

**GOBIERNO DE PUERTO RICO
MUNICIPIO AUTÓNOMO DE GUAYNABO
LEGISLATURA MUNICIPAL**

ORDENANZA

Ordenanza Número 21

(Proyecto Núm. 59)

Serie 2025-2026

Presentada por: Administración

PARA AUTORIZAR AL ALCALDE DEL MUNICIPIO AUTÓNOMO DE GUAYNABO O LA PERSONA QUE ESTE DESIGNE, A ADJUDICAR A CNV 13 LLC EL ARRENDAMIENTO, OPERACIÓN Y ADMINISTRACIÓN DEL RESTAURANTE DEL MUSEO DE LA MÚSICA DE GUAYNABO; PARA OTORGAR UNA EXENCIÓN DE PAGO POR LOS PRIMEROS SEIS (6) MESES DE ARRENDAMIENTO Y AUTORIZAR LA CESIÓN FUTURA DEL CONTRATO A LA CORPORACIÓN ESPECIAL PARA EL DESARROLLO DE LAS BELLAS ARTES DEL MUNICIPIO DE GUAYNABO, C.E.D.; Y PARA OTROS FINES RELACIONADOS.

POR CUANTO: El Artículo 1.008(e) de la Ley Núm. 107-2020, según enmendada, conocida como Código Municipal de Puerto Rico, faculta a los municipios a poseer y administrar bienes muebles e inmuebles y arrendarlos a cualquier organismo, agencia o corporación pública y entidades con o sin fines de lucro.

POR CUANTO: Como norma general, el Artículo 2.035(c) de la Ley Núm. 107, *supra*, establece que, cualquier venta o arrendamiento de propiedad mueble e inmueble municipal deberá cumplir con el procedimiento de subasta pública. Por otra parte, el Artículo 2.030, dispone lo siguiente: "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. 8. Serie 2022-2023, se autorizó al alcalde o el funcionario designado por este, a negociar y arrendar libre del requisito de subasta varias facilidades municipales, incluyendo el Museo de la Música.

POR CUANTO: Actualmente, el Museo de la Música se encuentra bajo la administración de la Corporación Especial para el Desarrollo de la Bellas Artes del Municipio de Guaynabo, C.E.D., conforme a las disposiciones de la Ordenanza Número 29, Serie 2016-2017. Esta Corporación es una sin fines de lucro, debidamente registrada en el Departamento de Estado bajo el número 23 y tiene como propósito el promover el desarrollo y la enseñanza en el área cultural, artística, escénica, musical y tecnológica en el Municipio de Guaynabo, con especial atención al fomento y ayuda para el crecimiento y desarrollo de actividades culturales y artísticas, dentro de los límites territoriales del Municipio.

POR CUANTO: El Museo de la Música de Guaynabo se encuentra en una etapa avanzada de remodelación y se espera que esté listo para abrir sus puertas al público en los próximos meses. Este emblemático espacio ofrecerá un recorrido por la trayectoria musical de Puerto Rico, destacando la historia y

aportación de muchos artistas y será un punto cultural clave en nuestra ciudad.

POR CUANTO: La Administración Municipal tiene interés en fomentar el desarrollo cultural y económico, facilitando la operación inicial del restaurante del Museo de la Música por una entidad privada, con la intención de ceder el contrato posteriormente a la Corporación Especial para el Desarrollo de la Bellas Artes del Municipio de Guaynabo, C.E.D., para que continúe bajo su administración.

POR CUANTO: CNV 13 LLC, es una compañía de responsabilidad limitada doméstica con fines de lucro, organizada de acuerdo con las leyes de Puerto Rico e inscrita en el Departamento de Estado con el número de registro 496795.

POR CUANTO: Se ha recibido y evaluado la propuesta presentada por CNV 13 LLC, la cual se ajusta a los mejores intereses del Municipio, incluyendo experiencia previa, cualificaciones y oferta económica. A esos efectos, la Administración Municipal ha determinado adjudicar a dicha entidad el arrendamiento, operación y administración del restaurante del Museo de la Música de Guaynabo.

POR CUANTO: Mediante Resolución Corporativa con fecha del 17 de noviembre de 2025, la Junta de Directores de la Corporación Especial para el Desarrollo de la Bellas Artes del Municipio de Guaynabo, C.E.D., aprobó la propuesta presentada por CNV 13 LL y autorizó al Municipio a realizar las gestiones necesarias para otorgar el contrato de arrendamiento, operación y administración del restaurante del Museo de la Música. Además, la Junta de Directores aprobó y aceptó la posterior cesión de dicho contrato a la Corporación Especial para que continúe bajo su administración.

POR TANTO: **ORDÉNESE POR LA LEGISLATURA MUNICIPAL DE GUAYNABO, PUERTO RICO, LO SIGUIENTE:**

Sección 1ra.: Autorizar al Alcalde del Municipio Autónomo de Guaynabo o la persona que este designe a adjudicar a CNV 13 LLC el arrendamiento, operación y administración del restaurante del Museo de la Música de Guaynabo, otorgar una exención de pago por los primeros seis (6) meses de arrendamiento y autorizar la cesión futura del contrato a la Corporación Especial para el Desarrollo de la Bellas Artes del Municipio de Guaynabo, C.E.D.

Sección 2da.: Se justifica dicho arrendamiento sujeto a las siguientes condiciones que deben establecerse en cualquier contrato que se otorgue, las cuales se exponen a continuación:

- a. El Municipio Autónomo de Guaynabo le arrendará a CNV 13 LLC el restaurante del Museo de la Música, el cual consta de 2,850 pies cuadrados, compuesto de un salón comedor, cocina y almacén. Además, será parte de dicho arrendamiento, el salón ubicado frente al restaurante el cual servirá como espacio adicional para acomodar grupos de personas numerosos, reservaciones privadas y/o "Salón VIP" y el área de terraza contigua al local en la que ubica un tope ("counter") exterior a ser utilizado como barra.

- b. El término del arrendamiento será de cinco (5) años y podrá ser renovado por cinco (5) años adicionales. El canon de arrendamiento para el término adicional será establecido mediante acuerdo entre las partes. Para la renovación y establecer el canon de renta, se tomará en consideración el comportamiento del mercado y si el arrendatario ha cumplido con los términos y condiciones del contrato, salvaguardando siempre que responda a los mejores intereses del Municipio.
- c. Se otorgará un periodo de gracia durante los primeros seis (6) meses de arrendamiento, con el fin de que el arrendatario pueda completar la instalación del equipo necesario, así como para la obtención de los permisos requeridos para la operación del negocio. Posterior a esto, el canon de arrendamiento se establecerá de la siguiente forma:

Meses	Renta Mensual
7-24	\$3,000.00
25-60	\$3,500.00

- a. A los fines de cubrir cualquier responsabilidad, el arrendatario, proveerá al Municipio Autónomo de Guaynabo, a la firma del contrato de arrendamiento, una póliza de seguro con cubierta de responsabilidad pública, con límites establecidos con no menos de \$1,000,000.00 para cubrir daños a la persona y de no menos de \$100,000.00 a la propiedad, con un endoso denominado de *Save and Hold Harmless Agreement* a favor del Municipio Autónomo de Guaynabo, en la que aparezca el Municipio como asegurado adicional y que cubra daños a terceras personas los cuales puedan surgir en los predios arrendados durante la vigencia del contrato. Dicha póliza contendrá una estipulación de que la misma no podrá cancelarse si no se notifica antes al Municipio Autónomo de Guaynabo, con treinta (30) días de antelación. El Municipio podrá requerir pólizas y cubiertas adicionales, con sus correspondientes límites, según sea necesario, conforme a la operación del negocio.
- b. El arrendatario prestará a favor del Municipio un "lease bond" por un total que cubra el equivalente a tres (3) meses de renta para responder por el fiel cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones contraídas.
- c. El arrendatario será responsable de formalizar y mantener vigentes todos los permisos, licencias o autorizaciones exigidos por ley para la operación del restaurante.

Sección 3ra.: El contrato de arrendamiento deberá incluir la disposición para la cesión futura del contrato a la Corporación Especial para el Desarrollo de la Bellas Artes del Municipio de Guaynabo, C.E.D., conforme a lo aquí dispuesto.

Sección 4ta.: Las condiciones expuestas en esta ordenanza para el contrato de arrendamiento que se otorgue deberán ser parte integral de la causa y validez de este, el cual deberá también contener cualesquiera otras cláusulas y

condiciones que se estimen necesarias para proteger los mejores intereses del Municipio.

Sección 5ta.: Cualquier otra ordenanza, resolución o acuerdo que en todo o en parte estuviese en conflicto con las disposiciones de esta Resolución, quedará por la presente derogada hasta donde exista el conflicto.

Sección 6ta.: Se dispone que, una vez otorgado y registrado el contrato de arrendamiento, objeto de este ordenanza, la Administración Municipal deberá enviar copia del mismo a las oficinas de la Legislatura Municipal, para que se haga formar parte del expediente.

Sección 7ma.: Esta Ordenanza comenzará a regir inmediatamente después de su aprobación y copia de la misma le será enviada a la Oficina de Servicios Legislativos (OSL) de la Asamblea Legislativa, según lo dispuesto en el Artículo 1.045(s) de la Ley Núm.107-2020, según enmendada, así como a toda aquella dependencia gubernamental estatal y/o municipal pertinente, para su conocimiento y acción correspondiente.

Aprobada por la Legislatura Municipal de Guaynabo, Puerto Rico, reunida en Sesión Extraordinaria el día 15 de diciembre de 2025.


Luis Carlos Maldonado Padilla
Presidente


Lillian Amado Sarquella
Secretaria

Aprobada por el Hon. Edward A. O'Neill Rosa, Alcalde, el día 16 de Dic de 2025.


Edward A. O'Neill Rosa
Alcalde



Gobierno de Puerto Rico
Municipio Autónomo de Guaynabo
Legislatura Municipal

CERTIFICACIÓN

Yo, Lillian Amado Sarquella, Secretaria de la Legislatura Municipal de Guaynabo, Puerto Rico, por medio de la presente CERTIFICO que la que antecede es copia fiel y exacta de la **Ordenanza Número 21, Serie 2025-2026**, intitulada:

“PARA AUTORIZAR AL ALCALDE DEL MUNICIPIO AUTÓNOMO DE GUAYNABO O LA PERSONA QUE ESTE DESIGNE, A ADJUDICAR A CNV 13 LLC EL ARRENDAMIENTO, OPERACIÓN Y ADMINISTRACIÓN DEL RESTAURANTE DEL MUSEO DE LA MÚSICA DE GUAYNABO; PARA OTORGAR UNA EXENCIÓN DE PAGO POR LOS PRIMEROS SEIS (6) MESES DE ARRENDAMIENTO Y AUTORIZAR LA CESIÓN FUTURA DEL CONTRATO A LA CORPORACIÓN ESPECIAL PARA EL DESARROLLO DE LAS BELLAS ARTES DEL MUNICIPIO DE GUAYNABO, C.E.D.; Y PARA OTROS FINES RELACIONADOS”.

CERTIFICO, además, que la misma fue aprobada por la Legislatura Municipal, en la Sesión Extraordinaria del día 15 de diciembre de 2025, con los votos afirmativos de los siguientes miembros presentes en dicha sesión, los honorables:

Aida M. Márquez Ibáñez
Ángel L. O'Neill Pérez
Carlos M. Santos Otero
Gabriel A. Báez Lozada
Gabriela M. Alonso Ribas
Guillermo Urbina Machuca

Juan Reyes Nieves
Patricia S. Martínez Reyes
Rafael Ruiz Comas
Joaquín Rosado Morales
Luis C. Maldonado Padilla

Excusados: Honorables, Jorge R. Marquina González-Abreu, Miguel A. Negrón Rivera, Wilma I. Pastrana Jiménez y María Elena Vázquez Graziani.

En Contra: Hon. Niurka Del Valle Colón.

Fue aprobada por el Hon. Edward A. O'Neill Rosa, Alcalde, el día 16 de diciembre de 2025.

En testimonio de lo cual firmo la presente certificación, bajo mi firma y el sello oficial de esta municipalidad de Guaynabo, el día 17 de diciembre de 2025,

Lillian Amado Sarquella
Secretaria