



ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
GOBIERNO MUNICIPAL DE CIALES
LEGISLATURA MUNICIPAL

Hon. Nadira I. Nazario Ortiz
Presidenta

Ordenanza Núm. 4
Presentada por la Administración Municipal

Serie 2025-2026

PARA AUTORIZAR AL ALCALDE DEL MUNICIPIO DE CIALES, HON. JESÚS E. RESTO RIVERA, O AL FUNCIONARIO QUE ÉSTE DESIGNE O AUTORICE, PARA COMPARECER AL OTORGAMIENTO Y FIRMA DE UNA ESCRITURA DE RENOVACIÓN DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO ENTRE EL MUNICIPIO DE CIALES Y LA CORPORACIÓN CARIBBEAN RESTAURANTS, LLC, SOBRE UN INMUEBLE MUNICIPAL LOCALIZADO EN LA INTERSECCIÓN DE LAS CARRETERAS ESTATALES 149 Y 145, EN EL BARRIO JAGUAS DE CIALES, PUERTO RICO; Y PARA OTROS FINES.

POR CUANTO: La Ley Núm. 107 de 13 de agosto de 2020, según enmendada, conocida como el "Código Municipal de Puerto Rico", provee a los Municipios las facultades necesarias para Disponer, Reglamentar y Administrar los Bienes de Dominio Público, incluyendo su arrendamiento, conforme al Interés Público y a los principios de Sana Administración y Autonomía Municipal.

POR CUANTO: El Artículo 1.039(c) del Código Municipal reconoce como facultad de la Legislatura Municipal aprobar la permuta, gravamen, arrendamiento o venta de bienes inmuebles municipales.

POR CUANTO: El Artículo 1.040 del Código Municipal establece que:

"Además de cualesquiera otras dispuestas en este Código u otra Ley, los Proyectos de Ordenanza y Resolución para los actos que a continuación se describen, **requerirán la aprobación de la mayoría absoluta, entendiéndose con más de la mitad de los votos de los Miembros que componen el Cuerpo.** De existir escaños vacantes de Legisladores Municipales, estos no serán considerados parte del número total de miembros que componen la Legislatura Municipal, ya que no existe la posibilidad de votos en escaños vacantes.

(a) La venta, **sin subasta**, de solares edificadas a los **usufructuarios o poseedores de hecho de los solares, o a los arrendatarios**, ocupantes o inquilinos de las casas o solares.

(b) El arrendamiento, **sin subasta**, de Propiedad Municipal, en los casos que de ordinario se requeriría subasta, pero que, por razón de Interés Público, claramente expresado en la Ordenanza o Resolución, se prescinde de este requisito.
(...)"

POR CUANTO: El Artículo 2.021 del Código Municipal establece que "Toda permuta, gravamen, **arrendamiento**, venta, donación o cesión de Propiedad Municipal **deberá ser aprobada por la Legislatura Municipal, mediante Ordenanza o Resolución al efecto.**"



POR CUANTO: El Artículo 2.030 del Código Municipal permite el arrendamiento sin Subasta Pública cuando el Interés Público así lo requiera. En específico establece que:

“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 CUANTO: Mediante la Ordenanza Núm. 9, Serie 1998–1999, la entonces Asamblea Municipal de Ciales autorizó al entonces Alcalde a suscribir un Contrato de Arrendamiento con Caribbean Restaurants Inc. sobre un Solar Municipal de 2,610.0951 metros cuadrados en la intersección de las Carreteras 149 y 145, para la operación de un Negocio de Comida Rápida bajo la marca "Burger King".

También estableció que: “La renovación del Contrato en cuestión deberá contar con la Aprobación de la Asamblea Municipal mediante Resolución a tales efectos, el cual podrá renovarse bajo las mismas cláusulas o condiciones u otras que resulten más beneficiosas al Municipio.”

POR CUANTO: El 16 de noviembre de 1998 fue otorgada la Escritura 48 ante el Abogado Notario Alberto Cayetano Rodríguez, mediante la cual el Municipio de Ciales otorgó el arrendamiento de tal bien inmueble a Caribbean Restaurants Inc.

POR CUANTO: Dicha relación contractual está próxima a vencer y las partes han expresado su interés en renovar el Contrato de Arrendamiento mediante Escritura Pública, conforme a nuevos términos negociados entre el Municipio y el Arrendatario.

POR CUANTO: Como parte del proceso de renovación, el Municipio de Ciales obtuvo un **Informe de Valoración y Estudio de Rentas** preparado por el evaluador Licenciado Néstor Algarín, fechado al 26 de junio de 2025, en el cual se estimó el Valor de Mercado del Inmueble en \$430,665.00 y el Canon de Arrendamiento anual razonable en **\$34,453.00**, equivalente a **\$2,871.00 mensuales**.

POR CUANTO: El canon propuesto por Caribbean Restaurants, LLC en el borrador de Escritura sometido al Municipio es relativamente igual a ese valor del Informe de Valoración, de hecho, un poco mayor y va aumentando en plazos de cada cinco años durante la Vigencia del Nuevo Contrato de Arrendamiento. Por lo tanto, se considera un canon razonable conforme al mercado y al Interés Público.

Tal canon comenzaría en DOS MIL NOVECIENTOS VEINTIOCHO DOLARES CON VEINTE CENTAVOS (\$2,928.20) mensuales y culminaría en TRES MIL



OCHOCIENTOS NOVENTA Y SIETE DOLARES CON CUARENTA Y TRES CENTAVOS (\$3,897.43) mensuales durante los últimos cinco años.

POR CUANTO: En cuanto al arrendamiento que se autoriza mediante esta Ordenanza, el Interés Público que justifica eximir el arrendamiento del requisito de Subasta Pública se fundamenta con los siguientes aspectos:

1. Historial de uso exitoso: La propiedad ha albergado un Restaurante Burger King durante los últimos veinte (20) años, habiéndose adaptado y construido específicamente para esos fines, lo que demuestra su idoneidad para seguir operando en tal función.
2. Aporte a las finanzas municipales: El arrendatario, además de los cánones de arrendamiento, paga Patentes Municipales, contribuyendo de manera efectiva a los ingresos del Municipio.
3. Impulso a la economía local: La operación del local genera Empleo Directo e Indirecto en Ciales, activando cadenas de proveedores locales y promoviendo el dinamismo económico. En Puerto Rico, el Sector de comida y bebida representa un porcentaje significativo de la fuerza laboral y aporta decenas de millones en impuestos locales y estatales.
4. Servicio a Residentes y Visitantes: Ofrece una opción de alimentos caliente, rápida y confiable, vital para el tráfico vehicular en la intersección de las carreteras 149 y 145, beneficiando tanto a cialesños como a visitantes y turistas.
5. Valor social y urbano: Mantener el local evita que el inmueble permanezca inutilizado y previene el deterioro Urbano. Además, el uso continuado representa una asignación eficiente de un bien Público.

Los elementos anteriores favorecen la continuidad del contrato de arrendamiento sin Subasta Pública, tal y como se autorizó originalmente mediante la Ordenanza Núm. 9, Serie 1998–1999 de la Asamblea Municipal de Ciales, cumpliendo con los criterios de “Interés Público claramente expresado” previstos en el Art. 2.030 del Código Municipal.

POR TANTO: **ORDÉNASE POR LA LEGISLATURA MUNICIPAL DE CIALES, PUERTO RICO LO SIGUIENTE:**

SECCIÓN 1RA: Se Autoriza al Alcalde del Municipio de Ciales, Hon. Jesús E. Resto Rivera, o al funcionario que éste designe o autorice, para que comparezca al otorgamiento y firma de la Escritura de Renovación del Contrato de Arrendamiento entre el Municipio de Ciales y Caribbean Restaurants, LLC, en cuanto al Solar Municipal de 2,610.0951 metros cuadrados en la Intersección de las Carreteras 149 y 145, para la Operación de un Negocio de Comida Rápida bajo la marca "Burger King". Esto se realizará conforme a los términos de pagos establecidos en el borrador de Escritura sometido por el



Abogado de esa entidad, el Lcdo. Rafael José Gil Gutiérrez, o sea:

1. Por los primeros cinco (5) años del término de este Arrendamiento, una Renta Básica Anual de **TREINTA Y CINCO MIL CIENTO TREINTA Y OCHO DÓLARES CON CUARENTA CENTAVOS (\$35,138.40)** pagaderos en doce (12) plazos consecutivos mensuales de **DOS MIL NOVECIENTOS VEINTIOCHO DÓLARES CON VEINTE CENTAVOS (\$2,928.20)** cada uno.
2. Del año seis (6) al año diez (10) del término del Arrendamiento, el Arrendatario pagará al Arrendador una Renta Básica Anual de **TREINTA Y OCHO MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y DOS DÓLARES CON VEINTICUATRO CENTAVOS (\$38,652.24)** pagaderos en doce (12) plazos consecutivos mensuales de **TRES MIL DOSCIENTOS VEINTIUN DÓLARES CON DOS CENTAVOS (\$3,221.02)** cada uno.
3. Del año once (11) hasta el año quince (15) del Arrendamiento, el Arrendatario pagará al Arrendador una Renta Básica Anual de **CUARENTA Y DOS MIL QUINIENTOS DIECISIETE DÓLARES CON CUARENTA Y SEIS CENTAVOS (\$42,517.46)** pagaderos en doce (12) plazos consecutivos mensuales de **TRES MIL QUINIENTOS CUARENTA Y TRES DÓLARES CON DOCE CENTAVOS (\$3,543.12)** cada uno.
4. Del año dieciséis (16) hasta el año veinte (20) del Arrendamiento, el Arrendatario pagará al Arrendador una Renta Básica Anual de **CUARENTA Y SEIS MIL SETECIENTOS SESENTA Y NUEVE DÓLARES CON VEINTIUN CENTAVOS (\$46,769.21)** pagaderos en doce (12) plazos consecutivos mensuales de **TRES MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y SIETE DÓLARES CON CUARENTA Y TRES CENTAVOS (\$3,897.43)** cada uno.

SECCIÓN 2DA: Se Autoriza que el Contrato de Arrendamiento tenga una vigencia de veinte (20) años.

SECCIÓN 3RA: Se Autoriza al Honorable Alcalde del Municipio de Ciales a negociar y convenir con el Arrendatario, Caribbean Restaurants, LLC, todas aquellas Cláusulas y Condiciones que, conforme a Derecho, mejor representen y salvaguarden los intereses económicos del Municipio de Ciales, en armonía con las disposiciones aplicables del Código Municipal de Puerto Rico y demás Leyes y Reglamentos Vigentes.

SECCIÓN 4TA: Toda renovación futura del Contrato de Arrendamiento deberá contar con la aprobación previa de la Legislatura Municipal mediante Ordenanza o Resolución a tales efectos. Dicha renovación podrá realizarse bajo los mismos términos y condiciones, o bajo otros que resulten más beneficiosos para el Municipio, según se determine mediante el correspondiente proceso Legislativo Municipal.



SECCIÓN 5TA:

El arrendamiento aquí autorizado se realiza sin sujeción al Requisito de Subasta Pública, conforme a lo dispuesto en los Artículos 1.040 y 2.030 del Código Municipal de Puerto Rico,


por entenderse que existen razones claras de Interés Público que así lo justifican. La continuidad de las operaciones del establecimiento en cuestión representa un uso eficiente de Propiedad Municipal, aporta al desarrollo económico local, genera Empleos Directos e Indirectos, y constituye una fuente de ingresos estables mediante el pago de Patentes y Cánones de Arrendamiento. Dichas justificaciones constan de forma detallada en la parte expositiva (los "POR CUANTO") de esta Ordenanza.

SECCIÓN 6TA: Las disposiciones de esta Ordenanza son separadas e independientes unas de otras y si cualquier parte, párrafo, oración, o sección de la misma, fuere declarada inconstitucional, nula o invalida por algún tribunal con jurisdicción y competencia, la determinación a tales efectos no afectará, menoscabará, ni invalidará las restantes disposiciones.

SECCIÓN 7MA: Esta Ordenanza comenzará a regir inmediatamente, tan pronto sea aprobada por la Legislatura Municipal, firmada por su Presidenta y por el Alcalde.


SECCIÓN 8VA. Copia Certificada de esta Ordenanza será remitida a la Oficina del Alcalde, a la Oficina de Secretaría Municipal, a la Oficina de Finanzas Municipales, a Caribbean Restaurants, LLC y a cualquier otra Dependencia Municipal o Agencia Estatal que corresponda.

APROBADA ESTA ORDENANZA POR LA LEGISLATURA MUNICIPAL DE CIALES, PUERTO RICO, HOY DÍA 28 DEL MES DE AGOSTO DE 2025.


HON. NADIRA I. NAZARIO-ORTÍZ
PRESIDENTA DE LA LEGISLATURA


SRTA. ASTRID G. MONTES QUIRÓS
SECRETARIA DE LA LEGISLATURA

APROBADA ESTA ORDENANZA POR EL ALCALDE DE CIALES, PUERTO RICO, HOY DÍA 2 MES DE Septiembre 2025.


HON. JESÚS E. RESTO RIVERA
ALCALDE





Hon. Nadira I. Nazario Ortiz
Presidenta

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
GOBIERNO MUNICIPAL DE CIALES
LEGISLATURA MUNICIPAL

CERTIFICACIÓN

Yo, Astrid G. Montes Quirós, Secretaria de la Legislatura Municipal de Ciales, Puerto Rico
CERTIFICO:

Que la que sigue es copia fiel y exacta de la **Ordenanza Núm. 4 Serie 2025-2026**, aprobada por la Legislatura Municipal de Ciales, Puerto Rico, en la **Primera Reunión de la Segunda Sesión Ordinaria del jueves, 28 de agosto de 2025**, con los siguientes votos:

A FAVOR:

Hon. Nadira I. Nazario Ortiz
Hon. Milton M. De Jesús Rosario
Hon. Alexis Montes García
Hon. Fabián A. Colón Rivera
Hon. Lourdes R. La Luz Ayala
Hon. Marilyn Villalobos Cruz

Hon. Eunice J. Reyes González
Hon. Luz M. Rodríguez López
Hon. Lizardo Rodríguez Pagán
Hon. Vianca E. Negrón De Jesús
Hon. Benny González Fernández

AUSENTES:

Ninguno

EN CONTRA:

Ninguno

ABSTENIDO (A):

Ninguno

Aprobada por el Alcalde, Jesús E. Resto Rivera, el martes, 02 de septiembre de 2025.

Para que así conste, firmo la presente **CERTIFICACIÓN** y hago estampar el gran **SELLO OFICIAL** de la Legislatura Municipal de Ciales, Puerto Rico, hoy **martes, 02 de septiembre de 2025**.

Astrid G. Montes Quirós

SRTA. ASTRID G. MONTES QUIRÓS
SECRETARIA DE LA LEGISLATURA MUNICIPAL

