

RESOLUCIÓN CONJUNTA

Para autorizar y ordenar acciones esenciales para el fortalecimiento de la salud cardiovascular en Puerto Rico, establecer principios rectores para la implementación de tales acciones, instrumentar un procedimiento de conciliación entre la Corporación del Cardiovascular de Puerto Rico y la Autoridad de Edificios Públicos, autorizar acciones que permitan robustecer la capacidad institucional del Centro Cardiovascular, para ampliar y dar continuidad a los servicios especializados de salud, en el ámbito cardiovascular, a favor de la población y para otros fines relacionados.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La Ley Núm. 51 de 30 de junio de 1986, según enmendada, creó la Corporación del Centro Cardiovascular de Puerto Rico y del Caribe, con el propósito de ofrecer al pueblo de Puerto Rico adelantos en el tratamiento clínico de enfermedades cardiovasculares. Bajo dicho marco legal, la entidad continúa siendo el organismo responsable de formular y ejecutar la política pública en relación a la prestación de servicios cardiovasculares en Puerto Rico.

En su Artículo 7, la referida legislación dispuso que la Administración de Servicios Médicos de Puerto Rico, creada en virtud de la Ley Núm. 66 del 22 de junio de 1978, según enmendada, transferiría al Centro Cardiovascular de Puerto Rico y del Caribe los terrenos necesarios para llevar a cabo sus propósitos, lo que ocurrió, según contemplado. Asimismo, dispuso en su Artículo 8 que la elaboración final de los planos y la construcción de la estructura que albergaría al Centro Cardiovascular de Puerto Rico y del Caribe y la estructura, que albergaría un estacionamiento para vehículos, ambos sobre los terrenos cedidos por la Administración de Servicios Médicos de Puerto Rico, recaería en la Autoridad de Edificios Públicos.

Del mismo modo, la legislación estableció que, una vez terminada la construcción, la Autoridad de Edificios Públicos entregaría para uso los inmuebles al Centro Cardiovascular de Puerto Rico y del Caribe, cobrando por ello una renta razonable. Esta renta incluía una cantidad para ser acumulada en una reserva a favor de la Autoridad de Edificios Públicos para el mantenimiento de los edificios, seguros y remplazo de equipo, y otros conceptos. Igualmente, en el cumplimiento de esta obligación se estableció que la misma ayudaría a amortizar la deuda de la construcción de los inmuebles durante un periodo de treinta (30) años.

El plan de financiamiento original diseñado para el funcionamiento del Centro Cardiovascular de Puerto Rico y del Caribe incluyó una asignación presupuestaria, otorgada por la Asamblea Legislativa, para subsidiar la totalidad del pago a la Autoridad de Edificios Públicos de la renta del edificio, quedando el resto de la operación a ser financiada a través de los ingresos propios generados por el del centro de cuidado hospitalario. A esos efectos, la Oficina de Gerencia y Presupuesto estableció que la renta correspondiente a la construcción será sufragada por el Fondo General. Así las cosas, el primero de marzo del año 1992 se otorgó, a un término de treinta (30) años, el contrato de arrendamiento entre el Cardiovascular de Puerto Rico y del Caribe y la Autoridad de Edificios Públicos, venciendo el día 28 de febrero del año 2022, que obviamente ha vencido a la fecha de hoy.

No obstante lo anterior, el presupuesto elaborado para el año fiscal 1997-1998, eliminó la partida del Fondo General correspondiente al pago de renta a la Autoridad de Edificios Públicos, hasta entonces la única ayuda fiscal que le brindaba la Asamblea Legislativa a las operaciones del centro médico. En aquel entonces, se alegó que el Centro Cardiovascular de Puerto Rico y del Caribe era o debía ser autosuficiente desde el punto de vista fiscal. La acción legislativa obligó al Centro Cardiovascular a sufragar, de sus ingresos propios, todos los gastos administrativos y operacionales regulares, y las inversiones en mejoras de infraestructura o estructurales, más la porción millonaria correspondiente a la renta.

El costo total de construcción del edificio, incluyendo el equipo médico y de oficina, ascendió a \$61,622,553.00. Desde su inauguración, el hospital ha pagado renta a la Autoridad de Edificios Públicos por la cantidad total de \$119,493,191.47, a febrero de 2022, suma en la cual está incluido el pago de la línea de reserva para mantenimiento. De igual manera, cabe destacar que, durante la existencia del Centro, la Autoridad de Edificios Públicos nunca ha realizado mejoras de mantenimiento ni remplazo de equipo ni ha reembolsado al Centro Cardiovascular de Puerto Rico y del Caribe, por inversiones o los gastos incurridos por dichos conceptos.

De igual manera, el Centro ha sido responsable, con cargo a sus fondos propios, por el remplazo de equipo obsoleto, tecnología y reparaciones a la infraestructura para la continuidad de los servicios. En los últimos años, la Corporación del Centro Cardiovascular de Puerto Rico y del Caribe ha realizado mejoras estructurales, tales como la construcción de la Unidad de Intensivo Cardiovascular Pediátrico; la actualización de los sistemas de calderas, torres de enfriamiento y sistema central del aire acondicionado; el remplazo de manejadoras, remodelación de las seis salas de operaciones; la construcción de la sala híbrida; la actualización de generadores; la reparación de elevadores; la actualización sistema de tecnología del laboratorio invasivo; la construcción sexta sala de laboratorio invasivo y la remodelación de la cafetería con la correspondiente actualización de equipo. El total de las mejoras ha ascendido, aproximadamente, a \$141,021,850.26 millones de dólares, a febrero de 2022.

En conclusión, el Centro Cardiovascular de Puerto Rico y del Caribe ha invertido, de sus propios fondos, la suma de \$141,021,850.26 millones adicionales a la renta, entre mejoras y mantenimiento de la estructura. La proporción correspondiente a la reserva del total \$119,493,191.47 pagados por el hospital a la Autoridad de Edificios Públicos asciende a \$53,529,390.00, ha sido retenida en su totalidad, por dicha instrumentalidad pública. La inversión total realizada del Centro Cardiovascular de Puerto Rico y del Caribe, entre pago de renta y mejoras de infraestructura, asciende a \$260,515,041.73 millones de dólares.

En la actualidad, los estados financieros del Centro Cardiovascular de Puerto Rico y del Caribe reflejan una deuda en los libros. El Centro Cardiovascular de Puerto Rico y del Caribe mantuvo una obligación de pago de renta mensual actual a la Autoridad de Edificios Públicos, ascendente a \$61,168.56 por el edificio principal y \$19,085.85 por el edificio de estacionamiento. La deuda en libros, acumulada por concepto de renta asciende a la suma de \$33,295,585.28 a febrero de 2022.

Asimismo, es meritorio destacar que, bajo la premisa de perpetuar lo que ha sido hasta el momento el contrato de arrendamiento que mantiene el hospital con la Autoridad de Edificios Públicos, el edificio donde enclava el centro nunca pasaría a ser propiedad de la corporación hospitalaria, a pesar de los pagos hechos, ya que el contrato vigente es uno de arrendamiento. Tomando en consideración el valor inicial del proyecto, incluyendo la estructura y el equipo, es plausible concluir que el Centro ha pagado el doble del valor y ha sufragado todas las mejoras y el mantenimiento de los referidos inmuebles.

Además, debe tenerse presente que el terreno donde enclavan dichas edificaciones ya está bajo la titularidad del Centro. A su vez, esta Asamblea Legislativa determina que no le sirve al interés público, ni es sostenible financieramente para el Centro que la institución de continuidad o reactive un contrato de arrendamiento, donde continúe pagando un canon de renta, a la vez que mantiene y se encarga de las mejoras e inversiones estructurales o de infraestructura del edificio, actuando en la práctica como si fuera el dueño de las edificaciones, sin serlo.

A través de los años, los directores ejecutivos, así como la junta directiva de la corporación pública ha sostenido conversaciones con los directivos de la Autoridad de Edificios Públicos para lograr llegar a un acuerdo respecto al pago de renta, pero todos los esfuerzos han sido, hasta el momento, infructuosos.

Asimismo, es importante tener presente que el Centro Cardiovascular de Puerto Rico y del Caribe debe competir con otros hospitales privados con programas cardiovasculares similares, lo cual le obliga a mantener la última tecnología en la medicina moderna y realizar mejoras a la infraestructura. Por otro lado, la situación económica que enfrenta el País también ha afectado las finanzas del hospital.

No cabe duda de que el Centro Cardiovascular de Puerto Rico y del Caribe es una de las instituciones de salud más importantes que tiene el País. La clínica, que cuenta con todas las acreditaciones, tanto a nivel local como de los Estados Unidos de América, es el único hospital del País que atiende condiciones cardiovasculares complejas en la población pediátrica. Además, es una reconocida sede de educación médica que adiestra a cientos de profesionales en este campo y el único hospital en el País que cuenta con un programa acreditado de trasplante de corazón.

Indudablemente, los servicios que brinda el centro hospitalario son esenciales para el pueblo puertorriqueño y han seguido brindándose con la misma excelencia y profesionalismo que les ha caracterizado, desde su apertura en el año 1992. Teniendo en cuenta lo anterior, resulta imprescindible garantizar la continua operación del Centro Cardiovascular de Puerto Rico y del Caribe.

Resulta ineludible que esta Asamblea Legislativa provea toda la ayuda y el respaldo necesario para asegurar que los puertorriqueños y las puertorriqueñas puedan seguir beneficiándose de la operación de este centro de excelencia en el cuidado clínico de enfermedades cardiovasculares.

La transferencia de la titularidad o el pleno dominio de las edificaciones, objeto de la presente acción legislativa permitiría además el pleno uso, disfrute y desarrollo potencial de los bienes inmuebles. Cónsono a lo anterior, el aumento en los activos por el valor del edificio mejoraría el estado de situación del Cardiovascular, como corporación pública, y presentaría un incremento positivo que le permitiría poder conseguir mejores planes de financiamiento para las operaciones y necesaria inversión en equipo.

Entendiendo que siendo el Centro Cardiovascular una corporación pública con la responsabilidad de brindar los mejores servicios, para el tratamiento efectivo de condiciones cardiovasculares y de servir de taller educativo e investigativo a los profesionales de la salud en el campo de la cardiología, resulta menester otorgar la titularidad sobre los edificios donde albergan sus instalaciones principales.

Es la determinación de esta Asamblea Legislativa, que, a través de los procedimientos y transacciones aquí ordenadas, se sirva mejor el interés público, dando certeza jurídica y estabilidad financiera al Centro Cardiovascular, como institución de primera importancia en nuestro sistema de salud. De igual forma, ello es cónsono con la política pública vigente tutelada en la Ley Orgánica que crea dicho Centro.

En virtud de ello, mediante la presente Resolución Conjunta, se ordena a la Autoridad de Edificios Públicos, a llevar a cabo un procedimiento de conciliación de deuda por arrendamiento, así como transferir el pleno dominio de las edificaciones que sirven de sede y estacionamientos a la Corporación del Centro Cardiovascular de Puerto Rico y el Caribe, para proceder con el correspondiente otorgamiento de escrituras

públicas y las transacciones registrales correspondientes para tal finalidad; y para otros fines relacionados.

RESUÉLVESE POR LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE PUERTO RICO:

Sección 1.-Orden de Conciliación entre la Corporación del Centro Cardiovascular de Puerto Rico y el Caribe y la Autoridad de Edificios Públicos

Ordenar un procedimiento de conciliación, entre la Corporación del Centro Cardiovascular de Puerto Rico y el Caribe, (en adelante el Cardiovascular o el Centro), y la Autoridad de Edificios Públicos, (en adelante la Autoridad), en torno a la deuda en los libros entre dichas entidades, y en virtud de ello, se ordena a la Autoridad a transferir el pleno dominio de las edificaciones que sirven actualmente de sede de la facilidad hospitalaria y estacionamiento a la Corporación del Centro Cardiovascular de Puerto Rico y el Caribe, mediante el correspondiente otorgamiento de escrituras públicas y las transacciones registrales, junto con los documentos suplementarios, requeridos en ley y la reglamentación vigente correspondientes a la inscripción de un título válido en el Registro de la Propiedad.

Sección 2- Interpretación y principios rectores.

Todas las secciones, partes y párrafos de la presente Resolución Conjunta se interpretarán liberalmente para adelantar sus propósitos y el mandato de completar el procedimiento de conciliación y la transferencia del pleno dominio, según dispuesto en la presente Resolución Conjunta, en forma consistente con la Ley PROMESA, la Ley 53-2021, "Ley para Ponerle Fin a la Quiebra de Puerto Rico", entre otras leyes aplicables. En ese contexto, la implementación de la presente Resolución Conjunta se hará sujeto a los siguientes principios rectores:

- a) El interés público queda mejor tutelado con la transferencia del pleno dominio de las edificaciones antes descritas al Centro Cardiovascular, colocando así al Centro en una mejor posición financiera para dar continuidad, mejorar y ampliar los servicios especializados de salud a la población.
- b) La transferencia del pleno dominio al Cardiovascular es una consecuencia lógica y razonable de la titularidad que posee el Centro de los terrenos donde enclavan dichas edificaciones.
- c) La inversión cuantiosa que ha hecho el Cardiovascular en dichas edificaciones, en mejoras, reparaciones y renovaciones estructurales o de infraestructura, es un factor principalísimo, en la determinación de donde debe recaer la titularidad de dichas edificaciones.

- d) Que dentro de la documentación requerida en la Sección 1 para realizar dicha transferencia de dominio al Cardiovascular, el Cardiovascular no podrá vender, enajenar, ni dar en usufructo o privatizar los bienes inmuebles transferidos por parte de la Autoridad a través de esta Resolución Conjunta. Solo se podrá permitir gravámenes hipotecarios sobre cualesquiera de los bienes transferidos; siempre y cuando dicho gravamen hipotecario sea realizado con la única intención de hacer mejoras permanentes requeridas para el mejor funcionamiento de los bienes inmuebles gravados.

Sección 3.-Identificación de Bienes a transferirse

Las edificaciones cuya transferencia de pleno dominio, se autoriza en esta Resolución Conjunta, son el edificio principal y edificio de estacionamiento, que en la actualidad sirven de sede al Centro Cardiovascular, y que están ubicados en finca inscrita a favor del Cardiovascular, al Folio 218 del Tomo 524, de la Finca 18,830 del Barrio Monacillos, Río Piedras, Puerto Rico.

Sección 4. Procedimiento de Conciliación

Dentro de los siguientes treinta (30) días calendario, de entrar en vigor la presente Resolución Conjunta, la Autoridad de Asesoría Financiera y Agencia Fiscal de Puerto Rico (AAFAF), con la asistencia de la Oficina de Gerencia y Presupuesto (OGP), habilitarán y comenzarán un procedimiento de conciliación de deuda entre la Autoridad de Edificios Públicos y la Corporación del Centro Cardiovascular de Puerto Rico y el Caribe. Dicho procedimiento se completará dentro de los siguientes noventa (90) días calendario luego de haber comenzado el procedimiento de conciliación.

Se dispone que, mediante dicho procedimiento de conciliación, se aplicaría la figura de la compensación a la deuda en libros que sea certificada por la Autoridad de Edificios Públicos, al momento de entrar en vigor la presente Resolución Conjunta. La aplicación de la compensación, mediante la cual se reconocerán créditos al Centro Cardiovascular, será extensiva a:

- i. Valor de las inversiones y mejoras estructurales hechas por el Cardiovascular a ambas edificaciones, desde la construcción de los edificios hasta el presente.
- ii. Gastos de mantenimiento y adquisición y reparación de equipo para estructura o infraestructura de tales edificios, que bajo los contratos que habían sido suscritos por la Autoridad y el Cardiovascular, sean responsabilidad exclusiva de la Autoridad.

- iii. Pagos de seguros, y servicios pagados para el reacondicionamiento y las reparaciones hechas por el Cardiovascular a dichas edificaciones.
- iv. Cualquier otra inversión, gasto o pago hecho por el Cardiovascular, para el cual el Cardiovascular provea evidencia fehaciente de que amerite ser incluida y aplicada, en compensación, contra la deuda en libros que mantiene con la Autoridad.

Las partes completarán, con la asistencia de la Autoridad de Asesoría Financiera y Agencia Fiscal y la OGP, acuerdo transaccional, mediante el cual reestructurarán y negociarán dicha deuda, con la finalidad de acordar la extinción de las deudas recíprocas entre dichos organismos, y estipular las demás condiciones y términos, conforme al propósito de esta Resolución Conjunta y siguiendo los parámetros de la Ley 2-2017, según enmendada, la Ley Federal PROMESA, y según el marco legal establecido en la Ley 53-2021, "Ley para Ponerle Fin a la Quiebra de Puerto Rico", entre otras leyes aplicables.

Sección 5.-Acuerdo Transaccional

Una vez se complete el procedimiento de conciliación, dispuesto en la Sección 4 de la presente Resolución Conjunta, se suscribirá el correspondiente acuerdo transaccional entre las partes, debiendo proceder y comparecer la Autoridad y el Centro al correspondiente otorgamiento de escrituras públicas y las transacciones registrales correspondientes para la transferencia del pleno dominio o titularidad de dichas edificaciones al Centro Cardiovascular y la inscripción de título válido a nombre del Cardiovascular en el Registro de la Propiedad de Puerto Rico.

Disponiéndose que las distintas transacciones inmobiliarias y registrales, estarán exentas del pago de sellos y aranceles, según se dispone en las respectivas leyes orgánicas de dichas entidades. La transferencia se realizará en un término no mayor de noventa (90) días calendario, a partir de la finalización del procedimiento de conciliación, ordenado en la presente Resolución Conjunta.

Sección 6.-Condiciones Restrictivas

Se autoriza la transferencia del pleno dominio de las propiedades inmuebles o edificaciones, descritas en esta Resolución Conjunta, con sujeción a las siguientes condiciones:

- a. En lo sucesivo, la titularidad de dichas edificaciones no podrá ser negociada, cedida o traspasada en forma alguna a otra entidad, que no sea la Corporación del Centro Cardiovascular de Puerto Rico y el Caribe.

- b. Las edificaciones serán utilizadas en lo sucesivo, exclusivamente para que la Corporación del Centro Cardiovascular continúe prestando los servicios directos a la población y llevando a cabo las funciones asignadas en su Ley Orgánica, la Ley Núm. 51 de 30 de junio de 1986, según enmendada. En ese sentido, se garantizará y preservará el uso público, tanto del edificio principal como el estacionamiento, que son objeto de la presente resolución conjunta, según estipulado en los acuerdos suscritos por la Autoridad de Edificios Públicos, para el pago de obligaciones de bonos o cualquier otro fin aplicable.
- c. Se prohíbe que las edificaciones cedidas, en virtud de esta Resolución Conjunta sean enajenadas, vendidas, cedidas, permutadas o que en alguna forma se constituyan sobre ellos gravámenes, derechos o transferencias de título a favor de terceras personas o entidades ajenas a la Corporación del Centro Cardiovascular. Solo se podrá permitir gravámenes hipotecarios sobre cualesquiera de los bienes transferidos; siempre y cuando dicho gravamen hipotecario sea realizado con la única intención de hacer mejoras permanentes requeridas para el mejor funcionamiento de los bienes inmuebles gravados.
- d. Cualquier otra condición, término o restricción, así como autorización o ratificación de las transacciones hechas, al amparo de la presente Resolución Conjunta, que determine necesaria la Autoridad de Asesoría Financiera y Agencia Fiscal de Puerto Rico (AAFAF), sujeto a las disposiciones de la Ley Núm. 2 de 18 de enero de 2017, según enmendada, la Ley Federal PROMESA, y según el marco legal establecido en la Ley 53-2021, "Ley para Ponerle Fin a la Quiebra de Puerto Rico", entre otras leyes aplicables.

Todas las condiciones expresadas en esta Resolución Conjunta se incluirán y se harán formar parte de la escritura pública de traspaso de dominio que se otorgará entre la Autoridad de Edificios Públicos y la Corporación del Centro Cardiovascular de Puerto Rico y el Caribe.

Sección 7 - En el caso de que no se pueda culminar el procedimiento de conciliación, entre el Cardiovascular y la Autoridad de conformidad con los requerimientos y periodos de tiempo establecidos de esta Resolución Conjunta, se autoriza al Gobernador de Puerto Rico para que, mediante Orden Ejecutiva, pueda extender o prorrogar cualquier término dispuesto en esta Resolución Conjunta, únicamente cuando se haga para dar cumplimiento a la política pública y disposiciones de la presente Resolución Conjunta. Toda prórroga concedida deberá ser de un término igual o menor al término original prorrogado.

La autorización de prórrogas o extensiones mediante Orden Ejecutiva, en virtud de esta Sección, deben tener en cuenta que la totalidad de la conciliación y las transferencias de título o pleno dominio, ordenadas en esta Resolución Conjunta, tienen que completarse no más tarde de la fecha final improrrogable del 31 de diciembre de 2023.

Sección 8-Cláusula de Separabilidad

Si cualquier cláusula, párrafo, subpárrafo, acápite o parte de esta Resolución Conjunta fuera anulada o declarada inconstitucional, la orden a tal efecto dictada no afectará, perjudicará, ni invalidará el remanente de esta. El efecto de dicha orden quedará limitado a la cláusula, párrafo, subpárrafo, oración, palabra, letra, artículo, disposición, sección, subsección, título, capítulo, subcapítulo, acápite o parte de la misma que así hubiere sido anulada o declarada inconstitucional. Si la aplicación a una Persona o a una circunstancia de cualquier cláusula, párrafo, subpárrafo, oración, palabra, letra, artículo, disposición, sección, subsección, título, capítulo, subcapítulo, acápite o parte de esta Resolución fuera invalidada o declarada inconstitucional, la resolución, dictamen o sentencia a tal efecto dictada no afectará ni invalidará la aplicación del remanente de esta, a aquellas Personas o circunstancias en que se pueda aplicar válidamente. Es la voluntad expresa e inequívoca de esta Asamblea Legislativa que los tribunales hagan cumplir las disposiciones y la aplicación de esta Resolución, aunque se deje sin efecto, anule, invalide, perjudique o declare inconstitucional alguna de sus partes, o, aunque se deje sin efecto, invalide o declare inconstitucional su aplicación a alguna persona o circunstancia.

Sección 9.-Vigencia

Esta Resolución Conjunta entrará en vigor inmediatamente después de su aprobación.

DEPARTAMENTO DE ESTADO
Certificaciones, Reglamentos, Registro
de Notarios y Venta de Leyes
Certifico que es copia fiel y exacta del original
Fecha: 1 DE NOVIEMBRE DE 2022



OMAR J. MARRERO DÍAZ
Secretario de Estado
Departamento de Estado
Gobierno de Puerto Rico

