

**ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO  
LEGISLATURA MUNICIPAL DE CAYEY**

**ORD. 40 SERIE: 2025-2026**

**PARA DEROGAR LA ORDENANZA 66-99-2000 Y SU ENMIENDA, LA ORDENANZA 45-2002-03, QUE AUTORIZARON EL ARRENDAMIENTO DE LAS CLÍNICAS EXTERNAS DEL HOSPITAL MUNICIPAL, Y DISPUSIERON LOS CÁNONES DE ARRENDAMIENTO; ESTABLECER UN NUEVO MARCO NORMATIVO PARA EL ARRENDAMIENTO DE LOCALES EN EL CENTRO DE SALUD MARIANO RIVERA RAMOS Y EDIFICIOS ADYACENTES; FIJAR LOS CÁNONES DE ARRENDAMIENTO; DISPONER EL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN Y ADJUDICACIÓN PARA RENTAS EXCLUÍDAS DE SUBASTA PÚBLICA POR RAZÓN DE INTERÉS PÚBLICO; Y PARA OTROS FINES.**

**EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**

La Ley 107 del 14 de agosto de 2020, conocida como “*Código Municipal de Puerto Rico*”, faculta a los municipios a administrar su propiedad mueble e inmueble y a reglamentar su arrendamiento cuando así lo requiera el interés público. En su *Artículo 1.008 (p)* dispone que los Municipios podrán: (p) Ejercer el Poder Legislativo y el Poder Ejecutivo en todo asunto de naturaleza municipal que redunde en el bienestar de la comunidad y en 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. Además, el *Artículo 2.030* dispone que: “*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*”.

El Centro de Salud Mariano Rivera Ramos constituye una instalación esencial para la prestación de servicios médicos a la ciudadanía y pueblos limítrofes. La continuidad, la accesibilidad e integración de servicios clínicos especializados requiere que el uso de los espacios destinados a servicios médicos se administre de manera flexible, eficiente y conforme al interés público.

La naturaleza especializada de los servicios de salud, así como la necesidad de coordinación entre proveedores, continuidad operacional, accesibilidad a la población y disponibilidad inmediata de servicios médicos complementarios, justifican que el arrendamiento de espacios en las facilidades de salud municipales se realice mediante procesos de evaluación administrativa de propuestas, sin subasta pública, conforme autoriza el Código Municipal de Puerto Rico.

La **Ordenanza 66-99-2000**, y su enmienda mediante la **Ordenanza 45-2002-03**, respondieron a las necesidades operacionales existentes al momento de su aprobación. No obstante, los cambios físicos, estructurales, operacionales y administrativos ocurridos desde entonces en el Centro de Salud Mariano Rivera Ramos y sus facilidades adyacentes hacen necesario establecer un nuevo marco normativo más flexible y atemperado a la realidad actual de los servicios de salud municipales.

Por tanto, resulta necesario derogar las referidas ordenanzas y adoptar una reglamentación actualizada que permita administrar eficientemente los espacios arrendables, proteger el interés público, garantizar la continuidad de servicios médicos y establecer criterios uniformes para la adjudicación y administración de contratos de arrendamiento.

 **POR TANTO: ORDÉNASE, POR LA LEGISLATURA MUNICIPAL DE CAYEY, PUERTO RICO:**

**ARTÍCULO 1RO: Derogar la Ordenanza 66-99-2000 y la Ordenanza 45-2002-03, que autorizaron el arrendamiento de las clínicas externas del Hospital Municipal, y dispusieron los cánones de arrendamiento.**

 **ARTÍCULO 2DO: POLÍTICA PÚBLICA**

Se establece como política pública municipal que el arrendamiento de locales en el Centro de Salud Mariano Rivera Ramos y sus edificios adyacentes se realice de forma que promueva:

1. La prestación de servicios de salud de calidad,
2. La accesibilidad a la ciudadanía,
3. La continuidad de servicios médicos, y
4. El uso eficiente de la propiedad municipal.
5. La protección del interés público; y
6. La estabilidad operacional de las facilidades municipales de salud.

### **ARTÍCULO 3RO: PROCEDIMIENTO DE ARRENDAMIENTO**

Conforme al Artículo 2.030 de la Ley Núm. 107-2020, según enmendada, los arrendamientos autorizados mediante esta Ordenanza estarán excluidos del requisito de Subasta pública por razón de interés público, debido a la naturaleza especializada de los servicios médicos y de salud ofrecidos en las instalaciones municipales de salud.

### **ARTÍCULO 4TO: PROCEDIMIENTO DE SOLICITUD Y EVALUACIÓN**

Toda persona natural o jurídica interesada en arrendar espacios deberá presentar una solicitud formal ante el Municipio de Cayey acompañada de la documentación requerida.

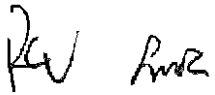
### **ARTÍCULO 5TO: CRITERIOS DE EVALUACIÓN**

Las propuestas serán evaluadas por un Comité de Evaluación designado por el Alcalde, y este realizará evaluación tomando en consideración, entre otros, los siguientes criterios:

- Naturaleza del servicio ofrecido y su aportación al sistema de salud municipal.
- Capacidad profesional, técnica y administrativa del proponente.
- Experiencia en la prestación de servicios similares.
- Impacto en la comunidad y accesibilidad de los servicios.
- Cumplimiento con leyes, reglamentos y requisitos aplicables del Departamento de Salud y demás agencias reguladoras.
- Disponibilidad de licencias, permisos, certificaciones y seguros requeridos (si aplica)

### **ARTÍCULO 6TO: CÁNONES DE ARRENDAMIENTO**

Los cánones de arrendamiento se fijarán conforme a los criterios de razonabilidad, tomando en consideración estudios de mercado, tasaciones, y el uso de espacio, conforme a los siguientes rangos:

- 
- ≤ 1,000 pies cuadrados: \$20.00 a \$24.00 por pie cuadrado (P/C/A)
  - 1,001 a 3,000 pies cuadrados: \$18.00 a \$23.00 por pie cuadrado (P/C/A)
  - ≥ de 3,000 pies cuadrados: \$17.00 a \$23.00 por pie cuadrado (P/C/A)

La determinación del canon dentro de los rangos establecidos considerará el tipo de servicio, la capacidad económica del arrendatario, la demanda del espacio, la ubicación del local y el interés público.

### **ARTÍCULO 7MO: DETERMINACIÓN DEL CANON**

El Municipio determinará el canon específico dentro de los rangos establecidos, basado en los criterios de evaluación y el interés público.

### **ARTÍCULO 8VO: CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**

Todo arrendamiento se formalizará mediante contrato escrito, el cual incluirá las condiciones específicas aplicables a cada caso.

El contrato incluirá, entre otras disposiciones:

1. Canon de arrendamiento;
2. Término del contrato;
3. Uso autorizado del local;
4. Obligaciones de mantenimiento;
5. Requisitos de seguros;
6. Disposiciones sobre incumplimiento;
7. Cláusulas de terminación; y
8. Cualquier otra condición necesaria para proteger el interés público.

## **ARTÍCULO 9NO: PROHIBICIÓN DE SUBARRENDAMIENTO**

Se prohíbe el subarrendamiento de los locales.

## **ARTÍCULO 10MO: REVISIÓN DE CÁNONES**

El Municipio podrá revisar y ajustar periódicamente los cánones de arrendamiento conforme a estudios de mercado, inflación, tasaciones, costos operacionales y cambios en las condiciones económicas.

## **ARTÍCULO 11MO: FIANZA**

El Municipio podrá requerir una fianza no menor de un (1) mes y hasta un máximo equivalente a tres (3) meses, la cual podrá ser utilizada para cubrir:

1. Daños a la propiedad,
2. Incumplimientos contractuales, y
3. Deudas pendientes;
4. Costos relacionados con restauración o limpieza del local (si aplica)

## **ARTÍCULO 12MO: SERVICIOS Y MANTENIMIENTO**

Los servicios de utilidades y mantenimiento serán responsabilidad del arrendatario, según se establezca en el contrato.

## **ARTÍCULO 13MO: VIGENCIA DE CONTRATOS**

La duración de los contratos será determinada por el Municipio, pudiendo exceder cinco (5) años cuando así lo justifique la inversión del arrendatario, sujeto a evaluación documentada.

Toda extensión mayor de cinco (5) años deberá constar mediante evaluación administrativa documentada y será considerado lo siguiente:

1. Exista inversión significativa en mejoras permanentes;
2. Se requiera equipo especializado;
3. Exista necesidad de amortización de inversión; o
4. La continuidad del servicio así lo justifique.

## **ARTÍCULO 14MO: TERMINACIÓN Y CANCELACIÓN**

 El Municipio podrá cancelar o resolver cualquier contrato de arrendamiento por:

1. Incumplimiento contractual;
2. Falta de pago;
3. Uso no autorizado del local;
4. Violación de leyes o reglamentos aplicables;
5. Pérdida de licencias o permisos requeridos;
6. Riesgos a la salud o seguridad pública; o
7. Cuando el interés público así lo requiera.

La cancelación se realizará conforme a las disposiciones contractuales y garantías de debido proceso aplicables.

## **ARTÍCULO 15MO: IMPLEMENTACIÓN**

Se autoriza al Alcalde a implementar y administrar las disposiciones de esta Ordenanza.

## **ARTÍCULO 16MO: SEPARABILIDAD**

Si cualquier cláusula, párrafo, artículo o disposición de esta Ordenanza fuera declarada nula o inconstitucional por un tribunal con jurisdicción competente, dicha determinación no afectará las restantes disposiciones de esta Ordenanza.

## **ARTÍCULO 17MO: VIGENCIA**

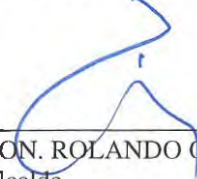
Esta Ordenanza entrará en vigor inmediatamente después de su aprobación y firma.

## **ARTÍCULO 18MO: NOTIFICACIÓN**

Copia de esta Ordenanza y de cualquier reglamento adoptado será enviada a la Oficina del Alcalde, Oficina de Administración, Oficina de Finanzas, Oficina de Asuntos Legales, Centro de Salud Mariano Rivera Ramos, Oficina de Recaudaciones y cualquier otra dependencia concernida.

APROBADA POR LA LEGISLATURA MUNICIPAL EL 18 DE MAYO DE 2026 Y POR EL HON. ALCALDE EL 19 DE MAYO DE 2026.

  
HON. LYDA M. RIVERA RIVERA  
Presidenta

  
HON. ROLANDO ORTIZ VELAZQUEZ  
Alcalde

### **CERTIFICACION**

VOTOS A FAVOR: 12

Honorables: Luis M. Juliá Díaz, Artemio Almeda Cruz, Nelly V. Cruz López, Vilmarie Figuroa Ramos, Lygia S. Guzmán Fontáñez, Eladio Rodríguez Zayas, Héctor Sánchez Haddock, Luis A. Rivera Torres, Grisel Vázquez Negrón, Melvin Rodríguez Camacho, Awilda Rodríguez Sánchez, Lyda M. Rivera Rivera,

VOTOS EN CONTRA: 2

AUSENTE: 0

ABSTENIDOS: 0

EXCUSADOS: 0

Hon. Natalia Rivera Orozco  
Hon. Sebastián Meléndez Ortega



  
Sra. Brenda Rosado Colón  
Secretaria