

Informe de la investigación sobre el contrato de arrendamiento entre la Ciudad y Barnes Tennis Center

Denuncia de fraude

La OCA recibió, a través de la Línea Directa de Fraude, una denuncia relacionada con el contrato de arrendamiento entre la Ciudad y Barnes Tennis Center, en la que se alega que el arrendatario niveló ilegalmente un área de la propiedad arrendada, la cubrió con grava, y la utilizó como estacionamiento.

Conclusiones de la investigación

Nuestra investigación determinó que las acusaciones de nivelación ilegal y otras violaciones estaban fundamentadas.

Conclusión 1: Ocurrieron numerosos incumplimientos del contrato de arrendamiento, de los requisitos de permisos y del medioambiente, y de las condiciones de la subvención.

- En 2024, la Ciudad ordenó al arrendatario que inmediatamente dejara de utilizar como estacionamiento un área que el arrendatario había nivelado ilegalmente, en violación de los términos del contrato de arrendamiento, de los requisitos de los permisos, y de las leyes ambientales.

Anexo 2: En el 2023, utilizando letreros, los vecinos se quejaron sobre el estacionamiento sin pavimentar



Fuente: Imagen obtenida del informe de inspección del sitio completada por la Ciudad, fechado el 28 de septiembre de 2023.

- A pesar de esta directiva, determinamos que el arrendatario ha estado utilizando el área continuamente como estacionamiento desde que niveló ilegalmente el terreno en 2022.
- Casi un año después de la directiva de la Ciudad, el arrendatario envió una carta de respuesta en la que afirmaba falsamente que el área se había utilizado de forma rutinaria como estacionamiento desde 1994 y proponía abordar los permisos requeridos únicamente como parte de las negociaciones para un nuevo contrato de arrendamiento. El contrato de arrendamiento actual vence el 30 de junio de 2029.

- Las ocho violaciones contractuales, reglamentarias, y de otra índole que identificamos incluyen violaciones de:
 - El Código Municipal de San Diego;
 - Los Términos del contrato de arrendamiento existente;
 - El Permiso de Uso Condicional;
 - El Informe de Impacto Ambiental;
 - Los reglamentos y requisitos de permisos de la Comisión Costera de California;
 - Los requisitos del acuerdo de financiamiento de la subvención estatal;
 - El Plan Comunitario de Ocean Beach; y
 - Las mejores prácticas de manejo de aguas pluviales.

Anexo 3: Antes: La parcela A no se utilizó como estacionamiento antes del 14 de julio de 2022



Fuente: Generado por la OCA a partir de la imagen de Google Earth capturada el 14 de julio de 2022.

Anexo 5: Después: La parcela A se niveló ilegalmente por segunda vez antes del 20 de junio de 2023



Fuente: Generado por la OCA a partir de la imagen de Google Earth capturada el 20 de junio de 2023.

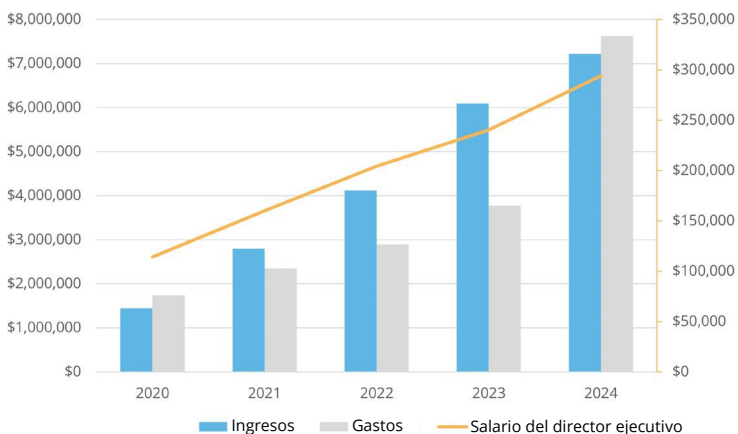
Conclusión 2: No se ha llevado a cabo la aplicación del código en terrenos de la Ciudad, lo que ha permitido que las violaciones persistan.

- Aunque el personal de la Ciudad evaluó la nivelación y determinó que era ilegal, representantes de la Ciudad declararon que la Ciudad no realiza investigaciones formales ni adopta medidas para exigir el cumplimiento de la normativa a sus arrendatarios, como sí lo haría ante infracciones en propiedades privadas.
- Nunca se emitió un Aviso de Violación y no se impusieron multas.
- No pudimos identificar ninguna prohibición legal que impide la aplicación de los códigos de construcción y uso del suelo en propiedades de la Ciudad, y no existe ninguna política de la Ciudad que exija esta práctica desigual.

Conclusión 3: Parece necesario realizar enmiendas al contrato de arrendamiento, lo que podría aumentar significativamente los ingresos de la Ciudad.

- Nuestra investigación determinó que los ingresos del arrendatario han aumentado aproximadamente un 400 % entre 2020 y 2024, alcanzando más de \$7,2 millones en 2024.

Anexo 11: Los ingresos anuales y la remuneración del director ejecutivo han estado aumentando



Fuente: Generado por la OCA a partir de los formularios 990 del IRS.

- El actual contrato de arrendamiento tiene tarifa fija por 35 años, vigente desde 1994, y exige un pago anual de solo \$600; no se ajusta por inflación ni por ningún otro factor; y no incluye un porcentaje de los ingresos brutos.
- Las políticas de la Ciudad recientemente revisadas proporcionan mecanismos para recuperar una parte de los ingresos brutos de una organización sin fines de lucro y evaluar si su beneficio público es proporcional al subsidio de arrendamiento correspondiente a contratos nuevos o modificados.

Lo que recomienda la OCA

Hacemos tres recomendaciones para abordar las numerosas violaciones cometidas por el arrendatario y para asegurar que la Ciudad reciba una compensación adecuada por la propiedad en el futuro.

Los elementos clave de las recomendaciones incluyen:

- Exigir al arrendatario que cumpla con los requisitos reglamentarios, con el Plan Comunitario de Ocean Beach, y con las disposiciones de la subvención estatal;
- Posiblemente enmendar o rescindir el contrato de arrendamiento existente y el Permiso de Uso Condicional;
- Crear una política sobre las investigaciones y los procedimientos de la División de Cumplimiento de las Normas de Edificación y de Uso de Suelo para hacer cumplir la normativa en propiedades de la Ciudad;
- Determinar (al enmendar el contrato de arrendamiento o al ejecutar uno nuevo) la tarifa de alquiler del mercado actual frente a la tarifa fija existente relacionada con la propiedad arrendada, con base en las operaciones del Barnes Tennis Center, y emitir un memorando al Concejo Municipal que describa la actividad, el porcentaje de recuperación de ingresos de la Ciudad (si lo hubiera), e indicar si existe, en relación con cada actividad, un beneficio público que promueva una política pública específica; y
- Con base en la determinación de la tarifa de mercado mencionada anteriormente, asegurar que la diferencia entre la tarifa de mercado actual y los términos propuestos del contrato de arrendamiento guarde proporción con el beneficio público determinado.

La dirección estuvo de acuerdo con las tres recomendaciones.

Para más información, comuníquese con Andy Hanau, Auditor de la Ciudad, al (619) 533-3165 o escribiendo a cityauditor@sandiego.gov.