

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

ORDENANZA NÚMERO 16

SERIE 2024-2025

PARA AUTORIZAR AL ALCALDE DEL MUNICIPIO AUTÓNOMO DE MAYAGÜEZ, O AL FUNCIONARIO QUE ÉSTE DESIGNE, A CONDUCIR LOS PROCESOS LEGALES NECESARIOS PARA OTORGAR CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, SIN EL REQUISITO DE SUBASTA, LAS FACILIDADES DEL ANTIGÜO ASILO MUNICIPAL DE MAYAGÜEZ, A LA ENTIDAD SIN FINES DE LUCRO LEAP SOCIAL ENTERPRISE, INC., POR EL CÁNON DE UN DOLAR (\$1.00) ANUAL, EXIMIR DEL PAGO DE ARBITRIOS DE CONSTRUCCIÓN Y PATENTES MUNICIPALES; Y PARA OTROS FINES.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El Municipio Autónomo de Mayagüez es una entidad pública políticamente organizada como Ayuntamiento bajo las Leyes del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, para regir los asuntos públicos, ordenar la conducta y administrar los mejores intereses de los habitantes del término jurisdiccional de la Ciudad. A esos efectos, la Ley Número 107 del 14 de agosto de 2020, conocida como "Código Municipal de Puerto Rico", establece que es política pública del Estado Libre Asociado de Puerto Rico otorgar a los municipios los mecanismos, poderes y facultades legales, fiscales y administrativos necesarios para asumir un rol central y fundamental en su desarrollo social, económico y urbano.

El Artículo 1.005 del Código Municipal de Puerto Rico de 2020, establece sobre Normas de Interpretación, que los poderes y facultades conferidos a los municipios, excepto disposición en contrario, se interpretarán liberalmente a favor de los

municipios, en armonía con la buena práctica de política pública fiscal y administrativa, de forma tal que siempre se propicie el desarrollo e implementación de la política pública enunciada en estas leyes de garantizar a los municipios las facultades necesarias en el orden jurídico, fiscal y administrativo, para atender eficazmente las necesidades y el bienestar de sus habitantes. A menos que se disponga por ley lo contrario, toda lista contenida en la misma con respecto a las facultades de los municipios y las actividades objeto de clarificación se interpretarán como números apertus, lo que siempre ha sido la intención legislativa.

El Artículo 1.008 del Código Municipal de Puerto Rico de 2020, otorga a los municipios los poderes naturales y cedidos que le correspondan para ejercer las facultades inherentes a sus fines y funciones. Además de lo dispuesto en el Código o en cualesquiera otras leyes, los municipios tendrán los siguientes poderes, entre otros:

[...] (o) 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. [...]

El Artículo 1.020 del Código Municipal de Puerto Rico de 2020, establece que las facultades legislativas conferidas, serán ejercidas por una Legislatura Municipal.

El Artículo 1.039(d) del Código Municipal, establece, entre las facultades y deberes generales de la Legislatura Municipal, la de “[a]probar la permuta, gravamen, arrendamiento o venta de bienes inmuebles municipales”. Por otro lado, el Artículo 2.021 de la Ley 107, supra, provee en lo pertinente que “[t]oda permuta, gravamen, arrendamiento, venta, donación o cesión de propiedad municipal deberá ser aprobada por la Legislatura Municipal, mediante ordenanza o resolución al efecto”, y añade que, “[l]a venta y arrendamiento de cualquier propiedad municipal deberá hacerse mediante el proceso de subasta pública”. (Énfasis suplido.)

Así, el Artículo 1.040 de la Ley 107, dispone en lo pertinente que, “[a]demás de cualesquiera otras dispuestas en este subtítulo u otra ley los proyectos de ordenanza y resolución para los actos que a continuación se describen, requerirán la aprobación de la mayoría absoluta del número total de los miembros de la Legislatura, entiéndase una mayoría con más de la mitad de los votos de los miembros activos que compone el órgano en cuestión”, a saber, “[e]l 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". (Énfasis suplido.)

No obstante, el Artículo 2.030 de la Ley 107, supra, dispone en lo pertinente 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. 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". (Énfasis suplido.)

LEAP Social Enterprise, Inc., en adelante (LEAP) es una corporación doméstica sin fines de lucro organizada bajo las leyes de Puerto Rico, con el número de registro 413827 en el Departamento de Estado. Su dirección es Condominio El Monte Sur, Apartamento 718-B, Avenida Eugenio María de Hostos Número 180, San Juan, Puerto Rico, 00918.

El modelo LEAP fomenta y crea canales educativos desde el nacimiento hasta la universidad de los ciudadanos en la comunidad y sus alrededores. Proporciona trayectorias académicas significativas para los estudiantes y las familias. LEAP Academy es el único "Pipe line" de infante a universidad que existe en los Estados Unidos y ahora en Puerto Rico, en la que los niños permanecen en una trayectoria en una cohorte desde el jardín de infantes hasta la universidad y que es supervisada por la misma institución en asociación con una comunidad.

Esta entidad ha sometido una propuesta de colaboración entre el Municipio Autónomo de Mayagüez y LEAP Social Enterprise para trabajar en conjunto hacia el primer Eje Escolar Comunitario de Mayagüez K-12mo., utilizando como sede edificio donde situaba el Antiguo Asilo de Mayagüez. Este acto se perfeccionará mediante contrato de arrendamiento (no inscribible en este momento en el Registro de la Propiedad), por un término de diez (10) años, renovable por un término adicional de cinco (5) años, una vez que sean evaluados los logros del proyecto. A cambio, LEAP Social Enterprise, Inc., estará aportando el diseño de acuerdo con el Instituto de Cultura y aprobado por la Oficina de Gerencia y Permisos de Puerto Rico (OGPe), el estudio ambiental de plomo, asbesto y patología de humedades, el cual deberá someter copia a la Legislatura Municipal. De dar positivo a plomo o asbesto, será costo de Leap remover el 100% de los hallazgos encontrados por las agencias gubernamentales en el edificio. De encontrarse asbesto o plomo, no se habilitará ningún salón de clases y no se llevará a ningún niño a tomar clases hasta que se certifique que se removieron esas partículas. Respecto al hongo, asbesto y al plomo, Leap releva al Municipio de Mayagüez de toda

responsabilidad de demandas, reclamaciones y todo lo que tenga que ver a favor del Municipio de Mayagüez). También estará costeando la remodelación y reconstrucción de las facilidades del antiguo edificio que albergaba el Asilo Municipal. Además, LEAP Social Enterprise, Inc., será responsable de todo lo que conlleva el habilitar los espacios con sus equipos especializados, el costo del funcionamiento operacional, el área académica, su aprendizaje social y emocional y de los salarios competitivos de los empleados. También, estará encargado de identificar la matrícula, levantar el programa académico, su plan educativo por materias, actividades y competencias a ser desarrolladas, los adiestramientos de empleados y aliados, además de los programas de desayuno, almuerzo y seguros de salud y beneficios.

La educación es un pilar fundamental para el desarrollo de cualquier municipio, ya que impacta directamente en el crecimiento y bienestar de sus ciudadanos, especialmente de sus niños y jóvenes. Así, por ejemplo, la educación no solo proporciona conocimientos académicos, sino que también inculca valores y principios éticos. Los niños y jóvenes educados son más propensos a convertirse en ciudadanos responsables, conscientes de sus derechos y deberes, y comprometidos con el bienestar de su comunidad. Por otro lado, una educación de calidad abre puertas a mejores oportunidades laborales y económicas. En ese sentido, una buena formación educativa proporciona más posibilidades de acceder a empleos bien remunerados, lo que contribuye a la reducción de la pobreza y a la mejora de la calidad de vida en el municipio.

El Municipio Autónomo de Mayagüez está comprometido con la educación, ya que con ésta se fomenta el pensamiento crítico y la creatividad, habilidades esenciales para la innovación. Un municipio con una población educada es más capaz de desarrollar nuevas ideas y soluciones, impulsando el crecimiento económico y la competitividad. Por otro lado, la educación también está vinculada a mejores resultados en salud. No albergamos duda que las personas educadas tienden a tener un mayor conocimiento sobre prácticas saludables, lo que reduce la incidencia de enfermedades y mejora el bienestar general de la comunidad. Así mismo, la educación promueve la inclusión y la igualdad, ayudando a reducir las brechas sociales y económicas. Un municipio con acceso equitativo a la educación es más cohesionado y menos propenso a conflictos sociales. Por último, la educación es crucial para el desarrollo personal de nuestros niños y jóvenes, y les proporciona las herramientas necesarias para ser independientes, tomar decisiones informadas y perseguir sus sueños y aspiraciones.

Mediante carta dirigida al Alcalde de Mayagüez, LEAP ha solicitado exoneración en el pago de patentes y arbitrios de construcción para este nuevo proyecto.

El Código antes mencionado establece en su Artículo 2.110 – Pago del Arbitrio de Construcción - Reclamaciones y Otros (21 L.P.R.A. § 7332), lo siguiente: inciso “(f) Exenciones – Mediante ordenanza aprobada al efecto, la Legislatura Municipal podrá eximir total o parcialmente el pago de arbitrio de construcción a: (6) Las instituciones cívicas o religiosas que operen sin fines de lucro, dedicadas al desarrollo y bienestar de la ciudadanía en general, registradas como tales en el Departamento de Estado del Gobierno de Puerto Rico y que, al momento de solicitar la exención, estén operando como tales. Dichas instituciones deberán contar con una certificación federal, conforme a la Sección 501(c)(3) del Código de Rentas Internas de Estados Unidos. La ordenanza municipal que la Legislatura Municipal apruebe, conforme a este inciso, requerirá del voto afirmativo de la mayoría del número total de los miembros que componen la Legislatura Municipal.”

De Igual forma, con relación a la exención en el pago de patentes el Artículo 7.202— Tipos de Patentes (21 L.P.R.A. § 8164) establece que: “(c) Se autoriza al municipio a imponer y cobrar tasas inferiores a los máximos establecidos en los incisos (a) y (b) de este Artículo cuando se desee incentivar un negocio dentro de una industria, sector comercial o área geográfica en particular. Para estos efectos el municipio considerará el volumen de negocio que tenga el negocio que se desee incentivar dentro de la industria o sector comercial a que éste pertenezca; la naturaleza del negocio o industria a que se dedica la persona o entidad y la ubicación geográfica del negocio y que esté al día de sus contribuciones estatales y municipales. Esta autorización incluye facultades para: (1) Promulgar tipos por volumen de negocio; (2) promulgar tipos de vigencia escalonada o progresiva dentro del mínimo vigente y el máximo autorizado hasta alcanzar en dos (2) años la tasa máxima, y (3) establecer tasas menores y hasta exonerar del pago de patentes cuando se desee incentivar nuevas inversiones, rehabilitar actividades en operación y desarrollar nuevas actividades en la jurisdicción municipal, todo ello con carácter prospectivo y sujeto al cumplimiento de las condiciones y formalidades que mediante Ordenanza disponga el municipio para esos fines. Disponiéndose, que la imposición de tasas menores o la exoneración del pago de patente será uniforme para negocios de la misma naturaleza dentro de cada industria y sector comercial.

Así mismo, el Artículo 7.206 – Exenciones (21 L.P.R.A. § 8168), establece: “(a) Se exime del pago de las patentes impuestas por autorización de las disposiciones de este Código a:

- (9) Corporaciones y cualquier fondo comunal, fondo o fundación, creados y administrados exclusivamente para fines religiosos, caritativos, científicos, literarios o educativos, o para la prevención de la crueldad con los niños o con los animales, ninguna parte de cuyas

utilidades netas redunde en beneficio de algún accionista o individuo particular.”

En resumen, la educación es esencial para el desarrollo integral de los niños y jóvenes, y, por ende, para el progreso y la prosperidad de todo el municipio. Es por ello que estamos convencidos del Fin Público que persigue esta actividad y que la misma es cónsona con la Política Pública del Gobierno Municipal de Mayagüez, y a su vez beneficia los mejores intereses de cara a promover desarrollo económico en nuestra Ciudad. De hecho, con esta iniciativa, aseguramos que todos los niños y jóvenes, independientemente de su situación socioeconómica, tengan acceso a una educación de calidad.

POR TANTO: ORDÉNASE, POR LA LEGISLATURA MUNICIPAL DE MAYAGÜEZ, PUERTO RICO:

Sección 1ra. - Se autoriza al Alcalde del Municipio Autónomo de Mayagüez, o al funcionario que éste designe, a conducir los procesos legales necesarios para otorgar contrato de arrendamiento de las facilidades del Antiguo Asilo Municipal de Mayagüez, sin el requisito de subasta a la entidad sin fines de lucro LEAP Social Enterprise, Inc., por el canon de un dólar (\$1.00) anual. De no utilizar el edificio “Asilo” en o antes del 3 de enero de 2026, y/o tener intervalos de cierre temporeros, se le estará cobrando una renta de \$3.94 por pie cuadrado. En adición, nunca podrá tener más de dos años consecutivos sin utilizar dichas facilidades entiéndase en operación con los niños. De lo contrario, el municipio puede dar por terminado dicho contrato. Se dispone que, la actividad a realizar deberá cumplir con las leyes, normas y reglamentos aplicables. Este acto se perfeccionará mediante contrato de arrendamiento por un término de diez (10) años, renovable por un término adicional de cinco (5) años, sólo si LEAP demuestra haber

cumplido con las etapas esenciales del proyecto para el cual se cede las facilidades del Antiguo Asilo Municipal. Se dispone, que si para enero de 2026, LEAP no ha iniciado la prestación de servicios educativos en las facilidades arrendadas, el Municipio podrá rescindir del contrato y/o poner un canon de arrendamiento mientras no esté en uso las facilidades. El Municipio de Mayagüez tendrá que rendir un informe anual sobre las condiciones de las facilidades a la Legislatura Municipal y Leap tiene que dar acceso al mismo.

Sección 2da. - Se exime a LEAP Social Enterprise, Inc., del pago de patentes municipales escalonado para este nuevo proyecto.

- Exento del 100% - los primeros 3 años.
- Exento del 75% - los próximos 3 años.
- Exento del 50% - los próximos 2 años.
- Exento de 25% - los próximos 2 años.

Sección 3ra. - Los acuerdos se establecerán mediante un contrato de Arrendamiento a esos efectos, siguiendo el proceso en Ley establecido para la contratación en los municipios. Las propuestas deberán contener lo siguiente, pero sin limitarse a ello:

1. Nombre del presidente y corporación que somete la propuesta.
2. Dirección física, postal, teléfono y correo electrónico del presidente y la corporación.

3. Nombre y puesto que ocupa la persona que representa la entidad, acompañado de una resolución corporativa juramentada que así lo acredite.
4. Referencias.
5. Estudio económico y de viabilidad.
6. Demostrar capacidad financiera y recursos humanos para la consecución del proyecto.
7. Deberá someter copia vigente de los siguientes documentos:
 - a. Certificado de Incorporación;
 - b. Certificado de Cumplimiento "Good Standing";
 - c. Resolución Corporativa Juramentada;
 - d. Certificado de Registro de Comerciante;
 - e. Certificación de ASUME de la Corporación y de su presidente.
 - f. Certificación de deuda de la Corporación del Fondo del Seguro del Estado de la Corporación y de su presidente.
 - g. Certificación de Radicación de Planillas últimos 5 años de la Corporación y de su presidente.
 - h. Certificación de deuda Área de Rentas Internas del Departamento de Hacienda de la Corporación y de su presidente.
 - i. Certificación de Radicación de Planillas IVU de la Corporación.
 - j. Certificación de Radicación de Planillas sobre propiedad mueble y propiedad Inmueble de la Oficina Matriz.

- k. Certificación de Radicación de Planillas del Departamento del Trabajo sobre pago de contribuciones por concepto de Seguro por Desempleo;
- l. Certificación de Radicación de Planillas del Departamento del Trabajo por concepto de pago de Seguro Choferil;
- m. Declaración jurada de no conflicto de intereses, ni real, ni aparente, con el Municipio de Mayagüez.

El Municipio se reserva el derecho a requerir documentos adicionales, de así entender necesario, velando por los mejores intereses del Municipio.

Sección 4ta. – Dentro de los acuerdos del contrato a ser firmado entre las partes se detallan las siguientes obligaciones, sin limitarse a ello:

LEAP se compromete a:

- 1. Diseñar y ejecutar programas de capacitación y formación para emprendedores sociales.
- 2. Proporcionar asesoramiento y apoyo técnico en la implantación de proyectos de carácter comunitario y educativo.
- 3. Facilitar la conexión entre emprendedores sociales y oportunidades de financiamiento.
- 4. Promover la participación de empresas locales en iniciativas de razón social empresarial.
- 5. Todas las mejoras, remodelación y reconstrucción de las facilidades del antiguo edificio que albergaba el Asilo Municipal serán a beneficio del Municipio Autónomo de Mayagüez, sin remuneración alguna adicional por parte de éste.
- 6. Crear un programa educativo dirigido a:
 - Ingeniería

- Agricultura
 - Bellas Artes
 - Deportes
7. Crear programas extracurriculares relacionados con:
- Bomba y plena
 - Trova puertorriqueña
 - Teatro
8. Los programas extracurriculares estarán dirigidos a atender a niños y jóvenes residentes bonafides de nuestra Ciudad sean o no estudiantes o participantes del Programa LEAP.

El Municipio se compromete a:

1. Arrendar las facilidades mediante un contrato de arrendamiento por un término de diez (10) años a cambio de la inversión a ser realizada por LEAP, renovable por un término adicional de cinco (5) años, una vez que sean evaluados los logros del proyecto.
2. Proporcionar apoyo institucional y logístico para la implantación de proyectos conjuntos, siempre y cuando LEAP colabore en todos los proyectos educativos y de servicios a la comunidad que se puedan desarrollar entre ambas partes a beneficio de la ciudadanía. La colaboración de LEAP sería de apoyo y complemento a los esfuerzos que se puedan realizar para cumplir el fin de los servicios junto al Municipio; tales como, talleres de bellas artes; feria de empleos y talleres a padres, entre otros, sin aportación económica del municipio.
3. Facilitar el acceso a LEAP, previo acuerdo entre las partes y disponibilidad, el uso de facilidades municipales, tales como, canchas, parques y museos, entre otros, para llevar a cabo eventos educativos, culturales y deportivos y aquellas otras actividades que promuevan una mejor calidad de vida. LEAP incluirá en el Seguro de Responsabilidad Pública todas las facilidades que se le faciliten. Dicho seguro debe ser por la cantidad de \$1,000,000.00 a favor del municipio.
4. No aportará ayuda económica para remodelar y/o mantenimiento del edificio.

5. Revocar en cualquier momento la exención contributiva de arbitrios de construcción si durante la remodelación LEAP detiene la obra por falta de mano de obra, materiales o cualquier permiso. De tener una causa justa, la Legislatura podrá hacer una Resolución aprobando la misma.
6. Promover, en coordinación con LEAP, la participación de la comunidad en los programas y proyectos educativos y de servicios a los padres, mediante la divulgación en redes sociales y otros mecanismos que utilice el Municipio para lograr el éxito de los eventos que redunden en beneficio de los ciudadanos.

Sección 5ta. - El contrato deberá contener entre otras cláusulas las siguientes sin limitarse a ellas:

1. Se establece como requisito que LEAP proveerá un seguro o fianza que garantice el canon de arrendamiento acordado por la vigencia del contrato.
2. El Municipio, como arrendador, no tendrá responsabilidad por cualquier daño o situación que ocurra durante el tiempo que la propiedad esté bajo arrendamiento.
3. LEAP deberá obtener los permisos de las agencias correspondientes para llevar a cabo las actividades en las facilidades bajo arrendamiento.
4. El Municipio verificará, mediante inventario, el mobiliario, equipo y accesorios de la propiedad municipal y se anotarán las condiciones en que se encuentren los mismos al momento de LEAP entrar en posesión.
5. Al finalizar la relación contractual la Administración Municipal hará una inspección minuciosa sobre este particular responsabilizando a LEAP por daños a la propiedad, si alguna.
6. La Administración Municipal no se hace responsable por daños o pérdidas causados por apropiaciones ilegales o robo, ni por

daño o pérdida causado por fuegos, terremotos, huracanes, cualquier acto del hombre o de la naturaleza.

7. Los pagos anuales para el alquiler deberán remitirse por adelantado el primer día de cada contrato a las oficinas del Municipio, o en cualquier otro lugar que el Municipio indique.
8. El pago del arrendamiento garantiza el cumplimiento de las obligaciones de LEAP bajo el contrato, particularmente, pero sin limitarse a ello, el pago de la renta, el cumplimiento con las cláusulas ambientales y la devolución de la propiedad en las mismas condiciones que le fueron entregadas, salvo las mejoras que pertenecen al Municipio al finalizar el contrato. Incluyendo aires, subestaciones eléctricas y cualquier equipo añadido al inmueble. Si LEAP no ha incumplido a la fecha de terminación del arrendamiento con alguna de las cláusulas y condiciones del contrato, el Municipio retendrá la fianza para cubrir cualquier daño a la propiedad. Si fuera mayor el daño, se pasará la correspondiente factura a LEAP.
9. Toda notificación, demanda, aprobación, consentimiento o comunicación requerida o permitida en el contrato deberá hacerse por escrito. Si es para el Municipio, deberá hacerse mediante correo certificado con acuse de recibo a la siguiente dirección: Apartado 477, Mayagüez, Puerto Rico 00680.
10. El arrendamiento deberá interpretarse como un alquiler neto; siendo responsabilidad exclusiva de LEAP pagar todos los gastos de operación, las utilidades, el mantenimiento, los gastos, los seguros, las contribuciones y cualquier otro costo, gasto o cargo de cualquier naturaleza no asumido expresamente en el contrato por el Municipio. Una vez firmado el contrato LEAP tiene 30 días calendario para registrar a su nombre los servicios de las utilidades existentes.
11. Una vez firmado el contrato, LEAP tendrá 30 días calendario para registrar a su nombre los servicios de utilidades existentes.
12. LEAP no hará alteraciones, añadiduras o mejoras a la propiedad sin el previo consentimiento escrito del Municipio,

excepto las mejoras que por el contrato sean autorizadas en los primeros cuatro meses de arrendamiento. Todas las alteraciones, añadiduras o mejoras realizadas por LEAP o para él se harán a costo y gasto de LEAP y, cuando se hagan, constituirán propiedad del Municipio, sin consideraciones adicionales. Dichas alteraciones, añadiduras o mejoras permanecerán en la propiedad entregándose las mismas al Municipio cuando expire el arrendamiento o termine éste antes del término prefijado. Toda mejora, alteración o añadidura que realice LEAP quedará en beneficio del Municipio.

13. De ser requerida por alguna agencia estatal o federal, LEAP, a su propio costo y gasto, deberá construir o instalar detectores de incendios, desfibriladores, cisternas, entre otros.
14. Será por cuenta y cargo de LEAP el pago de teléfono, consumo de energía eléctrica, agua, limpieza y mantenimiento del espacio arrendado, cable TV, seguridad y cualquier otro servicio.
15. LEAP deberá tener y mantener, a su propio costo y gasto en excelentes condiciones el edificio y las mejoras construidas en la propiedad. Igualmente mantendrá en óptimas condiciones el equipo y demás pertenencias de la propiedad.
16. LEAP a su costo y gasto también deberá mantener limpio el solar; libre de desperdicios sólidos (que incluyen líquidos y gases según lo define la Ley de Conservación y Recuperación de Recursos) y el Reglamento para el Control de los Desperdicios Sólidos, Peligrosos y no Peligrosos, versión enmendada, desechos, basura y otras. Específicamente, LEAP no deberá usar dicho lugar ni permitir el uso de este como depósito o vertedero de materia prima, desechos, sustancias peligrosas, sustancias tóxicas o no tóxicas, o sustancias de cualquier naturaleza.
17. Aunque no se persigue que LEAP sea responsable de cualquier disminución en el valor del edificio debido al mero pasar del tiempo o por el uso y deterioro ordinario de la estructura del edificio, no obstante, el LEAP deberá; (i) reemplazar con la misma clase y calidad, puertas ventanas; accesorios eléctricos,

sanitarias y de plomería; equipo y otras facilidades o accesorios del edificio en la propiedad que por el uso o la negligencia de LEAP se deterioren a tal grado como para ser reparados durante la vida del arrendamiento (ii) pintar la propiedad por dentro y por fuera, según se requiera.

18. Además de lo anteriormente expresado, LEAP deberá indemnizar y liberar al Municipio de todo costo, gasto, reclamación, pérdida, daño, penalidad, incluyendo honorarios de abogados, a causa del incumplimiento de LEAP con lo antes expresado. LEAP no deberá pedir al Municipio que lo compense por el desembolso o gasto de dinero de clase alguna y expresamente releva y descarga al Municipio de cualquier responsabilidad u obligación en relación con lo aquí expuesto.
19. LEAP, sin el consentimiento previo del Municipio no podrá: (i) erigir u ordenar que se erija en el techo ningún cartel, letrero aéreo o estructura de clase alguna, (ii) colocar cualquier accesorio, equipo o cualquier otra carga sobre el mismo, (iii) taladrar en el techo para cualquier propósito, (iv) utilizar el techo para almacenamiento. LEAP deberá tomar todas las precauciones razonables que aseguren que las áreas de drenaje del techo no estén obstruidas y que se encuentran en condiciones buenas y operables en todo momento.
20. El Municipio expresamente reconoce que las funciones y servicios para los que se destinará la propiedad arrendada no requiere que se descarguen efluentes, desperdicios, sólidos, líquidos, gaseosos, industriales o sanitarios. De ser necesaria cualquiera de esas acciones LEAP acuerda como condición del contrato, que no descargará sus efluentes o desperdicios sólidos, líquidos o gaseosos, industriales o sanitarios ni en el sistema sanitario, ni en otro lugar hasta que obtenga las autorizaciones requeridas de la Autoridad de Acueductos y Alcantarillados y el Departamento de Salud de Puerto Rico y la Junta de Calidad Ambiental, y cualquier otra agencia de gobierno con jurisdicción sobre ello.
21. LEAP proveerá al Municipio una copia de cualquier demanda legal, aviso de violación reguladora, orden para mostrar causa,

o cualquier otra acción reguladora o legal contra LEAP en cualquier caso o asunto relativo a lo ambiental.

22. LEAP, durante el término del arrendamiento y de cualquier renovación o extensión al mismo, acuerda no utilizar, retener o permitir que se utilice o se ocupe la propiedad arrendada o cualquier porción de ésta para propósitos ilegales o en violación al contrato o de cualquier certificado de ocupación o certificado de cumplimiento que cubra o afecte el uso de la propiedad o cualquier porción de esta. El Municipio no sufrirá por acto alguno que se realice o cualquier condición que exista en la propiedad o porción de esta, o cualquier artículo que se traiga que pueda ser peligroso a menos que esté resguardado como lo requiere la ley, o que pueda en ley constituir una molestia pública o privada, o que pueda invalidar cualquier póliza de seguro en vigor.
23. De ser aplicable para los servicios a ser prestados en la propiedad arrendada, LEAP acuerda y se compromete a cumplir con todos los permisos, reglas, reglamentos y requisitos de la Junta de Planificación de Puerto Rico, el Departamento de Salud, la Junta de Calidad Ambiental, la Agencia de Protección Ambiental (EPA por sus siglas en inglés), donde sea aplicable y de cualquier otra agencia gubernamental que tenga jurisdicción sobre las operaciones o servicios prestados por LEAP en la propiedad. LEAP deberá someter evidencia de tales cumplimientos si es requerido a ello por el Municipio.
24. LEAP acuerda y entiende que el incumplimiento con cualquiera y todas esas reglas, reglamentos y requisitos, aplicable a los servicios prestados en el local arrendado, se considerará como una violación a las disposiciones del contrato a menos que se corrija dicha situación dentro de los treinta (30) días siguientes al recibo del aviso.
25. Cualquier y todas las mejoras a la propiedad requeridas por cualquier agencia gubernamental con jurisdicción sobre ello para que LEAP desarrolle sus operaciones o los servicios objeto del presente contrato, conforme a los reglamentos y requisitos exigidos por dichas agencias, se harán a costa de LEAP.

26. De ser aplicable para los servicios a ser prestados en la propiedad arrendada, LEAP, también acuerda y se compromete a regirse y cumplir con cualquiera y todos los reglamentos, reglas y requisitos del Departamento de Bomberos o de cualquier otra agencia gubernamental que tenga jurisdicción en ello, relativos al uso y almacenamiento de materias primas, productos suministrados o materiales inflamables o cualquier material o sustancia que se utilice en la prestación de los servicios que han sido objeto del presente contrato. Queda acordado y entendido que el incumplimiento por parte de LEAP de cualquiera de los mencionados reglamentos, reglas y requisitos se entenderá en cada uno de los casos como un acto de incumplimiento bajo las disposiciones del contrato, a menos que se corrija dentro de los treinta (30) días a partir del recibo de la notificación.
27. LEAP acuerda regirse y cumplir con cualquier y todas las condiciones y requisitos incluidos en el permiso único que es expedido por la Oficina de Gerencia y Permisos de Puerto Rico (OGPe), y, si lo solicita el Municipio deberá someter evidencia de tal cumplimiento. Se acuerda y entiende que el incumplimiento por parte de LEAP con cualquiera de dichas condiciones y requisitos o la cancelación de dicho permiso de uso deberá ser considerado, en cada uno de esos casos, como un incumplimiento bajo las disposiciones del contrato. Este permiso lo deberá renovar anualmente.
28. LEAP deberá permitir al Municipio o a sus representantes entrar a la propiedad en todo momento razonable con el propósito de inspeccionar o hacer las reparaciones que LEAP haya dejado de hacer o se rehuse a hacer según se requiere en las cláusulas, convenios y condiciones del arrendamiento. Deberá permitirse la inspección de la propiedad por arrendatarios prospectivos o a nombre de ellos durante el año que procede la expiración del arrendamiento.
29. LEAP no podrá transferir este arrendamiento, ni arrendar o subarrendar la propiedad, ni parte de ésta.
30. LEAP será responsable de cualquier defecto latente o cambio de condiciones en la propiedad que resulten en daño en el

mismo o a las personas en el mismo, excepto en la medida en que el Municipio cometa crasa negligencia y dichas reclamaciones o pérdidas no estén cubiertas por los seguros aquí requeridos a LEAP. LEAP deberá reparar con prontitud cualquier daño o defecto en la propiedad, en particular cualquier defecto en los sistemas sanitarios, eléctricos, de aire acondicionado u otros que estén localizados en la propiedad o que pasen a través de ésta.

31. LEAP deberá indemnizar, mantener indemne y defender al Municipio y a sus agentes, oficiales y empleados contra cualquiera y todos los gastos, responsabilidades, multas, demandas, reclamaciones, incluyendo costos de abogado, y acciones de toda clase y naturaleza y de todas ellas que surjan por causa de lesión a la persona o a la propiedad, incluyendo la pérdida en el uso que resultare de la misma. De igual forma, LEAP deberá indemnizar, mantener indemne y defender al Municipio por cualquier violación de ley que ocurra en la propiedad ocasionada en todo o en parte por cualquier acto negligente u omisión de parte de LEAP o un empleado (esté su acto o no dentro del ámbito de acción de su empleo), oficial, agente, persona autorizada, visitante o por cualquier uso u ocupación en forma negligente de la propiedad, o cualquier violación o incumplimiento de cualquier convenio que deba ser observado o realizado por parte de LEAP en el contrato.
32. De acuerdo con lo anterior LEAP deberá mantener durante el término del arrendamiento, a su propio costo y gasto, una póliza de responsabilidad general. Dicha póliza deberá: (i) ser por un límite sencillo y combinado de no menos de \$1,000,000 por accidente (ii) mantener indemne al Municipio contra cualquier y toda responsabilidad según se establece en el contrato y (iii) omitir de esta cubierta la exclusión de cuidado, custodia y control. El Municipio podrá requerir límites adicionales razonables para cubiertas y seguros de responsabilidad pública cuando así requieran las circunstancias cambiantes.

Sección 6ta. - La descripción registral de la propiedad a ser arrendada es

la siguiente:

URBANA: Solar donde consta el Antiguo Asilo Municipal de Mayagüez, también conocido como el Asilo de los Pobres, ubicado en el antiguo Barrio Cárcel hoy día Barrio Pueblo del término municipal de Mayagüez. Tiene una cabida superficial de SEIS MIL NOVECIENTOS ONCE METROS CUADRADOS CON OCHENTA Y UN CENTESIMAS DE OTRO (6911.81), y linderos por: el **NORTE**, con la Calle Roosevelt, **SUR**, con la Calle Las Delicias, **ESTE**, con la Calle Betances, antigua Calle Post, y por el **OESTE**, con propiedades residenciales de Sonia Felicie Irizarry, José A. Pagan Santiago, Modesto Bonilla, Miguel Ángel Cancel Diaz y Christian Perfecto. Dicho solar contiene un edificio (Antiguo Asilo de los Pobres) de bloque y mampostería, con fachada antigua y patio forestado que da hacia su faz oriental con la Calle Betances, el cual sirvió de asilo y clínica en edades previas. La finca completa está rodeada por verjas de bloque, cemento y rejas de metal. El número de catastro por su procedencia, según el Centro de Recaudación de Ingresos Municipales (CRIM) es: 233-068-417-06.

Sección 7ma. - Establecer que la acción autorizada por la Legislatura Municipal está revestida de un gran interés público y conlleva un Fin Público legítimo que beneficiará a nuestra Ciudadanía.

Sección 8va. - El Alcalde designará un representante del Municipio y será responsable de velar por el fiel cumplimiento del contrato que se firme entre las partes para la consecución de los fines del acuerdo que se firme.

Sección 9na. - **CLAUSULA DE SEPARABILIDAD**

La declaración de nulidad o inconstitucionalidad por una autoridad judicial competente a cualquier disposición de esta Resolución no afectará la vigencia y validez de sus restantes disposiciones.

Sección 10ma. - SOBRE DISCRIMINACIÓN

El Gobierno Municipal Autónomo de Mayagüez, no podrá establecer, en la aplicación de las disposiciones de esta Resolución, discrimen alguno por motivo de raza, color, sexo, orientación sexual, nacimiento, edad, origen o condición social, ideas políticas o religiosas, impedimento físico, mental o sensorial, o condición como veterano.

Sección 11ma. - DEROGACIÓN

Por la presente queda derogada cualquier norma, regla o reglamento que esté en conflicto con la presente medida.

Sección 12ma. - VIGENCIA

Esta Resolución tendrá vigencia inmediata una vez sea aprobada por la Legislatura Municipal y firmada por el Alcalde.

Sección 13ma. - DIVULGACIÓN

Que copia certificada de esta Resolución será remitida a la Oficina de Gerencia y Presupuesto (OGP), División de Municipios, a la División Legal del Municipio, al Departamento de Finanzas Municipal y aquellas agencias estatales y dependencias municipales pertinentes.

(Fdo.) PURA B. VINCENTY PAGÁN
Presidenta

(Fdo.) HÉCTOR A. LÓPEZ GONZÁLEZ
Secretario

YO, HÉCTOR A. LÓPEZ GONZÁLEZ, Secretario de la Legislatura Municipal de Mayagüez, Puerto Rico,

CERTIFICO:

Que la precedente es copia fiel y exacta de la Ordenanza Núm. 16, Serie 2024-2025, adoptada por la Legislatura Municipal en Sesión Ordinaria celebrada en la tarde del 5 de abril de 2025 con el voto afirmativo de nueve Legisladores Municipales a saber: Hons. Néstor J. Cortina Alicea, Augusto López Serrano, Federico Morales Irizarry, Carmen A. Román Grau, Eli J. Tilén Bernabe, Rey E. Torres Echevarría, Carmen A. Vega Olivencia, Lilia M. Villanueva Sepúlveda y Pura B. Vincenty Pagán, Presidenta. Votando en la negativa los Hons. Nelson Lugo López, René Martínez Morales, Norman O. Ramírez Andiaarena, Dinorah Rodríguez Torres y Ada Ruiz Casiano. Se abstuvo en la votación el Honorable Iván Vargas Muñiz. Siendo aprobada y firmada por el Alcalde, Hon. Jorge L. Ramos Ruiz, el 14 de abril de 2025.

Y PARA QUE ASI CONSTE, expido la presente bajo mi firma y el sello oficial de este municipio, hoy día 14 de abril de 2025, en Mayagüez, Puerto Rico.



ENEIDA LUCIANO SOTO
Secretaria Interina