

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO  
GOBIERNO MUNICIPAL AUTONOMO DE GUAYNABO  
LEGISLATURA MUNICIPAL

O R D E N A N Z A

Número 17

Serie: 2006-2007

Presentada por: Hon. Antonio Luis Soto Torres

PARA AUTORIZAR AL ALCALDE DEL MUNICIPIO AUTONOMO DE GUAYNABO O SU REPRESENTANTE AUTORIZADO A OTORGAR UN CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE CIERTAS AREAS EN LA RESERVA FORESTAL LA MARQUESA, LIBRE DEL REQUISITO DE SUBASTA PUBLICA, PARA DEDICARSE A USO DE "LA MARQUESA CANOPY TOUR", DESARROLLO DE MARIPOSARIO, ESTABLECER LOS TERMINOS PRINCIPALES DE DICHO CONTRATO, Y PARA OTROS FINES.

Por Cuanto:

La Ley Núm. 81, de 30 de agosto de 1991, según enmendada, conocida como Ley de Municipios Autónomos, en su Artículo 10.011, establece que el Municipio podrá mediante la aprobación de una Ordenanza reglamentar el arrendamiento de propiedad municipal mueble e inmueble a base de un canon razonable y sin sujeción al requisito de subasta pública. Añade dicha disposición legal que en la Ordenanza deberán especificarse las razones por las cuales se considera justo y necesario el prescindir del requisito de subasta, y que el canon de arrendamiento a establecerse será uno razonable para el cual se tomará como base el costo y vida útil de la propiedad, así como los tipos de arrendamiento prevalecientes en el mercado.

Por Cuanto:

El Municipio Autónomo de Guaynabo es dueño en pleno dominio de una propiedad inmueble con una cabida aproximada de 600 cuerdas de terreno, conocida como "Reserva Forestal La Marquesa", Guaynabo, Puerto Rico, y por la presente desea otorgar el arrendamiento del derecho, uso y aprovechamiento de accesos, caminos, espacios aéreos, áreas de anclaje sobre la referida Reserva Forestal La Marquesa a Inmobiliaria Carazo, Inc., en adelante denominada "La Arrendataria".

Por Cuanto:

La Arrendataria es una corporación con fines de lucro y organizada bajos las leyes del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, que se propone desarrollar, promover el desarrollo sustentable, reforestación, aminorar el calentamiento global,

Relativamente nuevos y prácticamente desconocidos para gran parte de la sociedad en la que vivimos.

Por Cuanto:

La Arrendataria ha sometido una propuesta al Municipio Autónomo de Guaynabo para el aprovechamiento y uso del área delimitada del Parque Recreacional La Marquesa, para instalar las bases, cablerías, facilidades de almacenaje de los equipos, y área de recibimiento y atención de turistas y visitantes, actividades tanto de día y noche, todo ello compatible con el plan de desarrollo del circuito turístico del Municipio de Guaynabo.

Por Cuanto:

La Arrendataria propone instalar y operar "La Marquesa Canopy Tour", con un sistema de plataformas suspendidas en los árboles y/o soportes verticales, estructuras o paredes conectadas mediante cables horizontales transversales y/o caminos suspendidos. El "tour" permite que personas con poca o ninguna experiencia escalando, explorando cuevas o subiendo montañas tengan un fácil acceso a lugares remotos o de difícil acceso. Las excursiones permitirán a los visitantes disfrutar de manera segura del bosque tropical, con una perspectiva de éste desde el tope de los árboles. Para hacer viable esta experiencia la Arrendataria podrá instalar las cuerdas, sogas y estructuras que sean necesarias para el ofrecimiento de "La Marquesa Canopy Tour", según antes establecido, y todo ello se llevará a cabo en estricto cumplimiento con los reglamentos tanto estatales como federales que sean aplicables, en protección del ambiente del Parque Recreacional La Marquesa.

Por Cuanto:

La Arrendataria desarrollará a su costo en un plazo no mayor de tres años, un mariposario "habitats" para aves y mariposas, proyecto demostrativo del aprovechamiento del medio ambiente del Parque Recreacional La Marquesa, en actividades ecológicamente sustentables y económicamente sostenibles.

- Por Cuanto: “La Marquesa Canopy Tour” estará ubicado en plena área metropolitana en el Parque Forestal La Marquesa de Guaynabo, como parte importante de este esfuerzo y representa el más claro ejemplo de un desarrollo sustentable. Su privilegiada situación geográfica hace de este bello paraje, un valioso ecosistema que preservar. Los visitantes serán testigos y promotores directos de los esfuerzos realizados por el Municipio Autónomo de Guaynabo en la conservación del ambiente, la protección de las especies y la educación de los ecoturistas y otros visitantes en el credo conservacionista.
- Por Cuanto: La clientela estará compuesta mayormente por turistas de cruceros, visitantes huéspedes de hoteles y residentes locales de Puerto Rico con un creciente deseo de participar en ofertas compatibles con el desarrollo del ecoturismo y la conservación del ambiente dentro de un ambiente controlado, limpio y orientado a la convivencia humana.
- Por Cuanto Entiende esta Legislatura Municipal que la propuesta sometida por Inmobiliaria Carazo, Inc., beneficia el interés público y contribuye, sin lugar a dudas, a los esfuerzos que diariamente lleva a cabo este Municipio con el propósito de mejorar la calidad de vida de sus residentes, y que por la naturaleza de los servicios que habrá de prestar Inmobiliaria Carazo, Inc., no es práctico el llevar a cabo una subasta pública para arrendar las facilidades que esta habrá de utilizar.
- Por Cuanto: La otorgación del contrato de arrendamiento que mediante la presente Ordenanza se autoriza deberá contener, sin que para ello se entienda que son todas las condiciones necesarias, las siguientes, las cuales se enumeran a continuación:
- a. El término del contrato será por un periodo de 30 años comenzando en la fecha de la firma del contrato entre las partes.

- b. Una vez firmado el contrato, la arrendataria tendrá el término improrrogable de tres (3) años para construir y desarrollar a su propio costo, un mariposario, el cual se construirá de conformidad con cualquier reglamentación estatal y federal aplicable y en armonía, protegiendo la fauna y la flora de la reserva forestal La Marquesa.
- c. La Arrendataria deberá pagar rentas al Municipio tomando en consideración todo ingreso devengado de las operaciones y uso de las facilidades activas de "La Marquesa Canopy Tour" y cargo de acceso al mariposario, así como la venta o alquiler de los siguientes artículos y servicios tales como: camisetas, gorras, sombreros, libros, folletos, fotos, afiches, cuadros, calcomanías, juegos de interpretación del ambiente, paseos a caballo, mapas, revistas ecológicas, recordatorios y artesanías con motivos de conservación o vida silvestre, binoculares, brújulas, linternas, baterías, rollos de fotografía, fotografías tomadas en el área, cámaras desechables, bultos, mochilas y tarjetas postales, artículos de acampar, casetas y sacos de dormir, artículos de higiene personal y primeros auxilios, bebidas no alcohólicas envasadas en material de aluminio o plástico reciclable, alimentos enlatados, otros artículos, servicios y proyectos que sean autorizados por el Municipio.
- d. La Arrendataria deberá pagar rentas sobre las ventas mensuales por todos los conceptos anteriormente mencionados en el párrafo anterior a partir del día 1ro. de enero de 2007, disponiéndose que durante los años uno al cinco, la renta a satisfacerse será de 5% de estas; del año seis al diez, el 7.5%; del año once al veinte el 10%, y del año veinte al treinta 15%. No obstante lo anterior, en ningún caso la renta mensual a satisfacerse al Municipio durante el periodo de los años uno (1) al cinco (5) será menor de \$2,000.00; del año seis (6) al diez (10) será menor de \$3,000.00 mensuales; del año once (11) al veinte (20) no menor de \$4,000.00 mensuales; y del año veinte (20) al treinta (30) no menor de la suma de \$6,000.00 mensuales.

- e. Las rentas serán pagadas dentro de los primeros diez (10) días de cada mes en las oficinas del Recaudador del Municipio de Guaynabo y depositadas en la cuenta establecida para esos propósitos.
- f. La Arrendataria deberá comprometerse a utilizar la propiedad bajo el arrendamiento única y exclusivamente para establecer en ella sus operaciones de ecoturismo de aventura y usos compatibles, tales como presentaciones relacionadas con el medio ambiente, caminatas, laboratorios y observatorios de aves, mariposas, plantas, árboles, etc.; paseos a caballo, carretas y todo tipo de transportación compatible con el mantenimiento del ambiente limpio, veredas interpretativas, venta de efectos y conmemorativos relacionados con el tema de la conservación, ecosistemas, fotos de los participantes, discos compactos, películas temáticas y otros.
- g. La Arrendataria deberá obtener una póliza de seguro con cubierta ampliada de responsabilidad pública por USD\$2,000,000.00 por persona y USD\$1,000,000.00 por evento, así como cubierta ampliada por daños a la propiedad del Municipio por la suma de USD\$1,000,000.00, en la cual aparezca como asegurada adicional el Municipio de Guaynabo. Dicha póliza cubra daños sufridos por terceras personas mientras se lleva a cabo las actividades de "Canopy Tour" y demás actividades dentro del área realizadas por La Arrendataria, así como daños o pérdidas a la propiedad del Municipio en donde se hayan ubicado las facilidades del "Canopy Tour".
- h. La Arrendataria deberá obtener, previo a la firma del contrato de arrendamiento, cualesquiera certificados y/o permisos que sean exigidos para contratar con el Municipio.
- i. La Arrendataria deberá establecer un programa de entrenamiento de personal para el proyecto, dando preferencia en la selección a residentes de Guaynabo.

Ordenanza Numero 17

Serie 2006-2007

- j. La Arrendataria deberá conceder un descuento de 10% en los precios de las actividades de "Canopy Tour" y otras actividades desarrolladas en el área a los residentes "bone fide" de Guaynabo debidamente identificados.

POR TANTO: ORDENASE POR ESTA LEGISLATURA MUNICIPAL DE GUAYNABO, PUERTO RICO, REUNIDA EN SESION ORDINARIA HOY, DIA 19 DE JULIO DE 2006,

Sección 1ra.: Autorizar, como por la presente se autoriza, al Alcalde del Municipio Autónomo de Guaynabo o a su representante autorizado a contratar con Inmobiliaria Carazo, Inc., la Arrendataria, el arrendamiento del área y facilidades delimitadas dentro de la Reserva Forestal La Marquesa de Guaynabo, para la intalación y operación de "La Marquesa Canopy Tour", actividad a que se hace referencia en el 3er. Por Cuanto de esta Ordenanza.

Sección 2da.: Las rentas deberán serán pagadas dentro de los primeros 10 días de cada mes en las oficinas del Recaudador del Municipio de Guaynabo y depositadas en la cuenta establecida para esos propósitos.

Sección 3ra.: Los términos principales del arrendamiento que por esta Ordenanza se autoriza otorgar incluirán las condiciones anteriormente establecidas en el 10mo. Por Cuanto, las cuales serán parte integral de la causa y validéz del contrato, el cual deberá contener, también, cualquiera otras cláusulas o condiciones que se estimen necesarias en protección a los mejores intereses del Municipio.

Sección 4ta.: Una vez otorgado el contrato que mediante esta Ordenanza se autoriza, copia del mismo deberá ser remitido a la Oficina de la Secretaria de la Legislatura Municipal.

Sección 5ta.: Se dispone que la otorgación del arrendamiento de las facilidades establecido en esta Ordenanza se llevará a cabo en cumplimiento con cualesquiera

Ordenanza Num:

Serie: 2005-2006

Ordenanza Numero 17

Serie 2006-2007

leyes o reglamentos aplicables, tanto estatales como federales.

Sección 6ta.:

Esta Ordenanza comenzará a regir inmediatamente después de su aprobación y copia le será enviada a las agencias pertinentes para los fines de rigor.



Presidente



Secretaria

Fue aprobada por el Hon. Ángel Marrero Hueca, Alcalde Interino, el día 21 de julio de 2006.



Alcalde Interino