

**ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
MUNICIPIO AUTÓNOMO DE CAROLINA
LEGISLATURA MUNICIPAL**

**ORDENANZA 59
SERIE 2005-2006-39**

APROBADA:

21 DE MARZO DE 2006

DE LA LEGISLATURA DEL GOBIERNO MUNICIPAL AUTÓNOMO DE CAROLINA, PUERTO RICO, PARA ESTABLECER MEDIANTE REGLAMENTO, LA POLÍTICA PÚBLICA DEL GOBIERNO MUNICIPAL AUTÓNOMO DE CAROLINA, RESPECTO A LA ADMINISTRACIÓN, OPERACIÓN DE EDIFICIOS Y PROYECTOS COMERCIALES DESARROLLADOS BAJO EL CONCEPTO DE DESARROLLO ECONÓMICO ESPECIAL, “PROGRAM INCOME”.

POR CUANTO: El Programa de Desarrollo Comunal del Gobierno Municipal Autónomo de Carolina es el responsable de administrar los fondos provenientes de Community Development Block Grant Program (CDBG) y el Repayment Program (UDAG), del Departamento Federal de Vivienda y Desarrollo Urbano que se reciben en bloque anualmente.

POR CUANTO: 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, en el Capítulo II, Artículos 2.001, 2.004 y 8.004 faculta a los Municipios a ejercer el poder legislativo y ejecutivo en todo asunto de naturaleza municipal que redunde en bienestar de la comunidad y en su desarrollo social, protección de la salud y otros. Faculta a reglamentar cuando sea necesario y conveniente para atender las necesidades en la jurisdicción municipal y autoriza a realizar los desembolsos correspondientes.

POR CUANTO: Es política pública del Municipio Autónomo de Carolina fomentar la integración social, racial, cultural, educativa, deportiva, recreativa y económica de todos los carolinenses a fin de mantener un pueblo unido que enfrente con determinación y firmeza los retos del diario vivir.

POR CUANTO: Es necesario establecer una guías mínimas para evaluar y adjudicar toda solicitud para arrendar un local bajo “Program Income” perteneciente al

Gobierno Municipal Autónomo de Carolina, así como la administración de dichos contrato de arrendamiento.

POR CUANTO: Este reglamento aplica a los proyectos desarrollados con fondos federales bajo el criterio o concepto de Desarrollo Económico Especial (“Special Economic Development”) en la jurisdicción municipal de Carolina. Cubre en específico, al Edificio Plaza Centro (Development of Parking and Comercial Facilities), Edificio San Fernando (Small Business Mall), Centro Regional de Barrazas (Multi- use Building at Barrazas) y todos los proyectos desarrollados con fondos de Community Development Block Grant y Loan Guarantee Asistanse, que generen ingresos.

POR TANTO: ORDÉNASE POR LA LEGISLATURA DEL GOBIERNO MUNICIPAL AUTÓNOMO DE CAROLINA, PUERTO RICO:

Sección 1ra. Establecer mediante reglamento al efecto, la política pública del Gobierno Municipal Autónomo de Carolina, respecto a la Administración, Operación de Edificios y Proyectos Comerciales desarrollados bajo el concepto de Desarrollo Económico Especial, “Program Income”.

Sección 2da. Aprobar el Reglamento General para la Administración, Operación de Edificios y Proyectos Comerciales Desarrollados Bajo el Concepto Desarrollo Económico Especial. (Program Income).

Sección 3ra. Autorizar al programa de Desarrollo Comunal Departamento y al Departamento de Asuntos Legales que conforme a las disposiciones contenidas en el Reglamento proceda a preparar los contratos, según correspondan.

Sección 4ta. Todas las disposiciones de esta Ordenanza y del Reglamento aprobado son separadas e independientes y si cualesquiera sección de la misma o del Reglamento fuere declarado nulo por un Tribunal con jurisdicción, la decisión del Tribunal no afectará la validez de sus restantes disposiciones.

Sección 5ta. Copia de esta Ordenanza y su Reglamento serán enviados al Programa de Desarrollo Comunal, a los Departamentos de Finanzas, Gerencia y Presupuesto, al Departamento de Asuntos Legales del Gobierno Municipal Autónomo de Carolina.

Sección 6ta. Esta Ordenanza y el Reglamento aprobado por la misma, comenzarán a regir inmediatamente después de su aprobación.

**SOMETIDO POR: HON. REINALDO L. CASTELLANOS FERNÁNDEZ
HON. CARMELO RIVERA RIVERA**

HON. ERNESTO A. CURIEL BARRERAS
HON. DANILO CARMONA CASTRO
HON. JORGE VÁZQUEZ SANES
HON. LUIS M. MANGUAL OCASIO
HON. JOSÉ A CORDERO SERRANO
HON. CARMEN M. GRAULAU SERRANO
HON. MARIBEL LÓPEZ VÁZQUEZ
HON. MARÍA E. RODRÍGUEZ ROHENA
HON. MIRTA ANDRADES RUIZ
HON. ANÍBAL CARRIÓN LÓPEZ
HON. JOSÉ E. RIVERA VERDEJO

EN CAROLINA, PUERTO RICO, A LOS 22 DÍAS DE MARZO DE 2006.

REINALDO L. CASTELLANOS
PRESIDENTE

ANTONIO VÁZQUEZ COLLAZO
SECRETARIO

APROBADO POR EL ALCALDE DE CAROLINA, A LOS ____ DÍAS DE
_____ DE 2006.

JOSÉ E. APONTE DE LA TORRE
ALCALDE

REGLAMENTO GENERAL**ADMINISTRACIÓN-OPERACIÓN DE EDIFICIOS Y PROYECTOS COMERCIALES
DESARROLLADOS BAJO EL CONCEPTO DESARROLLO ECÓNOMICO ESPECIAL
“PROGRAM INCOME”****Artículo I: Título**

Este reglamento se conocerá y citará como **Reglamento General para la Administración-Operación de Edificios y Proyectos Comerciales Desarrollados Bajo el Concepto Desarrollo Económico Especial – “Program Income” (en adelante el REGLAMENTO)**, el cual se implanta bajo los auspicios del Programa de Desarrollo Comunal del Gobierno Municipal Autónomo de Carolina (en adelante el PROGRAMA).

Artículo II: Base Legal

Este reglamento se ampara en 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, Capítulo II, Artículo 2.001, 2.004 y 8.004 que facultan al municipio a ejercer el poder legislativo y ejecutivo en todo asunto de naturaleza municipal que redunde en bienestar de la comunidad y en su desarrollo social y protección de la salud, entre otros. Faculta a reglamentar cuando sea necesario y conveniente para atender las necesidades en la jurisdicción municipal y autoriza a realizar los desembolsos correspondientes.

Igualmente, se ampara en el Código 24 de la Reglamentación Federal; Subpart J Administración del Donativo; 570.500 (a) “Program Income” y 570.504 (b) “Disposition of Program Income”.

Estas disposiciones requieren contabilizar los ingresos generados bajo el concepto de “Program Income” y utilizarlos de acuerdo a la reglamentación en proyectos y/o actividades elegibles bajo el “Program Community Development Block Grant – CDBG”.

Artículo III: Propósito

Este reglamento aplica a los proyectos desarrollados con fondos federales bajo el criterio o concepto de Desarrollo Económico Especial (“Special Economic Development”) en la jurisdicción municipal de Carolina. Cubre, en específico, a Edificio Plaza Centro (“Development of Parking and Comercial Facilities”) Edificio San Fernando (“Small Business Mall”) Centro Regional de Barrazas (“Multi-use Building at Barrazas”) y todos los proyectos desarrollados con fondos de “Community Development Block Grant” y “Loan Guarantee Asístanse” que generen ingresos.

Las disposiciones aquí contenidas tienen el propósito de proveer guías mínimas para evaluar y adjudicar toda solicitud para arrendar un local bajo “Program Income” perteneciente al Gobierno

Municipal Autónomo de Carolina, así como la administración de dichos contratos de arrendamiento.

Artículo IV: Aplicación

El REGLAMENTO aplicará en la jurisdicción municipal de Carolina, en específico a locales o edificios bajo “Program Income” según definido por la Reglamentación Federal Código 24 del Registro Federal.

Artículo V: Definiciones

a) Gobierno Municipal Autónomo de Carolina

Cuerpo político autónomo creado bajo el Estado Libre Asociado de Puerto Rico representado por el Alcalde, Honorable José E. Aponte de la Torre o su sucesor legal.

b) Administración del Reglamento

El REGLAMENTO operará bajo la responsabilidad del PROGRAMA DE DESARROLLO COMUNAL, unidad gubernamental que administra las asignaciones de fondos en bloque que se reciben anualmente a través del Departamento Federal de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD, por sus siglas en inglés) bajo el programa conocido por “*Community Development Block Grant Program*” (CDBG) y el “*Repayment Program*” (UDAG).

c) Participante(s)

Toda persona natural o jurídica que solicita arrendamiento u ocupe un edificio o local bajo “Program Income” según definido por la Reglamentación Federal Código 24 del Registro Federal (24 CFR).

d) Servicios

El término servicios se refiere, pero no necesariamente se limita, a lo siguiente;

1. Orientación a la ciudadanía sobre los requisitos mínimos para solicitar un local para arrendamiento bajo “Program Income”.
2. Orientación al solicitante sobre los criterios mínimos de evaluación de solicitudes para arrendar locales bajo “Program Income”.
3. Orientación sobre las actividades elegibles a realizar en locales arrendados bajo “Program Income” conforme con la Reglamentación Federal Código 24 del Registro Federal.
4. Contratación de espacios comerciales.

5. Administración de los contratos de arrendamiento.
6. Reparación/mantenimiento de espacios comerciales, según contratos.

e) **Edificio o Local**

Es aquel edificio o parte de edificio que ha sido construido o mejorado con fondos federales, según definido y reglamentado bajo “Program Income” conforme con la Reglamentación Federal Código 24 del Registro Federal.

f) **Contrato de Arrendamiento**

Documento mediante el cual el participante acuerda con el Gobierno Municipal Autónomo de Carolina el arrendamiento de un edificio o local, los términos y condiciones y el canon a pagarse bajo “Program Income”.

Artículo VI: Solicitud de Arrendamiento - Requisitos

Toda persona natural o jurídica que interese arrendar un edificio o local bajo “Program Income” deberá presentar su solicitud por escrito en el Programa de Desarrollo Comunal del Gobierno Municipal Autónomo de Carolina.

Toda solicitud deberá acreditar como parte de su solicitud lo siguiente, sin que se entienda limitado a;

1. Seguro Social Patronal.
2. Certificación de Deuda del Departamento de Hacienda.
3. Certificación de Radicación de Planillas de Contribución sobre Ingresos.
4. Certificación de Deuda del C.R.I.M.
5. Certificación de ASUME - si aplica.
6. Certificación de Incorporación.
7. Certificado de “Good Standing” (en caso de corporaciones).
8. Evidencia de Patente (si aplica).
9. Resumé de experiencia en operación entidad comercial – que propone.
10. De ser entidad de nueva creación los estudios y proyecciones de mercadeo – si aplica.
11. Podrá requerirse la entrega de un Plan de Negocios a corto y/o largo plazo.
12. Póliza del Fondo del Seguro del Estado y Certificación Devolución Deuda, si aplica.

Artículo VII: Criterios de Evaluación

Los siguientes criterios constituyen aspectos mínimos generales sin que se entiendan limitados al evaluar solicitudes de arrendamiento bajo “Program Income”.

1. Si el solicitante es una persona natural o jurídica, residente o comerciante en la jurisdicción territorial del Gobierno Municipal Autónomo de Carolina.
2. Si la actividad a realizar es nueva o está en operación al momento de solicitar.
3. Entrevista con el funcionario o personal designado para tramitar la solicitud de arrendamiento de edificio o local bajo “Program Income” del Programa de Desarrollo Comunal del Gobierno Municipal Autónomo de Carolina.
4. La cantidad de empleos temporeros y permanentes a generar.
5. La cantidad de empleos permanentes a retener.
6. Si la actividad a realizar es una especializada como por ejemplo, pero no limitada a servicios de salud, servicios a personas incapacitadas o envejecientes o servicios para personas de recursos económicos limitados.
7. Las probabilidades de éxito económico en la operación del negocio o actividad económica.
8. El impacto económico en la dinámica económica de Carolina.
9. Estado de situación económica al momento de solicitar.
10. La solvencia económica del solicitante y las expectativas de éxito comercial y económico.

Artículo VIII: Adjudicación

Por ser los edificios comerciales bajo este reglamento proyectos desarrollados con fondos especiales cuyo propósito principal es propiciar el fortalecimiento de la base económica de Carolina y la creación de nuevas oportunidades de empleo; estos edificios han recibido el aval de la Legislatura Municipal de Carolina para autorizar las contrataciones sin recurrir al proceso de subasta pública.

La recomendación de otorgar un contrato de arrendamiento de un local bajo “Program Income” recaerá en el Director del Programa de Desarrollo Comunal y por lo menos dos funcionarios del Programa designados por el Director quienes tramitarán la solicitud.

Todo contrato de arrendamiento que se otorgue contendrá una disposición prohibiendo el subarrendamiento de las localidades, salvo autorización escrita del Municipio Autónomo de Carolina.

Artículo IX: Disposiciones de otros Reglamentos

Las disposiciones de este Reglamento no las enmiendan, alteran ni derogan las disposiciones contenidas en cualquier otro reglamento vigente que cubra servicios, actividades relacionadas o similares, edificios o locales a los cuales le aplique la Reglamentación Federal para el uso de fondos federales.

Artículo X: Derogación

La autoridad para derogar este Reglamento corresponde únicamente a la Legislatura Municipal del Gobierno Municipal Autónomo de Carolina.

Artículo XI: Solicitudes

Toda persona natural o jurídica que interese arrendar un local, propiedad del Gobierno Municipal Autónomo de Carolina, bajo "Program Income" tendrá que completar una solicitud y someter todos los documentos aplicables requeridos para fines de evaluación. La solicitud será considerada una vez complete todos los requisitos y documentos requeridos.

Artículo XII: Requisitos Mínimos

Los requisitos mínimos para solicitar un local para arrendamiento serán los siguientes:

- a) Ser ciudadano americano o extranjero legalmente residente (si es persona natural) y número de Seguro Social personal o patronal.
- b) Estar debidamente registrado como corporación en el Departamento de Estado del Estado Libre Asociado de Puerto Rico autorizado a realizar negocios en Puerto Rico.
- c) Estar al día en la radicación de informes anuales de corporaciones en el Departamento de Estado.
- d) Certificado de Antecedentes Penales.
- e) Certificado de "Good Standing" del Departamento de Estado.
- f) Certificación de Radicación de Planillas de Contribución sobre Ingresos por los últimos cinco (5) años.
- g) Certificación de Deuda de Contribución sobre Ingresos, evidencia de plan de pago o revisión administrativa (la que aplique).
- h) Patente Municipal (si aplica).
- i) Certificación de no Deuda al Centro Recaudación de Impuesto Municipales (CRIM).
- j) Certificación de ASUME, evidencia de plan de pago o revisión judicial (la que aplique).
- k) Certificación de cumplimiento con la Ley 284.

Artículo XIII: Elegibilidad

La determinación de elegibilidad se realizará conforme al análisis y evaluación de los documentos que componen la solicitud radicada; la naturaleza de la operación comercial, actividad o servicio que se propone realizar el solicitante; la necesidad o conveniencia de la actividad así como cuán real o meritoria sea establecer la operación interesada, la cantidad de nuevos empleos a generar y el cumplimiento con los criterios de evaluación establecidos en el Artículo VII de este Reglamento.

Los servicios y arrendamiento de los espacios comerciales de los edificios están dirigidos a las empresas comerciales privadas con fines de lucro, no así para agencias o entidades de servicio público. Cualquier solicitud de agencias de servicio público – entiéndase de gobierno – podrá ser considerada solo si el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD, por sus siglas en inglés) emite un documento de dispensa a solicitud del Gobierno Municipal Autónomo de Carolina.

La política pública del Gobierno Municipal Autónomo de Carolina está amparada en la igualdad de oportunidades. Los empleados del Gobierno Municipal Autónomo de Carolina no son prioridad para arrendar locales bajo “Program Income”.

Este reglamento no promueve la participación de empleados municipales, pero tampoco los hace inelegibles. En todo caso se evaluará dentro de los méritos de las necesidades de la actividad, servicios u operación comercial interesada y siempre que se obtenga la correspondiente dispensa.

Un Comité de Selección compuesto de tres (3) miembros, el Director del Programa de Desarrollo Comunal y dos (2) funcionarios del mismo programa nombrado por el Director, evaluarán todas las solicitudes debidamente completadas por los solicitantes y determinarán la aprobación o denegación de la solicitud. Una vez determinada la elegibilidad y aprobada la solicitud, se notificará por escrito al solicitante y se procederá a la otorgación del Contrato dentro de un término razonable de treinta (30) días. Transcurrido dicho término, sin que se formalice el Contrato por causa del solicitante, el Director del Programa de Desarrollo Comunal tendrá la facultad para dejar sin efecto la notificación de aprobación, bastando con notificar la cancelación por escrito al solicitante.

La notificación al solicitante de que ha sido seleccionado como candidato para arrendar un local bajo “Program Income” no representa una obligación del Municipio de arrendarle un local. La facultad de arrendar un local del Municipio bajo “Program Income” es una prerrogativa unilateral y exclusiva del Gobierno Municipal Autónomo de Carolina. Esta facultad será parte de la notificación al solicitante.

Artículo XIV: Tarifas y Canon de Arrendamiento

Los costos de arrendamiento o canon de arrendamiento serán negociados tomando en consideración, en primera instancia, los criterios de evaluación establecidos en el Artículo VII de

este Reglamento. En segunda instancia, será considerado las instalaciones, bienes y recursos con que cuente el edificio, estructura o proyecto y su ubicación. Ambos criterios se aplicarán a la tabla que establece los costos mínimos y máximos por pie-cuadrado para cada espacio por estructura comercial.

Los costos de renta por pie cuadrado para espacios comerciales por edificio, estructuras y/o proyectos han sido establecidos en el ANEJO "A" que forma parte del presente Reglamento. Estos costos podrán ser revisados periódicamente para atemperarlos al crecimiento de la economía en Puerto Rico y a la plusvalía o aumento en valor en el mercado.

Artículo XV: Reparación - Mantenimiento

Los servicios, tareas y obras de reparación y mantenimiento a los locales comerciales y sus edificios, que corresponda al Gobierno Municipal Autónomo de Carolina, será coordinado por el Programa de Desarrollo Comunal con aquellas dependencias municipales que tengan tal responsabilidad. También, podrá contratar con entidades externas para cumplir con las responsabilidades expuestas.

Artículo XVI: Administración del Programa

El arrendamiento de locales y administración de contratos bajo "Program Income" estará adscrito al Programa de Desarrollo Comunal del Gobierno Municipal Autónomo de Carolina.

Artículo XVII: Estructura

El arrendamiento de locales bajo "Program Income" se coordinará desde las facilidades del Programa de Desarrollo Comunal del Municipio localizado en el Edificio Jesús T. Piñero, Calle Fernández Juncos, Esquina Molinillo, Carolina. La preparación y trámite de aprobación, contratos, supervisión y custodia de expedientes y la implantación de otros asuntos relacionados con la administración de locales bajo "Program Income" serán de la responsabilidad primaria del Programa de Desarrollo Comunal.

Artículo XVIII: Normas y Procedimientos

Toda la operación de arrendamiento de locales bajo "Program Income" estará sujeto a las normas y reglamentos establecidos para el Programa CDBG la Reglamentación Federal aplicable y aquellas adoptadas por el Gobierno Municipal Autónomo de Carolina.

Artículo XIX: Supervisión - Inspección

El personal de "Program Income" bajo el Programa de Desarrollo Comunal tendrá la facultad de inspeccionar los locales bajo arrendamiento cuando así lo estime conveniente, siempre que no interfiera con la actividad, operación o servicio que se preste.

Artículo XX: **Informes**

En todo caso de arrendamiento de local, el funcionario encargado preparará un informe mensual de cumplimiento, inspección o supervisión de cada arrendatario. Igualmente mantendrá actualizados los expedientes de todo local arrendado mediante una bitácora indicando al menos la actualización del pago de los cánones de arrendamiento y cualquier cambio, reclamación o situación relacionada al local arrendado y a la actividad y al arrendatario comercial que allí se realice.

Artículo XXI: **Cambios o Enmienda**

La Legislatura Municipal de Carolina podrá, a solicitud del Alcalde, incorporar los cambios o modificaciones a este Reglamento que juzgue convenientes, prácticas y necesarias para el funcionamiento e implantación del mismo.

Artículo XXII: **Prácticas Discriminatorias**

El Gobierno Municipal Autónomo de Carolina es una agencia de igualdad de oportunidades. Cualquier ciudadano, persona, entidad o familia que crea o entienda que en la búsqueda o atención de servicios bajo el presente Reglamento ha sido discriminado en términos de edad, raza, color, religión, sexo, incapacidad, origen nacional, status familiar o afiliación política podrá someter una querrela escrita de discrimen a la Oficina de Igualdad de Oportunidades del Gobierno Municipal Autónomo de Carolina. Dicha oficina atenderá la querrela y resolverá en un término de treinta (30) días a partir de la fecha de radicación de la misma.

Artículo XXIII: **Reclamaciones**

Los inquilinos en los locales comerciales que operen alguna actividad mediante contrato podrán plantear sus querellas sobre cualquier situación que entiendan perjudicial o importante, mediante escrito dirigido al Director del Programa de Desarrollo Comunal; quien tendrá la facultad y responsabilidad de atender adecuadamente los planteamientos en un término de treinta (30) días calendario.

Artículo XXIV: **Validez**

En caso de que cualquier artículo, disposición o parte de este Reglamento se declare nulo, institucionalmente o en conflicto con legislación o Reglamentación vigente por un Tribunal o Agencia con autoridad, no invalidará el resto del Reglamento, el cual continuará rigiendo con toda su fuerza y vigor, excepto el artículo, disposición o parte afectada.

Artículo XXV: Cumplimiento de Normas Federales

Todas de las partes – Municipio / Solicitante – estarán obligados a cumplir con las normas y reglamentación federal aplicable a locales bajo arrendamiento bajo “Program Income”.

Aprobada en Carolina, Puerto Rico, hoy _____ de _____ de 2006.

José E. Aponte De La Torre
Alcalde