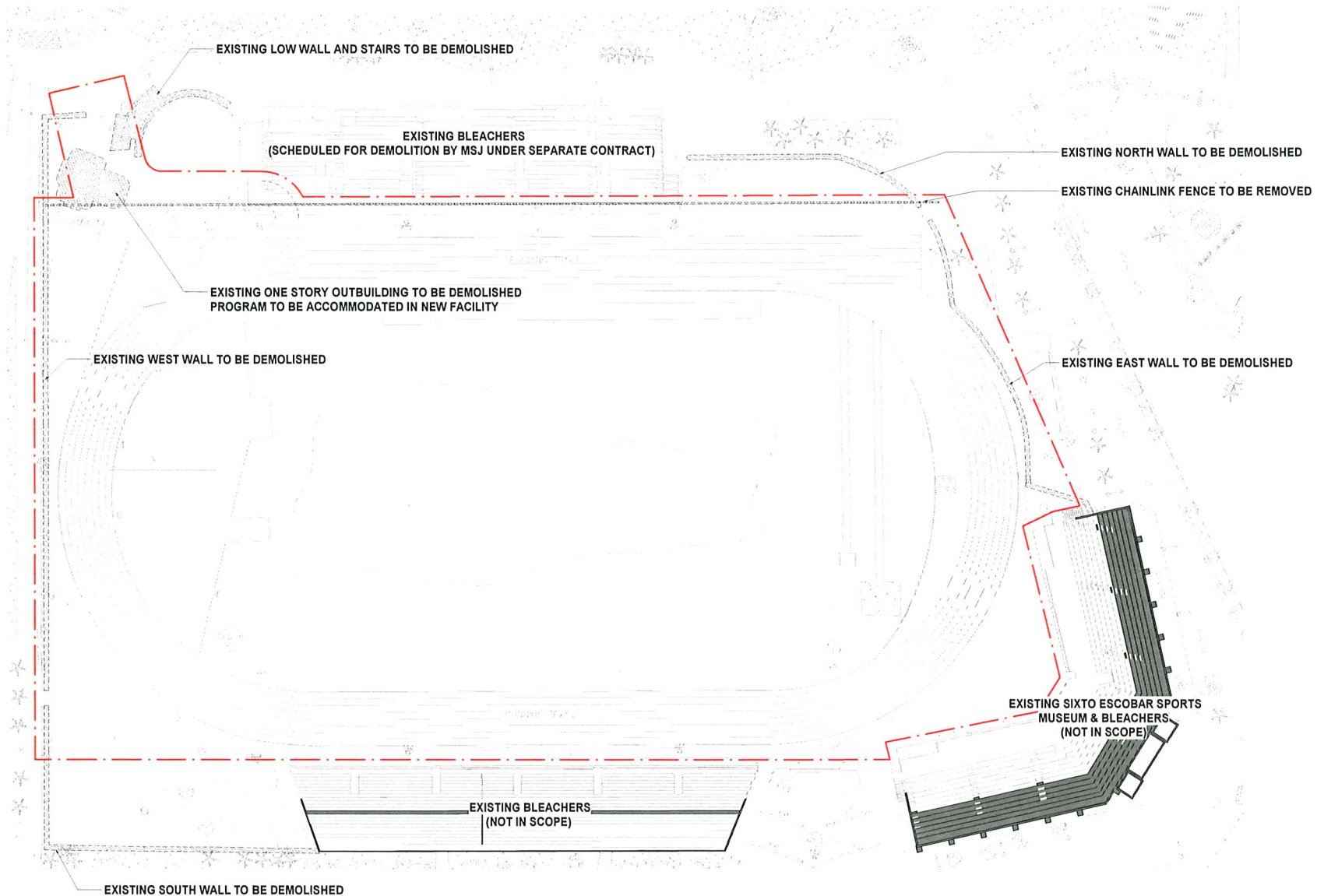


HOTEL NORMANDIE & ESCAMBRON PARK MASTER PLAN

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

