

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

ORDENANZA NÚMERO 12

SERIE 2025-2026

PARA AUTORIZAR AL ALCALDE DE LA CIUDAD DE MAYAGÜEZ, HON. JORGE L. RAMOS RUIZ, A ARRENDAR LAS UNIDADES O MÓDULOS DEL COMPLEJO INDUSTRIAL MUNICIPAL MARÍA LUISA ARCELAY EN EL BARRIO MARINA CONCORDIA DE CONFORMIDAD CON EL CÁNON DE ARRENDAMIENTO DISPUESTO EN LA PRESENTE, DEROGAR LAS SIGUIENTES ORDENANZAS: A) NÚMERO CINCO (5), SERIE 1990-1991; B) NÚMERO ONCE (11), SERIE 1991-1992; C) NÚMERO SESENTA Y OCHO (68), SERIE 1994-1995; Y D) NÚMERO TRES (3), SERIE 1995-1996; Y PARA OTROS FINES.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Mediante el Artículo 4 de la Ley Núm. 382 de 9 de mayo de 1951, se autorizó a los Municipios de Puerto Rico a construir edificios industriales y arrendar los mismos sin necesidad de cumplir con el requisito de subasta pública. Esta autorización ha permanecido inalterada en el ordenamiento jurídico a pesar de la adopción de la Ley 81-1991, conocida como la Ley de Municipios Autónomos de Puerto Rico, y la Ley 107-2020, conocida como el Código Municipal de Puerto Rico.

Mediante la Ordenanza Número 38, Serie 1987-1988, esta Legislatura Municipal autorizó al Alcalde a presentar una propuesta ante la Administración de Desarrollo Económico Federal para la construcción de un edificio industrial ubicado en la calle José G. Padilla #105 en la Ciudad de Mayagüez.

Tras la aprobación de la referida propuesta y la construcción de dichas facilidades, esta Legislatura Municipal aprobó la Ordenanza Núm. 5, Serie 1990-1991 autorizando al Alcalde de la Ciudad de Mayagüez a arrendar las unidades o módulos del edificio industrial municipal de Marina Concordia, hoy conocido como Edificio María Luisa Arcelay. Dicha Ordenanza disponía además el canon de arrendamiento correspondiente.

Posteriormente, mediante la Ordenanza Núm. 11, Serie 1991-1992, se extendió la autorización concedida previamente al Alcalde de la Ciudad para otorgar contratos de arrendamiento por el término de cinco años y revisar el monto de los cánones de arrendamiento dispuestos previamente para permitir una tarifa escalonada de los mismos.

La Ordenanza Municipal Núm. 68, Serie 1994-1995, extendió las disposiciones adoptadas previamente al arrendamiento de las unidades disponibles en un segundo edificio dentro del complejo industrial del Barrio Concordia y revisó el monto de los cánones de arrendamiento de las mismas para ajustarlas a la realidad económica. Este segundo edificio industrial se edificó utilizando fondos provenientes del Programa de Obras Públicas de la Administración Federal de Desarrollo Económico (EDA) y del Programa de Donativos en Bloque para el Desarrollo de la Comunidad (CDBG) del Departamento de la Vivienda y Desarrollo Urbano Federal (HUD). Han transcurrido treinta años desde entonces sin que se haya revisado el canon de arrendamiento de dichas facilidades.

Mediante la Ordenanza Núm. 3, Serie 1995-1996, se dispuso que los arrendamientos futuros de las referidas facilidades se realizarían de conformidad con los términos dispuestos en la citada Ordenanza 68, Serie 1994-1995.

De conformidad con el Artículo 1.008 (d) de la Ley 107-2020, según enmendada, conocida como el Código Municipal de Puerto Rico, el Municipio posee el poder para poseer y administrar bienes muebles e inmuebles y arrendarlos a cualquier organismo, agencia o corporación pública y entidades con o sin fines de lucro.

Además, el Artículo 1.039 (d) del citado Código Municipal reconoce que esta Legislatura Municipal tendrá el poder para aprobar la permuta, gravamen, arrendamiento o venta de bienes inmuebles.

Más aún, de conformidad con el Artículo 1.040 (b), se requiere aprobación de esta Honorable Legislatura Municipal para 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.

El Artículo 2.030 del Código Municipal establece 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 la 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.” En otras palabras, el ordenamiento concede al Municipio la prerrogativa de celebrar o prescindir de la referida subasta.

La Exposición de Motivos de la citada Ley 107-2020 declara como política pública proveer a los municipios aquellos poderes y facultades necesarias para que pueda asumir su función fundamental a favor del desarrollo social y económico de sus jurisdicciones.

Para el Gobierno Municipal de Mayagüez el desarrollo económico es un elemento prioritario en la calidad de vida de nuestros ciudadanos. Por ello, es vital el establecimiento y expansión de negocios en nuestra jurisdicción para fomentar la creación de empleos y el bienestar de nuestros ciudadanos. El cumplimiento de este objetivo debe balancearse con la importancia de mantener saludables las finanzas municipales. Por ello, a cambio de proveer las facilidades, mantenimiento y la seguridad para las empresas que se localicen operan, crecen y se desarrollan en el complejo industrial María Luisa Arcelay, el municipio cobra un canon de arrendamiento razonable de conformidad con los precios prevalecientes en el mercado de arrendamiento inmobiliario. Nótese que estas instalaciones fueron construidas con fondos federales provenientes de un programa económico de desarrollo comunitario para brindar oportunidad a empresas locales a establecerse en la ciudad generando empleos a personas de escasos o moderados recursos.

Esta Legislatura Municipal reconoce el beneficio para el interés público el autorizar al Alcalde a arrendar las unidades o módulos del complejo industrial municipal por un término no mayor de cinco (5) años sin necesidad de cumplir con el requisito de subasta de conformidad con el ordenamiento legal. Nótese que la adopción de esta ordenanza permite una mayor flexibilidad y agilidad durante el proceso de arrendamiento de las referidas unidades. Así, se cumple con el interés público de facilitar el acceso al inmueble de empresas que creen empleo para nuestros ciudadanos y desarrollo económico para la comunidad.

Se reconoce además la importancia de revisar los cánones de arrendamiento que se adoptaron hace cerca de tres décadas para ajustarlos a la realidad del mercado de arrendamiento inmobiliario en la ciudad de Mayagüez y al aumento recurrente en el costo del mantenimiento y seguridad de estas facilidades. Los nuevos cánones serán consistentes con las tarifas prevalecientes en el mercado inmobiliario comercial en el área de Mayagüez. Así, hemos tomado como modelo las tarifas utilizadas por la Compañía de Comercio y Exportación, del Departamento de Desarrollo Económico, en las propiedades inmuebles que tiene arrendadas en Mayagüez. Esta disposición será prospectiva y aplicable a todos los contratos de arrendamiento, incluyendo contratos de renovación, suscritos con posterioridad a la adopción de la presente ordenanza.

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

Sección 1ra. – Autorizar al Hon. Jorge Ramos Ruiz, Alcalde, a realizar el mecanismo de subasta para arrendar los módulos o unidades del complejo industrial María Luisa Arcelay por el término de cinco (5) años desde el momento de la adopción de la presente ordenanza de conformidad con los términos mínimos enumerados posteriormente.

Sección 2da. – El canon mínimo de arrendamiento de los módulos o unidades del complejo industrial María Luis Arcelay será el siguiente:

- A. \$5.00 por pie cuadrado desde la fecha de adopción de la presente ordenanza hasta el 30 de junio de 2026.
- B. \$5.00 por pie cuadrado desde el 1ro de julio de 2026 hasta el 30 de junio de 2027.
- C. \$5.00 por pie cuadrado desde el 1ro de julio de 2027 hasta el 30 de junio de 2028.
- D. \$5.00 por pie cuadrado, más cinco por ciento (5%) adicional de la tarifa anual, desde el 1ro de julio de 2028 hasta el 30 de junio de 2029.

- E. \$5.00 por pie cuadrado, más cinco por ciento (5%) adicional de la tarifa anual anterior, desde el 1ro de julio de 2029 hasta el 30 de junio de 2030.
- F. En caso de renovación, se mantendrá la tarifa del último año del contrato anterior durante los primeros dos años posteriores a la renovación. Durante los años subsiguientes, la tarifa será aumentada más cinco por ciento (5%) adicional de la tarifa anual, hasta el vencimiento de la renovación.

Sección 3ra. – La presente revisión de los cánones de arrendamiento no será aplicable, ni alterará los términos, de los contratos de arrendamiento que se encuentren vigentes al momento de la adopción de la presente ordenanza.

Sección 4ta. – Autorizar al Alcalde, o a la persona designada por éste, a otorgar los contratos correspondientes con aquellas cláusulas y consideraciones más favorables al Municipio luego de completado el mecanismo de subasta.

Sección 5ta. – Específicamente, el contrato deberá disponer que el arrendatario estará obligado a mantener una póliza de responsabilidad pública con cubierta para daños a terceros y daños a la propiedad (“Safe and Hold Harmless Agreement”). Esta póliza deberá cubrir riesgos de no menos de doscientos mil (\$200,000.00) por incidente y disponer que el Municipio de Mayagüez será el asegurado adicional. Esta póliza deberá ser emitida por un asegurador debidamente autorizado por la Oficina del Comisionado de Seguros de Puerto Rico para hacer negocios en nuestra jurisdicción.

Sección 6ta. – Además, de los documentos requeridos por el Municipio para formalizar un contrato con el arrendador, el contrato deberá disponer que se autoriza el uso de rótulos para identificar el nombre de la empresa arrendataria, sin embargo, el mismo deberá ser aprobado previamente por el Municipio y cumplir con el ordenamiento legal en Puerto Rico

Sección 7ma. – El contrato deberá contener una prohibición absoluta de colocación de letreros que promuevan ideologías políticas, partidistas o religiosas. Además, los mismos no podrán ser dañinos a la moral, contrarios a la ley, el orden público, la salud o el ambiente. Además, se dispondrá que el Municipio no podrá discriminar contra persona u organización alguna que solicite hacer uso de las instalaciones por razón de raza, sexo, orientación sexual, identidad de género, nacionalidad, religión o creencias políticas.

Sección 8va. – El contrato deberá especificar que queda prohibido el uso de áreas comunes o áreas verdes como espacio de estacionamiento o para la colocación de maquinaria.

Sección 9na. – Se derogan las siguientes ordenanzas: a) Número cinco (5), Serie 1990-1991; b) Número once (11), Serie 1991-1992; c) Número sesenta y ocho (68), Serie 1994-1995; y d) Número tres (3), Serie 1995-1996.

Sección 10ma. – Cualquier Ordenanza, Resolución o Reglamento en conflicto con la presente queda por esta derogada o enmendada.

Sección 11ma. – Si cualquier parte, sección, párrafo o cláusula de esta Ordenanza fuese declarada inválida por un tribunal con jurisdicción y competencia, las sentencias a tales efectos dictada dictadas no afectarán ni invalidarán el resto de esta Ordenanza, sino que su efecto quedará limitado a aquella parte, sección, párrafo o cláusula del mismo así declarado.

Sección 12ma. – Esta Ordenanza comenzará a regir una vez sea aprobada por la Legislatura Municipal y firmada por el Alcalde, Hon. Jorge L. Ramos Ruiz.

Sección 13ra. – Que copia de esta Ordenanza, una vez aprobada, sea remitida a la Oficina de Gerencia y Presupuesto (OGP), División de Municipios, a la Oficina del Alcalde para su conocimiento y acción correspondiente, y a las agencias estatales y dependencias municipales concernientes.

(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. 12, Serie 2025-2026, adoptada por la Legislatura Municipal en Sesión Ordinaria celebrada en la noche del 6 de noviembre de 2025 con el voto afirmativo de quince Legisladores Municipales a saber: Hons. Néstor J. Cortina Alicea, Augusto López Serrano, Nelson Lugo López, René Martínez Morales, Federico Morales Irizarry, Norman O. Ramírez Andiaarena, Dinorah Rodríguez Torres, Carmen A. Román Grau, Ada Ruiz Casiano, Eli J. Tilén Bernabe, Rey E. Torres Echevarría, José A. Trabal Rodríguez, Carmen A. Vega Olivencia, Lilia M. Villanueva Sepúlveda y Pura B. Vincenty Pagán, Presidenta. Siendo aprobada y firmada por el Alcalde, Hon. Jorge L. Ramos Ruiz, el 12 de noviembre de 2025.

Y PARA QUE ASI CONSTE, expido la presente bajo mi firma y el sello oficial de este municipio, hoy día 12 de noviembre de 2025, en Mayagüez, Puerto Rico.



HECTOR A. LOPEZ GONZALEZ
Secretario