



RESOLUCIÓN NÚM. 38

SERIE: 2021-2022

PARA AUTORIZAR Y FACULTAR AL HONORABLE JULIO ROLDÁN CONCEPCIÓN, ALCALDE DEL MUNICIPIO AUTÓNOMO DE AGUADILLA O A SU REPRESENTANTE AUTORIZADO, A FIRMAR ESCRITURA DE ARRENDAMIENTO PARA EL HOTEL LAS CASCADAS A FAVOR DE AGUADILLA HOTEL PARTNERS LLC; Y PARA OTROS FINES.

POR CUANTO: La Ley Núm. 107 de 14 de agosto de 2020, según enmendada, conocida como el "Código Municipal de Puerto Rico" (la "Ley 107-2020"), dispone que el Municipio Autónomo de Aguadilla (el "Municipio") tiene facultad para administrar sus bienes y para enajenarlos, sujeto a que se cumpla con los términos de la Ley 107-2020.

POR CUANTO: El Artículo 2.021 de la Ley 107-2020, establece que toda permuta, gravamen, arrendamiento, venta, donación o cesión de propiedad municipal deberá ser aprobada por la Legislatura Municipal, mediante ordenanza o resolución al efecto.

POR CUANTO: El Municipio está autorizado a negociar mediante mercado abierto la Propuesta para la Administración y Operación del Hotel Las Cascadas a tenor con la Resolución Núm. 58, Serie 2016-2017 aprobada por la Legislatura Municipal de Aguadilla el 25 de marzo de 2017.

POR CUANTO: El Municipio ha identificado la necesidad de renovar, reconstruir y/o re-desarrollar la propiedad pública con tal de adelantar los esfuerzos de desarrollo y revitalización del Municipio.

POR CUANTO: El Municipio es titular en pleno dominio de una parcela de tierra (la "Parcela") y ciertas mejoras en la misma, incluyendo un hotel de 79 habitaciones (el "Hotel"), (en conjunto la Parcela y el Hotel, la "Propiedad") en Aguadilla, Puerto Rico, inscritas en el Registro de la Propiedad de Puerto Rico, Sección de Aguadilla.

POR CUANTO: La construcción del Hotel fue financiada mediante un préstamo de Veintín Millones Setecientos Cincuenta Mil dólares (\$21,750,000.00) del Banco Gubernamental de Fomento ("BGF") otorgado el 13 de diciembre de 2012 (el "Préstamo BGF") garantizado por una primera hipoteca sobre el Hotel por un importe principal de Veintín Millones Setecientos Cincuenta Mil dólares (\$21,750,000.00) (la "Primera Hipoteca").

POR CUANTO: La construcción del Hotel terminó en enero de 2016 a un costo de \$18,092,092.94. No obstante, posteriormente el hotel fue arrendado durante 36 meses, hasta marzo de 2020 generando ingresos por \$9,864,000.00. Este ingreso fue pagado a la deuda del Hotel.

POR CUANTO: El Municipio está en conversaciones con el Acreedor Sucesor para reducir el balance principal actual de \$14,226,465.40 del Préstamo Municipal y ajustar los plazos anuales ("Servicio de la Deuda Anual") a Ochocientos Treinta y Siete Mil Doscientos Veinte Dólares (\$837,220.00) o Sesenta y Nueve Mil Setecientos Sesenta y Ocho Dólares con Treinta y Tres Centavos (\$69,768.33) al mes.

POR CUANTO: Aguadilla Hotel Partners L.L.C. ("Aguadilla Hotel Partners" o el "Desarrollador"), con número de registro 462502, es una compañía de responsabilidad limitada afiliada a III Development Puerto Rico Corp. y a McConnell Valdés Consulting, Inc. las cuales cuentan con treinta y seis (36) años de experiencia en la construcción y operación de diversos hoteles, complejos turísticos, casinos y establecimientos de alimentos y bebidas independientes y de franquicia nacional en Europa, Estados Unidos, Puerto Rico y el Caribe.

POR CUANTO: El Municipio interesa arrendarle la Propiedad ("Arrendamiento") a Aguadilla Hotel Partners L.L.C. quien a su vez interesa arrendar la Propiedad y rehabilitar el Hotel conforme con los términos y condiciones:

(i) de una carta de intención (la "Carta de Intención") suscrita el pasado 17 de diciembre de 2021 por Aguadilla Hotel Partners L.L.C. y el Alcalde del Municipio de Aguadilla, Hon. Julio Roblón Concepción, copia de la cual se incluye como Anexo A.

(ii) de la Escritura de Arrendamiento, Concesión de Derechos de Desarrollo, Derecho de Tanteo y Consentimiento a Radicación de Declaración de Financiamiento Sobre Bienes Inmuebles por su Destino ("Fixture Filing") (la "Escritura de Arrendamiento") a ser otorgada por el Municipio y Aguadilla Hotel Partners previa aprobación de esta Asamblea Municipal, y;

(iii) aquellos que el Alcalde estime necesarios o convenientes para finalizar la transacción con Aguadilla Hotel Partners.

POR CUANTO: En virtud de la Carta de Intención y la Escritura de Arrendamiento, Aguadilla Hotel Partners L.L.C. rehabilitará el Hotel; añadirá aproximadamente veintidós (22) habitaciones; desarrollará y equipará un casino de aproximadamente diez mil (10,000) pies cuadrados (el "Casino") y otras áreas complementarias con el fin de maximizar las operaciones de la Propiedad (en conjunto, el "Proyecto").

POR CUANTO: La fecha de inicio del arrendamiento será el día de la ejecución del Arrendamiento (la "Fecha de Inicio del Término"). En la Fecha de Inicio del Término, se iniciará un periodo de pre-desarrollo de seis (6) meses (el "Periodo de Pre-arrendamiento"). Una vez finalizado el Periodo de Pre-arrendamiento, el Desarrollador tendrá un periodo de construcción de doce (12) meses (el "Periodo de Construcción") para completar el Proyecto. Una vez se haya terminado la construcción del Proyecto, en la fecha de emisión del permiso de uso para el mismo se dará por terminado el Periodo de Construcción y comenzará el Término Inicial (el "Término Inicial") de cincuenta (50) años con opción de dos (2) términos adicionales de diez (10) años cada uno.

POR CUANTO: Una vez otorgada la Escritura de Arrendamiento, el Desarrollador será responsable de todos los costos, cargos y gastos relacionados con la Propiedad, incluyendo, sin limitación, los impuestos sobre la propiedad mueble e inmueble, los seguros, el mantenimiento y las reparaciones, así como los servicios públicos, incluyendo servicios de electricidad y agua.

POR CUANTO: El costo de la construcción del Proyecto será asumido en su totalidad por el Desarrollador el cual se estima en veintidós millones cincuenta mil cuatrocientos sesenta y seis dólares (\$22,050,466.00).

ALC
D. Roblón

POR CUANTO: Durante el Periodo de Pre-arrendamiento, el Desarrollador pagará al Municipio una renta mensual de cinco mil dólares (\$5,000.00). Durante el Periodo de Construcción, el Desarrollador pagará al Municipio una renta mensual de Cinco Mil dólares (\$5,000.00), disponiéndose, sin embargo, que se extienda el Periodo de Construcción más de doce (12) meses, aplicará la Renta Base (según se define abajo) del mes trece (13) en adelante. A partir de la fecha de inicio de operaciones del Hotel o la expiración del Periodo de Construcción, lo que ocurra primero, el Desarrollador pagará al Municipio una renta anual de Trececientos Cincuenta Mil dólares (\$350,000.00) o Veintinueve Mil Ciento Sesenta y Siete dólares (\$29,167.00) por mes (la "Renta Base"). La Renta Base se incrementará cada cinco (5) años a partir del comienzo de operaciones del Hotel en un quince por ciento sobre la Renta Base vigente durante los cinco (5) años inmediatamente precedentes.

POR CUANTO: Una vez el desarrollador logre obtener la licencia de Casino, completadas las mejoras y la apertura del Casino, el Desarrollador pagará al Municipio una renta participativa de todos los ingresos del Casino por un importe del dos por ciento (2%) de los ingresos brutos del Casino durante el primer (1.º) año de operación del Casino, el tres por ciento (3%) de los ingresos brutos del Casino durante el segundo (2.º) año de operación del Casino, el cuatro por ciento (4%) de los ingresos brutos del Casino durante el tercer (3.º) año de operación del Casino y el cinco por ciento (5%) de los ingresos brutos del Casino comenzando el cuarto (4.º) año de operación del Casino y cada año subsiguiente durante la vigencia del Arrendamiento ("Renta del Casino". La Renta del Casino en conjunto con la Renta Base se conocerá como la "Renta Anual").

POR CUANTO: Durante los primeros cinco (5) años del Término Inicial, Aguadilla Hotel Partners LLC pagará al Municipio anualmente, ("Renta Adicional") una cantidad igual a (i) el Servicio de la Deuda Anual, mientras dicha cantidad no sea mayor a Ochocientos Treinta y Siete Mil Doseientos Veinte dólares (\$837,220.00) para el año inmediatamente precedente, menos (ii) la Renta Anual.

POR CUANTO: El Municipio en unión a la Legislatura Municipal de Aguadilla entienden necesario, conveniente y en beneficio de los mejores intereses del Pueblo de Aguadilla el arrendamiento del Hotel Las Cascadas.


POR CUANTO: En virtud de lo anterior, la Legislatura Municipal de Aguadilla entiende que es meritorio y de utilidad pública aprobar el arrendamiento de la propiedad a favor de Aguadilla Hotel Partners LLC y la ejecución de la Escritura de Arrendamiento, pues responde a los mejores intereses del Municipio conforme con los términos y condiciones de la Carta de Intención y los planes de revitalización y desarrollo del Municipio. De esta forma se propiciará el redesarrolló del área circundante a la Propiedad y la actividad turística en el Municipio.

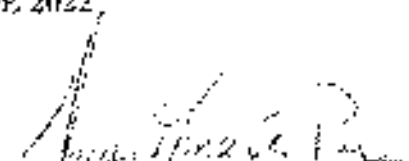
POR TANTO: RESUÉLVASE LO SIGUIENTE POR ESTA LEGISLATURA MUNICIPAL DE AGUADILLA, PUERTO RICO:

SECCIÓN 1: Ratificar, en todos sus extremos, el otorgamiento de la Carta de Intención y todas las obligaciones convenidas por el Municipio en la Carta de Intención.


- SECCIÓN 2:** Autorizar al Municipio, representado por su Alcalde o el/la funcionario/a en quien este delegue, a otorgar la Escritura de Arrendamiento por un término de cincuenta (50) años prorrogable por dos (2) serdos términos consecutivos de diez (10) años cada uno de conformidad con los términos y condiciones de la Carta de Intención y de aquellos términos y condiciones que el Alcalde entienda en los mejores intereses del Municipio.
- SECCIÓN 3:** Se autoriza al Alcalde, o el/la funcionario/a en quien este delegue, a llevar a cabo todas las gestiones necesarias, convenientes e incidentales relacionadas al arrendamiento, administración y operación de la Propiedad y a otorgar cualesquiera documentos, escrituras o instrumentos que sean necesarios e incidentales a tales propósitos.
- SECCIÓN 4:** Las disposiciones de esta Resolución son independientes y separadas unas de las otras, por lo que en caso de que un tribunal con jurisdicción y competencia declare inconstitucional, nula o inválida cualquier sección o disposición de la misma la determinación a tales efectos no afectará la validez de las restantes disposiciones.
- SECCIÓN 5:** 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 6:** Esta Resolución comenzará a regir inmediatamente después de su aprobación y de la firma del Alcalde.
- SECCIÓN 7:** Copia de esta Resolución se notificará a la Oficina del Alcalde, Secretaría Municipal, División Legal, Oficina de Finanzas, todas del Municipio Autónomo de Aguadilla.

APROBADA POR LA LEGISLATURA MUNICIPAL DE AGUADILLA,
HOY 7 DE ABRIL DE 2022.


Ledra Deyvisse M. Valentin Marcial
Secretaria


José Davis González Punarejo
Presidente

APROBADO POR EL ALCALDE DEL MUNICIPIO DE AGUADILLA,
HOY 11 DE ABRIL DE 2022


HON. JULIO RODRÍGUEZ CONCEPCIÓN
ALCALDE