



ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
Gobierno Municipal Autónomo de Ponce

ASAMBLEA MUNICIPAL
APARTADO 1709
PONCE, PUERTO RICO 00733

LUIS A. (WITO) MORALES
PRESIDENTE

RESOLUCION NUM. 122
SERIE DE 1993-94

"PARA APROBAR EL ARRENDAMIENTO DEL RESTAURANTE Y BARRA PANORAMICA DEL PASEO TABLADO LA GUANCHA AL DR. RENE SANTIAGO CORREA Y SU ESPOSA CARMEN M. SANTIAGO".

<^>* <^>* <^>* <^>

POR CUANTO: El Municipio de Ponce, en virtud de la autoridad que le confiere la Ley de los Municipios Autónomos del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, ha adoptado un Reglamento que consagra normas claras y procedimientos adecuados para regir lo concerniente a la concesión en arrendamiento de los locales en el Paseo Tablado;

POR CUANTO: Dicho Reglamento fue aprobado según la Ordenanza Núm. 122, Serie de 1992-93;

POR CUANTO: Siguiendo el proceso establecido en el Reglamento, la Administración Municipal publicó un Edicto sobre Invitación a Propuesta, y la única persona que compareció lo fue el Dr. René Santiago Correa y su esposa Carmen M. Santiago;

POR CUANTO: El Comité de Evaluación determinó que la propuesta presentada por el Dr. René Santiago Correa y su esposa cumplía con los requisitos establecidos en el Aviso de Subasta;

POR CUANTO: El Administrador del Paseo Tablado de La Guancha, Sr. Manolo Vidal, ha recomendado a esta Honorable Asamblea la aprobación de dicho arrendamiento al Dr. René Santiago Correa y su esposa;

POR CUANTO: Esta Honorable Asamblea ha verificado los trámites seguidos y se ha convencido de que se ha cumplido con todos los requisitos del Reglamento;

POR CUANTO: El Dr. René Santiago Correa y su esposa han cumplido con todos los requisitos exigidos y son personas calificadas para asumir las obligaciones requeridas y tienen la experiencia para brindar un servicio de calidad para beneficio de todas las personas que visiten el Paseo Tablado;

[Firma manuscrita]

POR CUANTO: Se ha incluido copia del Contrato que habrá de suscribir el Dr. Santiago Correa y su esposa, así como la póliza de seguros de responsabilidad pública, los estados financieros de estos, copia de la propuesta, de las cartas de endoso y la carta de recomendación del Administrador del Paseo Tablado de La Guancha;

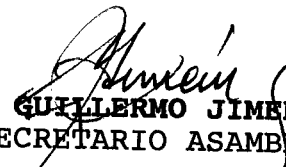

POR TANTO: RESUELVESE POR LA ASAMBLEA MUNICIPAL DE PONCE, PUERTO RICO:

SECCION PRIMERA: Aprobar al Dr. René Santiago Correa y su esposa como arrendatarios del local para restaurante y barra panorámica que ubica en el edificio central de dichas facilidades;

SECCION SEGUNDA: Autorizar al Honorable Rafael Cordero Santiago, Alcalde de Ponce, para que a nombre y en representación del Municipio Autónomo de Ponce otorgue el correspondiente Contrato de Arrendamiento bajo los términos y condiciones que surgen del proyecto de Contrato que acompaña esta Resolución.

SECCION CUARTA: Esta Resolución tendrá efectividad inmediata una vez sea firmada por el Honorable Alcalde de Ponce.

APROBADA ESTA RESOLUCION POR LA ASAMBLEA MUNICIPAL DE PONCE, PUERTO RICO, A LOS 13 DIAS DEL MES DE DICIEMBRE DE 1993.

	
GUILLERMO JIMENEZ MONROIG	LUIS A. (WITO) MORALES
SECRETARIO ASAMBLEA MUNICIPAL	PRESIDENTE ASAMBLEA MUNICIPAL

SOMETIDA ESTA RESOLUCION A MI CONSIDERACION A LOS 14 DIAS DEL MES DE DICIEMBRE DE 1993, Y FIRMADA Y APROBADA POR MI A LOS 14 DIAS DEL MES DE DICIEMBRE DE 1993.


RAFAEL CORDERO SANTIAGO
ALCALDE

RLT/mavc

C E R T I F I C A C I O N

YO, GUILLERMO JIMENEZ MONROIG, SECRETARIO DE LA ASAMBLEA MUNICIPAL DE PONCE, PUERTO RICO

CERTIFICO: Que la precedente Resolución Núm. 122, Serie 1993-94, fue aprobada por la Asamblea Municipal en su Sesión Ordinaria celebrada el lunes, 13 de diciembre de 1993, y con los votos afirmativos de los Asambleístas presentes, a saber:

- | | |
|-------------------------------|-----------------------------|
| Hon. Elba L. Figueroa Arcelay | Hon. José A. Rodríguez |
| Hon. Ana M. Pieve de Antúnez | Hon. Santos Silva |
| Hon. Pedro Pacheco | Hon. Daisy Silvagnoli |
| Hon. José A. Riera | Hon. Luis A. Morales |
| Hon. Héctor R. Mejías | Hon. Waldemar Vélez |
| Hon. Rafael L. Rovira | Hon. Lourdes Torres de Toro |

Abstenidos:

- Hon. Carlos L. Báez
- Hon. Juan H. Cintrón

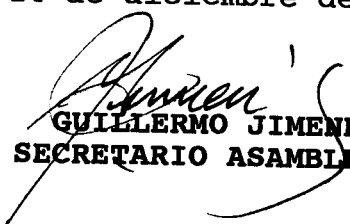
Ausentes Excusados:

- Hon. Enrique A. Vicéns
- Hon. Cosme A. Ortiz

Esta Resolución fue presentada al Hon. Alcalde debidamente certificada por el Presidente y el Secretario de la Asamblea, el día 14 de diciembre de 1993 y éste la firmó e impartió su aprobación el día 14 de diciembre de 1993.

CERTIFICO: Además, que de acuerdo con las Actas bajo mi custodia, aparece que todos los Asambleístas fueron debidamente citados para la referida sesión en la forma que determina la Ley.

Y, PARA QUE ASI CONSTE, y a los fines procedentes, expido la presente con mi firma y el Sello Oficial del Municipio de Ponce, hoy día 14 de diciembre de 1993.


GUILLERMO JIMENEZ MONROIG
SECRETARIO ASAMBLEA MUNICIPAL

SELLO OFICIAL

jdc

-----CONTRATO DE ARRENDAMIENTO-----

-----En Ponce, Puerto Rico, a 31 de enero de 1994.-----

-----COMPARECEN-----

DE LA PRIMERA PARTE: MUNICIPIO DE PONCE, representado en este acto por el Alcalde, Honorable Rafael Cordero Santiago, mayor de edad, casado, Alcalde, y vecino de Ponce, Puerto Rico. En adelante esta parte se denominará el ADMINISTRADOR.-----

DE LA SEGUNDA PARTE: RENE SANTIAGO CORREA y su esposa CARMEN M. SANTIAGO, mayores de edad, casados entre sí, doctor en medicina él y ama de casa ella, cuyos números de Seguro Social son 584-07-1494 y 580-90-7014, respectivamente, y vecinos de Ponce, Puerto Rico; por RENE JAVIER SANTIAGO SANTIAGO, mayor de edad, soltero, con Seguro Social número 581-95-1217 y vecino de Ponce Puerto Rico; y por RENE SANTIAGO SANTIAGO y su esposa MARICARMEN VALLELLANES TORRES, mayores de edad, casados entre sí, propietarios, cuyos números de Seguro Social son 581-95-1166 y 597-12-8372, respectivamente, y vecinos de Ponce, Puerto Rico. En adelante esta parte se denominará los ARRENDATARIOS.-----

-----Convenido por los comparecientes el otorgamiento del presente Contrato de Arrendamiento y estando legalmente capacitados para ello, lo llevan a efecto con sujeción a las siguientes cláusulas y condiciones que estipulan y-----

Handwritten initials:
R.S.
R.S.S.
M.V.J.
R.S.S.
C.M.A.

-----CONVIENEN-----

PRIMERA: La PRIMERA PARTE, a virtud de un contrato, opera el conjunto de estructuras denominado Paseo Tablado La Guancha ubicado en el sector La Guancha de la Playa de Ponce, y el cual constituye un proyecto de desarrollo económico, turístico y comercial propiedad de la Corporación de Crédito para el Desarrollo Comercial y Agrícola del Estado Libre Asociado de Puerto Rico. La PRIMERA PARTE no es el titular propietario de dichas facilidades, por lo que los comparecientes de la SEGUNDA PARTE están conscientes de que los derechos que emanan de este contrato son aquellos propios de los SUB-ARRENDATARIOS, hasta tanto el compareciente de la PRIMERA PARTE adquiera la titularidad propietaria de dichas facilidades, lo que podrá ocurrir en un futuro.-----

Handwritten initials:
C.M.

SEGUNDA: La SEGUNDA PARTE interesa operar en este sector un negocio de restaurante con fines de lucro, el cual habrá de conocerse como EL FARO.-----

TERCERA: El Municipio de Ponce ha prohibido el establecimiento y operación de toda actividad comercial para el expendio de productos al detal en el área de La Guancha, fuera de los espacios provistos en el proyecto Paseo Tablado La Guancha, todo ello de conformidad con la Ordenanza Núm. 122, Serie 1992-93.-----

CUARTA: La SEGUNDA PARTE interesa el arrendamiento de la propiedad que se describe a continuación, con los equipos que se enumeran:-----

Handwritten initials:
M.A.

Yo *Jules Cesar Plazuela Colley*
Abogado de la División Legal del Municipio Autónomo de Ponce,
Certifico que he revisado este contrato en todos sus pormenores y
habiendo encontrado el mismo satisfactorio desde el punto de
vista legal, RECOMIENDO SU FIRMA Vo. Bo. hoy
31 de enero de 1994

-----Restaurante y barra panorámica. Están ubicados en el edificio central del complejo La Guancha. Tiene un área cerrada en el primer piso, equipada con aire acondicionado; y en su segunda planta, con acceso por una escalera en el interior del restaurante se encuentra el área para la barra con vista panorámica a la bahía. Tiene un diseño moderno y elegante y cuenta con una cocina equipada con los siguientes accesorios: fregadero triple de seis patas en "stainless steel"; dos escurridores de cuatro pies y cuatro tablillas en "stainless steel"; escurridor de 2 1/2 pies y cuatro tablillas en "stainless steel"; dos tablleros para utensilios de cocina en "stainless steel"; "counter" de cuatro tablillas en "stainless steel"; extractor; estufa de gas industrial marca Garland de cuatro hornillas, dos hornos, dos parrillas y un asador; dos "deep fryer" marca Frymaster en "stainless steel"; elevador de comida marca Atlas Elevator Chicago; mesa de trabajo de dos tablillas en "stainless steel"; mesa de trabajo de dos tablillas y gavetas en "stainless steel"; fregadero con escurridor y dos tablillas en "stainlees steel"; extintor pequeño marca Bluckeye. Cuenta, además, con (4) servicios sanitarios para hombres y mujeres separados en la primera y segunda planta. Cuenta con un área de aproximadamente 3734.9 pies cuadrados. La renta mínima a considerarse será a razón de diez dólares (\$10.00) por pie cuadrado o mejor oferta.-----

R.S.C. QUINTA: La PRIMERA PARTE arrienda a la SEGUNDA PARTE el referido kiosko con sujeción a las siguientes condiciones:-----

R.S.S. M.V.T. -----A. Término: El término de este arrendamiento será de cinco años, contados a partir del día 1 de diciembre de 1993.-----

R.S.S. C.M.A. -----B. Cánones: Los cánones de arrendamiento aplicables durante el término del arrendamiento serán los siguientes:-----

- | | | | | |
|-------|----|--------------|------------|----------------|
| ----- | 1. | Primer año: | \$3,268.04 | mensuales----- |
| ----- | 2. | Segundo año: | \$3,268.04 | mensuales----- |
| ----- | 3. | Tercer año: | \$3,500.00 | mensuales----- |
| ----- | 4. | Cuarto año: | \$3,750.00 | mensuales----- |
| ----- | 5. | Quinto año: | \$3,750.00 | mensuales----- |

-----Estos cánones serán pagaderos por mensualidades adelantadas no más tarde del quinto día de cada mes. La administración recibirá el pago del canon únicamente cuando el ARRENDATARIO esté al día con cualquier otra deuda que por virtud de este contrato deba satisfacer a la administración, disponiéndose que de existir deuda pendiente y el administrador negarse a recibir el canon, se entenderá que el ARRENDATARIO está en incumplimiento contractual.-----

-----C. Usos: El ARRENDATARIO podrá dedicar la propiedad a usos legítimos cónsonos con la operación de un área turística-comercial; será de su exclusiva responsabilidad solicitar todos los permisos, aplicables y correspondientes, que sean necesarios para la particular operación del ARRENDATARIO.-----

-----D. Servicios públicos: El ARRENDATARIO obtendrá a su nombre todos aquellos servicios públicos que se requieran para la operación segura y sanitaria de su local.-----

-----El ARRENDATARIO se encargará de la disposición de los desperdicios sólidos de su negocio.-----

-----E. Limpieza y mantenimiento: La limpieza, orden y mantenimiento del restaurante, tanto interiormente como en aquellas áreas externas que se utilicen para su operación, al perímetro del restaurante serán de la responsabilidad del ARRENDATARIO. El ARRENDATARIO asumirá por su cuenta y cargo la sustitución de bombillas, zapatillas y todo aquello cuya sustitución se requiera por el desgaste natural que sufren las cosas por su uso normal o abuso. Con una frecuencia no menor de una vez por año, el ARRENDATARIO pintará el restaurante y sus alrededores a su costo, utilizando los colores y marca de pintura que le apruebe la administración.-----

-----F. Fianza: Para garantizar el buen uso, el mantenimiento y el cuidado, como buen padre de familia, de la propiedad objeto de arrendamiento, así como las demás obligaciones contractuales, el ARRENDATARIO depositará con la administración una fianza equivalente a la suma de dos meses de arrendamiento, la cual no devengará intereses. Esta fianza no sustituye el canon de arrendamiento y será devuelta en su totalidad o en aquella parte que corresponda, si se hubiere efectuado algún cargo contra ella, a la conclusión del arrendamiento por cualquier causa.---

-----G. Personal: Será de la exclusiva responsabilidad del ARRENDATARIO todo aquel personal que utilice en la operación de su negocio, y en consecuencia, deberá exigir de éstos los correspondientes Certificados de Salud, así como les mantendrá cubierta en todo momento por el Fondo del Seguro del Estado. El compareciente de la PRIMERA PARTE no tiene responsabilidad alguna para con este personal contratado por la SEGUNDA PARTE.-----

-----H. Seguros: El ARRENDATARIO archivará anualmente evidencia del pago de la prima correspondiente de un seguro de responsabilidad pública, primario, de ocurrencia con una cubierta no menor de \$500,000.00 por incidente, \$500,000.00 por ocurrencia que cubra al ARRENDADOR como asegurado adicional y que contenga una cláusula de indemnización y relevo ("Hold Harmless Clause") a favor del ARRENDADOR. Igualmente la póliza contendrá la condición que requerirá de un aviso previo al asegurado adicional en la eventualidad de la cancelación o intención de no renovación de la póliza. Este aviso será de treinta días de anticipación a la fecha de efectividad de la acción.-----

-----I. Rótulos: El ARRENDATARIO no instalará, fijará, pintará o exhibirá ningún letrero, cartel, signo, anuncio o rótulo de ningún tipo en el interior o exterior del local arrendado sin el previo permiso por escrito del Administrador, quien tendrá facultad y discreción para aprobar o desaprobado el anuncio que se proponga. El incumplimiento de esta disposición será una violación que conlleva la inmediata cancelación de este contrato.-----

-----J. Mejoras y alteraciones: El ARRENDATARIO no efectuará alteraciones estructurales o de fachada a la propiedad arrendada. Cualquier instalación de artefacto alguno o cualquier obra, reparación o mejora que afecte de alguna forma la estructura o fachada de la propiedad arrendada deberá ser sometida a la administración para su exclusiva aprobación. Toda obra, alteración o mejora que se efectúe sin la obtención

Handwritten notes and signatures on the left margin, including initials like 'R.S.', 'J.S.', 'M.A.', and a signature at the bottom.

Handwritten signature at the bottom of the page.

del consentimiento de la administración será demolida a costa del ARRENDATARIO, quien, además, deberá pagar los gastos en que se incurra para devolver la propiedad a su antiguo estado y condición.-----

-----Toda alteración o mejora autorizada por la administración quedará para beneficio del ARRENDADOR, sin que éste venga obligado a indemnizar de forma alguna al ARRENDATARIO por el valor de dicha mejora o alteración.-----

-----La administración podrá requerir la prestación de fianzas, de considerar necesario, cuando se realicen mejoras autorizadas a través de contratistas independientes, así como también podrá requerir de planos y especificaciones debidamente aprobadas cuando así lo requieran las circunstancias.-----

-----K. Prorrateo de gastos comunes: Si en algún momento la administración determinase que algún gasto incurrido inicialmente provisto por ésta fuere a ser reducido o eliminado y la mayoría de los ARRENDATARIOS estimaren que debe continuarse prestando el servicio o incurrirse en el gasto, éste se adicionará al canon de arrendamiento a base de la proporción de espacio que ocupa cada arrendamiento respecto del total del área arrendada (a prorrateo).-----

S-C
S
M-F-J
S.S.
M.A.
-----L. Buen uso y operación coordinados: El ARRENDATARIO no incurrirá en ningún acto, práctica o conducta que pueda causar daños a la propiedad arrendada o que constituya un estorbo o amenaza de posible daño a la persona de otros ARRENDATARIOS o visitantes. Específicamente el ARRENDATARIO velará porque el uso de sistemas de sonido no interfiera con el igual disfrute de la propiedad de los otros ARRENDATARIOS y de los visitantes.-----

-----M. Cesión y subarrendamiento: Queda terminantemente prohibida la cesión o subarrendamiento de local arrendado.-----

-----N. Tácita reconducción: No operará la tácita reconducción en ningún caso, por lo que al vencimiento del término contractual, sin que previamente se hubiere llegado a negociar un nuevo contrato, se entregará la propiedad libre y expedita.-----

2
-----Ñ. Permisos patentes: Será de la exclusiva responsabilidad del ARRENDATARIO solicitar, obtener y mantener todos los permisos necesarios para la legítima operación de sus comercios. Igualmente deberán cumplir con sus obligaciones contributivas, según corresponda en derecho, así como radicarán en tiempo las correspondientes Declaraciones de Volumen de Negocio para la obtención de la patente municipal.-----

-----O. Uso de altavoces o bocinas: Con el propósito de establecer y mantener un ambiente libre de ruidos estruendosos y disonantes que puedan afectar el disfrute y la salud de los patrocinatorios y visitantes al complejo, el uso, volumen y colocación de altavoces o bocinas y para estos propósitos, cualquier equipo que se pueda utilizar para amplificar sonidos serán regulados por el administrador, sin cuya previa autorización no se podrá utilizar o colocar equipo de esta naturaleza en los kioscos.-----

-----P. Estacionamientos y áreas de carga y descarga: Todos los vehículos de motor serán estacionados fuera de las áreas del Paseo

Tablado; y la carga o descarga de mercancía se hará a tenor con el horario que disponga el administrador.....

-----Q. Horario de servicios al público: Las facilidades aquí cedidas para explotación comercial tienen el propósito de establecer un área de servicios continuos al público, por lo que el restaurante deberá permanecer abierto durante las horas que se establezca por el administrador. Cualquier ARRENDATARIO que por la razón que fuera no abriera por más de dos (2) días consecutivos o que en un periodo de siete (7) días mantuviese el mismo cerrado por más de tres días no consecutivos podrá dar base para la cancelación de este contrato.....

SEXTA: El compareciente de la SEGUNDA PARTE se adviene al Reglamento que para el Paseo Tablado de La Guancha se ha promulgado; el cual, por referencia, se adopta íntegramente a este Contrato y a cualquier enmienda que en el mismo se pueda hacer, y promete cumplir con el mismo, así como en el procedimiento que en el mismo se establece, en particular, lo referente al proceso para resolver querellas y resoluciones de este Contrato; así como los términos y condiciones del Contrato de Arrendamiento entre el MUNICIPIO AUTONOMO DE PONCE y la Corporación para el Desarrollo Comercial y Agrícola del Estado Libre Asociado de Puerto Rico.....

R.S.C.

SEPTIMA: Cláusula de Salvedad y Jurisdicción. Si alguna cláusula de este Contrato o de su Reglamento o de las enmiendas a éste, si la hubiera, se declarará inoperante, el resto de las disposiciones se mantendrá en vigor y su observancia continuará siendo mandatoria. La jurisdicción y competencia en la eventualidad de una revisión judicial lo será la del Tribunal Superior del Centro Judicial de Ponce, Puerto Rico.....


R.S.


R.S.
M.V.J.


OCTAVA: Donde quiera que en este contrato se utilicen los términos de ARRENDADOR o ARRENDATARIO se deben entender como que significan los términos SUB-ARRENDADOR o SUB-ARRENDATARIO.....

R.M.A.



RAFAEL CORDERO SANTIAGO
Alcalde, Municipio de Ponce


RENE SANTIAGO CORREA
Arrendatario


CARMEN M. SANTIAGO
Arrendataria


RENE JAVIER SANTIAGO SANTIAGO
Arrendatario


RENE SANTIAGO SANTIAGO
Arrendatario


MARICARMEN VALLELLANES TORRES
Arrendataria



