

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

**ORDENANZA NÚM. 41
SERIE 2010-2011
(P. de O. Núm. 43, Serie 2010-2011)**

APROBADA:

18 DE MARZO DE 2011

ORDENANZA

PARA APROBAR UN CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE UN PREDIO UBICADO EN EL SECTOR BECHARA SEGÚN DESCRITO EN ESTA ORDENANZA, ENTRE LA COMPAÑÍA DE FOMENTO INDUSTRIAL Y EL MUNICIPIO DE SAN JUAN A FIN DE QUE ESTE ÚLTIMO PUEDA DESARROLLAR EL PROYECTO “MERCADO CENTRAL” PARA BENEFICIO DE LOS RESIDENTES, VISITANTES Y COMERCIANTES DE LA CIUDAD CAPITAL; FACULTAR AL ALCALDE DEL MUNICIPIO DE SAN JUAN, HON. JORGE A. SANTINI PADILLA, O AL FUNCIONARIO EN QUIEN ÉSTE DELEGUE, A FIRMAR LOS DOCUMENTOS NECESARIOS PARA DAR CUMPLIMIENTO A LAS DISPOSICIONES DE ESTA ORDENANZA, ASÍ COMO AQUELLOS INCIDENTALS Y/O NECESARIOS PARA QUE DICHO ARRENDAMIENTO SEA INSCRITO EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD A FAVOR DEL MUNICIPIO DE SAN JUAN; Y PARA OTROS FINES.

POR CUANTO: El Municipio de San Juan, de conformidad con los poderes y facultades que le confiere la Ley Núm. 81 de 30 de agosto de 1991, según enmendada, conocida como la “Ley de Municipios Autónomos de Puerto Rico”, está facultado con los poderes necesarios y convenientes para ejercer todas las facultades correspondientes a un gobierno local y lograr sus fines y funciones;

POR CUANTO: De igual forma, tiene la facultad para ejercer el poder legislativo y el poder ejecutivo en todo asunto de naturaleza municipal que redunde en el bienestar de la comunidad y su desarrollo económico, social y cultural, en la protección de la salud y seguridad de las personas, que fomente el civismo y la solidaridad de las comunidades y en el desarrollo de obras y actividades de interés colectivo, con sujeción a las leyes aplicables;

¹ Gobierno de Puerto Rico.

POR CUANTO: En virtud de dichas facultades, el Municipio puede entrar en convenios con el gobierno federal, las agencias, departamentos, corporaciones públicas e instrumentalidades del Gobierno de Puerto Rico para el desarrollo de obras e instalaciones públicas municipales y para la prestación de cualesquiera servicios públicos de acuerdo a las leyes federales o estatales aplicables. De igual forma, la Ley le faculta a contratar con cualquier agencia pública y con cualquier persona natural o jurídica, para el desarrollo, administración y operación conjunta coordinada o delegada de instalaciones para brindar servicios públicos y para la construcción, reparación y mantenimiento de instalaciones municipales;

POR CUANTO: La Compañía de Fomento Industrial es dueña en pleno dominio del siguiente predio de terreno:

“---**Parcela de terreno remanente:** sita en el Barrio Hato Rey Norte del término municipal de San Juan. Está en lindes por el Norte, con la Calle Marginal paralela a la Carretera Estatal Número 2 y parcela que se segrega; por el Sur, con la propuesta Avenida Puerto Nuevo y con terrenos del Estado Libre Asociado de Puerto Rico; por el Este, con parcela de terreno permutada a favor de San Miguel Compañía de Crédito e Inversiones; y por el Oeste, con la Carretera Estatal Número 2. Tiene una cabida superficial de 50,063.3617 metros cuadrados, equivalentes a 12.7375 cuerdas.

---Finca número 16,240 inscrita al folio 11, tomo 599 de Río Piedras Norte, Sección Segunda de San Juan, la misma está libre de cargas y gravámenes.”

POR CUANTO: Como parte de los proyectos de expansión y mejoramiento socioeconómico de la Ciudad Capital y como parte del compromiso de la actual Administración Municipal de mejorar la infraestructura de la Ciudad para beneficio de nuestra ciudadanía, el Municipio de San Juan interesa la firma del mencionado contrato para el desarrollo pleno y final del proyecto de “Mercado Central”;

POR CUANTO: El Municipio de San Juan ha mostrado interés en que se firme el mencionado acuerdo de manera que pueda ser viable el Proyecto del “Mercado Central” para cimentar y fomentar el desarrollo económico en el área en beneficio de la ciudadanía en general.

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

Sección 1ra.: Aprobar un contrato de arrendamiento de un predio ubicado en el Sector Bechara del Municipio de San Juan, entre la Compañía de Fomento Industrial y el Municipio de San Juan a fin de que este último pueda desarrollar el proyecto “Mercado Central” para beneficio de los residentes, visitantes y comerciantes de la Ciudad Capital:

“---**Parcela de terreno remanente:** sita en el Barrio Hato Rey Norte del término municipal de San Juan. Está en lindes por el Norte, con la Calle Marginal paralela a la Carretera Estatal Número 2 y parcela que se segrega; por el Sur, con la propuesta Avenida Puerto Nuevo y con terrenos del Estado Libre Asociado de Puerto Rico; por el Este, con parcela de terreno permutada a favor de San Miguel Compañía de Crédito e Inversiones; y por el Oeste, con la Carretera Estatal Número 2. Tiene una cabida superficial de 50,063.3617 metros cuadrados, equivalentes a 12.7375 cuerdas.

---Finca número 16,240 inscrita al folio 11, tomo 599 de Río Piedras Norte, Sección Segunda de San Juan, la misma está libre de cargas y gravámenes.”

Sección 2da.: Facultar al Alcalde del Municipio de San Juan, Hon. Jorge A. Santini Padilla o al funcionario en quien éste delegue, a firmar aquellos documentos necesarios para la firma del Contrato de Arrendamiento con la Compañía de Fomento Industrial de Puerto Rico a que se hace referencia en esta Ordenanza, así como aquellos documentos necesarios para que el mismo sea inscrito en el Registro de la Propiedad.

Sección 3ra.: Copia certificada de esta Ordenanza será remitida a:

- 1) Al Secretario de la Compañía de Fomento Industrial de Puerto Rico.
- 2) Al Registrador de la Propiedad de la correspondiente Sección del Registro de la Propiedad en que esté inscrita la propiedad.

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

Sección 5ta.: Las disposiciones de esta Ordenanza son independientes y separables unas de otras, por lo que, de derogarse o declararse inconstitucional, nula o inválida, cualesquiera de sus disposiciones, por autoridad competente, esto no afectará ni menoscabará la vigencia ni legalidad de las disposiciones restantes.

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

Elba A. Vallés Pérez
Presidenta

YO, CARMEN M. QUIÑONES, SECRETARIA DE LA LEGISLATURA MUNICIPAL DE SAN JUAN, PUERTO RICO:

CERTIFICO: Que la precedente es el texto original del Proyecto de Ordenanza Número 43, Serie 2010-2011, aprobado por la Legislatura Municipal de San Juan, Puerto Rico, en la Sesión Extraordinaria, celebrada el día 11 de marzo 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, Víctor Parés Otero, Marco A. Rigau Jiménez, Ángel Noel Rivera Rodríguez, Hiram J. Torres Montalvo; y la Presidenta, señora Elba A. Vallés Pérez.

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 imprimir en las veinte y siete páginas de que consta la misma, el Gran Sello Oficial del Municipio de San Juan, Puerto Rico, el día 14 de marzo de 2011.

Carmen M. Quiñones
Secretaria
Legislatura Municipal de San Juan

Aprobada:

_____ de _____ de **2011**

Jorge A. Santini Padilla
Alcalde

**COMPAÑÍA DE FOMENTO INDUSTRIAL DE PUERTO RICO
MUNICIPIO AUTÓNOMO DE SAN JUAN
OFICINA DEL ALCALDE**

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

COMPARECEN

---DE UNA PARTE: LA COMPAÑÍA DE FOMENTO INDUSTRIAL DE PUERTO RICO, representado por su Director Ejecutivo Lcdo. José R. Pérez Riera, quien comparece en conformidad con las facultades que le confiere la Ley Núm. 188 de 11 de mayo de 1942, según enmendada, conocida como “Ley de la Compañía de Fomento Industrial de Puerto Rico”, mayor de edad, casado, ejecutivo de profesión y vecino de San Juan, Puerto Rico, Seguro Social Patronal 660-29-2871, en adelante denominado indistintamente como el **ARRENDADOR**.

---DE LA OTRA PARTE: EL MUNICIPIO AUTÓNOMO DE SAN JUAN, una entidad gubernamental existente al amparo de la Ley Núm. 81 del 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 A. Santini Padilla, Alcalde, mayor de edad, casado y vecino de San Juan, Puerto Rico, o su representante autorizado, en adelante denominado como 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:

EXPONEN

---PRIMERO: El **ARRENDADOR** es dueño en *pleno dominio* del terreno que se describe a continuación:

---Parcela de terreno remanente: sita en el Barrio Hato Rey Norte del término municipal de San Juan. Está en lindes por el Norte, con la Calle Marginal paralela a la Carretera Estatal Número 2 y parcela que se segrega; por el Sur, con la propuesta Avenida Puerto Nuevo y con terrenos del Estado Libre Asociado de Puerto Rico; por el Este, con parcela de terreno permutada a favor de San Miguel Compañía de Crédito e Inversiones; y por el Oeste, con la Carretera Estatal Numero 2. Tiene una cabida superficial de 50,063.3617 metros cuadrados, equivalentes a 12.7375 cuerdas y actualmente es considerada como humedal, zonificación R-0. Además, la Propiedad se encuentra libre de cargas y gravámenes.

---Finca número 16,240 inscrita al folio 11, tomo 599 de Rio Piedras Norte, Sección Segunda de San Juan.

---**SEGUNDO:** El **ARRENDADOR** tiene interés en desarrollar en la Propiedad un concepto más abarcador que el actual mercado central localizado en la Ave. Kennedy.

---**TERCERO:** El **ARRENDADOR** no tiene la disponibilidad de fondos para llevar a cabo la construcción, desarrollo y operación del Proyecto en la Propiedad.

---**CUARTO:** El **ARRENDATARIO** tiene el interés y los fondos necesarios para construir y desarrollar el Proyecto en la Propiedad.

---**QUINTO:** Las partes han acordado que a cambio del arrendamiento de la Propiedad al **ARRENDATARIO**, el **ARRENDATARIO** se compromete a construir y desarrollar el Proyecto o parte del mismo en la Propiedad.

---**SEXTO:** El **ARRENDATARIO**, de conformidad con los poderes y facultades que le confiere la Ley Núm. 81 del 30 de agosto de 1991, según enmendada, conocida como "Ley de Municipios Autónomos de Puerto Rico", está autorizada a formalizar este tipo de contratos que sean necesarios y convenientes para realizar las actividades, programas y operaciones municipales o para cumplir con cualquier fin público autorizado por esta ley o por cualquier otra ley que aplique a los Municipios.

---**SÉPTIMO:** El **ARRENDADOR**, de conformidad a la Ley Núm. 188 de 11 de mayo de 1942, según enmendada, conocida como "Ley de la Compañía de Fomento Industrial de Puerto Rico", está autorizada a arrendar, enajenar y disponer de cualquiera de sus propiedades según ella misma prescriba.

---**OCTAVO:** Por encontrarlo conforme a lo pactado, las partes otorgan este contrato de arrendamiento (el "Acuerdo") sujeto a las siguientes:

CLAUSULAS Y CONDICIONES

---**PRIMERA: TÉRMINO DEL ARRENDAMIENTO**

---El término del Acuerdo se establece por un periodo de noventa y nueve (99) años, comenzando a partir de la fecha de su firma. El término del Acuerdo podrá renovarse por un periodo adicional de noventa y nueve (99) años por acuerdo entre las partes, dentro de un término no menor de noventa (90) días anteriores a la fecha de la expiración del término inicial.

---SEGUNDA: CONTRAPRESTACIÓN DEL ARRENDAMIENTO

---La obligación y acuerdo del **ARRENDATARIO** de construir y desarrollar el Proyecto o parte del mismo en la Propiedad a su propio costo, y entregar la parte del Proyecto que sea desarrollado en la Propiedad, junto con la Propiedad al **ARRENDADOR**, a la terminación o expiración de este Acuerdo sin compensación o pago alguno al **ARRENDATARIO**, todo conforme a lo dispuesto en la *Cláusula CUARTA* abajo, constituirá la contraprestación principal del **ARRENDATARIO** bajo este Acuerdo. Excepto por dicha contraprestación principal y por las obligaciones monetarias y no-monetarias acordadas por el **ARRENDATARIO** bajo este Acuerdo, el **ARRENDATARIO** no tendrá obligación de pagar al **ARRENDADOR** canon o renta por el uso y goce pacífico de la Propiedad según lo dispuesto y en conformidad con este Acuerdo.

--- Para propósitos de inscripción de este Acuerdo en el Registro de la Propiedad de Puerto Rico, según lo dispuesto en la *Cláusula DECIMAQUINTA* de este Acuerdo, las partes le dan un valor estimado a la contraprestación de construir y desarrollar parte del Proyecto en la Propiedad igual a Cuarenta Millones de Dólares (\$40,000,000). El Municipio además estima que el Proyecto completo, que se desarrollará cuenta con una inversión de Doscientos Setenta y Cinco Millones de Dólares (\$275,000,000).

---TERCERA: ALQUILER NETO:

---Este Acuerdo se interpretará como un alquiler neto, siendo responsabilidad exclusiva del **ARRENDATARIO** pagar todos los gastos de operación, mantenimiento, seguros, contribuciones, seguridad, permisos, y cualquier otro costo, gasto o cargo aplicable no asumido expresamente en este Acuerdo.

---CUARTA: USO y MANTENIMIENTO DE LA PROPIEDAD

---El **ARRENDATARIO** se obliga a desarrollar y construir (por sí o a través de terceros) en la Propiedad, a su propio y exclusivo costo, un mercado central o parte del mismo, que se describe con más detalle en el **Anejo I**, el cual se incorpora a este Acuerdo íntegramente por referencia (el "Proyecto"). El **ARRENDATARIO** acuerda gestionar todos los permisos y autorizaciones, a su propio y exclusivo costo, que sean necesarios para el desarrollo y construcción del Proyecto. El **ARRENDATARIO** utilizará la Propiedad y el Proyecto solamente para la operación de un mercado central o parte del mismo y cualquier otro uso incidental que sea legalmente permitido. El **ARRENDATARIO** causará que el Proyecto sea construido en cumplimiento con todas las leyes y reglamentos locales, estatales y federales que sean aplicables. Al finalizar la construcción del Proyecto, el **ARRENDATARIO**

deberá proveerle al **ARRENDADOR** una copia de los planos *as built* del Proyecto. El **ARRENDADOR** tendrá derecho a inspeccionar la construcción del Proyecto, conforme a lo dispuesto en la *Cláusula DÉCIMA* de este Acuerdo. El **ARRENDATARIO** se compromete a comenzar la construcción del Proyecto en la Propiedad dentro de los primeros veinticuatro (24) meses de haberse firmado este Acuerdo. Además, luego de finalizar la construcción del Proyecto, el **ARRENDATARIO** acuerda mantener el mismo operando continuamente durante el término de este Acuerdo a menos que el uso autorizado cambie por acuerdo entre las partes durante el transcurso del Acuerdo, en cuyo caso, este Acuerdo será enmendado. En la fecha de expiración o terminación de este Acuerdo, la titularidad del Proyecto, así como cualquier otra mejora realizada por el **ARRENDATARIO** en la Propiedad, pasarán automáticamente al **ARRENDADOR**, sin que el **ARRENDATARIO** tenga derecho a compensación o pago alguno. Las partes reconocen y aceptan que el cumplimiento con esta *Cláusula CUARTA* es una condición esencial de este Acuerdo.

---EL **ARRENDATARIO** acuerda que: a) Cuidará y mantendrá en buenas condiciones y a su costo la Propiedad, salvo el deterioro producido por el uso normal (*wear and tear excepted*); b) No incurrirá en ningún acto, práctica o conducta que pueda causar daño a la Propiedad o que constituya un estorbo o amenaza a terceros o al **ARRENDADOR**; c) Mantendrá la Propiedad limpia y libre de todo desperdicio o basura y hará los arreglos necesarios para el recogido de basura del local; d) Tomará las precauciones razonablemente necesarias para evitar el menoscabo, daño o deterioro de la Propiedad; e) Será responsable por el mantenimiento, las reparaciones, cambios, alteraciones, instalaciones o sustituciones de todo el equipo instalado en la Propiedad y de la Propiedad, excepto aquello que sea resultado del uso normal del equipo (*wear and tear excepted*); y f) Cumplirá con todas las leyes, reglamentos, permisos, órdenes ejecutivas, órdenes administrativas y requisitos locales y federales de todas las agencias gubernamentales (incluyendo, sin limitación, la Junta de Calidad Ambiental (JCA) y el *Environmental Protection Agency (EPA)*, que tengan jurisdicción sobre la Propiedad o sobre cualquier actividad que se lleve a cabo en la misma.

---El **ARRENDADOR** notificará al **ARRENDATARIO**, por escrito con acuse de recibo, sobre cualquier violación a este inciso concediéndole un término de treinta (30) días para que el **ARRENDATARIO** inicie una acción correctiva a esos fines.

---Si el **ARRENDATARIO** rehusase o descuidare llevar a cabo cualesquiera obras de conservación o reparación que venga obligado a realizar, conforme a lo convenido en esta *Cláusula*, el **ARRENDADOR** podrá realizar las mismas, con cargo al **ARRENDATARIO** y al así hacerlo, no incurrirá en responsabilidad alguna como resultado de cualquier pérdida o disminución

en los negocios o actividades del **ARRENDATARIO** que se produzca como resultado de la realización de dichas obras.

---QUINTA: ALTERACIONES, MEJORAS Y GRAVÁMENES

---Todas las construcciones, edificaciones, alteraciones, añadiduras y mejoras (individualmente, el "Trabajo" y colectivamente, los "Trabajos") realizadas por el **ARRENDATARIO** o por un tercero autorizado por el **ARRENDATARIO** en la Propiedad, se harán a costo y gasto del **ARRENDATARIO** o de dicho tercero. En la fecha de expiración o terminación de este Acuerdo, la titularidad de los Trabajos, incluyendo, sin limitación, la parte del Proyecto que hubiere sido construida en la Propiedad, pasará automáticamente al **ARRENDADOR**, sin que el **ARRENDATARIO** tenga derecho a compensación o pago alguno.

---Si el **ARRENDATARIO** realizare Trabajos en la Propiedad y se empleasen materiales o labor en ella, la **ARRENDADORA** no será bajo ninguna circunstancia responsable del pago de cualquier gasto incurrido o por el valor de la labor realizada o de los materiales suplidos. Todos los Trabajos serán con cargo al **ARRENDATARIO** o a los terceros autorizados por éste para la realización de las obras y tan solo éstos responderán a los contratistas, obreros y personas que suplan labor o materiales.

---La maquinaria o equipo y sus accesorios que fueren instalados o fijados en la Propiedad por EL **ARRENDATARIO**, no constituirá ni advendrán parte del inmueble y podrán ser removidos, inmediatamente, conjuntamente con su propiedad mueble, a la terminación del Acuerdo.

---El **ARRENDATARIO** reconoce que antes de comenzar cualquier trabajo en la Propiedad, deberá cumplir con todas las leyes y reglamentos aplicables, tanto locales como federales, incluyendo sin limitarse a, la obtención de aquellos permisos necesarios para comenzar y completar el Trabajo.

---Las partes acuerdan que el **ARRENDADOR** no tendrá la obligación de proveer al **ARRENDATARIO** servicio, utilidad o facilidad alguna o de hacer cualquier mejora, reparación, reemplazo, corrección, adición o alteración a la Propiedad. El **ARRENDADOR** no hace representación o da garantía alguna en relación a la condición o estado de la Propiedad y el **ARRENDATARIO** por la presente releva al **ARRENDADOR** de toda reclamación que esté relacionado a dicha condición o estado.

---SEXTA: RÓTULOS EN LA ESTRUCTURA

---Las partes acuerdan que trabajarán en conjunto para desplegar rótulos que identifiquen los programas o actividades que se lleven a cabo en la Propiedad, cumpliendo con la reglamentación que resulte aplicable, incluyendo, el Proyecto. Lo anterior no menoscabará la facultad del **ARRENDATARIO** a instalar los suyos propios y en este acto se compromete a retirar el/los rótulo(s) que instale al finalizar el Acuerdo, dejando el lugar de las instalaciones en su condición original.

---SÉPTIMA: UTILIDADES PÚBLICAS

---Si lo requieren las operaciones del **ARRENDATARIO**, a su propio costo y gasto, deberá construir e instalar todas aquellas utilidades necesarias para la actividad o actividades que propone llevar a cabo en la Propiedad, incluyendo el Proyecto, de conformidad con los requisitos reglamentarios y legales establecidos por aquellas corporaciones públicas que manejan las utilidades en Puerto Rico, incluyendo, sin que se entienda como una limitación, la Autoridad de Energía Eléctrica, la Autoridad de Acueductos y Alcantarillados.

---El **ARRENDATARIO** pagará y será responsable por cualquier cargo o costo por concepto del consumo de electricidad, agua, gas, teléfono, recogido de basura o cualquier otro tipo de servicio o utilidad a la Propiedad durante el término de este Acuerdo.

---OCTAVA: SUSTANCIAS O MATERIALES PELIGROSOS

---El **ARRENDATARIO** declara que no se dedica ni se pretende dedicar a la generación, instalación, uso, almacenaje, transportación, descarga o disposición de algún químico, material contaminante, sustancia tóxica o peligrosa que haya sido o que pueda ser reglamentada o prohibida por la Agencia Federal de Protección Ambiental, la Junta de Calidad Ambiental del Gobierno de Puerto Rico o por cualquier otra agencia, organismo o dependencia estatal o federal.

---NOVENA: SEGUROS Y RESPONSABILIDAD

---El **ARRENDADOR** no responderá en ningún caso de lesiones o daños a cualquier persona ocurridos en la Propiedad ni de ningún daño o perjuicio a la Propiedad o a cualquier propiedad del **ARRENDATARIO** o de terceras personas que ocurriere en la Propiedad, salvo que resultare de su negligencia o la de sus agentes o empleados autorizados. El **ARRENDATARIO**, por la presente indemniza y releva al **ARRENDADOR** (y sus oficiales, empleados, agentes, representantes, sucesores y

cesionarios) de cualquier responsabilidad por daños, litigio, reclamación, obligación, multa, penalidad, sanción, pérdida, costo (incluyendo, sin limitación, costos razonables de defensa, transacción y honorarios de abogado) o requerimiento de cualquier clase o naturaleza que surgiere de, o se basare en: (i) cualquier actividad realizada por el **ARRENDATARIO** en la Propiedad, (ii) la violación o incumplimiento por el **ARRENDATARIO** de sus obligaciones bajo este Acuerdo, (iii) la violación o incumplimiento con leyes o reglamentos locales, estatales o federales en relación a la Propiedad, (iv) por cualquier acto u omisión negligente o intencional suyo o de sus empleados, agentes, contratistas, visitantes, o invitados, y/o (v) la construcción, desarrollo y/o operación del Proyecto.

---El **ARRENDATARIO** se obliga a no tener en la Propiedad mercancías, materiales o equipo, ni a llevar a cabo en la misma alguna actividad que pueda en alguna forma afectar o invalidar la cubierta de cualquier póliza de seguro sobre la Propiedad.

---El **ARRENDATARIO** gestionará y obtendrá un seguro de responsabilidad pública (Public Liability Insurance) con una compañía de seguros autorizada a operar en Puerto Rico y que el seguro que se presente sea a través de una compañía de seguros reconocida por *A.M. Best's* con un "rating" de (A-) o superior, por virtud de la cual el **ARRENDATARIO** y el **ARRENDADOR** estén protegidos contra reclamaciones o demandas, por lesiones o daños que sufra una persona o propiedad en la Propiedad como resultado de las acciones, omisiones o negligencia del **ARRENDATARIO**, sus contratistas, clientes, visitantes o invitados. Este seguro tendrá una cubierta de Responsabilidad Pública con los siguientes límites: **\$2,000,000.00** Agregado General, **\$1,000,000.00** "Personal & Advertising Injury", **\$1,000,000.00** Por Ocurrenca, **\$500,000.00** "Fire Damage" (por ocurrencia) y **\$5,000.00** Gastos Médicos (por persona) donde la COMPAÑÍA DE FOMENTO INDUSTRIAL, aparezca como asegurada adicional y aparezca la dirección nuestra (Apartado 362350, San Juan, Puerto Rico 00936). Esta póliza deberá contener un "Waiver Subrogation" y un "Hold Harmless Agreement", a favor del **ARRENDADOR**. El **ARRENDATARIO** se obliga a mantener en vigor este seguro durante todo el término de este Acuerdo; y suplir anualmente al **ARRENDADOR** evidencia documental fehaciente de la existencia del mismo. El **ARRENDATARIO** notificará de inmediato al **ARRENDADOR** por correo certificado con acuse de recibo de la ocurrencia de un accidente cubierto por las protecciones de cualquiera o ambos seguros antes señalados.

---En caso de que, como resultado de algún siniestro, la Propiedad sufiere daños de tal magnitud que razonablemente no se pudiese continuar usando para los propósitos para los cuales fue tomada en arrendamiento por el **ARRENDATARIO**, este Acuerdo terminará y quedará sin efecto

automáticamente, quedando las partes contratantes relevadas de toda obligación aquí incurrida, a partir de la fecha misma de la ocurrencia, excepto respecto a las indemnizaciones de las aseguradoras y cualesquiera balances adeudados y no pagados por el **ARRENDATARIO**.

---DÉCIMA: DERECHO DE ENTRADA

---El **ARRENDATARIO** permitirá a los empleados y agentes del **ARRENDADOR** entrar a la Propiedad en horas razonables y sin que se afecten las labores, previa coordinación con el **ARRENDATARIO**, con el propósito de:

- Inspeccionar la Propiedad.
- Hacer las reparaciones que el **ARRENDATARIO** ha dejado de hacer o se rehúsa hacer según se requiere en las cláusulas, convenios y condiciones de este Acuerdo. En este caso, el **ARRENDADOR** enviará una factura desglosando el gasto efectuado por el **ARRENDADOR** que deberá pagarse por el **ARRENDATARIO**.
- Para cualquier otro propósito relacionado a este Acuerdo, que el **ARRENDADOR** considere necesario.

---Si no se puede obtener acceso a la Propiedad en un tiempo razonable y para los propósitos aquí establecidos, los agentes o representantes del **ARRENDADOR** podrán entrar a la Propiedad siempre que medie una orden judicial a esos efectos, sin que el **ARRENDADOR** o sus agentes o representantes sean responsables por cualquier reclamación o causa de acción o daño que surja al cumplir tal propósito.

---Las disposiciones contenidas en esta Cláusula no deberán interpretarse como un incremento en las obligaciones del **ARRENDADOR** bajo este Acuerdo; siendo expresamente acordado que el derecho y la autoridad aquí reservados no impone, ni el **ARRENDADOR** asume, por razón de ello, cualquier responsabilidad o compromiso, sea cual sea, para la reparación, el cuidado o la supervisión de la Propiedad, o cualquier edificio, equipo o pertenencia en el mismo.

---DECIMAPRIMERA: INFORMACIÓN Y DOCUMENTOS

---Durante el término de este Acuerdo, las partes se proveerán cualquier información, documentos o instrumentos que sean necesarios para cumplir con las disposiciones de este Acuerdo.

---DECIMASEGUNDA: TRANSFERENCIA Y SUBARRIENDO

---El **ARRENDATARIO** podrá subarrendar la Propiedad sin la anuencia del **ARRENDADOR** siempre y cuando se le notifique al **ARRENDADOR** y el subarrendatario cumpla con todos los términos y condiciones de este Acuerdo y cualquier referencia a **ARRENDATARIO** en este Acuerdo incluirá al subarrendatario. El **ARRENDATARIO** no cederá este Acuerdo a persona o entidad alguna sin el consentimiento por escrito del **ARRENDADOR**, el cual no podrá ser denegado irrazonablemente. En caso de cualquier cesión aprobada por escrito por el **ARRENDADOR** o de cualquier subarrendamiento de la Propiedad, el **ARRENDATARIO** continuará en todo momento sujeto a las obligaciones de este Acuerdo como arrendatario.

---DECIMATERCERA: RENUNCIAS

---El recibo por el **ARRENDADOR** del alquiler, alquiler adicional, o cualquier otra suma o cargo pagadero por el **ARRENDATARIO**, con conocimiento o sin él del rompimiento de cualquier convenio de este Acuerdo, no será entendido como una renuncia del **ARRENDADOR** a los derechos aquí conferidos como resultado de dicha violación del Acuerdo. Ningún acto u omisión del **ARRENDADOR** o sus agentes durante el término de este Arrendamiento deberá entenderse como una aceptación a la sumisión de la Propiedad y ningún acuerdo para aceptar dicha sumisión de la Propiedad será válido a menos que sea por escrito y suscrito por el **ARRENDADOR**.

---El incumplimiento por parte del **ARRENDADOR** para actuar o quejarse de cualquier acción o inacción de parte del **ARRENDATARIO** no constituirá una renuncia de cualesquiera de sus respectivos derechos bajo este Acuerdo, ni constituirá una renuncia a dicha disposición contractual en cualquier momento subsiguiente. El consentimiento o la aprobación del **ARRENDADOR** sobre cualquier acción o acto realizado por la otra parte que requiera su consentimiento o aprobación no se entenderá como una renuncia al consentimiento o aprobación del **ARRENDADOR** en relación a cualquier acto similar posterior.

---DECIMACUARTA: NINGUNA REPRESENTACIÓN

---El **ARRENDADOR** no ha hecho ni por la presente hace o da representaciones, garantías o promesas respecto a la condición o estado de la Propiedad excepto por lo aquí expresamente establecido y no se han adquirido derechos, servidumbres o licencias del **ARRENDADOR** en forma implícita o de otro modo, excepto como se establece expresamente en las disposiciones de este Acuerdo. El que el **ARRENDATARIO** tome posesión de la Propiedad será evidencia concluyente contra éste de que la acepta "COMO ESTÁ" ("AS IS") y que dicha Propiedad estaba en condiciones

satisfactorias al momento de tomar posesión y que la posesión por parte del **ARRENDATARIO** lo faculta para llevar a cabo todas las acciones dirigidas a cumplir con el fin de este acuerdo.

---DECIMAQUINTA: ELEVAR A ESCRITURA PÚBLICA

---Las partes acuerdan que este Acuerdo pueda ser inscrito en la sección correspondiente del Registro de la Propiedad de Puerto Rico. A solicitud por escrito del **ARRENDATARIO**, el **ARRENDADOR** acuerda otorgar una escritura cuyo único propósito sea elevar a instrumento público este Acuerdo. El **ARRENDATARIO** se compromete a pagar todo tipo de gasto o costo relacionado a la elevación de este Acuerdo a escritura pública y a su inscripción en el Registro de la Propiedad de Puerto Rico, entendiéndose, el pago de sellos de rentas internas, sellos de asistencia legal, comprobantes de inscripción y tarifa notarial, entre otros, en la medida que sea aplicable.

---DECIMASEXTA: RESOLUCIÓN DE CONTRATO

---Si durante el término de este Acuerdo, el **ARRENDATARIO** no cumple con cualesquiera de los términos y condiciones de este Acuerdo, el **ARRENDADOR**, además de cualquier otro derecho o remedio que bajo la ley, podrá dar aviso al **ARRENDATARIO** de tal incumplimiento. Si a la expiración de sesenta (60) días, después de haberse dado tal aviso, el incumplimiento o suceso en el cual se basó dicho aviso existe todavía; o en el caso de un incumplimiento que no puede subsanarse con la debida diligencia dentro del periodo de sesenta (60) días si el **ARRENDATARIO** falla en proceder con prontitud, después de entregado tal aviso, y con toda la debida diligencia para sanar el mismo y de ahí en adelante para proseguir la corrección de tal incumplimiento con toda la debida diligencia (con la intención, en relación con un incumplimiento no susceptible a ser corregido con la debida diligencia dentro de los sesenta (60) días, de extender el tiempo del **ARRENDATARIO** por el periodo que sea necesario para corregir dicho incumplimiento con la debida diligencia, pero en ningún caso más de ciento veinte (120) días adicionales), el **ARRENDADOR** puede dar al **ARRENDATARIO** un aviso de resolución y expiración del término del Acuerdo a la fecha de la entrega de ese segundo aviso. A la entrega de ese aviso de resolución y expiración, el término de este Acuerdo y todo derecho, título e interés del **ARRENDATARIO** bajo este Acuerdo expirarán total y completamente como si ese día fuera la fecha específicamente fijada en el Acuerdo para la expiración del término, y el **ARRENDATARIO** o cualquier parte en posesión de la Propiedad renunciará y entregará la Propiedad al **ARRENDADOR**. No obstante lo anterior, el **ARRENDATARIO** podrá dar por terminado este acuerdo en cualquier momento, mediante notificación por escrito al **ARRENDADOR** entregada con treinta (30) días de anticipación a la fecha efectiva de terminación, sin embargo, dicho acto no menoscabará

ningún derecho que hubiere surgido a favor del **ARRENDADOR** con relación a las demás cláusulas de este contrato.

---DECIMASÉPTIMA: ASUNTOS AMBIENTALES Y RESPONSABILIDAD POST-CONTRACTUAL DEL ACUERDO

---Las partes acuerdan que el **ARRENDADOR** en presencia del **ARRENDATARIO**, hará una evaluación ambiental preliminar de la Propiedad en o durante los primeros treinta (30) días de firmar este Acuerdo y hará un informe, cuya copia someterá al **ARRENDATARIO** en donde se provea un detalle del estado ambiental de la Propiedad al momento de la ejecución del Acuerdo. A la terminación o expiración de este Arrendamiento: (i) el **ARRENDATARIO** deberá informar al **ARRENDADOR** por escrito de las actividades del **ARRENDATARIO** que afectan o afectaron cada una o todas las áreas ambientales durante el periodo de operación del Acuerdo, incluyendo una descripción desde el punto de vista ambiental de las condiciones físicas de la Propiedad.

---El **ARRENDATARIO** deberá remover toda sustancia peligrosa y tóxica que pertenezca al **ARRENDATARIO** o a un tercero. El **ARRENDATARIO** deberá remover toda otra propiedad suya y/o de otra tercera parte y, de no hacerlo así, designa mediante la presente al **ARRENDADOR** como su agente de manera que el **ARRENDADOR** remueva dicha propiedad a costo y riesgo del **ARRENDATARIO**. El **ARRENDATARIO** conviene y acuerda observar y cumplir totalmente, y a tiempo, con este convenio para remover toda su propiedad y entregar el Solar arrendado limpio. El **ARRENDATARIO** por la presente acuerda pagar los gastos y costos razonables y necesarios incurridos por el **ARRENDADOR** en concepto de lo anterior. Si, como único resultado de la remoción de las pertenencias del **ARRENDATARIO**, resulta dañada cualquier porción adicional de la Propiedad del cual aquella forma parte, el **ARRENDATARIO** deberá pagar al **ARRENDADOR** el costo razonable de reparación de tales daños a menos que éstos se deban a la crasa negligencia del **ARRENDADOR**, sus agentes, sus servidores, sus empleados y sus contratistas. La obligación del **ARRENDATARIO** de observar y cumplir este convenio deberá sobrevivir la expiración u otra terminación del término de este Acuerdo.

---El **ARRENDATARIO** será responsable de cualquier daño ambiental y la correspondiente acción remediativa que sea necesaria y que surja como resultado de las operaciones del **ARRENDATARIO** en la Propiedad, incluyendo, sin limitación, la construcción, desarrollo y operación del Proyecto. El **ARRENDATARIO** será responsable e indemnizará al **ARRENDADOR** por cualquier demanda, acción civil o criminal, acción administrativa, multa, reclamación, acción remediativa y/o acción de respuesta a una condición ambiental (*response action*), limpieza y/o de

remoción de cualquier contaminante, sustancia peligrosa o desperdicio tóxico o peligroso según estos se definen en las leyes y reglamentos ambientales locales, estatales y federales, y sus enmiendas, que surja como resultado de sus operaciones o durante su ocupación de la Propiedad. Entendiéndose, que el término contaminante incluye petróleo y sus derivados, asbesto y PCB. De igual forma, el **ARRENDATARIO** será responsable e indemnizará al **ARRENDADOR** por cualquier demanda, acción civil o criminal, acción administrativa, multa o reclamación que surja como resultado de cualquier violación a cualquier ley, reglamento, regla, orden administrativa, orden ejecutiva o requisito ambiental de cualquier entidad gubernamental local, estatal o federal que surja como resultado de las operaciones del **ARRENDATARIO** o durante el término en que ocupó la Propiedad. La responsabilidad del Arrendatario ante el **ARRENDADOR** y su obligación de indemnizarlo sobrevivirá la terminación o expiración de este Acuerdo.

---DECIMAOCTAVA: NOTIFICACIONES

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

EL ARRENDATARIO

Municipio de San Juan
P O Box 9024100
San Juan, PR 00902

EL ARRENDADOR

Compañía de Fomento
Industrial
P O Box 362350
San Juan, PR 00936

---DECIMANOVENA: USO PACÍFICO

Mientras el **ARRENDATARIO** cumpla con las obligaciones de este Acuerdo, podrá disfrutar pacíficamente la Propiedad por el término del arrendamiento establecido.

---VIGÉSIMA: INVALIDEZ PARCIAL Y DERECHO APLICABLE

---Si cualquier término o condición en este Arrendamiento o su aplicación sobre alguna persona o circunstancia resultare invalidado por algún Tribunal con jurisdicción y competencia, el resto de este Arrendamiento y la aplicación de dicho término o condición en relación a otras personas o circunstancias, que no sean las mismas que sobre las que ya se determinó dicha invalidez, no afectarán a éstas siéndoles aplicable en toda su extensión

los términos de este Acuerdo. Este Acuerdo es otorgado y debe ser interpretado de acuerdo a las Leyes del Gobierno de Puerto Rico.

---VIGESIMAPRIMERA: CONTRATO ÚNICO

---Todas las negociaciones, acuerdos, representaciones y convenios que se celebren entre las partes, así como cambios subsiguientes a los mismos se consignarán por las partes o sus representantes en documentos públicos o privados a fin que los mismos sean efectivos.

---VIGESIMASEGUNDA: REGISTRO

---Lo establecido en este Arrendamiento podrá exigirse una vez el mismo se haya presentado para registro en la Oficina del Contralor a tenor con lo dispuesto en la "Ley Número 18 del 30 de octubre de 1975", según enmendada.

Y PARA QUE ASÍ CONSTE, las partes suscriben el presente Acuerdo en San Juan, Puerto Rico, hoy ____ de _____ de 2011.

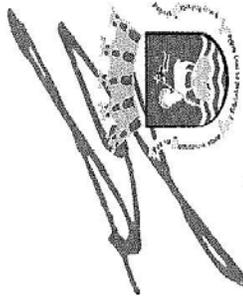
EL ARRENDATARIO

EL ARRENDADOR

Hon. Jorge A. Santini Padilla
Alcalde
y/o su Representante autorizado
Municipio de San Juan

Lcdo. José R. Pérez Riera
Director Ejecutivo
y/o su Representante autorizado
Compañía de Fomento
Industrial

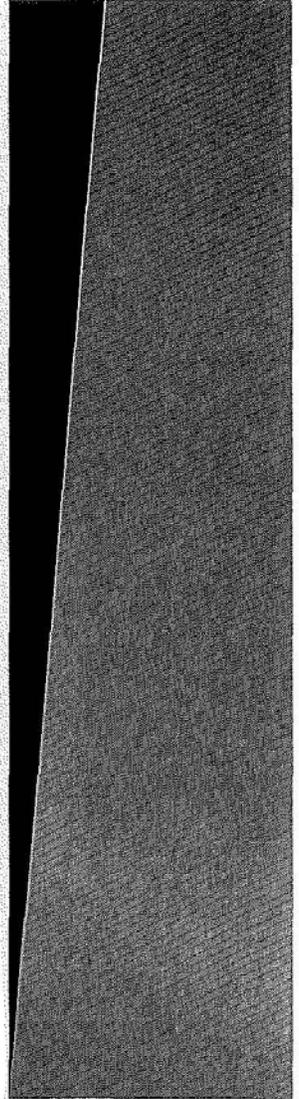
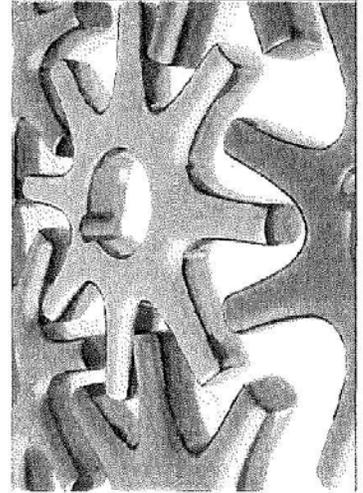
Anexo I



Gobierno de Puerto Rico
SAN JUAN, CIUDAD CAPITAL
Jorge A. Santini Padilla - Alcalde



MERCADO CENTRAL DE SAN JUAN



Mercado Central de San Juan

▶ En la actualidad los principales canales de distribución y venta de productos agrícolas, pescados y carnes al por mayor, se realizan en las facilidades ubicadas en el área portuaria.

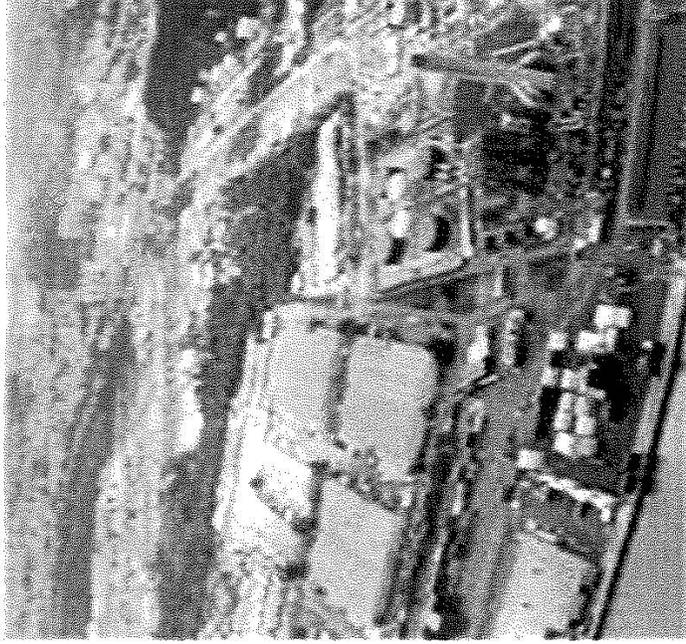
- ▶ El Mercado Central de San Juan permitirá agrupar a los operadores mayoristas de los sectores de frutas, hortalizas, pescados y carnes en un mismo lugar.
- ▶ Ofrecerá medios suficientes para el desarrollo de una actividad productiva, costo eficiente y de calidad.
- ▶ Permitirá el desarrollo de otras actividades complementarias.
- ▶ Concentrará en un único punto a los clientes de esos productos: Minoristas.
- ▶ Ayudará a la creación de empresas de servicio dentro de las mismas facilidades.

Actualmente

Futuro Mercado

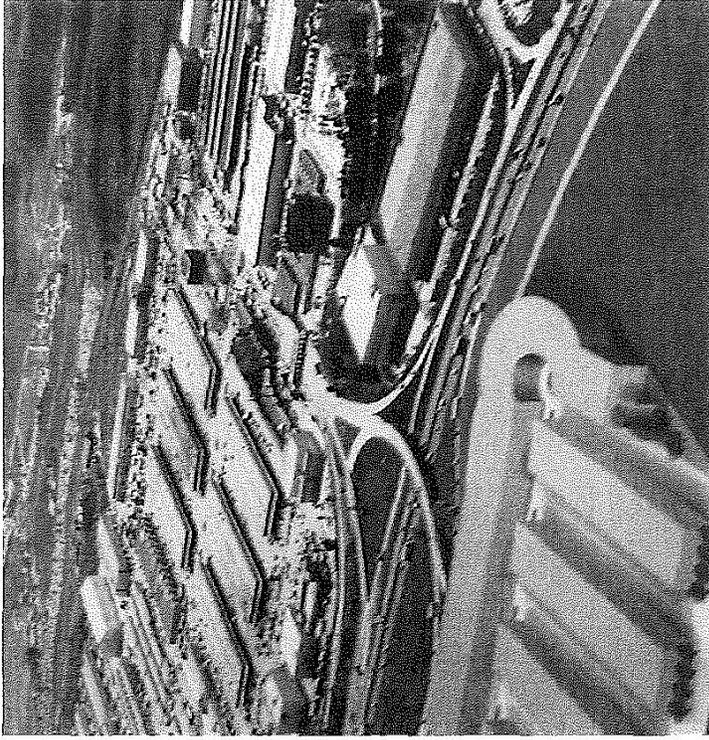
Facilidades Actuales

- Las facilidades actuales, se encuentran ubicadas en el Area Portuaria de San Juan



Modelo a Seguir: Mercamadrid Internacional

- ▶ Mercamadrid es el centro alimentario líder en distribución y logística de alimentos con rango internacional, que reúne a más de 700 empresas. Es un proyecto público-privado que está adscrito a la Consejería de Economía del Ayuntamiento de Madrid, que tiene una operación de más de 5,000 empleados y mueve una inversión de \$495 mil millones al año.
- ▶ Mercamadrid, ubicado en la capital de España desde el año 1982, surte productos a los 54 mercados principales distribuidos en toda la ciudad, así como a las grandes, medianas y pequeñas cadenas de supermercados.



Se usará como modelo
la experiencia española

Maqueta de Mercamadrid

Plano Directorio Empresarial

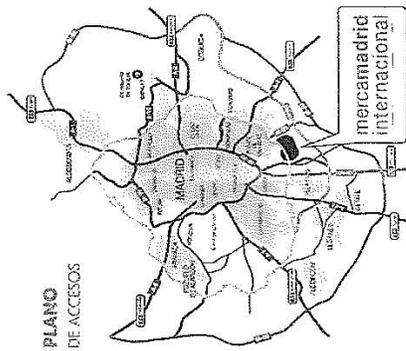
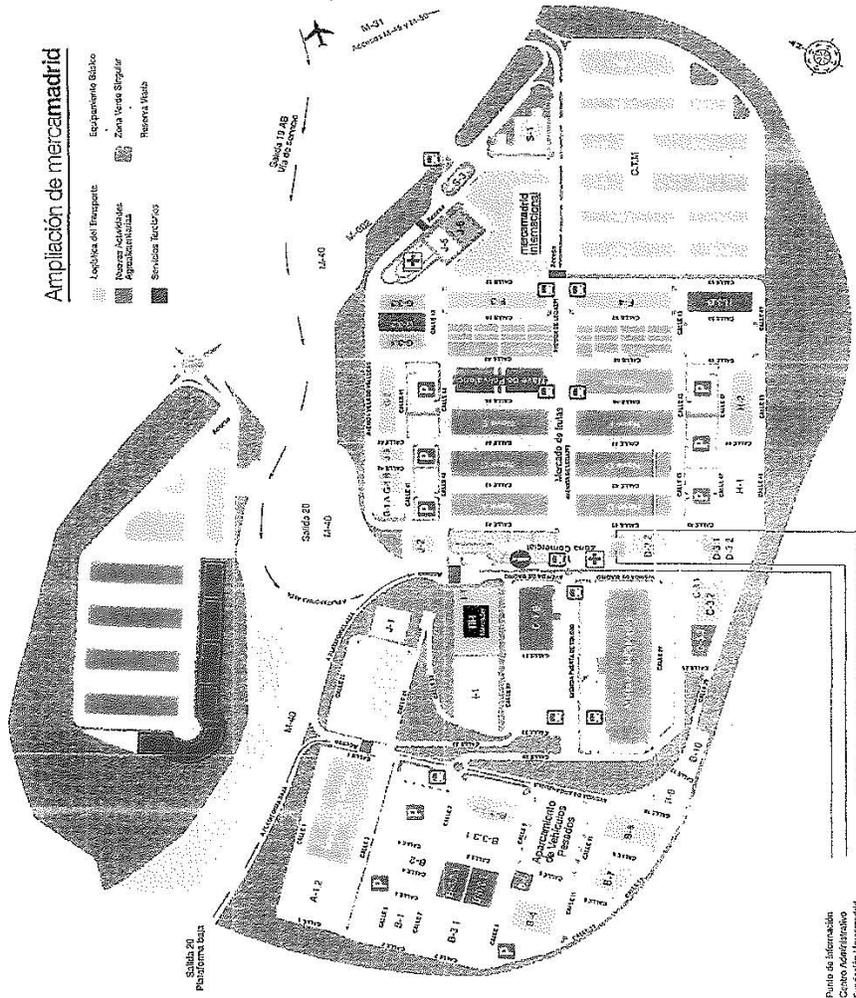
mercamadridinternacional

Plano Directorio Empresarial

Ampliación de mercamadrid

- LEYENDA**
- Punto de Información
 - Servicios Móviles
 - Locales T33 y T30
 - Aparcamientos
 - Mercado de Curios
 - Actividades Culturales
 - Mercado de Frutas
 - Actividades Iluminológicas
 - Mercados de Productos
 - Actividades de Pesca
 - Polivalencia
 - Cash & Carry
 - Frio Industrial
 - Centros de Compras
 - Servicios Legales
 - Legales Comerciales
 - Otras Servicios
 - Detachados Holandeses
 - Apuntamientos, Areas y Zonas de Compra y Ocupación
 - Detachados Sociales (Beneficiarios de subsidio)
 - Mercados en Proyecto y/o Construcción
 - Zona Verde

- Logjias del Emprendo
- Puntos de Información
- Servicios Técnicos
- Equipamiento Básico
- Zona Verde Singular
- Reservas



Punto de Información
Centro Administrativo
Fundación Ilernomadrid

HERCAMPUS, Centro Administrativo: Heredia de Ibañeta, s/n • mercamadrid • 28051 Madrid • Tel: 91 755 00 04 (línea) • Fax: 91 755 00 09 • www.mercamadrid.es • mercamadrid@mercamadrid.es

FUNDAMENTOS PARA LA CREACIÓN DEL MERCADO CENTRAL DE SAN JUAN

- Se establecen pactos económicos entre operadores
- Se incrementa la productividad
- Se agilizan las gestiones de compra y venta y se reducen los costos de actividades secundarias
- Se contribuye al crecimiento y desarrollo equilibrado de los mercados alimenticios, dando mayor seguridad a los operadores comerciales
- Se concentran una gran mayoría de los operadores en el mercado
- Se elimina la economía sumergida (subterránea)



¿Dónde es?

¿Dónde es el Mercado Central de Santiago?



El Mercado Central es un proyecto que se construirá en terrenos de la avenida Kennedy, donde se agrupará a mayoristas de productos alimenticios

Sectores de actividad a incluirse en el Mercado Central de San Juan

Mercado de Pescado

Mercado de Hortalizas y frutas

Mercado de Carnes

> Zona de Servicios

> Almacenes

> Zona Comercial



¿Cómo ha influido en los mercados mayoristas la experiencia Española?

- ❖ Ha permitido, la modernización del sector productor y agrícola
- ❖ Desarrollo de controles en el caso de contaminaciones o epidemias sanitarias
- ❖ Control en las fluctuaciones y especulaciones en precios
- ❖ Creación de bancos de datos y estadísticas de precios



¿Cómo ha influido en los mercados mayoristas la experiencia Española? Cont.

- ❖ Reducción en las mermas de la comercialización mayorista
- ❖ Aplicación de políticas de protección del ambiente mediante el reciclaje de envases
- ❖ Aplicación de normas de calidad
- ❖ Recuperación urbana de áreas deterioradas y abandonadas

