

**MUNICIPIO AUTÓNOMO DE LA CIUDAD CAPITAL
SAN JUAN BAUTISTA¹**

**ORDENANZA NÚM. 14
SERIE 2011-2012
(P. de O. Núm. 12, Serie 2011-2012)**

APROBADA:

8 DE DICIEMBRE DE 2011

ORDENANZA

PARA AUTORIZAR AL MUNICIPIO DE SAN JUAN, REPRESENTADO POR SU ALCALDE, O EL FUNCIONARIO EN QUIEN ÉSTE DELEGUE AL *ARRENDAMIENTO DE CIERTOS PUESTOS VACANTES DE LAS PLAZAS DE MERCADO DE RÍO PIEDRAS Y SANTURCE ADMINISTRATIVAMENTE POR HABER RESULTADO DESIERTAS LAS SUBASTAS A ESOS FINES; Y PARA OTROS FINES.*

POR CUANTO: El Municipio de San Juan es el dueño de las Plazas de Mercado de Río Piedras y Santurce;

POR CUANTO: El 16 de abril de 2010, el Municipio de San Juan realizó la "Subasta 2010/53", para recibir licitaciones para el arrendamiento de los puestos vacantes en las Plazas de Mercado de Río Piedras y Santurce. De dicha subasta, varios puestos quedaron vacantes;

POR CUANTO: El 12 de enero de 2011, el Municipio de San Juan realizó una segunda subasta para recibir licitaciones para el arrendamiento de los puestos vacantes en las Plazas de Mercado de Río Piedras y Santurce, "Fase II, Subasta 2011/022", la cual fue declarada desierta el 27 de mayo de 2011, por no haberse recibido licitaciones;

POR CUANTO: En atención a lo anterior, el 27 de mayo de 2011, la Junta de Subastas del Municipio de San Juan declaró desierta la "Subasta 2011/22", y recomienda que se someta a la consideración de la Legislatura Municipal para que autorice atender el asunto administrativamente;

¹ Gobierno de Puerto Rico

POR CUANTO: Habiéndose realizado todas las gestiones que requiere la Ley de Municipios Autónomos para arrendar esta propiedad sin obtener un resultado, es necesario recurrir al método alternativo que nos provee tal estatuto para lograr los fines que le competen al Municipio de San Juan y con ello promover la actividad económica en los sectores de Río Piedras y Santurce;

POR CUANTO: El Artículo 10.006 (d) de la Ley Núm. 81 de 30 de agosto de 1991, según enmendada, conocida como "Ley de Municipios Autónomos de Puerto Rico", dispone que la Junta de Subastas podrá declarar desierta una subasta y convocar a otra o recomendar a la Legislatura Municipal que autorice atender el asunto administrativamente, cuando esto último resulte más económico y ventajoso a los intereses del municipio.

POR TANTO: ORDÉNASE POR LA LEGISLATURA MUNICIPAL DE SAN JUAN, PUERTO RICO:

Sección 1ra.: Autorizar al Municipio de San Juan, representado por su Alcalde o la persona en quien éste delegue, a *proceder administrativamente con el arrendamiento de los puestos vacantes de las Plazas de Mercado de Río Piedras y Santurce* a aquellos proponentes que cumplan con todos los requisitos legales necesarios y que presenten una propuesta de trabajo que promueva la actividad económica dentro del área, según el renglón que aplique al puesto.

Sección 2da.: El contrato de arrendamiento a ser utilizado será el que se aneja a esta Ordenanza y el cual se hace formar parte integral de la misma.

Sección 3ra.: La vigencia del arrendamiento será por el término de cinco (5) años con la posibilidad, a opción del Municipio, de extender el término por un (1) único periodo adicional de cinco (5) años según dispone la Ley de Municipios Autónomos. En ningún caso, el arrendamiento original más su extensión, podrá exceder de diez (10) años, momento a partir del cual, el arrendatario deberá devolver la posesión del puesto que ocupe y se deberá proceder a subastar el mismo.

Sección 4ta.: Cualquier Ordenanza, Resolución u Orden, que en todo o en parte resultare incompatible con la presente, queda por ésta derogada hasta donde existiere tal incompatibilidad.

Sección 5ta.: Si alguna parte, párrafo o sección de esta Ordenanza fuese declarada inconstitucional, nula o inválida por un tribunal con jurisdicción y competencia, la sentencia dictada a tal efecto sólo afectará aquella parte, párrafo o sección cuya inconstitucionalidad, nulidad o invalidez haya sido declarada.

Sección 6ta.: Esta Ordenanza comenzará a regir inmediatamente después de su aprobación.

Elba A. Vallés Pérez
Presidenta

RIA DE LA LEGISLATURA MUNICIPAL DE SAN**JUAN, PUERTO RICO:**

CERTIFICO: Que la precedente es el texto original del Proyecto de Ordenanza Número 12, Serie 2011-2012, aprobado por la Legislatura Municipal de San Juan, Puerto Rico, en la Sesión Ordinaria, celebrada el día 30 de noviembre de 2011, con los votos afirmativos de los Legisladores Municipales; las señoras Sara de la Vega Ramos, Linda A. Gregory Santiago, Isis Sánchez Longo, Migdalia Viera Torres; y los señores Roberto Acevedo Borrero, José A. Berlinger Bonilla, Diego G. García Cruz, Ángel L. González Esperón, Rafael R. Luzardo Mejías, Roberto D. Martínez Suárez, Manuel E. Mena Berdecía, Ramón Miranda Marzán, Hiram J. Torres Montalvo; y la Presidenta, señora Elba A. Vallés Pérez; con los votos en contra de los señores Marco A. Rigau Jiménez y Ángel Noel Rivera Rodríguez; y constando haber estado debidamente excusado el señor Víctor Parés Otero.

CERTIFICO, ADEMÁS, que todos los Legisladores Municipales fueron debidamente citados para la referida Sesión, en la forma que determina la Ley.

Y PARA QUE ASÍ CONSTE, y a los fines procedentes, expido la presente y hago estampar en las catorce páginas de que consta la misma, el Gran Sello Oficial del Municipio de San Juan, Puerto Rico, el día 1ro. de diciembre de 2011.

Carmen M. Quiñones
Secretaria
Legislatura Municipal de San Juan

Aprobada:

_____ de _____ de 2011

Jorge A. Santini Padilla
Alcalde

**GOBIERNO DE PUERTO RICO
SAN JUAN, CIUDAD AUTÓNOMA
DEPARTAMENTO DE DESARROLLO ECONÓMICO**

OFICINA DE EMPRESAS MUNICIPALES

SUBASTA NÚM. _____

ARRENDAMIENTO DE LOCALES EN LA PLAZA DEL MERCADO

COMPARECEN

---DE UNA PARTE: MUNICIPIO AUTÓNOMO DE SAN JUAN, una entidad gubernamental existente al amparo de la Ley Núm. 81 de 30 de agosto de 1991, según enmendada, conocida como "Ley de Municipios Autónomos del Estado Libre Asociado de Puerto Rico", con número de identificación patronal 660-42-7034, representado en este acto por Hon. Jorge Andrés Santini Padilla, Alcalde, mayor de edad, casado, y vecino de San Juan Puerto Rico y/o su representante autorizado, en adelante denominado como **EL MUNICIPIO**.

---DE LA SEGUNDA PARTE: _____, con el Seguro Social _____, con número de licencia de conducir _____, mayor de edad, () casado / () soltero y vecino del _____ San Juan, Puerto Rico 0090 _____, en adelante denominado **EL ARRENDATARIO**.

---Los comparecientes se reafirman en sus circunstancias personales, antes dichas, y aseguran tener la facultad y autorización necesarias para suscribir este Contrato de Arrendamiento en el carácter que lo hacen y están dispuestos a demostrarlo dónde y cuándo fuera necesario, por lo que en virtud libre y voluntariamente:

EX P O N E N

---PRIMERO: La Ley Número 81 de 30 de agosto del 1991, según enmendada, conocida como "Ley de Municipios Autónomos de Puerto Rico", en su Artículo 9.012(a) faculta a los Municipios a suscribir contratos de arrendamiento de Locales, Puestos, Concesiones cualquier otra facilidad comercial en las plazas de mercado de los Municipios; sujeto al requisito de celebración de subasta pública. A tales efectos, El 16 de abril de 2010, el Municipio de San Juan realizó la "Subasta 2010/53" para recibir licitaciones para el arrendamiento de los puestos vacantes en las Plazas de Mercado de Río Piedras y Santurce. De dicha subasta, varios puestos quedaron vacantes; el 12 de enero de 2011, el Municipio de San Juan realizó una segunda subasta para recibir licitaciones para el arrendamiento de los puestos vacantes en las Plazas de Mercado de Río Piedras y Santurce, "Fase II, Subasta 2011/022", la cual fue declarada desierta el 27 de mayo de 2011, por no haberse recibido licitaciones. En atención a lo anterior, el 27 de mayo de 2011, la Junta de Subastas del Municipio de San Juan declaró desierta la "Subasta 2011/22", y recomendó que el asunto se sometiera a la consideración de la Legislatura Municipal para que se autorice atender el asunto administrativamente según permite la Ley.

---SEGUNDO: Que mediante la Ordenanza Núm. ____, Serie 2011-2012, la Legislatura Municipal del Municipio de San Juan aprobó y autorizó a la Oficina de Empresas Municipales del Municipio de San Juan, a suscribir contratos de arrendamiento; sin sujeción al requisito previo de una subasta.

---TERCERO: EL MUNICIPIO es dueño en pleno dominio de la Plazas de Mercado de Río Piedras y Santurce y de los puestos y locales que componen dicho inmueble. Instalaciones operadas y administradas por el Departamento de Desarrollo Económico y la Oficina de Empresas Municipales del Municipio de San Juan.

---CUARTO: Ambas partes acuerdan suscribir este contrato de arrendamiento para el puesto núm. _____ ubicado en la Plaza del Mercado de _____. A tales efectos, **EL ARRENDATARIO**, se obliga mediante este contrato a establecer única y exclusivamente un puesto de venta denominado como: "**VENTA DE _____ Y/O**".

---QUINTO: EL ARRENDATARIO ha convenido suscribir el presente contrato de arrendamiento sobre el Local # _____, a razón de un canon de arrendamiento mensual de _____ dólares (\$____) mensuales.

---**SEXTO:** A este propósito, los comparecientes acuerdan el presente contrato bajo las disposiciones de ley dispuesta en la Ley Núm. 81, **supra**; la Ordenanza Núm. __, Serie 2011-2012, **supra**; la Orden Ejecutiva Núm. JS-122, Serie 2007-2008, que crea el "Reglamento para el Trámite y Formalización de Contratos del Municipio de San Juan" y cualquier otra disposición Reglamentario y/o estatuto que aplique al negocio jurídico que las partes pretenden suscribir con la firma de este acuerdo; y sujeto a las siguientes:

CLÁUSULAS Y CONDICIONES

1. **EL ARRENDATARIO** habrá de utilizar el local arrendado para ubicar allí el negocio denominado como "**VENTA DE _____**". Con sus accesorios relacionados exclusivamente, entendiéndose que esto incluye aquellos otros productos estrechamente relacionados con el uso pactado en la presente cláusula.

2. **EL ARRENDATARIO** se compromete a utilizar el local arrendado únicamente para el propósito para el cual le fue arrendado, según lo dispuesto en la cláusula primera, a menos que a su solicitud de **EL MUNICIPIO** le sea aprobado una enmienda a dichas condiciones por escrito de la venta de otros renglones y de conformidad con las disposiciones contenidas en el Reglamento para la Plaza de Mercado de _____ y en la cláusula undécima (11) del presente contrato.

3. **EL MUNICIPIO**, velando por los mejores intereses de la ciudadanía, se reserva el derecho de compeler a **EL ARRENDATARIO** realizar cambio de renglón o relocalización del puesto, de acuerdo a las necesidades de la Plaza. **EL MUNICIPIO** notificará con sesenta (60) días de anticipación del nuevo renglón a operar, así como del área que se asigne en caso de relocalización.

4. **EL ARRENDATARIO** pagará a **EL MUNICIPIO** por el espacio arrendado un canon de arrendamiento la cantidad de _____ dólares (\$___.00) mensuales durante la vigencia de este contrato, para un total de _____ dólares (\$___.00) por la renta total del local por un término de cinco (5) años, de acuerdo al renglón autorizado en la cláusula primera (1). **EL ARRENDATARIO** ha pagado la cantidad de _____ dólares (\$___.00), Recibo Número REP-_____ con fecha del __ de _____ de 20____, por concepto de depósito y fianza.

5. El canon será revisado si **EL MUNICIPIO** autoriza un cambio, renglón según dispone las cláusulas tercera (3) y duodécima (12) de este contrato, el servicio de energía eléctrica y agua será por cuenta de **EL ARRENDATARIO**, quien de no tener contadores individuales en su puesto pagará una cantidad mensual correspondiente al estimado de su consumo que determine **EL MUNICIPIO**.

6. **EL ARRENDATARIO** se compromete a participar en el programa de facturación y cobro que diseñe **EL MUNICIPIO**, y se compromete a utilizar las facilidades de pago que tenga el mismo. El pago por los conceptos antes relacionados serán efectuados por mensualidades anticipadas al Recaudador de la Plaza, durante los primeros cinco (5) días de cada mes, el cual deberá expedir el correspondiente recibo. A partir del quinto día se impondrá un cargo por demora de cinco por ciento (5%) por mes. En caso de que este contrato entre en vigor en cualquier día que no sea el día primero, el canon de arrendamiento correspondiente a las fracciones del primer y último mes se pagará a prorrata, de suerte que los pagos de la renta venzan normalmente el último día de cada mes. En caso de que **EL ARRENDATARIO** adeude tres mensualidades consecutivas tendrá que satisfacer la cantidad total adeudada, más los cargos por demora, dentro de los primeros quince (15) días del tercer mes. De no hacerlo así, **EL MUNICIPIO** podrá dar por terminado este contrato en cualquier momento sin más aviso que lo expresado en esta cláusula, sin atenerse a lo dispuesto en la cláusula trigésima tercera (33) de este contrato.

7. **EL ARRENDATARIO** se compromete a adquirir, a sus expensas, una póliza de seguro con las siguientes cubiertas:

- a. Póliza de Responsabilidad "Comprehensive General Liability" con endoso de "Product Liability & Completed Operation" con los siguientes límites:

1	General Agregate	\$500,000.00
2	Products - Complet Oper.	\$500,000.00
3	Personal & Adv. Injury	\$500,000.00
4	Each Ocurrente	\$500,000.00
5	Fire Damage	\$50,000.00
6	Medica Expense	\$5,000.00

- b. Póliza de Responsabilidad Pública de Automóviles con los siguientes límites:

1	Bodily Injury (P/P)	\$500,000.00
2	Bodily Injury (P/A)	\$500,000.00
3	Property Damage	\$100,000.00

- c. La póliza incluirá una cláusula de endoso de "Save & Hold Harmless" a favor de **EL MUNICIPIO**.
- d. Deberá además tener cubierta de "Contract Liability" con una cubierta de cien mil dólares (\$100,000.00) para garantizar y responder a **EL MUNICIPIO** del fiel cumplimiento de los términos y condiciones del presente contrato.
- e. **EL MUNICIPIO** deberá figurar como asegurado adicional en dichas pólizas.
- f. Las pólizas deberán contener cláusulas de endoso que establezca la no cancelación o modificación de estas y que se notifique a **EL MUNICIPIO** con lo menos treinta (30) días de antelación de dicho cambio o cancelación.

8. **La vigencia de este contrato será de cinco (5) años a partir del ____ de _____ de 201_____ hasta el 0 de _____ de 201____**, y será renovable por un período adicional no menor de cinco (5) años ni mayor de diez (10) años, por acuerdo de ambas partes, sin necesidad de subasta pública o mediante el método vigente en dicho momento. **EL ARRENDATARIO** deberá notificar al Supervisor de la Plaza su intención de renovar el contrato con por lo menos nueve (9) meses de antelación a la fecha de vencimiento, y no más tarde de los treinta (30) días anteriores a la fecha de vencimiento del contrato éste podrá renovarse, según dispuesto en la Ley Núm. 81 del 30 de agosto de 1991, según enmendada. La renovación está sujeta a que **EL ARRENDATARIO** se encuentre al día en los pagos de cánones, cuotas de mantenimiento y cargos por energía eléctrica y haya cumplido con las Leyes y Reglamentos y con las Cláusulas del presente contrato.

9. **EL ARRENDATARIO** no podrá ceder, transferir, traspasar o subarrendar mediante paga o gratuitamente el puesto. Las cesiones sólo podrán ser consideradas por **EL MUNICIPIO** si **EL ARRENDATARIO** se encuentra incapacitado para operar el puesto y si el cesionario se encuentra dentro del segundo grado de consanguinidad en las líneas descendentes y ascendentes con respecto al **ARRENDATARIO** cedente, en el siguiente orden: hijos, nietos y padres. Si no puede operarlo y ningún potencial cesionario cumple con lo antes expuesto, entregará el mismo al **MUNICIPIO**, el contrato se rescindirá y el puesto será nuevamente subastado. Cualquier cambio de uso, cesión o subarrendamiento que no haya sido aprobado será nulo y dará derecho al **MUNICIPIO** a ordenar el desalojo inmediato del local y disponer del mismo bajo el procedimiento de subasta pública. Tampoco podrá tener otra persona a cargo de la operación del puesto, a menos que **EL MUNICIPIO** lo autorice por escrito, después que así sea solicitado y justificado por **EL ARRENDATARIO**. Si son empleados, dicha condición deberá ser evidenciada a conformidad de **EL MUNICIPIO**, incluyendo evidencia de póliza patronal del Fondo del Seguro del Estado, la cual deberá ser mantenida al día. Todo poder o "power of attorney" otorgado fuera de Puerto Rico deberá cumplir con las disposiciones de la "Ley

Notarial y el Código Civil de Puerto Rico”, para que el mandatario designado pueda representar efectivamente al mandante en todo lo relacionado con este contrato, incluyendo la propia otorgación de este contrato de arrendamiento.

10. **EL ARRENDATARIO** no podrá operar otro puesto o unir dos puestos sin permiso escrito de **EL MUNICIPIO**. Esto será causa suficiente para que **EL ARRENDATARIO** pierda su derecho al puesto que originalmente había arrendado y al que ha operado subsiguientemente.

11. Se prohíbe el uso por **EL ARRENDATARIO** de cualquier otro espacio que no sea el asignado dentro de los límites de su respectivo puesto. Tampoco **EL ARRENDATARIO** usará los espacios del frente y a los lados de su puesto o fuera de los límites del mismo.

12. Los puestos han sido diseñados para ser utilizados para la venta de renglones particulares por lo que la distribución interna y externa refleja ese propósito. Además, **EL MUNICIPIO** desea mantener un ambiente acogedor y uniforme para el disfrute de arrendatarios y usuarios de la plaza. Por lo tanto, cualquier alteración que desee **EL ARRENDATARIO** hacer a su puesto deberá ser solicitado y justificado por escrito al **MUNICIPIO** antes de llevarla a cabo. **EL MUNICIPIO** evaluará la misma dentro del patrón de diseño establecido. Cualquier alteración o modificación efectuada por **EL ARRENDATARIO** en contravención a lo aquí establecido, se considerará una violación este contrato.

13. **EL ARRENDATARIO** no utilizará un lenguaje soez, ofensivo, grosero, indecoroso, profano o que ofenda la paz y moral pública, ni demostrará una conducta o actividad que esté reñida con la moral, seguridad y salud pública; dentro de la Plaza de Mercado de _____ ni en ninguno de los puestos que componen dicho inmueble.

14. Los accesos a los pasillos interiores de la Plaza se cerrarán de lunes a sábado a las 6:00 PM y domingo a las 12:00 del mediodía.

15. **EL ARRENDATARIO** se compromete a mantener el área dentro de las más estrictas normas de limpieza, salubridad y seguridad. **EL ARRENDATARIO** limpiará o hará limpiar completamente el local y los alrededores de éste. Igualmente, recogerá toda basura o desperdicios, los cuales depositará en los receptáculos dispuestos para esos fines; no quemará desperdicios y observará diligentemente las normas e instrucciones del Supervisor respecto a la limpieza.

16. Las facilidades de plomería no serán utilizadas para otro propósito que aquel para el cual fueron instaladas. Todos los gastos resultantes de cualquier rotura u obstrucción que ocurra por haberse violado esta disposición serán por cuenta de **EL ARRENDATARIO**.

17. Todas las operaciones de carga y descarga de mercancía o equipo y recogido de basura, se harán exclusivamente a través de las áreas de servicio. Se fijarán horas apropiadas para las funciones de entrega de mercancía y las mismas deberán ser observadas puntualmente.

18. **EL ARRENDATARIO** se compromete a no introducir ni mantener en su puesto material inflamable o explosivo a menos que medie el consentimiento por escrito de **EL MUNICIPIO**.

19. **EL ARRENDATARIO** no podrá vender bebidas alcohólicas para el consumo dentro del puesto ni en los alrededores de éste, ni podrá instalar, operar, ni permitir que instalen o que se operen por otras máquinas de apuestas o máquinas de entretenimiento para adultos, según éstas son clasificadas y reglamentadas como tales por el Departamento de Hacienda de Puerto Rico. Tampoco será permitido que en el puesto se efectúen juegos de azar de cualquier tipo, excepto la venta de billetes de la Lotería de Puerto Rico y/o de la Lotería Electrónica de Puerto Rico por agentes debidamente autorizados.

20. **EL MUNICIPIO** se reserva el derecho de enmendar, derogar o suspender cualquier o cuales quiera de estas reglas, y podrá asimismo adoptar aquellas reglas de naturaleza razonable que de tiempo en tiempo resulten necesarias o convenientes a los mejores intereses de **EL MUNICIPIO** y de sus inquilinos; y todas dichas reglas adicionales obligarán al **EL ARRENDATARIO** con la misma fuerza y efecto que si las mismas se hubieran incluido entre las anteriormente enumeradas.

21. **EL ARRENDATARIO** no instalará, pintará o exhibirá letrero o anuncio alguno en el exterior del puesto o en cualquier otro lugar de la Plaza. Cualquier tipo de anuncios o letrero deberá contar con la autorización escrita de **EL MUNICIPIO**. Tampoco utilizará **EL ARRENDATARIO** artefacto o medio de publicidad que pueda molestar o constituir un estorbo para otros inquilinos de la Plaza o para **EL MUNICIPIO**.

22. **EL ARRENDATARIO** se compromete a no efectuar tertulias o reuniones de grupos de personas que puedan atentar contra la paz y la seguridad pública o interrumpir los trabajos y libre movimiento de personas o mercancía.

23. **EL ARRENDATARIO** se compromete a realizar las reparaciones ordinarias de mantenimiento en el puesto. Si se negare a ello, **EL MUNICIPIO** podrá hacerlas con cargo al **EL ARRENDATARIO** y al así hacerlo no incurrirá en responsabilidad alguna como resultado de cualquier pérdida o disminución en los negocios o actividades de **EL ARRENDATARIO** que se produzca con motivo de la realización de dichas obras. El equipo y sus accesorios que fueren instalados o fijados en su puesto por **EL ARRENDATARIO**, no advendrán parte del mismo y podrán ser removidos por éste, juntamente con su propiedad mueble, a la terminación del contrato, siempre que **EL ARRENDATARIO** no perjudique la estructura del puesto. Cualquier daño que sufriere el puesto en el proceso de remoción será reparado por **EL ARRENDATARIO**.

24. **EL ARRENDATARIO** con cargo a su propio pecunio, mantendrá en buen estado de conservación y reparación el puesto, equipo, máquinas y accesorios durante el término de este contrato. Tomará las precauciones necesarias para evitar el daño o deterioro del mismo. Disponiéndose, que los daños resultantes de actos de **EL ARRENDATARIO**, sus empleados, agentes o invitados, serán reparados por éste. **EL ARRENDATARIO**, se obliga a notificar inmediatamente al **MUNICIPIO** todo daño, no importa su naturaleza y origen, que sufriere el puesto.

25. **EL ARRENDATARIO** no llevará a cabo alteraciones o mejoras en el local sin obtener previamente el permiso **EL MUNICIPIO**. Cualquier alteración o mejora pasará a ser propiedad **EL MUNICIPIO** a la terminación del arrendamiento, sin que venga éste obligado a pagar cantidad alguna por el valor de la misma.

26. **EL MUNICIPIO** se obliga a mantener a **EL ARRENDATARIO** en el goce pacífico del local durante el término de este contrato, sin interrupciones o impedimentos **EL MUNICIPIO** o de cualquier persona, mientras **EL ARRENDATARIO** cumpla con todos los términos y condiciones de este contrato.

27. **EL ARRENDATARIO** permitirá al **MUNICIPIO** entrar en el puesto a cualquier hora con el propósito de inspeccionar el mismo o de hacer las reparaciones que **EL ARRENDATARIO** dejase de hacer o rehusare hacer de acuerdo con los términos, pactos y condiciones de este arrendamiento y los reglamentos aplicables y permitirá la inspección de la propiedad por arrendatarios prospectivos. Las disposiciones contenidas en esta cláusula no se interpretarán en el sentido de ampliar las obligaciones **EL MUNICIPIO** bajo este arrendamiento, siendo expresamente convenido que el derecho y autoridad que por la presente se le reservan, no le imponen, ni éste asume, por razón de las mismas, responsabilidad alguna por la reparación, cuidado o supervisión depuesta o de cualquier equipo o accesorio en ella sito.

28. **EL ARRENDATARIO** se compromete a obtener todos los permisos necesarios para ocupar su negocio y mantendrá al día la Patente Municipal. En caso de cafeterías o venta de alimentos perecederos, **EL ARRENDATARIO** cumplirá con las disposiciones, certificaciones o licencias requeridas por la Junta de Calidad Ambiental y/o el Departamento de Salud.

29. **EL ARRENDATARIO** permitirá en todo momento que el Supervisor de la plaza de mercado realice inspecciones regulares en su puesto, sin previo aviso, para constatar que la elegibilidad del **EL ARRENDATARIO** continúa vigente; que el renglón o renglones que vende es el autorizado en este contrato; que el pago de la Patente Municipal y de otras licencias o autorizaciones expedidas por las agencias gubernamentales estatales y municipales están al día; que el operador del puesto es **EL ARRENDATARIO**, un familiar cercano o un empleado debidamente notificado y aprobado por **EL MUNICIPIO**; y que **EL ARRENDATARIO** está en cumplimiento con el "Reglamento de las Plazas de Mercado" y con este contrato.

30. **EL ARRENDATARIO** se compromete a observar todos los reglamentos y ordenanzas vigentes aplicables y los que se aprueben en el futuro a tales efectos. El incumplimiento de dichas reglas, así como de cualquier cláusula de este contrato, constituirá una violación al contrato y dará derecho al **MUNICIPIO** a hacer uso de cualquiera de los remedios que éste o la Ley le reconocen, quedando inmediatamente la fianza a favor de **EL MUNICIPIO**.

31. **EL MUNICIPIO** se reserva el derecho de promulgar reglas para el uso de las áreas y facilidades comunes. El incumplimiento de dichas reglas se entenderá que constituye una violación del contrato, y dará derecho al **MUNICIPIO** a hacer uso de cualquiera de los remedios que éste o la ley le reconocen.

32. En todas las situaciones aquí previstas y en cualquier pleito, acción o procedimiento de cualquier tipo entre las partes, constituirá evidencia *prima facie* de la existencia de una deuda, la factura, notificación o certificación de cualquier funcionario público con facultad para emitirla, al efecto de que tal deuda aparece registrada en los libros de la oficina a su cargo y que no ha sido pagada. Esto se entenderá como una presunción controvertible si **EL ARRENDATARIO** presentare prueba fehaciente del pago de la citada deuda.

33. El recibo de los cánones por **EL MUNICIPIO** con conocimiento de la violación o incumplimiento de este contrato por parte de **EL ARRENDATARIO**, no se considerará como una renuncia de los derechos de **EL MUNICIPIO**.

34. El recibo de dinero del **ARRENDATARIO** por parte de **EL MUNICIPIO** luego de la terminación o cancelación de este contrato, no tendrá efecto de reinstalar, continuar o prorrogar el término del mismo. No operará como una renuncia de parte de **EL MUNICIPIO** a su derecho de exigir el pago por el uso del puesto u otros cargos que entonces deban, ni operará como una renuncia a recobrar la posesión de la propiedad arrendada por medio del remedio o pleito adecuado. Los dineros así cobrados se reputarán pagados por concepto del uso y ocupación de la propiedad, o para solventar cualquier obligación del **ARRENDATARIO** bajo este contrato.

35. Las partes podrán dar por terminado este contrato por justa causa o incumplimiento de cualesquiera cláusulas o condiciones de este contrato o determinaciones de la Junta de Subastas del Municipio de San Juan; previa notificación al efecto con acuse de recibo, por lo menos con treinta (30) días de anticipación, y exigir que **EL ARRENDATARIO** desaloje el área, quedando inmediatamente la fianza a favor de **EL MUNICIPIO**.

36. **EL MUNICIPIO** podrá dar por terminado este contrato, además, si se determina, después de conceder a todas las partes la oportunidad de ser escuchadas, que **EL ARRENDATARIO** u otra persona sometió a la Junta de Subastas o al oficial que ésta designe, certificaciones falsas y documentos firmados indebidamente o representando a arrendatarios sin autoridad legal para ello.

37. Al vencimiento del término del presente contrato, **EL ARRENDATARIO** entregará al **MUNICIPIO** el puesto en buen estado de conservación, limpieza y libre de todo equipo, accesorio o mercancía. Cualquier daño a la propiedad de **EL MUNICIPIO** será responsabilidad de **EL ARRENDATARIO**, el monto del cual será deducido de la fianza hasta donde esta alcance y el remanente será reclamado por las vías que estén disponibles al **MUNICIPIO**. **EL ARRENDATARIO** en o antes de dicha fecha, removerá toda su propiedad mueble y toda aquella propiedad que no fuere así removida se reputará abandonada y podrá **EL MUNICIPIO** disponer de ella, sin notificación al **EL ARRENDATARIO**. **EL ARRENDATARIO** indemnizará al **MUNICIPIO** por razón de cualquier reclamación que un arrendatario subsiguiente hiciera al **MUNICIPIO**, fundada en la demora en entregar la posesión del puesto a tiempo.

38. **EL ARRENDATARIO** conviene con **EL MUNICIPIO** que tendrá derecho a recobrar del **ARRENDATARIO**, inmediatamente después del incumplimiento o violación al contrato, y **EL ARRENDATARIO** pagará al **MUNICIPIO**, como daños líquidos por dicho incumplimiento o violación en adición a cualquier canon dejado de pagar o canon adicional devengado en tal fecha, una suma equivalente al canon pactado en este arrendamiento para el período entre la fecha de dicho incumplimiento o violación, y la fecha de expiración del término original convenido. Nada de lo aquí contenido limitará o perjudicará el derecho de **EL MUNICIPIO** a probar y obtener como daños líquidos por razón de tal incumplimiento o violación o terminación, una suma igual al máximo que permita cualquier estatuto o regla de derecho en vigor al tiempo en que tales daños hayan de ser probados, independientemente de que tal suma fuere mayor o menor o igual que el diferencial antes indicado.

39. El incumplimiento de cualquier cláusula de este contrato podrá ocasionar, a opción de **EL MUNICIPIO**, el inicio de un procedimiento de desahucio quedando la fianza a favor de **EL MUNICIPIO**. Por otro lado, **EL MUNICIPIO** se reserva el derecho de imponer las multas administrativas aplicables bajo las leyes y reglamentos que proveen para ello y por el concepto de violaciones a los términos y condiciones de este contrato tal y como se dispone en el Reglamento para la Plaza de Mercado de _____, entendiéndose que cada violación se multará por separado.

40. Si por cualquier acto u omisión del **ARRENDATARIO**, se crease cualquier gravamen o se produjere alguna orden para el pago de dinero ejecutable contra la propiedad arrendada (independiente de si dicho gravamen u orden fuere válido o exigible como tal) **EL ARRENDATARIO** obtendrá su cancelación y descargo o su afianzamiento, con cargo a su propio pecunio, dentro de los veinte (20) días de la fecha del gravamen u orden, e indemnizará y relevará al **MUNICIPIO** de las costas, gastos, reclamaciones, pérdidas o daños, incluyendo honorarios de abogado razonables, que resulten de tal gravamen u orden o por razón de los mismos.

41. En caso de que, como resultado de algún siniestro, la propiedad arrendada sufriese daños de tal magnitud que razonablemente no se pudiese continuar usando para los propósitos para los cuales fue tomada en arrendamiento por **EL ARRENDATARIO**, **EL MUNICIPIO** podrá restaurar dicha propiedad, dentro de un término razonable, o podrá a su opción dar por terminado este contrato a la fecha del siniestro. Si **EL MUNICIPIO** optare por restaurar la propiedad, **EL ARRENDATARIO** no pagará canon alguno desde la fecha del siniestro hasta la fecha en que **EL MUNICIPIO** le entregue nuevamente la posesión del local. Si los daños sufridos impidieren el uso de una parte de la propiedad, pero no de la totalidad de ésta, **EL ARRENDATARIO** pagará, durante el tiempo que dure la restauración, aquella parte del canon que resulte proporcional al área utilizada por dicho **ARRENDATARIO** durante el referido período de tiempo más la correspondiente cuota de mantenimiento. Si el siniestro ocurriere como resultado de cualquier acto u omisión culposo, o negligente, por parte del **ARRENDATARIO**, sus empleados, agentes, visitantes o parroquianos, no habrá reducción alguna en la renta a pagarse durante el período de restauración.

42. Si la totalidad de la propiedad arrendada, o cualquier parte de la misma que resulte indispensable para la continuación de las operaciones del **ARRENDATARIO**, fuere objeto de un procedimiento de expropiación forzosa, este arrendamiento se entenderá terminado y resuelto a partir de la fecha de radicación del referido procedimiento. En tal eventualidad, se considerará que este contrato carece de valor en el mercado, y consecuentemente todo interés del **ARRENDATARIO** en el mismo cesará automáticamente sin compensación entre las partes. Si la parte expropiada no fuere indispensable para la continuación de las operaciones de **EL ARRENDATARIO** en la propiedad arrendada, este contrato continuará en vigor, pero **EL ARRENDATARIO** no tendrá derecho a reclamar ninguna parte de la compensación que se otorgue en dicho procedimiento, excepto lo concerniente al valor de cualesquiera mejoras efectuadas por **EL ARRENDATARIO** en la parte expropiada.

43. **EL ARRENDATARIO** tiene la obligación de notificar al **MUNICIPIO**, si antes del comienzo del término de este contrato, o en cualquier tiempo, **EL ARRENDATARIO** radicase en cualquier tribunal local, federal o estatal, con arreglo a cualquier estatuto, una petición de quiebra o insolvencia o para la reorganización o para un arreglo o composición o para el nombramiento de un síndico de **EL ARRENDATARIO** o de su propiedad y ésta no fuera desistida dentro de los treinta (30) días a partir de la fecha de su radicación, o si cualquier susodicha petición fuera radicada contra **EL ARRENDATARIO** y ésta no fuera desestimada dentro de los noventa (90) días de la fecha de radicación. **EL ARRENDATARIO** conviene que **EL MUNICIPIO** tendrá derecho a recobrar del **ARRENDATARIO**, inmediatamente después de tal incumplimiento o violación y **EL ARRENDATARIO** pagará al **MUNICIPIO**, como daños líquidos por dicho incumplimiento o violación además de cualquier canon dejado de pagar o canon adicional devengado en tal fecha, una suma equivalente al canon pactado en este arrendamiento para el período entre la fecha de dicho incumplimiento o violación, y la fecha de expiración del término original aquí convenido.

44. **EL ARRENDATARIO** manifiesta haber recibido copia certificada del Reglamento para la Plaza de Mercado de _____, del Municipio de San Juan.

45. Este contrato contiene todos los términos del acuerdo entre las partes y no podrá ser modificado, salvo mediante documento escrito por ambas partes o sus respectivos sucesores. Expresamente se reconoce que el cumplimiento estricto de esta cláusula es una condición esencial del presente contrato, y de no ser correcta en todo o en parte la anterior certificación, será causa suficiente para que la parte contratada tenga que reintegrar a la parte contratante toda suma de dinero recibida bajo este contrato.

46. **EL ARRENDATARIO** certifica y garantiza, que no está obligado a pagar una pensión de alimentos y que de estarlo, al presente no adeuda cantidad alguna por concepto; o está acogido a un plan de pago cuyos términos cumplen fielmente; según lo dispone la "Ley Núm. 5 del 30 de diciembre de 1986", según enmendada.

47. Conforme a los derechos y las normas que rigen la contratación Municipal, los comparecientes en este contrato, toman conocimiento de que no se prestará servicio alguno, ni comenzará la efectividad de este contrato hasta tanto no se haya firmado por ambas partes. De la misma forma, no se continuará dando servicios ni continuará la efectividad de este contrato a partir de su fecha, de vencimiento. No se pagará canon alguno en violación a esta cláusula ya que cualquier funcionario que solicite y acepte servicios de **EL ARRENDATARIO** en violación a esta disposición lo está haciendo sin autoridad legal alguna.

48. **EL ARRENDATARIO** reconoce que en el descargo de su función profesional tiene un deber de lealtad completa hacia **EL MUNICIPIO**, lo que incluye el no tener intereses adversos a dicho organismo gubernamental. Estos intereses adversos incluyen la representación de clientes que tengan o pudieran tener intereses encontrados con la parte contratante. Este deber además, incluye la obligación continua de divulgar a **EL MUNICIPIO** todas las circunstancias de sus relaciones con clientes y terceras personas y cualquier interés que pudiese influir en **EL MUNICIPIO** al momento de otorgar el contrato o durante su vigencia.

49. Si cualquier palabra, frase, oración, inciso, subsección sección, cláusula, tópico o parte de este contrato fuera impugnada por cualquier razón ante un Tribunal y declarada inconstitucional o nula, tal sentencia no afectará, menoscabará o invalidará las restantes disposiciones y partes de este contrato, sino que su efecto se limitará a la palabra, frase, oración, inciso, subsección, sección, cláusula, tópico o parte así declarada y la nulidad o invalidez de cualquier palabra, frase, oración, inciso, subsección, sección cláusula, tópico o parte en algún caso específico no afectará o perjudicará en sentido alguno su aplicación o validez en cualquier otro caso, excepto cuando específica y expresamente se invalide para todos los casos.

50. **EL MUNICIPIO** deducirá y retendrá el por ciento de interés que aplique, si alguno, a los fines del pago de contribuciones sobre ingresos, de los pagos que efectúe a **EL ARRENDATARIO** por concepto de este contrato, según se dispone en la "sección 1143, inciso (a) del Código de Rentas Internas y de la Ley de Contribuciones sobre Ingresos", según enmendada. De presentar **EL ARRENDATARIO** un Certificado de Relevo de Retención en el Origen expedido por el Departamento de Hacienda, que le exima o varíe la retención aquí mencionada, **EL MUNICIPIO** cesará de hacer tales retenciones o ajustará las mismas conforme a lo establecido en el Certificado de Relevo y reembolsará a **EL ARRENDATARIO** cualquier cantidad exenta que haya sido retenida y no se haya depositado aún en el Departamento de Hacienda.

51. Toda notificación entre las partes se entenderá bien hecha si se notifica mediante correo certificado y acuse de recibo a las direcciones que siguen:

OFICINA DE EMPRESAS MUNICIPALES

Attn: José de Miranda Aquino
Director
P.O. Box 9024100
San Juan, Puerto Rico 00902-4100

A **LA SEGUNDA PARTE** se le notificará sobre toda correspondencia de índole técnica, contractual o administrativa, a la siguiente dirección:

52. **EL ARRENDATARIO** certifica que ningún asambleísta, funcionario o empleado de **EL MUNICIPIO** tiene interés pecuniario directo o indirecto en este contrato ni participación alguna en los beneficios del mismo.

53. Es política de **EL MUNICIPIO** la de servir al público en la mejor forma posible, por lo que **EL ARRENDATARIO**, se compromete a que sus empleados o agentes, en todo tiempo y momento, cooperarán con estos fines. **EL MUNICIPIO** se reserva el derecho de expulsar o hacer que se expulse del área arrendada, a cualquier persona o personas por razón de conducta indebida. En tal caso, ni **EL MUNICIPIO**, ni sus agentes o empleados, serán responsables a **EL ARRENDATARIO** o a las terceras personas como resultado del ejercicio de tales derechos por **EL MUNICIPIO**.

54. **EL MUNICIPIO** no será responsable por incumplimiento de los términos y condiciones de este contrato, que sea atribuible a guerra, actos de la naturaleza, huelga, fuego o cualquier otra avería o circunstancia que surja ajena al control de **EL MUNICIPIO**.

55. **EL ARRENDATARIO** releva a **EL MUNICIPIO** de toda y cualquier reclamación, pleito o demanda que se presente relacionado directa o indirectamente con la operación, actividad o negocio, objeto de este contrato. Esta exoneración o relevo de responsabilidad de pago incluye cualquier

sentencia, penalidad o transacción, así como los gastos de litigio, intereses y honorarios de abogado. **EL MUNICIPIO** no tendrá responsabilidad alguna, directa o indirectamente, por pérdidas o daño alguno que pueda sufrir cualquier persona, jurídica o natural, con motivo de la ejecución, operación o actividad de este contrato, respectivamente del hecho de que alegue que **EL MUNICIPIO** incurrió en actuaciones u omisiones negligentes o que pudiera tener alguna responsabilidad por los daños causados.

56. **EL ARRENDATARIO** o su Representante Autorizado en este contrato certifica que no ha sido empleado de **EL MUNICIPIO** durante los dos (2) años anteriores al comienzo de la vigencia de este contrato.

57. Este contrato constituye el único acuerdo entre las partes sobre los servicios descritos anteriormente y deja sin efecto cualquier otro acuerdo anterior, negociaciones, entendidos y otros asuntos, sean escritos o verbales, sobre lo acordado en este contrato.

58. **EL ARRENDATARIO** cumplirá con todas las leyes, normas y reglamentos locales y federales aplicables a este contrato o a la realización del mismo.

59. **EL ARRENDATARIO** se obliga a no ejercer ningún tipo de discrimen contra persona o entidad por motivo de raza, color, sexo, religión, condición económica o creencia religiosa y/o política.

60. **EL ARRENDATARIO** certifica que no es pariente del Alcalde del Municipio de San Juan, del Presidente o el Secretario de la Asamblea Municipal, ni de ningún funcionario nombrado por el Alcalde que haya requerido la confirmación de la Asamblea Municipal, al igual que de ningún director o jefe de división, oficina, programa o proyecto del Municipio de San Juan o de cualquier sociedad o consorcio del cual el Municipio de San Juan forme parte, que le someta al Alcalde o al Presidente de la Asamblea Municipal recomendaciones sobre nombramientos. De ser pariente del Alcalde del Municipio de San Juan, del Presidente o el Secretario de la Asamblea Municipal, o de algún director o funcionario de división, debe notificarlo para que la Oficina de Recursos Humanos tome las medidas pertinentes.

61. **EL ARRENDATARIO** certifica que no recibe paga o compensación alguna por servicios regulares prestados bajo nombramiento a otra entidad gubernamental, agencia, organismo, corporación pública o Municipio.

62. **EL ARRENDATARIO** certifica que ningún asambleísta, funcionario o empleado del Gobierno Municipal de San Juan tiene interés pecuniario directo o indirecto en este contrato, o participación en los beneficios del mismo, ni que tampoco ha sido empleado o asambleísta de **EL MUNICIPIO** durante los dos (2) años anteriores a la firma de este contrato. Además, **EL ARRENDATARIO** también certifica que el presente no es asambleísta, funcionario o empleado del Gobierno Municipal de San Juan, ni es funcionario o empleado del Estado Libre Asociado de Puerto Rico o de una de sus agencias o instrumentalidades.

63. **EL ARRENDATARIO** será responsable de emitir la aportación individual del pago que le corresponde al Negociado de Rentas Internas Federal, la Oficina del Seguro Social y cualquier otra aportación que por ley venga obligado a hacer.

64. **EL ARRENDATARIO** tendrá el derecho de terminar este arrendamiento **PREVIA NOTIFICACION** a **EL MUNICIPIO**, la notificación de cancelación debe hacerse no menos de noventa (90) días antes de la propuesta fecha de cancelación; **EL ARRENDATARIO** continuará pagando el arrendamiento hasta la fecha de cancelación y, además, pagará la suma de tres (3) meses de renta por la cancelación.

65. **EL ARRENDATARIO** certifica que al momento de suscribir este contrato ha cumplido y no tiene deudas pendientes, está exento o tiene un plan de pago en cuanto a lo siguiente:

1. Ha rendido sus planillas de contribuciones sobre ingresos y de patentes municipales durante los cinco (5) años previos a este contrato y por el año corriente.
2. No tiene deudas por tales conceptos, por contribución sobre la propiedad mueble o inmueble o por cualquier otro tipo de contribución, arbitrio o licencia con el Estado Libre Asociado de Puerto Rico con algún municipio.
3. No tiene deudas con el Departamento del Trabajo.
4. No tiene deuda por concepto del pago de primas del Fondo del Seguro del Estado.
5. No está obligado a pagar una pensión alimentaria y que de estarlo, al presente no adeuda cantidad alguna por tal concepto.
6. No tiene ningún tipo de deudas con el **Gobierno de Puerto Rico** ni con **EL MUNICIPIO**, o de tener alguna deuda se encuentra acogido a un plan de pago, con el cual está cumpliendo cabalmente.

66. **EL MUNICIPIO** certifica que su unidad administrativa está facultada, de conformidad con las disposiciones de la Ley Núm. 81 de 30 de agosto de 1991, según enmendada, conocida como la "Ley de Municipios Autónomos del Estado Libre Asociado de Puerto Rico" y la "Orden Ejecutiva JS-122, Serie 2007-2008", que crea el "Reglamento de Contratos del Municipio de San Juan", para poder efectuar este contrato. Además, certifica la legalidad, exactitud, corrección y propiedad de la obligación que las partes se obligan con el presente contrato, y además, de todos los documentos que se hacen formar parte de este contrato así como sus anejos.

67. Este contrato se establece de conformidad con las Leyes del Estado Libre asociado de Puerto Rico. Las partes acuerdan que en el caso del establecimiento de cualquier acción legal que surja sobre la implementación de este contrato, las partes acuerdan someterse voluntariamente a la jurisdicción de los foros de las cortes locales y federales.

68. En virtud de la Ley Núm. 243 de 10 de noviembre de 2006, conocida como "Ley de la Política Pública sobre el Uso del Número de Seguro Social como Verificación de Identificación", **EL MUNICIPIO** se compromete a no difundir, desplegar ni revelar el número de Seguro Social Federal utilizado para la identificación de **LA SEGUNDA PARTE** para otros fines no permitidos por ley y a hacer ilegible el mismo, en caso de que se provea a alguna persona natural o jurídica copia del presente contrato.

---**CERTIFICO** haber leído este contrato en todas sus partes y la necesidad de celebrar el mismo para cumplir con las necesidades programáticas de nuestra Oficina.
