

Estado Libre Asociado de Puerto Rico

**Municipio de Dorado
Legislatura Municipal
Dorado, Puerto Rico**

PROYECTO DE ORDENANZA NÚM. 115
ORDENANZA NÚM. 39

SERIE 2010-2011

“PARA DEROGAR LA ORDENANZA NÚMERO 42 SERIE 2009-2010, Y PARA AUTORIZAR AL ALCALDE DEL MUNICIPIO DE DORADO, HONORABLE CARLOS A. LÓPEZ RIVERA, PARA QUE SUBARRIENDE, SIN SUJECCIÓN AL REQUISITO DE SUBASTA PÚBLICA, AQUELLAS ÁREAS O ESPACIOS QUE IDENTIFIQUE, DE FORMA TEMPORERA, EN EL GRAN PARQUE AGROTURÍSTICO, ECOLÓGICO Y RECREATIVO “EL DORADO” A DESARROLLARSE EN LOS TERRENOS DE LA FINCA LA JULIA; Y PARA OTROS FINES.”

POR CUANTO: El Artículo 2.001 de la Ley Núm. 81 de 30 de agosto de 1991, según enmendada, conocida como la “Ley de Municipios Autónomos del Estado Libre Asociado de Puerto Rico de 1991”, establece que los municipios podrán poseer y administrar bienes muebles e inmuebles y arrendarlos de conformidad con esta Ley.

POR CUANTO: El Artículo 9.005 de la Ley Núm. 81, *supra.*, dispone que toda permuta, gravamen, arrendamiento, venta o cesión de propiedad municipal, deberá ser aprobada por la Legislatura, mediante ordenanza o resolución al efecto. Asimismo dispone que, excepto en algunos casos, la venta y arrendamiento de cualquier propiedad municipal deberá hacerse mediante el procedimiento de subasta pública.

POR CUANTO: El Artículo 9.011 de la Ley Núm. 81, *supra.*, 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 las cuales se considera justo y necesario prescindir del requisito de subasta.

POR CUANTO: El Municipio de Dorado, mediante contrato de arrendamiento con la Autoridad de Tierras, tiene bajo su custodia y uso una cantidad de alrededor de 854 cuerdas de terreno que son parte de la propiedad inmueble de dicha entidad gubernamental que se conoce como la finca “La Julia” ubicada en el Municipio de Dorado.

POR CUNTO: De conformidad con el contrato suscrito entre el Municipio y la Autoridad de Tierras, el Municipio tiene que pagar un canon anual de arrendamiento de \$64,050,00 así como la responsabilidad que tenga la Autoridad de Tierras para el pago de la contribución de la propiedad inmueble que se estima en la cantidad anual de \$29,463,00. Aunque el Municipio debe utilizar la finca arrendada para actividades agrícolas, también puede llevar a cabo actividades educativas, turísticas, deportivas, pasivas y otros usos relacionados siempre y cuando tenga los endosos y permisos de las agencias correspondientes, incluyendo al Departamento de Agricultura.

POR CUANTO: La Administración Municipal de Dorado, entiende que es necesario y beneficioso para la economía municipal, para el pago que debe hacer a la Autoridad de Tierras el Municipio y para cubrir los costos del mantenimiento de la Finca, así como maximizar el uso de la propiedad antes descrita, el permitir el subarrendamiento de aquellas áreas y espacios que se identifiquen, durante el tiempo

en que se puedan celebrar actividades temporeras y preliminares de tipo agrícola, deportivas y recreativas, en lo que culmina el proceso que se está llevando a cabo para evaluar y adjudicar las actividades y proyectos permanentes que se establecerán en la finca La Julia como parte del **GRAN PARQUE AGROTURISTICO, ECOLOGICO Y RECREATIVO “EL DORADO”**, prescindiendo del requisito de subasta pública.

POR CUANTO: Se justifica eximir al Municipio de Dorado del proceso de subasta pública para el alquiler de los espacios y áreas que identifique subarrendar a las entidades interesadas, para la celebración de las actividades y eventos que se efectúen temporeramente en la finca La Julia hasta que se adjudiquen los proyectos y usos permanentes conforme a los propósitos y objetivos que persigue el Municipio con la creación, desarrollo y operación del Parque El Dorado, y negociar en el mercado abierto, por las siguientes razones:

- a. La finca La Julia, aunque no le pertenece al Municipio de Dorado, pero como éste tiene un contrato de arrendamiento de la misma con la Autoridad de Tierras por el término de diez años con dos prórrogas de diez años cada una, vamos a considerar la misma a los efectos de esta Ordenanza, como si fuera propiedad del Municipio, ya que el propósito final que persigue el Municipio es poder adquirir la misma del gobierno central.
- b. El Municipio de Dorado necesita obtener recursos económicos de inmediato para atender y cubrir sus responsabilidades con la Autoridad de Tierras bajo el contrato de arrendamiento de la finca La Julia, así como para cubrir el costo de la limpieza, mantenimiento, seguros, rehabilitación de caminos, etc. de dicha Finca.
- c. El subarrendamiento de los espacios y áreas que el Municipio identifique pueda subarrendar a terceras personas cualificadas, será temporeramente y por periodos cortos, para complementar los servicios y actividades que deban proveerse a los ciudadanos y a los visitantes que acuden a la finca La Julia para disfrutar de los proyectos agrícolas, deportivos, educativos y turísticos que se realicen algunos días o fines de semana.
- d. Resulta esencial y necesario que en este momento, para las actividades que se puedan celebrar en la finca La Julia conforme en el inciso anterior, el Municipio negocie directamente con cualquiera de las entidades o personas interesadas y cualificadas para el subarrendamiento de los espacios o áreas disponibles para realizar actividades y eventos en dicho periodo, por razones de seguridad, ruidos, asuntos de desperdicios sólidos, espacios para baños, espacios para carga y descarga, servicios de energía eléctrica y agua, cumplimiento con las leyes y ordenanzas municipales aplicables, asuntos de transportación y tránsito, distancia entre los distintos lugares para celebrar actividades y espectáculos y el llevar a cabo el expendio de bebidas y alimentos, asuntos de disciplina, el cobro razonable para el alquiler de la propiedad subarrendada en función del tiempo a usarse, al tipo de actividad a realizarse y a la venta proyectada por el arrendatario, a lo que se ha cobrado en otros lugares, etc., etc.
- e. Una de las razones para la celebración de actividades temporeras en la finca La Julia es el que las mismas sirvan de preámbulo y ensayo a la construcción, desarrollo y operación del **GRAN PARQUE AGROTURISTICO, ECOLOGICO Y RECREATIVO “EL DORADO”**.

El disponer que toda la planificación, organización y celebración de estas actividades preliminares y temporeras se efectúen

de la forma más amplia y efectiva posible, incluyendo el subarrendamiento de áreas o espacios en la propiedad de la finca La Julia sin subasta y negociando en el mercado abierto, por todas las razones antes expuestas, permite que luego se pueda evaluar la manera y forma en que ocurrieron estos eventos y usar esa experiencia para el magno evento del desarrollo, construcción y operación del Parque de manera permanente.

f.El Municipio de Dorado, a través de su Alcalde, ha designado un Comité que atiende y trabaja en los distintos asuntos y detalles que conlleva la planificación, organización y celebración de dichas actividades y eventos en la finca La Julia, por lo que a través de dicho Comité es que el señor Alcalde y los funcionarios municipales correspondientes recibirán las recomendaciones necesarias para que determinen cuales de los espacios y áreas en la finca La Julia, y bajo que términos y condiciones están disponibles para subarrendarse sin subasta pública para los eventos y actividades que allí se celebren temporariamente y se negocie en el mercado abierto.

POR CUANTO: La Administración Municipal de Dorado ha delegado en el señor Alcalde que a través del Comité, establezca el canon de arrendamiento razonable a cobrar para los espacios y áreas que se identifiquen que se puedan subarrendar en negociación directa para uso de las actividades que se celebren en la finca La Julia, utilizando la recomendación que haga el Comité que designó y negociando los asuntos expuestos en el POR CUANTO Séptimo de esta Ordenanza.

POR TANTO: ORDÉNESE POR LA HONORABLE LEGISLATURA MUNICIPAL DE DORADO, PUERTO RICO:

SECCIÓN PRIMERA: Se autoriza al Alcalde del Municipio de Dorado, Honorable Carlos A. López Rivera, o su representante, para que subarriende sin sujeción al requisito de subasta pública y mediante negociación directa con las personas o entidades interesadas y cualificadas, aquellos espacios o áreas que el Municipio identifique en la finca La Julia y que recomiende el Comité designado, bajo aquellos términos y condiciones que protejan el interés público.

SECCIÓN SEGUNDA: Se establece que el canon de arrendamiento razonable para las propiedades municipales antes descritas será el que recomiende el Comité tomando como criterio de razonabilidad lo que se ha pagado por el alquiler de espacios o propiedades similares o parecidas en otros eventos celebrados en la Ciudad de Dorado o en otros municipios donde se han celebrado actividades o eventos parecidos o similares a los que se estarán llevando a cabo en la finca La Julia. Los funcionarios del Municipio documentarán dicha información en el expediente para el record futuro de este asunto.

a. El Comité que designe el Alcalde estará compuesto por el Administrador Municipal, el Director de Finanzas del Municipio, un ayudante del Alcalde, el Presidente de la Junta de Subastas y el Asesor Legal del Municipio.

b. Para el cobro temporero de los espacios o áreas de la finca La Julia se establecen como guías al Comité los siguientes cánones:

1. Carpas de 20 pies por 20 pies para actividades de seis (6) horas el costo será de \$60.00. Por cada hora adicional \$10.00.

2. Carpas de 40 pies por 40 pies para actividades de seis (6) horas el costo será de \$120.00. Por cada hora adicional \$10.00
3. Kiosco con venta de bebidas alcohólicas \$150.00 semanal; ó \$75.00 diario ó \$500.00 mensual. Los días serán a base de seis (6) horas y por cada hora adicional deberá pagar \$10.00.
4. Kiosco con venta de comida y bebidas no alcohólicas \$300.00 mensual; ó 50.00 diario ó \$100.00 semanal. Los días serán a base de seis (6) horas y por cada hora adicional deberá pagar \$10.00.
5. Mesas para ventas de misceláneas \$100.00 semanal ó \$30.00 diario ó 250.00 mensuales. Los días serán a base de seis (6) horas y por cada hora adicional deberá pagar \$10.00.
6. Otras actividades no contempladas en las anteriores serán bajos los criterios y recomendaciones del Comité designado por el Alcalde, incluyendo aquellas actividades o eventos que el Municipio promueva o lleve a cabo con alguna entidad o persona para celebrar fiestas, ferias, conmemoración de fechas oficiales o actividades de pueblo, eventos culturales, religiosos, agrícolas o de reconocida tradición en el pueblo de Dorado o en Puerto Rico. En este caso el Alcalde suscribirá un acuerdo o convenio donde se incluirán los términos y condiciones, y las aportaciones de cada parte para celebrar el evento o actividad, de conformidad con las recomendaciones que le haga el Comité.
7. Cualquier persona interesada en subarrendar un espacio o área en las actividades que lleve a cabo el Municipio en la finca La Julia de forma temporera deberá llenar una solicitud que a esos efectos preparará el Municipio. Dicho documento se deberá radicar con no menos de quince (15) días a la celebración de la actividad y deberá pagar una fianza no reembolsable equivalente a un día de renta en caso de que se le confirme de que se le aceptó y separó su solicitud para el espacio requerido. Sólo en caso de que el Municipio cancele la actividad se le devolverá la fianza o cualquier otra cantidad de dinero que hubiese depositado.
8. Cuando se suscriba el contrato correspondiente se deberá pagar por el subarrendatario el equivalente a una semana o a un mes del canon aplicable, si decide arrendar por semana o por mes; en caso del arrendamiento diario, el pago se tiene que hacer todos los días previo al comienzo de la actividad de que se trate.
9. Toda persona o entidad que subarriende un área o espacio deberá estar al día con sus responsabilidades contributivas con el Municipio de Dorado y con las agencias del Estado Libre Asociado de P.R., lo cual evidenciará con los documentos correspondientes; de igual manera deberá presentar el Certificado de Buena Conducta de la Policía de P.R. En caso de ser una corporación dicha información deberá ser provista con relación a cada uno de sus accionistas y/o miembros de su Junta de Directores.
10. En el contrato que suscriba el subarrendatario con el Municipio, además de incluir lo anteriormente expuesto se le deberá indicar que deberá observar en todo momento un comportamiento adecuado y correcto con las normas que establezca el Municipio para los que visiten la finca La Julia, incluyendo la vestimenta adecuada que deben tener en el área subarrendada tanto él como sus empleados o representantes, o de lo contrario se le cancelará el contrato. De igual manera dicho subarrendatario deberá, a su costo, instalar y remover las carpas, mesas, zafacones, neveras y mercancías que lleve en el área o a los espacios que se le subarriende y evitar obstruir el espacio y los accesos que son necesarios para el tráfico de los usuarios del Parque.
11. Se le deberá informar a los subarrendatarios que el Municipio les está proveyendo estas áreas o espacios de la finca La Julia de manera temporera y que de ninguna manera les da derecho a permanecer en ese espacio más allá del tiempo que se señala en el contrato y que en caso de que ellos no abandonen o remuevan las carpas, mesas o mercancías que hayan dejado en dicho lugar, el Municipio procederá a remover todo ello de inmediato y le

cobrar cualquier costo que haya incurrido en ese proceso a dicho subarrendatario.

SECCIÓN TERCERA: Se le exigirá a cada uno de los subarrendatarios que suscriba la correspondiente póliza de seguro de responsabilidad con endoso favorable al Municipio de Dorado y a la Autoridad de Tierras para responder por cualquier daño que se le ocasione a un tercero o a los terrenos de la Finca La Julia por dicho subarrendatario, empleado, agente o a algún vehículo que utilice, por una cantidad no menor de \$100,000 por persona o \$300,000 agregado.

SECCIÓN CUARTA: El contrato de subarrendamiento de las áreas o espacios que se identifiquen y que deba suscribirse con la persona o entidad cualificada, será redactado por la Oficina de Servicios Legales del Municipio y contendrá todos los términos y condiciones dispuestas en la presente Ordenanza, así como todas aquellas cláusulas dispuestas en las leyes y reglamentos aplicables para salvaguardar los mejores intereses del Municipio de Dorado.

SECCIÓN QUINTA: La persona o entidad a quien el Municipio de Dorado le subarriende temporariamente un espacio o área en la finca La Julia para complementar los servicios que deban darse a los ciudadanos que visiten y participen en la actividades agrícolas, deportivas, educativas, etc. que se lleven a cabo en dicha propiedad, deberán cumplir con todos los permisos, endosos y requisitos que establezcan la leyes y las ordenanzas que reglamentan el tipo de uso o actividad que va a realizar temporariamente en la finca La Julia.

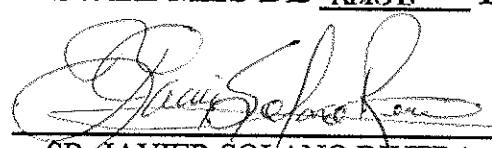
SECCIÓN SEXTA: Se deroga por la presente la Ordenanza #42 Serie 2009-2010 del 9 de marzo del 2010, y en caso de cualquier otra disposición u ordenanza de este Municipio esté en conflicto con esta Ordenanza o con parte de la misma prevalecerá la presente Ordenanza que aquí se aprueba.

SECCIÓN SÉPTIMA Copia de esta Ordenanza será enviada al Administrador del Municipio, la Oficina de Auditoría Interna, a la Secretaría Municipal, a la Oficina de Subastas, a la Oficina de Permisos y a la Oficina de Finanzas del Municipio de Dorado.

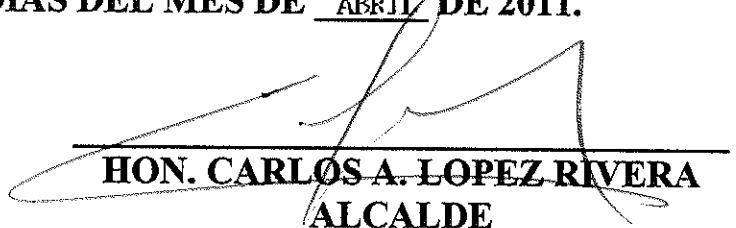
SECCIÓN OCTAVA: La presente Ordenanza entrará en vigor inmediatamente después de su aprobación.

APROBADA ESTA ORDENANZA POR LA LEGISLATURA MUNICIPAL DE DORADO, PUERTO RICO A LOS 5 DÍAS DEL MES DE ABRIL DE 2011.


HON. MIGUEL A. CONCEPCIÓN BÁEZ
PRESIDENTE LEGISLATURA MUNICIPAL


SR. JAVIER SOLANO RIVERA
SECRETARIO LEGISLATURA MUNICIPAL

SOMETIDA ESTA ORDENANZA A MI CONSIDERACIÓN A LOS 6 DÍAS DEL MES DE ABRIL DE 2011 Y FIRMADA Y APROBADA POR MÍ A LOS 6 DÍAS DEL MES DE ABRIL DE 2011.


HON. CARLOS A. LOPEZ RIVERA
ALCALDE