



## Ordenanza Número 1 del Año Fiscal 2024-2025

Sesión Ordinaria del 28 de agosto de 2024

Presentada por el Hon. William E. Miranda Torres, alcalde

Para autorizar al alcalde o su representante autorizado a mantener, sin sujeción al requisito de pública subasta, el arrendamiento de un máximo de diez (10) espacios en la Plaza Palmer, en el lugar que anteriormente ubicaban las carretas, instaladas como parte de la iniciativa conocida como Proyecto de Impacto Comercial autorizada por la Legislatura Municipal mediante la Ordenanza 2A-38 Serie: 20012002; para derogar la referida Ordenanza 2A-38; para autorizar al alcalde o su representante autorizado a establecer las guías para la adjudicación de los espacios y establecer el canon de arrendamiento mediante Orden Ejecutiva o Reglamento Interno.

### EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La Ley 107 de agosto de 2020, conocida como Código Municipal, establece las condiciones bajo las cuales el Municipio puede arrendar propiedad mueble o inmueble sin sujetarse al requisito de subasta. El Artículo 2.030 del Código Municipal dispone lo siguiente:

#### *Artículo 2.030 — Arrendamiento Sin Subasta*

*No obstante, lo dispuesto en el Artículo 2.035 de este Código, cuando el interés público así lo requiera, el municipio, mediante ordenanza, podrá reglamentar el arrendamiento de la propiedad municipal mueble e inmueble a base de un canon razonable y sin sujeción al requisito de subasta pública. En dicha ordenanza se especificarán las razones por las cuales se considera justo y necesario prescindir del requisito de subasta. El canon de arrendamiento razonable se determinará tomando como base el costo y la vida útil de la propiedad y los tipos de arrendamiento prevalecientes en el mercado.*

Por virtud de la Ordenanza 2A-38 Serie 2001-2002, aprobada el 22 de agosto de 2002, se aprobó el arrendamiento, sin necesidad del requisito de subasta, de diez (10) carretas instaladas en la Plaza Palmer como parte de la iniciativa de desarrollo económico conocida como Proyecto de Impacto Comercial. El objetivo previsto en la Ordenanza 2A-38 Serie 2001-2002 fue retener los negocios existentes y atraer nuevas empresas, promoviendo la retención y creación de empleos y fomentando la inversión privada para lograr un mayor crecimiento económico en el Centro Urbano Tradicional de Caguas. Para ello, y en aquel entonces, con la aportación del Gobierno Estatal a través de la Administración de Fomento Comercial de \$200,000, junto con fondos municipales, fue posible, entre otras cosas, la implementación de las carretas para ventas al aire libre. Desde el 2002 al presente, nuestra Secretaría de Desarrollo Económico Sustentable ha supervisado la ejecución de dicho proyecto de emprendimiento y certifica que el Proyecto de Impacto Comercial y el establecimiento de las carretas a sido un elemento facilitador y catalizador para el desarrollo de pequeños comerciantes, potenciar la actividad económica del área y propiciar el flujo constante de residentes y visitantes. Los logros y resultados obtenidos a través del tiempo validan esta eficaz política pública de desarrollo económico con más de dos décadas establecida en beneficio de nuestros pequeños comerciantes y ciudadanos.

Con el paso del tiempo las carretas sufrieron deterioro y los arrendadores, a iniciativa propia y con la anuencia del Municipio, comenzaron la modificación del espacio para adaptarlo a su modelo de negocio y a las necesidades de sus clientes. Esta evolución se aceleró radicalmente por los daños mayores que sufrieron las carretas por el paso de los Huracanes Irma y María en septiembre de 2017. Los daños causados fueron de naturaleza tal que las carretas quedaron inutilizables, como dicen en el argot de seguros, resultaron en pérdida total.

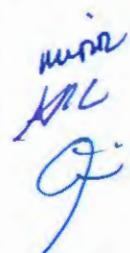
Como medida para continuar la operación de la actividad económica, el Municipio aceptó que los arrendadores sustituyeran las carretas con estructuras tipo quiosco construidas en madera. Con esta decisión el Municipio viabilizó que los arrendadores continuaran con la operación de sus negocios generando ingresos para su familia, conservando empleos y supliendo una necesidad de consumo de alimentos a los visitantes del centro urbano tradicional y a los dueños y empleados de comercios ubicados principalmente en las cercanías a la Plaza Palmer.

Durante los pasados años, el Municipio de Caguas ha realizado gestiones encaminadas a obtener fondos para una renovación completa de la Plaza Palmer; renovación que incluya la construcción de espacios para comerciantes diseñados conforme a la arquitectura que rodea a la Plaza Palmer similares a los dos locales

existentes en la Plaza, de los cuales el más conocido es el Café Palmer. Lamentablemente los altos costos de construcción y la complejidad de la renovación de la Plaza han retrasado el proyecto.

Como una medida de apoyo a los arrendatarios y para formalizar el uso del espacio público con la construcción de estructuras en madera tipo quiosco en los lugares que anteriormente estaban instaladas las carretas, la Administración Municipal propone el arrendamiento del espacio a comerciantes dispuestos a mantener o comenzar una actividad comercial compatible con la política pública de desarrollo económico del Municipio que resulte en proveer servicio a residentes y visitantes. De manera especial, la Administración Municipal reconoce que la operación de los quioscos es fundamental para el éxito de las actividades que se dan en la Plaza Palmer, como ferias de salud, ferias agrícolas, Sábados Pa' la Plaza y otros de naturaleza similar. La oportunidad de tener quioscos que ofrecen diversidad de alimentos preparados es un incentivo para visitar la Plaza Palmer y mantener la actividad social y cultural en los predios de la Plaza.

Esta medida se considera transitoria, por lo que los contratos de arrendamiento incluirán cláusulas que informen a los arrendatarios de los planes del Municipio sobre la renovación de la Plaza Palmer y el impacto que puede tener la renovación sobre el arrendamiento del espacio. Una vez se logre la renovación completa de la Plaza Palmer, se implementarán las medidas que resulten necesarias para establecer un nuevo marco regulatorio definido para el arrendamiento de los espacios comerciales en salvaguarda a la política pública de retener los negocios existentes y atraer nuevas empresas, promoviendo la retención y creación de empleos y fomentando la inversión privada para lograr un mayor crecimiento económico en el Centro Urbano Tradicional de Caguas. Es, además, consecuencia forzosa la derogación de la Ordenanza 2A-38 Serie 2001-2002 y contar con una nueva ordenanza porque su base legal, Ley 81-1991, dejó de existir tras la aprobación del Código Municipal, Ley 107-2020, según enmendado.



Esta Legislatura Municipal se siente motivada y compelida a brindar deferencia a esta medida transitoria propuesta a fin de proteger a los pequeños comerciantes que dependen de la política pública del Proyecto de Impacto Comercial para su sustento y en salvaguarda a la actividad económica que da vida al caso urbano tradicional. En armonía a dicho fin, la Legislatura Municipal entiende prudente y necesario mantener la exención del requisito de subasta pública que desde el 2002 se ha brindado en el arrendamiento de espacios en la Plaza Palmer para la operación de negocios que sirvan las necesidades de visitantes a la Plaza, todo al amparo de los poderes otorgados al Municipio y a la Legislatura Municipal en el Código Municipal

vigente. Cuando las condiciones externas se superen y se logre renovación completa de la Plaza Palmer, esta Legislatura estará presta a atender un nuevo marco regulatorio que a largo plazo regule la operación de los espacios comerciales que el municipio establezca en la Plaza Palmer.

*DECRÉTASE POR LA LEGISLATURA MUNICIPAL DE CAGUAS, PUERTO RICO:*

Artículo 1.- Se deroga la Ordenanza 2A-38 Serie 2001-2002.

Artículo 2.- En aras de salvaguardar la política pública del Proyecto de Impacto Comercial que incentiva el emprendimiento y protege a los pequeños comerciantes y la actividad comercial en el caso urbano, se autoriza al alcalde o su representante autorizado a arrendar diez (10) espacios en la Plaza Palmer, sin sujeción al requisito de pública subasta, para ubicar quioscos para la venta de alimentos preparados o de artículos al detal.

Artículo 3.- El espacio a arrendarse no excederá de un tamaño de 120 pies cuadrados, con una longitud no mayor de 12 pies en el lado que queda de frente a las calles que rodean la Plaza Palmer.

Artículo 4.- Se autoriza al alcalde a establecer mediante Orden Ejecutiva el canon de arrendamiento de los espacios, tomando en consideración lo establecido en el Artículo 2.030 del Código Municipal en cuanto a el costo y la vida útil de la propiedad y los tipos de arrendamiento prevalecientes en el mercado y el costo de las utilidades que sean provistas por el Municipio.

Artículo 5.- El contrato de arrendamiento tendrá una el término de vigencia que la Secretaría de Desarrollo Económico Sustentable de Caguas estime prudente y necesario para incentivar la retención o establecimiento de nuevos comerciantes y en consideración de, sin limitarse, el tiempo para que obtengan un retorno de la inversión que realicen. Disponiéndose, además, que el arrendamiento puede ser renovado por términos adicionales condicionado a que el arrendatario demuestre cumplimiento con las condiciones impuestas en el contrato. Debe proveer un servicio de calidad, a juicio del Municipio, que demuestre estar en cumplimiento con sus responsabilidades como comerciante.

Artículo 6.- Se prohíbe que los arrendadores utilicen sus espacios para mercadear productos o marcas; el Municipio se reserva la facultad de contratar mercadeo de productos y marca en los quioscos y los ingresos que la actividad genere

serán depositados en una cuenta especial del municipio para utilizarlos en actividades que redunden en la atracción de visitantes a la Plaza Palmer, como los Sábados Pa' La Plaza y el Encendido Navideño.

Artículo 7.- Se prohíbe la venta de bebidas alcohólicas y cigarrillos de cualquier tipo en los quioscos, y el municipio queda facultado a imponer prohibiciones adicionales mediante contrato o mediante reglamento interno.

Artículo 8.- Se prohíbe, sin excepción, el subarrendamiento de los espacios.

Artículo 9.-En los casos en que el proponente agraciado(a) opere como una entidad corporativa los miembros o socios de la Corporación deberán comparecer al contrato en su carácter personal, demostrar que están en cumplimiento con sus responsabilidades legales para suscribir contratos gubernamentales y responsabilizarse en su carácter personal por cualquier incumplimiento de la corporación.

Artículo 10.-En caso de venta de la Corporación el contrato de arrendamiento quedará rescindido automáticamente.

Artículo 11.-Se designa a la Secretaría de Desarrollo Económico Sustentable como la dependencia Municipal responsable por la puesta en vigor de la Ordenanza y fiscalizar el cumplimiento con las condiciones impuestas mediante Orden Ejecutiva, contrato, procedimiento, guías o reglamentos internos, actuales o futuros, que apliquen.

mam  
brc  
jt

Artículo 12.- Las disposiciones de la presente ordenanza se entienden como una medida transitoria y necesaria por el tiempo que ocupe lograr la renovación de la Plaza Palmer. A tales efectos, el poder ejecutivo, lograda la renovación de la Plaza Palmer, eventualmente habrá de presentar una nueva ordenanza y la reglamentación pertinente para regular todo lo relacionado a la operación de los espacios comerciales que el municipio establezca en armonía con la política pública que en el 2002 dio vida al Proyecto de Impacto Comercial.

Artículo 13.- Esta Ordenanza será remitida al Departamento de Finanzas, al Departamento de Cultura y a la Secretaría de Desarrollo Económico Sustentable del Municipio Autónomo de Caguas.

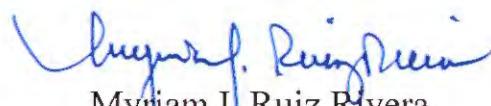
Artículo 14.- Si alguna de las disposiciones de la presente ordenanza fuera declarada nula por autoridad legal competente, las demás disposiciones no afectadas continuaran en pleno vigor.

Artículo 15.- Esta Ordenanza comenzará a regir inmediatamente haya sido aprobada por esta Legislatura Municipal y firmada por el alcalde.

Aprobada por la Legislatura Municipal de Caguas, Puerto Rico, el 28 de agosto de 2024 y firmada por el Alcalde de Caguas, Puerto Rico, el 30 de agosto de 2024.



Hon. Alberto R. Costa Berrios  
Presidente



Myriam I. Ruiz Rivera  
Secretaria Interina



Hon. William E. Miranda Torres  
Alcalde

/mirr



## CERTIFICACIÓN

El Presidente y la Secretaria Interina de la Legislatura Municipal del Municipio Autónomo de Caguas, Puerto Rico, por la presente, **CERTIFICAN**:

Que la Ordenanza que antecede es copia fiel, exacta y original aprobada por la Legislatura Municipal de esta ciudad en la Sesión Ordinaria celebrada el **28 de agosto de 2024**, titulada:

**ORDENANZA NÚMERO I**

**AÑO FISCAL 2024-2025**

PARA AUTORIZAR AL ALCALDE O SU REPRESENTANTE AUTORIZADO A MANTENER, SIN SUJECIÓN AL REQUISITO DE PÚBLICA SUBASTA, EL ARRENDAMIENTO DE UN MÁXIMO DE DIEZ (10) ESPACIOS EN LA PLAZA PALMER, EN EL LUGAR QUE ANTERIORMENTE UBICABAN LAS CARRETAS, INSTALADAS COMO PARTE DE LA INICIATIVA CONOCIDA COMO PROYECTO DE IMPACTO COMERCIAL AUTORIZADA POR LA LEGISLATURA MUNICIPAL MEDIANTE LA ORDENANZA 2A-38 SERIE: 20012002; PARA DEROGAR LA REFERIDA ORDENANZA 2A-38; PARA AUTORIZAR AL ALCALDE O SU REPRESENTANTE AUTORIZADO A ESTABLECER LAS GUÍAS PARA LA ADJUDICACIÓN DE LOS ESPACIOS Y ESTABLECER EL CANON DE ARRENDAMIENTO MEDIANTE ORDEN EJECUTIVA O REGLAMENTO INTERNO.

Que la indicada **Ordenanza Número 1** fue aprobada con los votos afirmativos de los siguientes Legisladores: Honorables Alberto R. Costa Berrios, Victoria Cintrón |Cruz, Juan José Velázquez Villares, Sylvia Rodríguez Aponte, Luis Raúl Pérez Rosario, Félix Guzmán Alejandro, Esteban Ramírez Del Valle, Ismael González Rivera, Miguel A. Cestero Cavo, Myrna L. Carrión Parrilla, Félix O. Rivera Ortiz, Antonio Cruz Gorritz, Sonia Delgado Cotto, Wenddy Lee Colón Martínez y Jason L. Domenech Miller

**EN CONTRA: NINGUNO**

**ABSTENIDOS: NINGUNO**

**VACANTES: UNA (1)**

Y para remitir al Alcalde de Caguas, a los fines de su aprobación, expedimos la presente certificación que firmamos y sellamos con el sello oficial de este Municipio hoy 29 de agosto de 2024.

Hon. Alberto R. Costa Berrios  
Presidente

Myriam I. Ruiz Rivera, MPA  
Secretaria Interina

---

Hon. William E. Miranda Torres  
Alcalde

Fecha aprobación: 30 de agosto de 2024

Sello Oficial