

**ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
GOBIERNO MUNICIPAL AUTÓNOMO DE HUMACAO
LEGISLATURA MUNICIPAL
HUMACAO, PUERTO RICO**

CERTIFICACIÓN

Yo, EBIDÍ VÁZQUEZ FONTÁNEZ, Secretario de la Legislatura Municipal de Humacao, Puerto Rico, por la presente **CERTIFICO**:

Que la que se acompaña es copia fiel y exacta de la **Resolución Núm. 54, Serie 2012-2013**, la cual fue aprobada por la Legislatura Municipal de Humacao, Puerto Rico, en Sesión Extraordinaria celebrada los días 17 y 18 de junio de 2013.

VOTACIÓN

VOTOS AFIRMATIVOS:

1. Honorable Julio C. Burgos Gutiérrez
2. Honorable Juan A. Camps Millán
3. Honorable Olga del Moral Sánchez
4. Honorable Zayra Delgado Almodóvar
5. Honorable Roberto Díaz Díaz
6. Honorable José Á. González Hernández
7. Honorable Grace Napolitano Matta
8. Honorable Ángel G. Rodríguez Medina
9. Honorable Miguel Rodríguez Vega
10. Honorable Narciso J. Rodríguez Velázquez
11. Honorable Willie A. Rosario Arroyo
12. Honorable Daniel Santiago Rojas
13. Honorable Héctor E. Sepúlveda Ramos
14. Honorable Víctor M. Velázquez Casillas -Presidente

EN CONTRA:

Ninguno

AUSENTE:

Ninguno

ABSTENIDOS:

15. Honorable Alejandro Martínez Burgos
16. Honorable Efraín Meléndez Arroyo

CERTIFICO CORRECTO:


EBIDI VÁZQUEZ FONTÁNEZ
SECRETARIO

Sello Oficial

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
GOBIERNO MUNICIPAL AUTÓNOMO DE HUMACAO
LEGISLATURA MUNICIPAL
HUMACAO, PUERTO RICO

Proyecto Núm. 66
Resolución Núm.54

Serie 2012-2013

Presentado por: Administración.

“PARA AUTORIZAR AL ALCALDE DEL MUNICIPIO AUTÓNOMO DE HUMACAO A SUSCRIBIR UN CONTRATO A LOS FINES DE DAR EN ARRENDAMIENTO A LA EMPRESA MUNICIPAL PARA EL DESARROLLO ECONÓMICO, CULTURAL, RECREATIVO Y DEPORTIVO DEL MUNICIPIO AUTÓNOMO DE HUMACAO, INC., EL CENTRO DE BELLAS ARTES “ÁGUEDO MOJICA MARRERO” Y EL COLISEO MULTIUROS DE HUMACAO; Y PARA OTROS FINES.”

POR CUANTO: En su primer párrafo, el Artículo 9.005 de la Ley Núm. 81 del 31 de agosto de 1991, según enmendada, en adelante Ley 81, dispone que: “Toda permuta, gravamen, arrendamiento, venta o cesión de propiedad municipal deberá ser aprobada por la Legislatura mediante ordenanza o resolución al efecto.” Añade este Artículo en el inciso (a) de su tercer párrafo que “no será necesario la celebración de subasta pública cuando, “la venta... o arrendamiento es a favor del gobierno central...”

POR CUANTO: Mediante la Ordenanza Núm. 12, Serie 2012-2013, firmada por el Alcalde el 21 de agosto de 2012, la Legislatura Municipal autorizó la creación de la corporación municipal con fines de lucro denominada, “Empresa Municipal para el Desarrollo Económico, Cultural, Recreativo y Deportivo del Municipio Autónomo de Humacao, Inc.”, para el desarrollo municipal, específicamente en su vertiente económica, cultural, recreativa y deportiva.

POR CUANTO: Esta Corporación tendrá, entre otros, los poderes de administrar el Centro de Bellas Artes “Águedo Mojica Marrero” y el Coliseo Multiusos de Humacao, así como administrar aquellos bienes, muebles e inmuebles, cuyo control y custodia le sean transferidos, arrendados o donados o que hayan sido adquiridos con sus propios recursos.

POR CUANTO: Ambas facilidades a arrendarse serán administradas por el Arrendatario para que se conviertan en un instrumento efectivo

para desarrollar el crecimiento de todos aquellos valores que enaltezcan los componentes artísticos de la cultura puertorriqueña; y promover la participación de entidades educativas y empresas privadas en alianza con el Municipio Autónomo de Humacao para el desarrollo cultural y turístico de la región sureste.

POR CUANTO: A propósito de la administración de ambas facilidades, se autoriza a que el Arrendatario otorgue cualquier documento o gestión conforme con terceros.

POR CUANTO: El Municipio Autónomo de Humacao y la Empresa Municipal para el Desarrollo Económico, Cultural, Recreativo y Deportivo del Municipio Autónomo de Humacao, Inc., se encuentran listos para otorgar el contrato de arrendamiento, mantenimiento y operación, a partir del 1ero. de julio de 2013, por lo que se solicita la autorización de la Legislatura Municipal para otorgar y firmar el mismo.

POR TANTO: RESUÉLVESE POR LA LEGISLATURA MUNICIPAL DE HUMACAO, PUERTO RICO:

SECCIÓN 1: Se autoriza al Alcalde a arrendar y otorgar el correspondiente contrato de arrendamiento del Centro de Bellas Artes “Águedo Mojica Marrero” y del Coliseo Multiusos de Humacao, a favor de la Empresa Municipal para el Desarrollo Económico, Cultural, Recreativo y Deportivo del Municipio Autónomo de Humacao, Inc.

SECCIÓN 2: Se autoriza al Alcalde a suscribir el contrato de arrendamiento y todo documento pertinente a esta gestión, sujeto a las siguientes cláusulas y condiciones:

- 1) Propiedad Municipal a darse en arrendamiento: Centro de Bellas Artes “Águedo Mojica Marrero” y el Coliseo Multiusos de Humacao.
- 2) El término o duración del contrato es veinte (20) años comenzando el día 1^o. de julio de 2013 y a vencer el 30 de junio de 2033.


3. El canon de arrendamiento a pagarse por la Empresa Municipal para el Desarrollo Económico, Cultural, Recreativo y Deportivo del Municipio Autónomo de Humacao, Inc., será de un dólar (\$1.00) anual por cada propiedad.
4. El contrato podrá ser prorrogado por recíproco acuerdo entre las partes, debiéndose ejercer dicha prórroga por la parte arrendataria por lo menos seis meses antes del vencimiento del mismo y otros términos y condiciones según acuerden las partes.
5. El Alcalde podrá pactar cualesquiera otras cláusulas y condiciones que entienda pertinentes en función de los mejores intereses del Municipio.

SECCIÓN 3:

Esta Resolución comenzará a regir una vez sea firmada por el Alcalde, luego de lo cual será remitida copia de la misma a la Oficina de Secretaría Municipal, Oficina de Finanzas Municipales, Oficina de Auditoría Interna y a la Empresa Municipal para el Desarrollo Económico, Cultural, Recreativo y Deportivo del Municipio Autónomo de Humacao, Inc.

**APROBADA POR LA LEGISLATURA MUNICIPAL DE HUMACAO, PUERTO RICO,
EL 17 DE JUNIO DE 2013.**


Victor M. Velázquez Casillas
Presidente


Ebidí Vázquez Fontañez
Secretario

**PRESENTADA ESTA RESOLUCIÓN A MI CONSIDERACIÓN, EL 20 DE junio DE
2013 Y FIRMADA POR MÍ, EL 20 DE junio DE 2013.**


Marcelo Trujillo Panisse
Alcalde

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
GOBIERNO MUNICIPAL AUTÓNOMO DE HUMACAO
LEGISLATURA MUNICIPAL
HUMACAO, PUERTO RICO

Proyecto Núm. 66
Resolución Núm. 54

Serie 2012-2013

Presentada por: Administración.

“PARA AUTORIZAR AL ALCALDE DEL MUNICIPIO AUTÓNOMO DE HUMACAO A SUSCRIBIR UN CONTRATO A LOS FINES DE DAR EN ARRENDAMIENTO A LA EMPRESA MUNICIPAL PARA EL DESARROLLO ECONÓMICO, CULTURAL, RECREATIVO Y DEPORTIVO DEL MUNICIPIO AUTÓNOMO DE HUMACAO, INC., EL CENTRO DE BELLAS ARTES “ÁGUEDO MOJICA MARRERO” Y EL COLISEO MULTIUSOS DE HUMACAO; Y PARA OTROS FINES.”

Índice al Apéndice

Contrato de Arrendamiento, Mantenimiento y Operación.

Carta del Sr. Eduardo Cajina, Gerente General Humacao Arena & PAC

**ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
GOBIERNO DEL MUNICIPIO AUTÓNOMO DE HUMACAO**

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, MANTENIMIENTO Y OPERACIÓN

En Humacao, Puerto Rico, hoy ____ de ____ de 2013.-----

COMPARECEN

DE LA PRIMERA PARTE: EL MUNICIPIO AUTÓNOMO DE HUMACAO, una entidad municipal creada por ley con autoridad para comparecer en este acto a tenor con la Ley Número 81 de 30 de agosto de 1991, según enmendada, representado por su Alcalde, Honorable Marcelo Trujillo Panisse, quien es mayor de edad, casado y vecino de Humacao, Puerto Rico, en adelante "EL ARRENDADOR".-----

Y DE LA SEGUNDA PARTE: LA EMPRESA MUNICIPAL PARA EL DESARROLLO ECONÓMICO, CULTURAL, RECREATIVO Y DEPORTIVO DEL MUNICIPIO AUTÓNOMO DE HUMACAO, INC., una corporación con personalidad jurídica propia y existencia totalmente separada e independiente al Municipio Autónomo de Humacao, creada al amparo de la Ley de Municipios Autónomos de Puerto Rico del 30 de agosto de 1991, según enmendada, aprobada su constitución por la Ordenanza número 12, Serie 2012-2013 de la Legislatura Municipal de Humacao, representada por _____, autorizado a comparecer en este acto mediante la resolución aprobada por su Junta de Directores en su reunión de _____, mayor de edad, casado/soltero, (ocupación), y vecino de _____, Puerto Rico, denominado en este acto como "EL ARRENDATARIO".-----

EXPONEN

El ARRENDADOR es dueño en pleno dominio de un Coliseo de Usos Múltiples y un Centro de Bellas Artes localizados en Humacao, Puerto Rico, (en adelante "Las Propiedades"). El ARRENDADOR cede y da en arrendamiento al ARRENDATARIO, el Coliseo Usos Múltiples de Humacao y el Centro de Bellas Artes "Águedo Mojica Marrero", con el propósito de administrar y operar "Las Propiedades" arrendadas para que se conviertan en un instrumento efectivo para desarrollar el crecimiento de todos aquellos valores que enaltezcan los componentes artísticos de la cultura puertorriqueña y promover la participación de entidades educativas y empresas privadas en alianza con el Municipio Autónomo de Humacao para

el desarrollo cultural, turístico y deportivo de la región sureste, bajo las siguientes: -----

CLÁUSULAS Y CONDICIONES

UNO: VIGENCIA, TÉRMINO Y CANON-----

- A. El presente contrato de arrendamiento tendrá un término de 20 años a partir del 1 de julio de 2013.-----
- B. El canon de arrendamiento a pagarse por el ARRENDATARIO se calculará a base de UN DÓLAR (\$1.00) anual por cada propiedad.

DOS: CESIÓN: Excepto lo dispuesto en cierto Contrato de Servicios de Administración entre La Empresa Municipal para el Desarrollo Económico, Cultural, Recreativo y Deportivo del Municipio Autónomo de Humacao, Inc. y SMG Latin America, LLC. para la prestación de servicios de administración con respecto al desarrollo operacional de las propiedades arrendadas; el ARRENDATARIO ni sus representantes legales o sucesores, por disposición de ley u otra forma, gravarán, hipotecarán o enajenarán este arrendamiento ni subarrendarán las propiedades en todo o parte, ni cederán ninguna parte de la misma para ser ocupada por concesionarios, como tampoco cederán sus derechos bajo este contrato, sin obtener previamente la autorización escrita del ARRENDADOR en cada caso.

Cualquier cesión resultante de una consolidación, fusión o disolución del ARRENDATARIO se considerarán una enajenación a los fines de esta cláusula. Cualquier autorización dada por el ARRENDADOR no se entenderá como una renuncia de sus derechos bajo esta cláusula para otros casos. ----

TRES: ALTERACIONES: El ARRENDATARIO no llevará a cabo alteraciones y mejoras en las propiedades arrendadas sin obtener previamente el permiso escrito del ARRENDADOR. Cualquier alteración o mejora efectuada por EL ARRENDATARIO, pasará automáticamente a ser propiedad del ARRENDADOR a la terminación del arrendamiento sin que venga el ARRENDADOR obligado a pagar cantidad alguna por el valor de dicha mejora.-----

No obstante lo anteriormente dispuesto, si con anterioridad a dicha terminación, o dentro de los quince (15) días siguientes a la misma, el ARRENDADOR exigiere por escrito al ARRENDATARIO la remoción de cualquier adición, mejora o alteración, el ARRENDATARIO procederá prontamente a cumplir con lo exigido y a reparar a sus expensas cualquier

daño que sufra las propiedades en el proceso de remoción, si el ARRENDATARIO no cumpliera con lo exigido, el ARRENDADOR podrá llevar a cabo dicha remoción con cargo al ARRENDATARIO.-----

La maquinaria o equipo y sus accesorios que fueren instalados o fijados en las propiedades por el ARRENDATARIO constituirán y advendrán parte del inmueble y no podrán ser removidos por el ARRENDATARIO ni tampoco podrá ser removida la propiedad mueble allí instalada y ubicada a la terminación del presente contrato. En caso de incumplimiento por parte del ARRENDATARIO, se establece un gravamen a favor del ARRENDADOR sobre dicho equipo, maquinaria y propiedad mueble para garantizar el resarcimiento de cualquier daño o pérdida resultante de dicha violación por parte del ARRENDATARIO y éste no podrá remover dicha maquinaria, equipo o bienes muebles. -----

CUARTO: CARGAS Y DESCARGAS DE MERCANCIA, RECOGIDO Y DISPOSICION DE DESPERDICIOS:-----

A. Toda la basura deberá depositarse y mantenerse en la clase de receptáculos que permita una adecuada limpieza y mantenimiento del área, y se colocará en las áreas designadas, lista para ser recogida en la forma y en las horas y sitios que resulten más convenientes y adecuados. El ARRENDATARIO pagará en todo caso los gastos que ocasione el movimiento y recogido de basura. -----

B. Todas las operaciones de carga y descarga de mercancía, materiales y equipo y recogido y retiro de basura se harán exclusivamente en y a través de las puertas y áreas de servicio designadas de las propiedades arrendadas. -----

CINCO: OTRAS EDIFICACIONES: El ARRENDADOR se reserva el derecho de aumentar y de añadir a las estructuras arrendadas objeto de este contrato, así como a construir en las áreas adyacentes otras edificaciones, estacionamientos, efectuar alteraciones a la misma y erguir en ellas pisos adicionales siempre que no se afecten las operaciones del ARRENDATARIO. -

SEIS: BUEN USO Y MANTENIMIENTO DE LAS PROPIEDADES -----

A. El ARRENDATARIO no incurrirá en ningún acto, práctica o conducta que pueda causar daño a las propiedades arrendadas o que sea inmoral o contraria a la Ley o que constituya un estorbo o amenaza

para las propiedades, las personas o el Municipio Autónomo de Humacao.-----

B. El ARRENDATARIO mantendrá las propiedades arrendadas, incluyendo la acera frente a la misma y el espacio para estacionamiento, limpia y libre de todo desperdicio o basura, hará los arreglos necesarios para el recogido de la basura del las propiedades, en forma regular y eficaz. --

C. Mantendrá en todo tiempo las propiedades arrendadas en buen estado de limpieza, y cumplirá con todos los requisitos de ley en cuanto a los usos de las mismas. -----

SIETE: REPARACIONES: El ARRENDATARIO, a su propio costo, mantendrá en buen estado de conservación y reparación las propiedades arrendadas así como su equipo, máquinas, y accesorios, si algunos, durante todo el término de este contrato y tomará las precauciones razonablemente necesarias para evitar el menoscabo de las propiedades. Esto incluye las reparaciones y mantenimientos ordinarios que sean necesarios en los edificios y facilidades principales y complementarias que forman parte de las propiedades arrendadas. Es responsabilidad del ARRENDADOR reparar y mantener a su costo aquellas reparaciones extraordinarias que necesiten las propiedades arrendadas tales como techos, paredes, externas o internas, pisos y estructuras, equipos integrados en la estructura, tales como aire acondicionado central, los elevadores, etc. -----

Para atender y resolver de manera rápida y efectiva, situaciones en áreas estructurales y de equipos integrados a las estructuras de las propiedades arrendadas que requieren la intervención del ARRENDADOR, para evitar que los techos y otras partes de la estructura se afecten y se creen daños irreparables al uso continuo de estas facilidades, o que las mismas no se puedan utilizar para sus propósitos, es necesario se adopten unas normas o guías para atender estas situaciones de mantenimiento o reparaciones extraordinarias que deba hacer el ARRENDADOR a las propiedades. Conforme a esto, cuando el ARRENDATARIO entienda que en las propiedades arrendadas ocurre una situación o evento que afecte alguna parte de las estructuras o equipos integrados a las mismas y necesite de un mantenimiento o reparación extraordinaria, procederá de la siguiente manera: -----

1. El ARRENDATARIO o la entidad que éste designe a tales efectos, evaluará la situación con el ingeniero que presta servicios para el

Municipio Autónomo de Humacao (MAH), quién preparará un informe descubriendo sus hallazgos, la razón de por qué ocurre la situación, sus recomendaciones y el costo preliminar que conlleva atender el asunto de conformidad con las propuestas o información que haya consultado. -----

2. El Director Ejecutivo o Presidente del ARRENDATARIO reunirá con el asesor legal del ARRENDADOR y si se concluye que se trata de una situación de mantenimiento o reparación extraordinaria de las propiedades o del equipo de las facilidades del ARRENDADOR, se procederá a someter por escrito una comunicación al Alcalde del MAH con el informe preparado por el ingeniero. -----
3. En el informe que preparará el Director Ejecutivo o Presidente del ARRENDATARIO, se informará el impacto y las consecuencias o daños que tiene la situación, que debe atenderse de inmediato por el ARRENDADOR lo planteado, incluyendo la recomendación con los pasos que entienda necesarios para que se atienda la petición. –
4. Cuando el Alcalde del MAH reciba la comunicación del ARRENDATARIO sobre el asunto antes indicado, procederá a someter la misma ante la consideración de el Administrador Municipal y/o Secretario de Infraestructura, ornato y Conservación con copia al Director de Gerencia y Presupuesto para que le recomienden de inmediato como atender y resolver con prontitud la reparación o el mantenimiento extraordinario de las propiedades o del equipo de que se trate, incluyendo el costo que se necesite para resolver tal situación. -----
5. Si resulta que la reparación o el mantenimiento debe ser resuelto de inmediato, el Alcalde podrá autorizar al ARRENDATARIO de tener esta los fondos y la aprobación de su Junta de Directores, a que proceda con la reparación de inmediato y el ARRENDADOR se asegurará de reembolsar al ARRENDATARIO a la mayor brevedad posible los dineros que haya incurrido por tal evento. En caso de no ser una situación de emergencia, el ARRENDATARIO podrá programar la obtención de los recursos económicos en el mismo año fiscal y de no serle posible, los asignará para el próximo año fiscal. -----

6. En cualquiera de las circunstancias antes mencionadas, el ARRENDADOR, podrá escoger que el ARRENDATARIO contrate al contratista para realizar los trabajos o que el ARRENDADOR lo contrate y pague para realizar dichos servicios. -----

7. Para atender los asuntos antes señalados, el ARRENDADOR y el ARRENDATARIO recopilarán y tendrán en sus récords un expediente con los documentos que evidencien todo el procedimiento aquí descrito hasta que se resuelva la situación. Dicho expediente estará disponible para ser evaluado y auditado por las entidades correspondientes. -----

Lo anterior no obligará al ARRENDADOR a reparar daños a las propiedades resultantes de actos del ARRENDATARIO, sus empleados, agentes o invitados cuyos daños serán reparados por el ARRENDATARIO a sus expensas. Si el ARRENDATARIO rehúse o descuidare llevar a cabo cualesquiera obras de conservación o reparación que venga obligado a realizar conforme a lo convenido en esta cláusula, el ARRENDADOR podrá realizar dichas obras, con cargo al ARRENDATARIO y al así hacerlo no incurrirá en responsabilidad alguna como resultado de cualquier pérdida o disminución en los negocios o actividades del ARRENDATARIO que se produzca con motivo de la realización de dichas obras o por cualquier daño causado por subversión, vandalismo, motín o por cualquier evento de fuerza mayor incluyendo, pero sin limitarlo a éstos, huracán, fuego, terremoto e inundaciones. -----

OCHO: GRAVÁMENES: Si el ARRENDATARIO realizare alteraciones, cambios, adiciones, mejoras o labor en ella, ni el ARRENDADOR ni las propiedades arrendadas en si serán, bajo ninguna circunstancia, responsables del pago de cualquier gasto incurrido, o por el valor de la labor hecha, o los materiales suplidos para las propiedades arrendadas, o cualquier parte de la misma. Todas las referidas alteraciones, cambios, adiciones, mejoras, y reparaciones y los materiales y labor de los empleados, serán con cargo al ARRENDATARIO y tan solo éste será responsable a los contratistas, obreros y personas que suplan labor o materiales a las propiedades arrendadas o cualquier parte de ésta. -----

Si por cualquier acto u omisión del ARRENDATARIO se crease cualquier gravamen o se produjera alguna orden para el pago de dinero, ejecutable contra las propiedades arrendadas (independientemente de si dicho

gravamen u orden fuere válido o exigible como tal), el ARRENDATARIO obtendrá su cancelación y descargo o su afianzamiento, a su propio costo, dentro de los veinte (20) días de la fecha del gravamen y orden, e indemnizará al ARRENDADOR de los costos, gastos, reclamaciones, pérdidas y daños, incluyendo honorarios de abogado razonables que resulten de tal gravamen u orden por razón de los mismos. -----

NUEVE: DAÑOS A PERSONA O PROPIEDAD: El ARRENDADOR no será responsable, en ningún caso, de lesiones o daños a cualquier persona incurridos en las propiedades arrendadas, ni de ningún daño o perjuicio a las propiedades arrendadas o a cualquier propiedad del ARRENDATARIO o de tercera persona, que ocurriere en las propiedades arrendadas, salvo que resultare de la negligencia del ARRENDADOR o de sus agentes o empleados autorizados. El ARRENDATARIO indemnizará y relevará al ARRENDADOR de cualquier responsabilidad por daños y de cualquier clase o naturaleza, incluso honorarios de abogado razonables, que surgiere de, o se basare en cualesquiera actividad realizada por el ARRENDATARIO en las propiedades arrendadas o por cualesquiera de sus obligaciones bajo este contrato, o en cualquier acto u omisión negligente del ARRENDATARIO, sus empleados, agentes, contratista o invitados.-----

DIEZ: INSPECCIÓN: El ARRENDATARIO permitirá que el ARRENDADOR, o los agentes de éste, entren en las propiedades arrendadas en horas razonables con el propósito de inspeccionar las mismas o de hacer las reparaciones que el ARRENDATARIO dejase de hacer o rehusar hacer de acuerdo con los términos, pactos o condiciones de este arrendamiento y permitirá razonablemente la inspección de las propiedades arrendadas a nombre del arrendatarios prospectivos. -----

Las disposiciones contenidas en este artículo no se interpretarán en el sentido de ampliar las obligaciones del ARRENDADOR bajo este arrendamiento, siendo expresamente convenido que el derecho y autoridad que por la presente se le reservan no le imponen, ni el ARRENDADOR asume, por razón de las mismas, ninguna responsabilidad por la reparación, cuidado o supervisión de las propiedades arrendadas o de cualquier equipo o accesorio sito es éstas. -----

ONCE: DAÑO O DESTRUCCIÓN: En caso de que como resultado de algún siniestro, las propiedades arrendadas sufre daños de tal magnitud que razonablemente no se pudiere continuar usando para los propósitos para los

cuales fue tomada en arrendamiento por el ARRENDATARIO, el ARRENDADOR, podrá restaurar dicha propiedad dentro de un término razonable o podrá, a su opción, dar por terminado este contrato, efectivo a la fecha del siniestro.-----

DOCE: SEGUROS: -----

A. El ARRENDATARIO se obliga a no tener en las propiedades arrendadas ninguna mercancía, materiales o equipo ni a llevar a cabo en la misma ninguna actividad, que pueda en alguna forma afectar o invalidar la cubierta de cualquier póliza de seguro sobre las edificaciones. El ARRENDATARIO se obliga a si mismo, a pagar como renta adicional el aumento en el costo de cualquier póliza de seguro mantenida por el ARRENDADOR cuando dicho aumento sea atribuido a las actividades establecidos o desarrollados por el ARRENDATARIO en las propiedades arrendadas irrespectivamente de si el ARRENDADOR ha consentido o no a que dicha actividad o negocio sea establecido o desarrollado en dicha propiedad. Si el ARRENDATARIO instalare cualquier equipo eléctrico, cuyo funcionamiento sobrecargue las facilidades eléctricas de las propiedades arrendadas, serán de cuenta del ARRENDATARIO los cambios en dichas facilidades que sea necesario realizar con el fin de cumplir con los requisitos establecidos a tales efectos por las autoridades gubernamentales pertinentes. -----

B. El ARRENDATARIO se obliga a mantener a sus expensas, durante todo el término de este arrendamiento, pólizas de seguros de responsabilidad pública y contra accidentes, incluyendo daños a las propiedades, expedidos por compañías de seguros autorizadas a hacer negocios de seguros en puerto Rico, que aseguren al ARRENDATARIO y al ARRENDADOR, según sea el interés de cada cual, contra el riesgo de daños a la persona y/o a las propiedades, y contra responsabilidad por la muerte de cualquier persona o personas, como resultado de accidentes ocurridos en, o en relación con las propiedades arrendadas. La cuberita de tales pólizas no será por menos de un millón de dólares (\$1,000,000.) por cada accidente, ni menos de quinientos mil dólares (\$500,000.00) por daños a cada persona. Tales pólizas cubrirán no solo las propiedades arrendadas, sino también la acera o aceras adyacentes al mismo y áreas de estacionamientos. -----

C. El ARRENDATARIO suministrará al ARRENDADOR copias o certificaciones de todas las referidas pólizas, incluyendo un endoso que

establezca que las mismas no serán canceladas sin notificación previa al ARRENDADOR con no menos de diez (10) días de anticipación.-----

TRECE: QUIEBRA: Si durante el término de este arrendamiento, el ARRENDATARIO radicase en cualquier tribunal, o le fuese radicado en su contra, con arreglo a cualquier estatuto, bien de los Estados Unidos o de cualquier estado, una petición de quiebra o insolvencia, o para la reorganización, o para un arreglo o composición, o para el nombramiento de un síndico del ARRENDATARIO o de su propiedad, o bajo cualquiera de las disposiciones de la Ley de Quiebras Federal, vigente o según enmendada en el futuro, o si el ARRENDATARIO se disolviese o se liquidase, o si el negocio o la propiedad del ARRENDATARIO fuera incautada por cualquier funcionario o agente del gobierno, con arreglo o autorización estatutaria para la disolución y/o liquidación del ARRENDATARIO, cualesquiera de tales sucesos constituirá incumplimiento por parte del ARRENDATARIO y una violación del presente contrato. El ARRENDADOR, a su opción, podrá dar al ARRENDATARIO, o a cualquier síndico, administrador, funcionario, agente o cesionario, dentro de un tiempo razonable a partir de la notificación por escrito determinado, que este arrendamiento y el término del mismo cesará y expirará dentro de un plazo no menor de diez (10) días a partir de la fecha en que diere tal notificación. El término del presente contrato cesará y expirará totalmente en la misma manera y con el mismo efecto que si la fecha fijada en dicha notificación fuere la fecha originalmente fijada en dicha notificación para la terminación del presente contrato. El ARRENDADOR tendrá, en virtud de lo anterior, derecho a la posesión inmediata de las propiedades arrendadas y podrá iniciar procedimientos sumarios contra el ARRENDATARIO o tomar cualquier otra acción o procedimiento adecuado para obtener la posesión de las mismas.

CATORCE: INCUMPLIMIENTO/REMEDIOS -----

A. Si el ARRENDATARIO violare u omitiere cumplir cualesquiera de los términos, pactos o condiciones de este arrendamiento o de cualquier anejo o enmienda futura, o si cualquier embargo fuere trabado contra el ARRENDATARIO o las propiedades de éste en virtud del cual las propiedades arrendadas fueren ocupadas o incautadas o se intentare ocuparlas o incautarlas por cualquier persona que no fuere el ARRENDATARIO o si éste dejare de tomar posesión de las propiedades arrendadas dentro de los diez (10) días del comienzo de este arrendamiento, o si el ARRENDATARIO desalojare o abandonar las

propiedades arrendadas o si este arrendamiento fuere traspasado o cedido a, o fuere adquirido por cualquier otra persona, firma o corporación, excepto según se dispone en este arrendamiento, o si el ARRENDATARIO cediere, hipotecare o enajenare este arrendamiento, o subarrendare las propiedades arrendadas, en todo o en parte, sin el consentimiento escrito previo del ARRENDADOR, éste tendrá derecho, a su opción, de dar por terminado este arrendamiento, así como todo derecho, título o interés del ARRENDATARIO bajo el mismo. El ARRENDATARIO inmediatamente abandonará y entregará al ARRENDADOR las propiedades arrendadas y todas y cada una de las partes de las mismas y el ARRENDADOR podrá entrar a las mismas y reposeserlas. El derecho concedido al ARRENDADOR en virtud de esta cláusula, o en virtud de cualquier otra cláusula de extensión o prórroga, si alguna, del término pactado y el ejercicio de tal derecho por el ARRENDADOR, producirá el vencimiento de cualquier extensión o prórroga de dicho término o eliminará cualquier derecho por parte del ARRENDATARIO a tal extensión o prórroga. -----

QUINCE: ENTREGA A LA EXPIRACIÓN DEL TÉRMINO: Al vencer el término del presente contrato, el ARRENDATARIO entregará al ARRENDADOR las propiedades arrendadas en buen estado de conservación y limpieza. El ARRENDATARIO, entregará "Las Propiedades" con toda su propiedad mueble, mejoras de las propiedades arrendadas y toda aquella propiedad y/o equipo instalado.-----

DIECISEIS DISFRUTE PACÍFICO: El ARRENDADOR conviene en que mientras el ARRENDATARIO cumpla con todos los términos, pactos y condiciones del arrendamiento, tendrá el disfrute pacífico de las propiedades arrendadas con sujeción, desde luego, a los términos de éste arrendamiento.

DIECISIETE: CONTRATO ÚNICO: Este arrendamiento contiene todos los términos del acuerdo entre las partes u no podrá ser modificado en ninguna forma, salvo mediante documento otorgado por ambas partes, o sus respectivos sucesores. -----

DIECIOCHO: CONSENTIMIENTO DEL ARRENDADOR Y DEL ARRENDATARIO: El ARRENDATARIO y el ARRENDADOR convienen en que el consentimiento que de cualesquiera de ellos se requiera bajo las disposiciones de este contrato, no será denegado ni retrasado irrazonablemente. -----

DIECINUEVE: Todo permiso necesario, o derecho, o patente pagadero al Gobierno para la operación del local arrendado serán obtenidos por el ARRENDATARIO a su costo. -----

VEINTE: Si a la terminación del arrendamiento, el ARRENDATARIO permanece ocupando las propiedades arrendadas, lo hará en calidad de ARRENDATARIO de mes a mes y todas las disposiciones de este contrato que resulten aplicables se mantendrán en efecto.-----

VEINTIUNO: CONTRIBUCIONES: De ser aplicable, las contribuciones sobre la propiedad inmueble serán pagadas por el ARRENDADOR. -----

De ser aplicable las contribuciones impuestas a la maquinaria, equipo, y sus accesorios que fueren instalados o fijados por el ARRENDATARIO en las propiedades arrendadas, como también las impuestas por las mejoras realizadas por el ARRENDATARIO así como patentes, IVU, arbitrios y cualquier otra imposición fiscal serán pagadas por el ARRENDATARIO.-----

VEINTIDOS: ASUNTOS AMBIENTALES: El ARRENDATARIO eximirá de toda responsabilidad y defenderá al ARRENDADOR y a sus respectivos oficiales, directores, accionistas, agentes y empleados (hold harmless) de toda multa, demanda, procedimiento, reclamación o acción de cualquier clase y de todos los costos asociados con tales acciones, incluyendo honorarios de abogados y de consultores que puedan surgir o estar en cualquier forma conectados con cualquier depósito, derrame o cualquier otro escape de Sustancias Peligrosas que ocurran durante el término de este arrendamiento, o en las propiedades arrendadas, o que pueda surgir en cualquier momento del uso u ocupación por el ARRENDATARIO de las propiedades, o por el incumplimiento del ARRENDATARIO en proveer toda la información, o someter documentos, o tomar cualquier medida requerida por cualquier autoridad federal o estatal bajo las leyes de Puerto Rico y, en particular, bajo las leyes ambientales. Las obligaciones del ARRENDATARIO bajo este párrafo permanecerán en vigor y sobrevivirán a la expiración de este arrendamiento. -----

VEINTITRES: UTILIDADES: EL ARRENDADOR pagará los cargos de energía eléctrica y agua de las propiedades arrendadas.-----

VEINTICUATRO: DISPOSICIONES MISCELÁNEAS: -----

A. SUBSISTENCIA - En la eventualidad de que un Tribunal con jurisdicción declare alguna cláusula de este contrato inválida, dicha determinación no invalidará el resto de este contrato ni ninguna otra cláusula. -----

Este acuerdo reemplaza y subsiste sobre cualquier acuerdo, escrito u oral, anterior entre las partes con respecto al arrendamiento de las propiedades. -----

B. NOTIFICACIONES: Cualquier notificación que pueda hacerse bajo este contrato debe ser por escrito y se entenderá hecha en debida forma y notifica para todos los propósitos, al ser entregada personalmente o enviada por correo certificado con acuse de recibo a aquella parte a quien vaya dirigida la referida comunicación a las siguientes direcciones: -----

AL ARRENDADOR:

Dirección Postal:

Dirección Física:

Teléfonos:

Fax:

Email:

AL ARRENDATARIO

Dirección Postal:

Dirección Física:

Teléfonos:

Fax:

Email:

o a cualquier otra dirección que hayan designado las partes mediante comunicación escrita enviada a la otra parte de este contrato. -----

C. ÚNICO CONTACTO - Todas las comunicaciones dirigidas al ARRENDADOR serán dirigidas a las direcciones del inciso anterior con atención al Sr./Sra. _____. Las comunicaciones dirigidas al ARRENDATARIO serán dirigidas a la dirección del inciso anterior con atención al Sr./Sra. _____.

En la eventualidad de algún cambio a esta información, deberá ser notificado a la otra parte por escrito a la mayor brevedad posible. -----

D. Ninguna Renuncia: La falta de ejercicio por parte de las partes de cualesquiera derechos concedidos bajo este contrato no deberá considerarse como una renuncia del mismo. El ejercicio por dicha parte de cualquier derecho concedido en virtud de los términos de este contrato, no se entenderá que excluye cualquier otro o ulterior ejercicio del derecho así referido o el ejercicio de cualquier otro derecho que de otra forma pudiera tener dicha parte. Los remedios aquí concedidos a las partes son acumulativos y no excluirán cualesquiera otros remedios provistos por ley. -----

E. Ley Aplicable: Este contrato se otorga bajo las leyes de Puerto Rico y será interpretado de conformidad con las leyes y estatutos del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, así como la jurisprudencia del Tribunal Supremo de Puerto Rico y las partes se someten a la jurisdicción del Tribunal Superior de Humacao para dirimir cualquier controversia que pueda surgir entre ellos. -----

F. Sucesores: Los derechos y obligaciones de las partes bajo este contrato beneficiarán y obligarán a sus sucesores en interés. -----

G. Enmiendas: Ningún cambio o enmienda a los términos y condiciones de este contrato será efectiva a menos que conste por escrito y contenga las firmas de ambas partes. -----

H. Títulos: Los títulos que anteceden las secciones de este contrato son exclusivamente para efectos de referencia y no forman parte de este contrato. -----

I. Publicidad: Copia de este contrato será enviado a la Legislatura Municipal del MAH, a su Administrador(a) Municipal, al Director de Finanzas del MAH y a la Junta de Directores del ARRENDATARIO Y ARRENDADOR, para su información y conocimiento. -----

Cualquiera de las partes comparecientes están autorizadas (pero no obligadas) a presentar este contrato en el Registro de la Propiedad correspondiente. Si cualquier parte decide ejercer dicho derecho, los costos legales, notariales, de inscripción y cualquier otro gasto incidental a la preparación o ejecución y cualquier otro instrumento o instrumentos requeridos serán de cargo de la parte que decide ejercer

el derecho. La otra parte se obliga a otorgar cualquier documento necesario para completar el trámite requerido, pero no será responsable de los gastos en que el otro incurra. -----

OTORGADO en Humacao, Puerto Rico, hoy _____ de _____ de 2013.

ARRENDADOR:

Municipio Autónomo de Humacao

Por: _____

ARRENDATARIO:

Empresa Municipal
D.E.C.R.D.M.A.H., Inc.

Por: _____



15 de Mayo de 2013

Hon. Marcelo Trujillo Parisse
Presidente Junta de Directores
Empresa Municipal para el Desarrollo Económico,
Cultural, Recreativo y Deportivo del Municipio
Autónomo de Humacao (EMDECRDMAH)

Estimado Sr. Trujillo

¡Saludos Cordiales! El pasado 11 de mayo de 2013 se cumplieron los primeros tres (3) meses de nuestro contrato con la Empresa Municipal. Estos 3 meses comprenden el periodo de pre-apertura según lo establecido en la sección 5 (Fecha de Inicio y Vigencia) de nuestro contrato de administración. Sin embargo es de conocimiento que durante este periodo se han realizado varios eventos en el Coliseo de usos Múltiples (CUM) y que el Centro de Bellas Artes (CBA) estuvo la mayor parte de este periodo en manos del contratista general de la obra quien aún se encontraba realizando tareas de construcción. A pesar de lo antes mencionado SMGLA se ha mantenido realizando trabajos de mantenimiento y evaluaciones a los sistemas y sub sistemas de ambas facilidades, así como planificando proyectos y mejoras necesarias para aumentar la ocupación y rentabilidad del Humacao Arena & CBA. Además en reunión sostenida el viernes 24 de mayo con la junta de directores de la Empresa Municipal, se discutió la posibilidad de extender el periodo de pre-apertura, dado a que de igual forma la Empresa Municipal no había completado asuntos administrativos concernientes a las facilidades por las razones antes expuestas

Por esta razón respetuosamente solicitamos se emiende la secc. 5 de nuestro contrato, a los efectos de extender este periodo de pre-apertura, hasta el lunes 1 de julio de 2013. Este espacio de tiempo nos permitirá atender varios asuntos importantes, especialmente en el CBA, facilidad en la que aún no hemos culminado el proceso de pruebas a los sistemas especializados de teatro como luces, sonido, sistema de tramoyas, entre otros y a su vez para que la Empresa Municipal pueda completar los trámites administrativos pendientes.

De usted y/o la junta que usted preside necesitar información adicional, estamos en la mejor disposición de dialogar con ustedes, para viabilizar nuestra solicitud.

Atentamente,

Eduardo Cajina
Gerente General
Humacao Arena & PAC
Manage by SMG Latin America