

Estado Libre Asociado de Puerto Rico  
DEPARTAMENTO DE HACIENDA  
Servicio de Contaduría  
San Juan, Puerto Rico

1000 1011  
4 de marzo de 1966 - 4:10 P.M.  
aprobado: - Carlos J. Pastre  
Secretario de Estado

Por María C. Suárez  
Secretaria Adjunta de Estado  
34-00-01  
Adjunta

Reglamento Núm. 34

Para el Arrendamiento o Subarrendamiento de Espacio en Edificios Ocupados por Dependencias del Gobierno, para el Expendio de Determinados Alimentos y Artículos o la Prestación de Determinados Servicios

Propósito

1 - Las dependencias del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, con frecuencia, necesitan ofrecer a su personal determinadas facilidades para la adquisición de alimentos y artículos tales como comidas, bebidas refrescantes, jugos, periódicos y otros alimentos o artículos similares. Estando estas facilidades al inmediato alcance de los empleados, se evita que éstos tengan que proporcionárselas por medios que conllevarían la interrupción de su trabajo.

Base Legal

2 - El Artículo 6 de la Ley Núm. 10 de 24 de julio de 1952 (3 LPRA 226) dispone que el Secretario de Hacienda, con la aprobación del Gobernador, redactará y promulgará de tiempo en tiempo reglas y reglamentos generales o especiales que no sean incompatibles con la ley, referentes a los métodos de contabilidad para fondos y propiedades públicos y para fondos y propiedades tenidos en fideicomiso (trust).

3 - El Artículo 135 del Código Político, según enmendado, (3 LPRA 415), faculta al Secretario de Obras Públicas, previa aprobación del Gobernador y previa recomendación del Secretario de Hacienda y del Secretario de Justicia, a arrendar edificios propiedad del Estado Libre Asociado de Puerto Rico siempre que a su juicio dicha transacción resultare beneficiosa para los intereses públicos.

4 - La Ley Núm. 46 de 23 de mayo de 1955 (3 LPRA 904a) autoriza a los jefes de los departamentos y dependencias del Estado Libre Asociado de Puerto Rico a otorgar contratos de arrendamiento de locales para uso oficial, por términos mayores de un año pero que no excedan de cinco años, sujetos a la aprobación del Secretario de Hacienda y del Gobernador o del empleado o funcionario designado por éste. Esta autorización, según Opinión del Secretario de Justicia del 27 de febrero de 1961, conlleva la autorización para el subarrendamiento parcial del inmueble.

5 - La Ley de Alquileres Razonables (17 LPRA 181-214a) según ha sido interpretada, autoriza al arrendatario, con el previo consentimiento del arrendador, y en consonancia con las limitaciones que en dicha Ley quedan establecidas, a subarrendar parte del local arrendádole.

6 - Conforme a las anteriores disposiciones estatutarias se promulga este Reglamento para establecer un procedimiento uniforme para el arrendamiento o subarrendamiento de espacio en edificios ocupados por dependencias del Estado Libre Asociado a entidades particulares, para el expendio de comidas, bebidas refrescantes, leche, jugos, periódicos y otros alimentos y artículos semejantes.

#### Aplicación

7 - Este Reglamento es aplicable a todas las dependencias del Estado Libre Asociado, según este término se define más adelante.

#### Definiciones

8 - Para fines de este Reglamento los siguientes términos tendrán los significados que a continuación se expresan, salvo que de su contexto se desprenda claramente otra cosa:

a - "Dependencia": - Todos los departamentos, oficinas, juntas,

comisiones, instrumentalidades y negociados del Estado Libre Asociado, excepto aquellos organismos que por ley están facultados para ceder en arrendamiento propiedades inmuebles sin la intervención del Secretario de Obras Públicas. Tampoco incluye a aquellas dependencias que tengan en arrendamiento edificios propiedad de la Autoridad de Edificios Públicos, pero únicamente en cuanto a dichos edificios se refiere.

b - "Entidad particular": - Corporación, sociedad, empresa o individuo dedicado, normal u ocasionalmente, a actividades comerciales; cooperativas debidamente organizadas por los empleados del Estado Libre Asociado de Puerto Rico.

c - "Canon de arrendamiento": - La cantidad de dinero que la entidad particular se obligue a pagar diaria, semanal, quincenal, mensual o anualmente a la dependencia, por concepto del uso y disfrute del local o espacio arrendándole o subarrendándole. Incluye cantidades determinadas a base de una proporción de las ventas o beneficios en los casos en que se utilice este método para computar la cantidad a pagarse a la dependencia.

d - "Servicios": - Instalación de lámparas fluorescentes; ascensor; ascensorista; limpieza de escaleras, ascensor y pasillos; aire acondicionado; área de aparcamiento y cualquier otro servicio análogo que se provea para uso de todo el edificio ocupado por la dependencia.

#### Instrucciones Específicas

9 - La dependencia que interese ceder en arrendamiento o subarrendamiento determinado local o espacio para los fines mencionados en el Artículo 6 de este Reglamento, procederá de la siguiente manera, según sea el caso:

a - Si el local o espacio estuviere ubicado en una propiedad del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, solicitará por escrito al Secretario

de Obras Públicas la cesión en arrendamiento de dicho local o espacio. Si cualquier funcionario o empleado tuviere, directa o indirectamente, interés pecuniario en el contrato de arrendamiento, la dependencia lo hará constar en la solicitud. El Secretario de Obras Públicas, luego de estudiar dicha solicitud y determinar que resultará beneficiosa para los intereses del Gobierno, la someterá ante la consideración de la Junta de Planificación. Una vez aprobada por la Junta, preparará el contrato de arrendamiento y lo someterá a los Secretarios de Hacienda y Justicia para sus recomendaciones y al Gobernador para su aprobación.

b - Si el local o espacio estuviere ubicado en una edificación cedida en arrendamiento a la dependencia interesada, ésta solicitará el consentimiento por escrito del arrendador para llevar a cabo el subarrendamiento. Una vez obtenido dicho consentimiento, preparará el contrato de subarrendamiento y lo someterá a la recomendación o aprobación de aquellos funcionarios que de acuerdo con la ley y reglamentación recomendaron o aprobaron el contrato de arrendamiento para el alquiler del edificio donde está ubicado el local o espacio a subarrendarse. (Véase carta circular del Secretario de Hacienda Núm. 1300-3-60 del 4 de septiembre de 1959, según enmendada por las cartas circulares Núm. 1300-8-62 del 6 de octubre de 1961, Núm. 1300-19-62 del 17 de abril de 1962 y Núm. 1300-7-64 del 4 de octubre de 1963.)

10 - En aquellos casos en que cualquier funcionario o empleado de la dependencia interesada (que no fuera la persona autorizada para contratar a nombre de dicha dependencia, pues ésta en ningún caso podrá contratar) tuviere, directa o indirectamente, interés pecuniario en el contrato de arrendamiento o subarrendamiento, el Secretario de Obras Públicas o el jefe de la dependencia lo indicará en el contrato de arrendamiento o subarrendamiento, según sea el caso, y someterá el mismo a los

Secretarios de Hacienda y Justicia para sus recomendaciones, y al Gobernador para su aprobación, según dispone la Ley Núm. 28 del 8 de junio de 1948 (3 LPRA 570-574).

11 - En su comunicación a los distintos funcionarios solicitando su recomendación o aprobación del contrato sometídole, el Secretario de Obras Públicas o el jefe de la dependencia, según sea el caso, indicará en forma específica las razones habidas para que se ceda en arrendamiento o subarrendamiento el local o espacio. Se considerará primordialmente el beneficio público que se derive al llevar a cabo la transacción.

12 - El contrato de arrendamiento o subarrendamiento no será válido hasta tanto sea recomendado favorablemente y aprobado por los funcionarios correspondientes según se dispone en los Artículos 9 y 10 de este Reglamento.

13 - El contrato que se formalice deberá incluir entre sus cláusulas, pero sin que se entienda como una limitación a la facultad de contratación, lo siguiente:

a - dirección exacta del sitio donde ubica el espacio o local a arrendarse

b - cabida del local o espacio

c - descripción general del local o espacio

d - término del arrendamiento. El mismo no será mayor de un año, pero el contrato podrá ser autorrenovable de año en año hasta un máximo de cinco años

e - canon de arrendamiento

f - todas las mejoras de carácter permanente y de difícil remoción introducidas por el arrendatario o subarrendatario en el local o espacio arrendado o subarrendado, quedarán a favor del arrendador o subarrendador, según sea el caso, cuando el contrato sea rescindido, resuelto o llegue a su vencimiento.

g - disposiciones específicas en relación con la explotación del negocio respecto a lo siguiente:

(1) - A discreción del jefe de la dependencia, del Secretario de Salud o del Jefe del Servicio de Bomberos, el negocio será inspeccionado por oficiales del Departamento de Salud y del Servicio de Bomberos antes de iniciarse las operaciones del mismo y luego periódicamente, de modo que prevalezcan las condiciones de salubridad y seguridad necesarias.

(2) - El horario de operaciones a fijarse debe estar acorde con el horario de trabajo de la dependencia. El negocio no podrá comenzar sus operaciones diarias más temprano de una hora antes ni podrá continuar operando más tarde de una hora después del horario de trabajo en vigor para la dependencia que cede el local en arrendamiento o subarrendamiento.

(3) - Los precios a fijarse estarán sujetos a la aprobación del jefe de la dependencia interesada.

(4) - Se prohibirá lo siguiente:

(a) - La venta de bebidas alcohólicas o espirituosas.

(b) - La instalación y uso de velloneras y cualquier otra máquina para producir música.

(c) - La instalación y uso de artefactos de juego.

(d) - La fijación de anuncios que puedan alterar o deteriorar la fachada o aspecto interior o exterior del local o espacio.

(5) - La entidad particular conservará el local en perfecto estado de limpieza.

(6) - La entidad particular no podrá ocupar para su negocio mayor espacio del que se estipula en el contrato de arrendamiento o subarrendamiento.

(7) - Los pagos por el consumo de energía eléctrica, agua y gas, para lo cual se instalarán los contadores requeridos, serán por cuenta de la entidad particular. Cuando el costo de instalar un contador para medir el consumo de cualesquiera de los servicios indicados resulte alto comparado con el consumo, o cuando por cuestiones de estética u otras razones justificadas no sea posible o conveniente instalar dicho contador, deberá incluirse como parte del canon de arrendamiento el costo estimado de tales servicios.

(8) - Las reparaciones necesarias para conservar el inmueble en condiciones utilizables y mantener en funcionamiento todos sus servicios serán por cuenta del arrendador.

(9) - La entidad particular será responsable por cualquier accidente o daño causado a personas o propiedades que ocurra en el local o espacio arrendado o subarrendado.

14 - Al fijar el canon de arrendamiento que ha de pagar la entidad particular, en los casos de edificaciones propiedad del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, el Secretario de Obras Públicas tomará en consideración, entre otros, los siguientes factores:

a - Los gastos de conservación y mantenimiento y el estimado sobre la depreciación de las edificaciones.

b - Los servicios que haya que prestar a los arrendatarios.

15 - En los casos de subarrendamientos, el canon de arrendamiento nunca será menor que la cantidad que paga la dependencia por el arrendamiento del local o espacio que habrá de subarrendar más el estimado de los servicios de energía eléctrica, agua y gas, en los casos en que estos servicios sean incluidos en el canon de arrendamiento.

16 - La entidad particular estará obligada a efectuar el pago del canon de arrendamiento por adelantado a nombre del Secretario de Hacienda. En aquellos casos en que dicho canon de arrendamiento se determine a base de una proporción de las ventas o de los beneficios derivados por la entidad particular, el mismo se determinará de acuerdo con la proporción existente para productos y servicios análogos en la correspondiente zona o demarcación territorial adyacente o comprendida dentro de aquella donde radique el local o espacio objeto de arrendamiento o subarrendamiento; disponiéndose, que en ningún caso el canon mensual será menor de \$5.00. El canon se pagará en estos casos al determinarse las ventas efectuadas o beneficios derivados. Los dineros recaudados se acreditarán al Fondo General en el caso de dependencias cuyos fondos estén bajo la custodia del Secretario de Hacienda. En los casos de dependencias que administren fondos que estén autorizados por ley a recibir ingresos de esta naturaleza, el dinero recaudado se acreditará de acuerdo con las disposiciones de ley aplicables.

17 - La entidad particular a quien se le adjudique un contrato de arrendamiento o subarrendamiento de un local o espacio para explotar un negocio de los descritos en el Artículo 6 prestará una fianza a favor del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, la cual garantizará el fiel cumplimiento de las estipulaciones de dicho contrato.

18 - El monto de la fianza antes mencionada lo determinará el Secretario de Obras Públicas en los casos de edificaciones propiedad del Estado Libre Asociado de Puerto Rico. En los casos de subarrendamientos, el monto de la fianza lo determinará el jefe de la dependencia interesada. En ninguno de los dos casos señalados el término de la fianza será menor de un año ni el monto inferior a la suma fijada como canon de arrendamiento anual. La fianza podrá ser prestada con una compañía fiadora legalmente autorizada a



hacer negocios en Puerto Rico o por dos personas de reconocida solvencia moral y económica.

Otras Disposiciones

19 - En los casos en que el arrendatario o subarrendatario sea una cooperativa debidamente organizada por empleados del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, prevalecerán las disposiciones contenidas en la Ley Núm. 84 de 22 de junio de 1957, según enmendada (3LPRA 904c) y en el Reglamento Núm. 27, aprobado por el Secretario de Hacienda el 15 de septiembre de 1961.

20 - Ninguna dependencia proveerá equipo alguno, según este término se define en el Manual de Contabilidad de la Propiedad del Departamento de Hacienda, a la entidad particular que interese establecer cualquiera de los negocios cubiertos por este Reglamento.

21 - El Secretario de Obras Públicas y los jefes de dependencias deberán dar preferencia a personas lisiadas acogidas al Programa de Rehabilitación Vocacional que administra el Departamento de Instrucción Pública, en la adjudicación de los contratos de arrendamiento y subarrendamiento de espacio para explotar negocios de los descritos en el Artículo 6, siempre que dichas personas reúnan los requisitos y cumplan con las disposiciones establecidas en este Reglamento. Se le dará preferencia también a aquellas personas o entidades que se dediquen a vender productos del país, tales como leche, café y otros productos derivados de éstos.

22 - El Secretario de Obras Públicas y los jefes de dependencias podrán establecer aquellas reglas necesarias en cada dependencia en particular para proveer a las entidades particulares las facilidades requeridas y para efectuar los correspondientes contratos, siempre y cuando dichas reglas se

ajusten a las disposiciones de este Reglamento.

23 - El Secretario de Obras Públicas o los jefes de dependencias, según sea el caso, tendrán la facultad y se reservarán el derecho de resolver los contratos, cuando los arrendatarios o subarrendatarios incurran en violaciones a las leyes del Estado Libre Asociado de Puerto Rico o a las disposiciones de este Reglamento o del contrato; disponiéndose, que cualquiera de las partes contratantes podrá resolver el contrato, siempre que así lo notifique a la otra parte dentro de un plazo razonable a estipularse en el contrato.

24 - El Secretario de Hacienda, en consulta con el Secretario de Obras Públicas, diseñará el modelo de contrato de arrendamiento o subarrendamiento a utilizarse para estos propósitos y emitirá, mediante suplementos a este Reglamento, las instrucciones necesarias para la preparación y trámite del mismo.

Vigencia

25 - Este Reglamento entrará en vigor a los 30 días después de su aprobación por el Gobernador.

( fdo. )  
Francisco Lizardi  
Secretario de Obras Públicas

( fdo. )  
Ramón H. Vélez  
Secretario de Hacienda  
Interino

Aprobado en 12 de septiembre de 1964

( fdo. )  
Luis Muñoz Marín  
Gobernador