

Gobierno de Puerto Rico
OFICINA ESTATAL DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA
San Juan, Puerto Rico

Número: 9060

Fecha: **5 DE DICIEMBRE DE 2018**

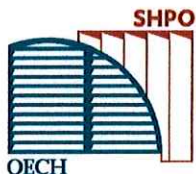
Aprobado: Hon. Luis G. Rivera Marín
Secretario de Estado

Por: Lcd. Félix Vega Fournier
Secretario Auxiliar
Departamento de Estado
Gobierno de Puerto Rico

**REGLAMENTO PARA EL ARRENDAMIENTO DE UNIDADES
EN EL BARRIO Y CUARTEL DE BALLAJÁ**

ÍNDICE

CAPÍTULO	PÁGINA
I TÍTULO	1
II BASE JURÍDICA	1
III PROPÓSITO Y APLICACIÓN	2
IV DEFINICIONES GENERALES	3
V SUBASTAS Y CONTRATOS	5
VI CÁNONES DE ARRENDAMIENTO	9
VII FIANZA, INDEMNIZACIÓN A LA OFICINA Y SEGUROS	12
VIII RETRASO O IMPOSIBILIDAD DE ENTREGA DE LA POSESIÓN	14
IX USO DE LA PROPIEDAD ARRENDADA	15
X MEJORAS, ALTERACIONES Y REPARACIONES	17
XI SERVICIO DE ENERGÍA ELÉCTRICA Y AGUA.....	20
XII DERECHO DEL PERSONAL AUTORIZADO DE LA OECH DE ENTRAR A LA PROPIEDAD ARRENDADA	21
XIII ENAGENACIÓN, DISPOSICIÓN Y GRAVAMEN DE LOS DERECHOS DEL ARRENDATARIO	22
XIV SALUBRIDAD	22
XV TERMINACIÓN DEL ARRENDAMIENTO	24
XVI RESPONSABILIDAD DE LA OECH	26
XVII NORMAS COMPLEMENTARIAS.....	27
XVIII SEPARABILIDAD	27
XIX CLÁUSULA DEROGATORIA	27
XX VIGENCIA	27



Gobierno de Puerto Rico
OFICINA ESTATAL DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA
San Juan, Puerto Rico

REGLAMENTO PARA EL ARRENDAMIENTO DE UNIDADES DEL BARRIO Y CUARTEL DE BALLAJÁ

CAPÍTULO I

TÍTULO

Se enmienda el Reglamento 7004 del 14 de julio de 2005, conocido como, Reglamento para el Arrendamiento de Unidades del Barrio y Cuartel de Ballajá a los fines de simplificar y agilizar los procedimientos de arrendar y administrar sus unidades.

CAPÍTULO II

BASE JURÍDICA

La base jurídica para este Reglamento es la Ley Número 183 del 21 de agosto de 2000, conocida como “Ley Orgánica de la Oficina Estatal de Conservación Histórica”, la Ley Núm. 164 del 23 de julio de 1974, según enmendada, conocida como “Ley Orgánica de la Administración de Servicios Generales” y la Ley Núm. 38 del 30 de junio de 2017 conocida como “Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme del Gobierno de Puerto Rico”.

CAPÍTULO III

PROPÓSITO Y APLICACIÓN

Artículo 1 – Este Reglamento establece las normas, reglas y procedimientos a ser aplicadas para que inquilinos potenciales, existentes o futuros estén informados de las condiciones que le aplican o aplicarán durante su inquilinato en el Complejo Ballajá. Este documento se centra además, en los procedimientos para obtener un arrendamiento en las unidades del Barrio y Cuartel de Ballajá y las normas que estarán en vigor para los inquilinos. La **OECH** dispone lo siguiente:

- (a) ejercitar las facultades conferidas a la Oficina Estatal de Conservación Histórica (en adelante **OECH**) en su Ley Orgánica de ceder en arrendamiento, a cambio de un precio cierto, locales bajo su control, como función inherente a la administración y desarrollo de éstos;
- (b) disponer sobre los procedimientos previo al arrendamiento de unidades existentes y futuras cuya administración, supervisión y desarrollo ha sido y le será delegada a la **OECH**;
- (c) disponer sobre aquellas circunstancias en las cuales no será necesaria la celebración de una subasta pública para ceder en arrendamiento propiedad inmueble;
- (d) fijar cánones de arrendamiento adecuados y razonables para cada una de las unidades objeto de arrendamiento y establecer los parámetros y criterios que regirán las determinaciones con relación a éstas;
- (e) distinguir entre los arrendamientos por períodos cortos y arrendamientos de larga duración y las disposiciones aplicables a cada uno de éstos;

- (f) disponer sobre los términos, condiciones y requisitos de los contratos de arrendamiento a ser otorgados entre la **OECH** y aquellas entidades y/o personas públicas o privadas interesadas en el uso y disfrute de las unidades;
- (g) disponer sobre las obligaciones del (la) arrendador(a) y arrendatario(a) en virtud de los contratos;
- (h) disponer sobre el perfeccionamiento, ejecución y cumplimiento de los contratos de arrendamiento.

Artículo 2 – Aplicará a todos los arrendamientos de propiedad inmueble a ser otorgados por la **OECH**. La unidad arrendada se describirá en los contratos concernidos. Al (la) arrendatario(a) se le entregará copia de este reglamento al formalizar el contrato y a los licitadores durante el proceso de subasta.

CAPÍTULO IV

DEFINICIONES GENERALES

Artículo 3 – En la interpretación y aplicación de este Reglamento regirán las siguientes definiciones:

Sección 3.1 Arrendatario(a) – Cualquier persona natural o jurídica, pública o privada, que otorgue un contrato de arrendamiento con la **OECH**, en virtud del cual ésta le ceda el uso de propiedad, por un período corto o de extensa duración.

Sección 3.2 Arrendador(a) – la Oficina Estatal de Conservación Histórica.

Sección 3.3 OECH – Oficina Estatal de Conservación Histórica.

Sección 3.4 Arrendamiento de corta duración – Arrendamiento cuyo período de vigencia se extiende de una (1) hora hasta un (1) mes.

Sección 3.5 Arrendamiento de larga duración – Arrendamiento cuyo período de vigencia se podría extender hasta por un periodo de cinco (5) años. Al concluir el primer término, se podría renovar el arrendamiento por un periodo adicional que

pudiese ser hasta de cinco (5) años. El término de renovación será sujeto a los siguientes parámetros:

- (a) Historial de pago,
- (b) Cumplimiento con lo establecido en el Reglamento para el Arrendamiento de Unidades del Barrio y Cuartel de Ballajá,
- (c) Cumplimiento con lo establecido en el Manual del Inquilino.

Sección 3.6 Canon de arrendamiento – pago mensual por concepto del arrendamiento.

Sección 3.7 Contrato – Documento que fija los términos y condiciones del arrendamiento entre la **OECH** y el (la) arrendatario(a).

Sección 3.8 Fianza – Garantía, dinero o cualquier instrumento negociable para asegurar el fiel cumplimiento de las responsabilidades asumidas en el otorgamiento de un contrato.

Sección 3.9 Mejora – Conjunto de gastos útiles y reproductivos que con determinados efectos legales hace en propiedad ajena quien tiene respecto a ella algún derecho similar o limitativo del dominio; como la posesión, el usufructo o el arrendamiento.

Sección 3.10 Unidad arrendada – Instalación física administrada por la **OECH** y cedida en arrendamiento.

Sección 3.11 Reglamento – Se refiere al Reglamento para el Arrendamiento de Unidades del Barrio y Cuartel de Ballajá.

Sección 3.12 Organización sin Fines de Lucro – Organización de personas regulada por un conjunto de normas en función de determinados fines, sin obtener ganancias económicas o lucro individual.

Sección 3.13 Unidades – Áreas designadas que podrán ser arrendadas en el Barrio y Cuartel de Ballajá.

CAPITULO V

SUBASTAS Y CONTRATOS

Artículo 4 – Subasta Pública, Subasta Informal

Sección 4.1 – Arrendamiento del Estacionamiento y Plaza El Soportal – El arrendamiento de estas unidades se llevará a cabo a través del procedimiento de subasta pública por medio de la Administración de Servicios Generales. En la subasta pública, las propuestas de los licitadores deberán incluir los horarios disponibles, el canon de renta propuesto, los seguros y garantías disponibles a favor del Gobierno de Puerto Rico, la Oficina del Gobernador, el Consejo para el Desarrollo y la Administración del Área de Ballajá, *National Park Service* y la Oficina Estatal de Conservación Histórica. Además, deberán disponer el pago de una fianza que garantice el cumplimiento de las obligaciones contractuales por contraerse.

Sección 4.2 – Arrendamiento de otras unidades en el Cuartel de Ballajá

(a) **Arrendamiento de unidades a largo plazo** – En el caso del arrendamiento de las unidades disponibles en el interior del Cuartel de Ballajá, el procedimiento a llevarse a cabo será por medio de subasta informal. Los interesados deberán presentar sus propuestas de licitador a la **OECH**. Las propuestas deberán incluir horarios disponibles, el canon de renta propuesto, los seguros y garantías disponibles con endosos a favor del Gobierno de Puerto Rico, la Oficina del Gobernador, el Consejo para el Desarrollo y la Administración del Área de Ballajá, *National Park Service* y la Oficina Estatal de Conservación Histórica.

(b) **Arrendamiento de unidades a corto plazo** – La **OECH** arrienda unidades a corto plazo. Estos arrendamientos están sujetos a disponibilidad. La solicitud tiene que hacerse al menos con dos (2) semanas de anticipación al evento, personalmente o por vía electrónica. Estos arrendamientos están sujetos a los debidos permisos, seguros y endosos a favor del Gobierno de Puerto Rico, la Oficina del Gobernador, el Consejo para el Desarrollo y la Administración del Área de Ballajá, *National Park Service* y la Oficina Estatal de Conservación Histórica.

Sección 4.3 – Arrendamiento de unidades al Gobierno Federal, Estatal, Municipal o Entidades Sin Fines de Lucro – Cuando se tratare de un arrendamiento con el Gobierno de los Estados Unidos o con cualesquiera de sus agencias, dependencias o instrumentalidades; con el Gobierno de Puerto Rico, o con cualesquiera de sus agencias, dependencias o instrumentalidades; con el Gobierno Municipal; o en el caso de las Entidades Sin Fines de Lucro con propósitos educativo, cultural y/o recreativo, podrán hacerse sin necesidad de subasta; siempre que dicha transacción sea aprobada por el Director (a) Ejecutivo (a) de la **OECH**.

Sección 4.4 – Propuestas de los licitadores – En el caso de arrendamiento en que no se requiera subasta formal, se realizará una subasta informal. Una vez publicado el anuncio en periódico que indique la disponibilidad de las unidades en el Cuartel de Ballajá para arrendamientos a largo plazo. La **OECH** celebrará una reunión de orientación compulsoria y luego de la misma se aceptarán propuestas para el arrendamiento. De existir más de una persona natural o jurídica interesada en arrendar una misma unidad, la **OECH** adjudicará el arrendamiento al mejor postor;

a) **Arrendatarios(as) Nuevos(as)** – Deberán cumplir con las siguientes estipulaciones:

1. no tener deudas con el erario,
2. el expediente entregado deberá cumplir con todo lo solicitado y la fecha de entrega en el término establecido para ello, según publicado en el anuncio de periódico,
3. que pueda demostrar a la **OECH** con hechos comprobados que está en condiciones de cumplir con las exigencias del contrato y
4. su oferta de pago para canon de arrendamiento sea la mayor.

b) **Arrendatarios(as) Existentes** – Para renovación de contrato, deberán cumplir con las siguientes estipulaciones:

1. no tener deudas con el erario,
2. el expediente debe demostrar que haya cumplido los términos y condiciones del contrato otorgado,
3. que pueda demostrar a la **OECH** con hechos comprobados que está en condiciones de cumplir con las exigencias del nuevo contrato y
4. su oferta de pago de canon de arrendamiento debe ser competitiva, mayor al canon de arrendamiento del último año contratado, incluyendo un mínimo del 3% por el aumento en el costo de vida, según se estipula en el contrato.

Sección 4.5 – Designación de uso para el primer, segundo y tercer piso del Cuartel de Ballajá – Se designa el primer piso del Cuartel de Ballajá solamente para arrendamiento a establecimientos comerciales. Se designa el segundo y tercer piso del Cuartel de Ballajá para la sede de la Oficina Estatal de

Conservación Histórica, entidades gubernamentales y entidades sin fines de lucro.

Artículo 5 – Contratos

Sección 5.1 – El contrato a otorgarse debe cumplir con todas las leyes, normas, órdenes ejecutivas, administrativas, reglas y reglamentos establecidos por el Gobierno Federal, el Gobierno de Puerto Rico y la jurisprudencia del Tribunal Supremo de Puerto Rico para regular las normas de contratación entre agencias públicas y entidades privadas o personas naturales.

Sección 5.2 – El contrato de arrendamiento a otorgarse podrá extenderse desde una (1) hora hasta un (1) mes para ser considerado uno de período corto. De otra parte, un contrato en exceso de este término y hasta un máximo de cinco (5) años se considerará de larga duración. El período máximo de arrendamiento que podrá contener un contrato es de cinco (5) años y el mismo podrá ser prorrogado, a su vencimiento, por acuerdo entre las partes y en cumplimiento con lo dispuesto en las leyes aplicables y este Reglamento hasta un máximo de cinco (5) años adicionales.

Sección 5.3 – El contrato de arrendamiento a otorgarse tiene que ser por escrito y estará suscrito por el Director(a) Ejecutivo(a) de la **OECH** o su representante autorizado y por el (la) arrendatario(a). El contrato no será transferible a otra persona natural o jurídica.

Sección 5.4 – Todo funcionario o empleado de la **OECH** que advenga en conocimiento de irregularidades o incumplimiento de los términos y condiciones del contrato de arrendamiento por parte del (la) arrendatario(a), lo notificará a la **OECH** para que se tomen las acciones correspondientes de acuerdo a lo dispuesto en el Contrato y este Reglamento.

CAPÍTULO VI

CÁNONES DE ARRENDAMIENTO

Artículo 6 – Facultades del Director(a) Ejecutivo(a) – El Director(a) Ejecutivo(a) con el asesoramiento y recomendación del Consejo para el Desarrollo y la Administración del Área de Ballajá, de estar constituido, establecerá y fijará los cánones de arrendamiento adecuados y razonables para cada una de las unidades correspondientes.

Artículo 7 – Criterios para la determinación de los cánones de arrendamiento – En el ejercicio de su facultad para administrar y desarrollar unidades bajo su control, presentes y futuros, la **OECH** considerará los siguientes criterios al momento de establecer los cánones correspondientes para cada una de las unidades disponibles para el arrendamiento: (1) el costo y la vida útil de la unidad; (2) los cánones de arrendamiento prevalecientes en el mercado; (3) la naturaleza de las actividades que llevará a cabo el (la) arrendatario(a) potencial en la unidad y/o el uso y destino propuesto por éste; (4) si el (la) arrendatario(a) es una persona natural o jurídica que lleva a cabo sus negocios con o sin fines de lucro; (5) el período del arrendamiento; (6) los mejores intereses económicos de la **OECH**; (7) la inversión económica en propiedad, planta y equipo efectuada por el (la) arrendatario(a); y (8) cualquier otro factor o condición que contribuya a la administración de la **OECH** en la toma de decisión sobre la fijación de cánones de arrendamiento razonables y adecuados.

Artículo 8 – Los cánones de arrendamiento pactados serán establecidos en el contrato formalizado por la **OECH** con cada arrendatario(a).

Artículo 9 – Los pagos de los cánones de arrendamiento o de cualquier otra suma adeudada por el (la) arrendatario(a), serán a nombre del Secretario de Hacienda por medio de cheque certificado, de gerente o giro postal y se entregará en la **OECH**. Toda

instrumentalidad del Gobierno Federal, Estatal o Municipal, agencia, dependencia o instrumentalidad, realizará sus pagos mediante cheque de su respectiva entidad.

Artículo 10 – El (La) arrendatario(a) vendrá obligado(a) a efectuar mensualmente el pago de los cánones de arrendamiento y de cualquier otro pago aplicable, en virtud del contrato, sin necesidad de recordatorio alguno; excepto cuando la unidad arrendada resultare destruida o damnificada por cualquier causa no imputable o acto malicioso o incumplimiento contractual del (la) arrendatario(a); en cuyo caso los cánones cesarán o disminuirán dependiendo de si la destrucción es total o parcial.

Artículo 11 – El endoso de un cheque para el pago parcial del canon de arrendamiento no será considerado como consentimiento de la **OECH** para la fijación de un canon distinto al establecido; disponiéndose que la **OECH** podrá aceptar tal pago sin perjuicio de sus derechos para reclamar el balance adeudado.

Artículo 12 – En caso de que el (la) arrendatario(a) se atrase en el pago del canon mensual de arrendamiento por un período en exceso de diez (10) días, desde la fecha de vencimiento, la **OECH** cobrará un recargo de diez por ciento (10%) del total adeudado e intereses al doce por ciento (12%) anual sobre el balance no pagado. La **OECH** podrá enmendar estos porcentajes de acuerdo a los cambios prevalecientes en el mercado.

Artículo 13 – El canon de arrendamiento acordado en el contrato tendrá un aumento anual de tres por ciento (3%) por concepto del incremento del costo de vida y para cubrir los costos de mantenimiento del conjunto de espacios públicos del Área de Ballajá.

Artículo 14 – Si el (la) arrendatario(a), durante el término del arrendamiento, removiére o tratase de remover cualquier propiedad mueble de la **OECH** fuera de la unidad arrendada, sin haber pagado la totalidad de los cánones vencidos o violare cualquier otra condición del contrato, se determinará vencido el contrato y se cobrará la totalidad de los

cánones de arrendamiento por el término completo, además del costo de la propiedad removida y no devuelta a la **OECH**.

Artículo 15 – En caso de que alguna agencia gubernamental federal, estatal o municipal requiera realizar mejoras, reparaciones u otras modificaciones en la unidad arrendada y la **OECH** quede obligada a realizarlas, la tardanza o inconvenientes ocasionados en su cumplimiento no afectará los cánones de arrendamiento a pagar por el (la) arrendatario(a), de acuerdo con el contrato; siempre y cuando no se impida el uso de dicha unidad.

Artículo 16 – El (La) arrendatario(a) no podrá descontar de los cánones de arrendamiento adeudados suma alguna por razón de reparaciones a la unidad arrendada, a menos que en determinado momento y circunstancia especial y que sea previamente solicitado por escrito y que la **OECH** lo autorice anticipadamente por escrito.

Artículo 17 – Si el (la) arrendatario(a) incumpliera con alguna de las disposiciones de este Reglamento o del contrato; abandonare la unidad arrendada o cualquier parte de la misma; discontinuare sus servicios o entregare la unidad antes de expirar el contrato; el (la) arrendatario(a) vendrá obligado a pagar el balance de los cánones de arrendamiento hasta la terminación del contrato sin requerimiento previo de la **OECH**.

Artículo 18 – En caso de incumplimiento con las reglamentaciones de agencias reguladoras, el (la) arrendatario(a) corregirá el (los) señalamiento(s) en el término determinado por la agencia correspondiente. De no corregirse el señalamiento por la entidad concernida, al cabo del término, la **OECH** podrá recomendar el cierre de la unidad hasta que se cumpla con los requisitos. Durante este tiempo no se afectarán los cánones de arrendamiento a pagar por el (la) arrendatario(a). En caso de violaciones graves a las reglamentaciones, se considerará vencido el contrato y exigibles los cánones por el resto del término del contrato.

Artículo 19 – Si el (la) arrendatario(a) perdiera la posesión de la unidad arrendada por sentencia de desahucio, se considerará vencido el contrato y exigibles los cánones por el resto del término del contrato así como los intereses, recargos, penalidades y costas legales aplicables.

Artículo 20 – El (La) arrendatario(a) estará obligado a pagar los honorarios, intereses, costas y daños en el transcurso de una acción o procedimiento jurídico o administrativo debido a incumplimiento de las obligaciones contractuales o las reglamentaciones de las agencias reguladoras.

CAPÍTULO VII

FIANZA, INDEMNIZACIÓN A LA OECH Y SEGUROS

Artículo 21 – El (La) arrendatario(a) entregará la fianza establecida en el contrato, en cheque certificado, cheque de gerente, giro postal, cheque de instrumentalidad gubernamental o municipal o cualquier instrumento negociable como garantía del fiel cumplimiento y en observación de todos los términos y condiciones del contrato de arrendamiento. Dicha fianza se mantendrá por el período de vigencia del contrato y le será devuelta al término del mismo, una vez el (la) arrendatario(a) haya desalojado las instalaciones y se verifique que éstas y el equipo, propiedad de la **OECH**, están en buenas condiciones y que el (la) arrendatario(a) ha cumplido con todos los términos y condiciones del contrato. La **OECH** retendrá la fianza como compensación por los daños sufridos en caso de incumplimiento con cualquiera de los términos y condiciones del contrato. Tal retención no podrá ser considerada, en manera alguna, como pago de la renta debida o que pueda deberse bajo los términos del contrato, ni releva al (la) arrendatario(a) del pago de dicha renta o cualquier otra obligación. Además, se compromete a pagar cualquier reemplazo o reparación que no esté cubierto por la fianza.

Artículo 22 – Importe de la Fianza

La **OECH** requerirá del (la) arrendatario(a) la prestación de una fianza en cheque certificado, cheque de gerente, giro postal, cheque de instrumentalidad gubernamental o municipal o instrumento negociable:

- (a) en el caso de subasta formal, el pago ascendente a un mínimo de veinticinco (25%) del canon de arrendamiento durante el término de vigencia o renovación del contrato en los casos de subasta formal,
- (b) en el caso de subasta informal, el pago de tres (3) cánones de arrendamiento mensual,
- (c) en el caso de arrendamiento a corto plazo, el pago de la(s) fianza(s) estipulada(s) en la carta de autorización.

Artículo 23 – El (La) arrendatario(a) deberá indemnizar a la **OECH** toda pérdida, costo, daño o gasto incurrido por éste, incluyendo honorarios de abogado y cualquier otro gasto de litigación, que surja antes de la terminación del arrendamiento y de entrega a la **OECH** de la posesión de la unidad arrendada:

Sección 23.1 – por el uso de la unidad arrendada o las mejoras, o cualquier parte de ésta, por el (la) arrendatario(a), para un propósito contrario a las disposiciones del contrato de arrendamiento;

Sección 23.2 – por el incumplimiento por parte del (la) arrendatario(a) de las obligaciones que le impone el contrato;

Sección 23.3 – por accidente u ocurrencia que cause daño a cualquier persona o propiedad como resultado del uso de la unidad arrendada y sus mejoras o cualquier parte de ellas;

Sección 23.4 – por cualquier gravamen o carga que se establezca sobre la unidad arrendada, las mejoras, o cualquier parte de éstas, como consecuencia

directa o indirecta de un acto u omisión del (la) arrendatario(a) o de la existencia del derecho del (la) arrendatario(a) sobre la unidad arrendada.

Artículo 24 – El (La) arrendatario(a) vendrá obligado a adquirir y mantener vigente en todo momento una póliza de seguro de responsabilidad pública, cubriendo tanto su propio interés como el del Gobierno de Puerto Rico, la Oficina del Gobernador, el Consejo para el Desarrollo y la Administración del Área de Ballajá, *National Park Service* y la Oficina Estatal de Conservación Histórica. Dicha póliza no será cancelada ni enmendada por el (la) arrendatario(a) sin la previa notificación a la **OECH**. Las cubiertas mínimas requeridas son por daños a personas y a la propiedad. También adquirirá una póliza de seguro sobre el edificio y el equipo propiedad de la **OECH** contra los riesgos de incendio, terremoto, inundaciones y vandalismo. Además, el (la) arrendatario(a) adquirirá y mantendrá vigente todos aquellos seguros requeridos por ley, tales como el Seguro Social Federal, Corporación del Fondo del Seguro del Estado, Seguro Social Choferil y otros.

CAPÍTULO VIII

RETRASO O IMPOSIBILIDAD DE ENTREGA DE LA POSESIÓN

Artículo 25 – El arrendamiento no se considerará nulo por la pérdida o daños sufridos por el (la) arrendatario(a), si la **OECH** estuviera imposibilitada de entregar la unidad arrendada al comienzo del término. Los cánones de arrendamiento devengados por el período entre el comienzo y la fecha de entrega de la unidad serán descontados de la totalidad de los cánones adeudados en virtud del arrendamiento. En caso de la **OECH** verse obligada a alguna devolución, devolverá únicamente las cantidades de dinero depositadas, incluyendo el pago de renta adelantada y cualquier depósito en garantía.

CAPÍTULO IX

USO DE LA UNIDAD ARRENDADA

Artículo 26 – La unidad arrendada será usada únicamente durante el término del arrendamiento y para los propósitos estipulados en el contrato. El (La) arrendatario(a) no podrá violar las disposiciones de ley, ordenanza o reglamento federal, estatal, municipal o institucional relativa al uso y seguridad de la unidad arrendada. El incumplimiento de esta disposición por parte del (la) arrendatario(a) le dará el derecho a la **OECH**, a su opción, a dar por terminado el arrendamiento de la unidad arrendada.

Artículo 27 – El (La) arrendatario(a) usará la unidad arrendada como un buen padre de familia (“paters familia”) y no instalará, destruirá o removerá, sin el consentimiento escrito de la **OECH**, parte alguna de la planta física, verja, adiciones o mejoras a la unidad arrendada que tuviera ésta al principio del arrendamiento o que se haya incorporado a la misma durante el término del arrendamiento.

Artículo 28 – El (La) arrendatario(a) deberá mantener la unidad arrendada en buen estado y orden. Si la unidad arrendada no fuera mantenida por el (la) arrendatario(a) en buen estado, limpia y en condiciones sanitarias satisfactorias, según se provee en este Reglamento, la **OECH** le concederá un término de cinco (5) días laborables para corregir la situación. Transcurrido este término, la **OECH** podrá reparar, limpiar y poner en condiciones sanitarias satisfactorias la unidad arrendada. Lo gastado por tal concepto se sumará al canon de arrendamiento del mes siguiente y se considerará parte integral de éste.

Artículo 29 – El (La) arrendatario(a) no permitirá el mantenimiento o creación de cualquier estorbo o amenaza para los usuarios en la unidad arrendada durante el término del arrendamiento.

Artículo 30 – Las entregas al (la) arrendatario(a) se harán por la entrada designada por la **OECH**. Esta no será responsable por pérdida o daño causado a cualquier objeto entregado al (la) arrendatario(a).

Artículo 31 – El (La) arrendatario(a) notificará previamente a la **OECH** su intención de retirar o adicionar equipo, muebles u otra carga desde y hacia la propiedad. La **OECH** determinará las horas en que se podrán llevar a cabo tales acciones. La **OECH** tendrá la facultad de determinar el peso, tamaño, material, facilidad de limpieza, posición y la instalación de todo equipo. Cualquier daño ocasionado a la unidad arrendada como consecuencia del movimiento de equipo por parte del (la) arrendatario(a) será reparado por contratistas seleccionados por la **OECH** y pagados por el (la) arrendatario(a), además del canon de arrendamiento que corresponda.

Artículo 32 – El (La) arrendatario(a), sus agentes o empleados no podrán obstruir las vías de acceso ni las de emergencia a la unidad arrendada. Éstas se usarán para entrar y salir de la propiedad.

Artículo 33 – El (La) arrendatario(a), sus agentes o empleados no podrán cubrir u obstruir las puertas, ventanas y huecos a través de los cuales entra la iluminación natural a las vías de acceso y salida u otra parte de la unidad arrendada.

Artículo 34 – El (La) arrendatario(a) será responsable de apagar las lámparas y equipo eléctrico y de cerrar las ventanas y puertas cuando termine las operaciones del día.

Artículo 35 – El (La) arrendatario(a) utilizará los servicios sanitarios (inodoros, urinales o lavamanos) y otros aparatos de plomería para el propósito para los cuales fueron contruidos. Cualquier daño debido a mal uso será reparado por el (la) arrendatario(a) o, en caso de éste no hacerlo, por la **OECH** con cargo de los costos al (la) arrendatario(a), además del canon de arrendamiento que corresponda.

Artículo 36 – El (La) arrendatario(a) solicitará el consentimiento escrito de la **OECH** para pintar, imprimir, exhibir anuncio o letrero de identificación en las paredes, columnas, pisos, techos, ventanas, puertas o cualquier otro lugar dentro o colindante con la unidad arrendada. En caso de que la **OECH** lo autorice, la exhibición y remoción serán por cuenta y riesgo del (la) arrendatario(a)

Artículo 37 – El (La) arrendatario(a), visitantes y clientes se les prohíbe hacer ruidos innecesarios e impropios; interferir con el uso y disfrute de otras áreas; interrumpir, obstaculizar o perturbar sustancial y materialmente las tareas regulares, actividades y funciones legítimas que se efectúen en las demás instalaciones cercanas a la unidad arrendada.

Artículo 38 – Al (la) arrendatario(a), visitantes y clientes se les prohíbe estacionarse en las entradas del Cuartel de Ballajá o sus espacios adyacentes. De haber necesidad de transportar en vehículo cualquier equipo, propiedad mueble o cualquier otra propiedad, a las inmediaciones del Cuartel de Ballajá, tendrá que solicitar autorización a la **OECH**.

CAPÍTULO X

MEJORAS, ALTERACIONES Y REPARACIONES

Artículo 39 – El (La) arrendatario(a) no podrá, en forma alguna modificar, remodelar, mejorar, alterar o reparar la unidad arrendada, sin el previo consentimiento de la **OECH**. Toda modificación, remodelación, mejora, alteración o reparación deberá ser conforme al Manual de Inquilino y con el consentimiento previo y por escrito de la **OECH**. Si la mejora, alteración o reparación consentida por la **OECH** de la unidad arrendada conlleva sustituir parte de la estructura (pisos, paredes, columnas, vigas, techos o cualquier otra), someterá planos, diseños y la autorización escrita de las agencias gubernamentales requeridas. Las mejoras, modificaciones, remodelaciones, alteraciones y reparaciones realizadas quedarán para beneficio de la **OECH**, sin que éste tenga obligación alguna de compensar

por el valor de dicha adición, alteración modificación, remodelación, mejora o reparación. La **OECH** podrá a su opción, requerir del (la) arrendatario(a) que remueva todas y cada una de las mejoras, alteraciones y reparaciones realizadas a su costo, dejando la unidad arrendada en su estado original.

Artículo 40 – Si durante la vigencia del contrato se requiriera alguna mejora, modificación, remodelación, alteración o reparación a la unidad arrendada, debido a ley, regla o reglamento, se regulará de la siguiente manera:

Sección 40.1 – Tendrá que seguir los procesos, estándares y limitaciones del Manual del Inquilino.

Sección 40.2 – Si la causa del daño a la propiedad es resultado del uso que le da el (la) arrendatario(a) a la unidad arrendada, éste costeará la mejora, alteración o reparación.

Sección 40.3 – Si es necesaria debido a la condición o naturaleza en que se encontrara la unidad a arrendarse al momento de comienzo del contrato; la **OECH** asumirá el costo de la mejora, alteración o reparación, salvo, que en el contrato se disponga algo diferente.

Artículo 41 – El (La) arrendatario(a) deber notificar a la **OECH** de inmediato y por escrito la ocurrencia de algún incidente o defecto en la estructura, sistemas: eléctrico, mecánico, de plomería, de aire acondicionado, sanitario o cualquier otra propiedad mueble que forme parte de la unidad arrendada.

Artículo 42 – Si la unidad arrendada fuera destruida o dañada total o parcialmente por fuego u otra causa y el (la) arrendatario(a) no fuera responsable de la destrucción o daño, se procederá de la siguiente manera:

Sección 42.1 – La **OECH** podrá, mediante notificación escrita al (la) arrendatario(a), dentro de quince (15) días después de la destrucción o daño,

elegir reconstruirla o repararla. En tal caso, el contrato de arrendamiento se mantendrá en todo su efecto y vigor. La **OECH** reconstruirá o reparará la unidad arrendada dentro de un término razonable de tiempo, de tal manera que quede en condiciones similares a las que prevalecían antes de la destrucción o daño. Durante el período en que la unidad no pueda ser usada, el (la) arrendatario(a) no pagará canon de arrendamiento alguno por la parte que no utilice.

Sección 42.2 – Si la **OECH** eligiera no reconstruir o reparar la unidad, el (la) arrendatario(a) entregará la misma inmediatamente, terminando el arrendamiento. La obligación del (la) arrendatario(a) de pagar los cánones de arrendamiento terminará, cuando entregue la posesión de la misma a la **OECH** y éste la acepte.

Artículo 43 – El (La) arrendatario(a) solicitará autorización a la **OECH** para hacer instalaciones eléctricas y de plomería e instalar efectos o equipos, según lo establecido en el Manual del Inquilino.

Artículo 44 – La **OECH** será responsable de las reparaciones eléctricas desde el metro contador hasta el panel eléctrico de la unidad arrendada, excluyendo los locales con metro contador privado donde esta responsabilidad será del (la) arrendatario(a). Las reparaciones eléctricas dentro del local serán responsabilidad del (la) arrendatario(a), quién solicitará autorización previamente por escrito a la **OECH**, indicando el número de licencia del perito electricista que realizará el trabajo y tendrá que esperar que la **OECH** lo autorice anticipadamente por escrito.

Artículo 45 – La **OECH** será responsable de la reparación de tubería de agua potable hasta la acometida de la unidad arrendada. Las reparaciones de averías de tubería de agua potable dentro de la unidad arrendada serán responsabilidad del (la) arrendatario(a), quién solicitará autorización previamente por escrito a la **OECH**, indicando el número de

licencia del plomero certificado que realizará el trabajo y tendrá que esperar que la **OECH** lo autorice anticipadamente por escrito.

Artículo 46 – Todo arrendatario(a), cuya operación lo requiera, será responsable de la instalación y mantenimiento de una trampa de grasa. El (La) arrendatario(a) deberá cumplir con las normas que establece el Reglamento de Pre-tratamiento de la Autoridad de Acueductos y Alcantarillados, según delegado por la Agencia de Protección Ambiental Federal (EPA, por sus siglas en inglés) de acuerdo a los estándares de pre-tratamiento para reglamentar los aceites y grasas en las descargas del sistema sanitario.

Artículo 47 – La **OECH** solamente será responsable de la reparación de su propiedad, siempre y cuando la rotura, daño o desperfecto no se deba al mal uso, negligencia del (la) arrendatario(a), sus agentes o empleados.

En caso de negligencia o mal uso de la propiedad arrendada, el (la) arrendatario(a) tendrá la responsabilidad de reparar o sustituir a su costo la propiedad averiada, dañada o destruida.

Artículo 48 – La **OECH** pintará el exterior y las áreas comunes de la unidad arrendada cada vez que lo estime necesario.

Artículo 49 – La **OECH** será responsable de efectuar las mejoras físicas necesarias para proveer el acceso a personas con impedimentos a estos locales, según lo dispone la legislación aplicable.

CAPÍTULO XI

SERVICIO DE ENERGÍA ELÉCTRICA, AGUA [TELÉFONO] Y OTROS

Artículo 50 – La **OECH** incluirá en el contrato de arrendamiento los servicios que éste proveerá sin costo, tales como: energía eléctrica, agua, alcantarillado, aire acondicionado y otros. La **OECH** proveerá servicio de energía eléctrica sin costo hasta tanto los contadores sean instalados de forma individual por cada unidad alquilada. A partir de

dicha instalación será responsabilidad de cada arrendatario pagar directamente a la Autoridad de Energía Eléctrica el consumo mensual.

CAPÍTULO XII

DERECHO DE LOS REPRESENTANTES AUTORIZADOS DE LA OECH PARA ENTRAR A LA UNIDAD ARRENDADA

Artículo 51 – El (La) arrendatario(a) permitirá que los representantes autorizados de la **OECH** tengan acceso a la unidad arrendada, en presencia del (la) arrendatario(a) o empleado designado; siempre que sea razonable y necesario para supervisar los trabajos a realizar o en cumplimiento con el reglamento

Artículo 52 – El (La) arrendatario(a) permitirá que los representantes autorizados de la **OECH**, previa notificación al efecto, entren a la unidad arrendada para la revisión de las facilidades arrendadas, según se estipula en el contrato de arrendamiento. En caso de emergencia se obviará el requisito de notificación previa.

Artículo 53 – Durante los dos (2) meses anteriores a la fecha de la terminación del arrendamiento, el (la) arrendatario(a) permitirá, mediante previa notificación, a los representantes autorizados de la **OECH** la inspección de la unidad arrendada con los candidatos interesados en arrendar la unidad. Dichas inspecciones se llevarán a cabo durante el horario regular de trabajo del (la) arrendatario(a), sin afectar la operación y el normal desenvolvimiento del negocio.

Artículo 54 – El (La) arrendatario(a) permitirá al candidato seleccionado, acceso razonable a la unidad arrendada, para fines de inspección, durante los treinta (30) días previos a la terminación del contrato y/o desalojo de la misma.

Artículo 55 – De abandonar el (la) arrendatario(a) la unidad arrendada o cualquier parte de la misma durante la vigencia del contrato de arrendamiento y antes de la terminación del mismo, la **OECH** podrá, a su opción, entrar a dicha unidad por el medio que sea

necesario, sin que se le pueda imponer responsabilidad criminal o civil por los daños que pueda causar.

CAPÍTULO XIII

ENAGENACIÓN, DISPOSICIÓN Y GRAVAMEN DE LOS DERECHOS DEL (LA)

ARRENDATARIO(A)

Artículo 56 – El (La) arrendatario(a) no podrá transferir, asignar, vender, enajenar, ceder el arrendamiento, subarrendar o en manera alguna, permitir que otra persona, natural o jurídica, use la unidad arrendada o cualquier parte de ésta, salvo autorización expresa de la OECH.

Artículo 57 – De ocurrir la muerte del (la) arrendatario(a) antes de vencer el arrendamiento, el contrato será dado por terminado, de la misma manera que si hubiera transcurrido el término del mismo. Los herederos del (la) arrendatario(a) y su cónyuge sobreviviente no adquirirán derecho alguno sobre la unidad arrendada. Si el (la) arrendatario(a) fuere una persona jurídica, el arrendamiento concluirá con la disolución de esa persona jurídica o en caso de fusión, consolidación o venta de activos, salvo que la OECH, por escrito acepte una solución distinta.

Artículo 58 – El (La) arrendatario(a) no permitirá la transferencia voluntaria o involuntaria ni que se grave en forma alguna su derecho de arrendamiento.

CAPÍTULO XIV

SALUBRIDAD

Artículo 59 – Salubridad e Impacto Ambiental

Todo arrendatario(a) deberá mantener los más estrictos controles de higiene y saneamiento dentro y en los alrededores de su establecimiento. A este respecto, serán aplicables a los (las) arrendatarios (as) todas las disposiciones establecidas en este

Reglamento, el Reglamento de Pre-tratamiento de la Autoridad de Acueductos y Alcantarillados y en cualquier otra reglamentación aplicable.

Artículo 60 – Licencias

Todo arrendatario(a) deberá gestionar y obtener las licencias requeridas por las agencias pertinentes de acuerdo a la naturaleza de sus negocios o de las actividades que habrán de efectuar en la unidad arrendada, incluyendo, sin limitarse a, licencias expedidas por el Departamento de Salud, el Cuerpo de Bomberos de Puerto Rico, El Departamento de Hacienda, el Municipio de San Juan, certificados de salud del (la) arrendatario(a) y empleados y cualesquiera otros permisos. Los documentos que se requiera por ley que estén expuestos, se fijarán en un sitio prominente del establecimiento visible al público. Anualmente entregarán copias de los referidos documentos a la **OECH**.

Artículo 61 – Eliminación de basura

El (La) arrendatario(a) será responsable de la eliminación de los desperdicios sólidos, tanto basura regular como reciclaje, en los contenedores provistos para ello. Dichos desperdicios serán depositados en bolsas plásticas, para reciclaje y biodegradables, dentro de los recipientes no absorbentes con tapas de ajuste. Las grasas, si algunas, se eliminarán en recipientes apropiados, siguiendo las disposiciones de ley requeridas para control, manejo y disposición final. Los contenedores provistos y el área bajo el control del (la) arrendatario(a) se tienen que mantenerse limpias en todo momento.

Artículo 62 – Condiciones sanitarias

La unidad arrendada, los alrededores y el equipo se mantendrán en buen estado, limpios, secos y libres de desperdicios.

Artículo 63 – Prohibiciones Específicas

Queda prohibido dentro de la unidad arrendada lo siguiente:

Sección 63.1 – la venta de bebidas alcohólicas o embriagantes, excepto que se cuente con licencia expedida por la agencia correspondiente para ello y la naturaleza de las actividades o el negocio del (la) arrendatario(a) que así lo requiera.

Sección 63.2 – la venta de cigarrillos y cualquier otro derivado del tabaco, excepto que se cuente con la licencia expedida por la agencia correspondiente para ello y la naturaleza de las actividades o el negocio del (la) arrendatario(a) que así lo requiera.

Sección 63.3 – la instalación y uso de velloneras, máquinas de juego o cualquier máquina que produzca música; excepto en las actividades especiales debidamente autorizadas por la **OECH**.

Sección 63.4 – desplegar, fijar, exhibir símbolos e insignias políticas, religiosas o de índole alguna. Esta prohibición incluye anuncios comerciales, excepto aquellos que formen parte integral de equipo u objetos utilizados en las operaciones del (la) arrendatario(a).

Sección 63.5 – la presencia de animales domésticos tales como: perros, gatos, aves y otros, disponiéndose que esto no será aplicable a los perros guías para ciegos, para sordos o perros de servicio.

Sección 63.6 – el expendio al público de todo alimento o bebidas en violación de cualquier disposición de este Reglamento.

CAPÍTULO XV

TERMINACIÓN DEL ARRENDAMIENTO

Artículo 64 – El (La) arrendatario(a) deberá, inmediatamente después de la fecha de terminación del arrendamiento, según el contrato, entregar la posesión de la unidad arrendada y mejoras realizadas en tan buenas condiciones como el uso razonable y

desgaste ordinario lo permita. No serán imputables al (la) arrendatario(a), los daños que pueda haber sufrido la unidad arrendada como consecuencia de fuego, cuando la ocurrencia de éste no haya sido causada por culpa o negligencia del (la) arrendatario(a) o cualquier otro caso fortuito no imputable al (la) arrendatario(a). Igualmente, el (la) arrendatario(a) deberá entregar las llaves de la unidad arrendada a la **OECH**.

Artículo 65 – Si en cualquier momento durante la vigencia del arrendamiento, el (la) arrendatario(a) radicare una petición de quiebra o insolvencia para la reorganización o el nombramiento de un síndico o fiduciario para toda o parte de la propiedad del (la) arrendatario(a) e hiciera una cesión en beneficio de acreedores, el arrendamiento, a opción de la **OECH**, podrá resolver el contrato. De ser así, ni el (la) arrendatario(a) o persona que ampare su relación en el derecho del (la) arrendatario(a), tendrá derecho a poseer o seguir en la posesión de la unidad arrendada, deberá inmediatamente abandonar y entregar dicha unidad. Si el (la) arrendatario(a) permitiera que cualquiera de las acciones señaladas continuarán por un término de diez (10) días, se considerará que ha incumplido los términos del arrendamiento y la **OECH** tendrá la potestad de proceder, según lo dispone este Reglamento.

La **OECH** podrá, a su opción, en caso de que el (la) arrendatario(a) viole cualquier disposición del contrato de arrendamiento dar por terminado el arrendamiento o fijar aquellas penalidades que se disponen en este Reglamento, las cuales deberán ser satisfechas en adición al canon de arrendamiento. **Cualquier pago hecho por el (la) arrendatario(a) a la OECH será imputado en primer lugar a cualesquiera penalidades que la OECH haya impuesto al (la) arrendatario(a) de acuerdo con este Reglamento, y en segundo lugar, a los cánones de arrendamiento vencidos.**

El que la **OECH** no insista o no exija, en una o más ocasiones, el cumplimiento estricto de cualquier término o condición del arrendamiento o el ejercicio de una opción aquí o en el contrato contenida, aunque reciba los cánones de arrendamiento, no se interpretará como renuncia futura de su derecho u opción; quedando la disposición que le da tal derecho u opción en completo efecto y vigor. Ninguno de los términos y condiciones del contrato de arrendamiento podrá ser alterado, renunciado, modificado o abandonado de manera alguna, excepto por documento escrito ejecutado por ambas partes y entregado por la **OECH** al (la) arrendatario(a).

CAPÍTULO XVI

RESPONSABILIDAD DE LA OECH

Artículo 66 – La **OECH** no será responsable, bajo circunstancia alguna, de daños que pueda sufrir el (la) arrendatario(a) como consecuencia de falla en el suministro de energía eléctrica, agua, alcantarillado, aire acondicionado y otros. La **OECH** no será responsable por los daños causados como consecuencia de la interferencia o limitación del derecho a la posesión pacífica del (la) arrendatario(a) por cualquier persona distinta a la **OECH**, sus agentes y/o empelados.

Artículo 67 – La **OECH** no será responsable, bajo circunstancia alguna, de pérdida o daño alguno sufrido por el (la) arrendatario(a) como consecuencia de robo, apropiación ilegal o vandalismo cometidos por personas identificadas o no identificadas.

El (La) arrendatario(a) será responsable de tomar aquellas medidas de seguridad necesarias y de los gastos que éstas conlleven, para garantizar la seguridad de su personal, invitados o propiedad del (la) arrendatario(a) localizados en la unidad arrendada.

CAPÍTULO XVII
NORMAS COMPLEMENTARIAS

El Manual del Inquilino del Cuartel de Ballajá, que entró en vigor el 1ro de junio de 2003 luego de ser aprobado por la **OECH** y el *National Park Service – Department of the Interior*, contiene normas complementarias a las dispuestas en este Reglamento.

CAPÍTULO XVIII
SEPARABILIDAD

El que este Reglamento o el contrato, en virtud del cual se formalice el arrendamiento contenga alguna disposición contraria a derecho, no anulará el Reglamento ni el contrato; debiéndose considerar tal disposición ilegal como separada y aparte de todas las otras disposiciones del Reglamento y contrato. Todos los demás términos y condiciones del reglamento y contrato se mantendrán en todo su efecto y vigor. Ninguna de las partes será responsable por los daños que sufra la otra como resultado de la determinación de invalidez.

CAPÍTULO XIX
CLÁUSULA DEROGATORIA

Este reglamento deroga toda regla de procedimiento o norma que se encuentre en conflicto con las disposiciones contenidas en éste.

CAPÍTULO XX
VIGENCIA

Este Reglamento entrará en vigor, treinta (30) días después de su radicación en el Departamento de Estado.



Aprobado por:
Carlos A. Rubio Cancela
Director Ejecutivo



Fecha de aprobación