



ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO

Municipio de Salinas

OFICINA DE LA LEGISLATURA MUNICIPAL

Apartado 1149
Salinas, Puerto Rico 00751
Tel. / Fax: (787) 824-2883

ORDENANZA NÚM. 14

SERIE 2009-2010

ORDENANZA PARA AUTORIZAR AL ALCALDE DE SALINAS, HONORABLE CARLOS J. RODRÍGUEZ MATEO, A FIRMAR EL ACUERDO FINAL DE ARRENDAMIENTO CON OPCIÓN DE COMPRA DE LA PROPIEDAD DONDE ESTA UBICADO EL CENTRO DE USOS MÚLTIPLES.

POR CUANTO: El 10 de julio de 2008 se aprobó la Ordenanza Número 3 la cual, entre otras cosas, autorizaba al Honorable Carlos J. Rodríguez Mateo, Alcalde del Municipio de Salinas, a firmar los documentos necesarios para el otorgamiento de la enmienda del contrato de arrendamiento con opción a compra de la propiedad donde está ubicado el edificio conocido como el Centro de Usos Múltiples (antiguo Centro Ecuestre) a la firma RODZONS Property Management Corp., por entender que resultaba dicha transacción en beneficio del Municipio de Salinas y que está de acuerdo con los propósitos de las ordenanzas y resoluciones relacionadas con este caso; se endosó el proyecto del Centro Recreativo/Comercial de Salinas según propuesto por RODZONS ante la Junta de Planificación, con la adición de un Complejo de Hotel con Casino y se aprobó el cambio de designación del Lote Número 12 de usufructo a compraventa, para propiciar el financiamiento y la construcción del Edificio de Bolera y Pista de Patinaje sobre Hielo.

POR CUANTO: Luego de llevar a cabo los procesos que en virtud de Ley está obligada, la Junta de Planificación del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, aprobó la consulta presentada para el proyecto del Centro Recreativo/Comercial de Salinas según propuesto por RODZONS Property Management Corp., con la adición de un Complejo de Hotel con Casino y se aprobó además el cambio de designación del Lote Número 12 de usufructo a compraventa, para propiciar el financiamiento y la construcción del Edificio de Bolera y Pista de Patinaje sobre Hielo.

POR CUANTO: Luego de conocer que la Junta aprobó la consulta, esta Legislatura Municipal reitera su aprobación al proyecto propuesto y ahora aprobado, según lo hiciera constar en la Ordenanza Número 3 de 10 de julio de 2008, entendiendo que el mismo resultará en el mejoramiento de la calidad de vida de nuestros ciudadanos, así como en el fomento del desarrollo económico, público y privado del sector, esta Legislatura Municipal;

POR TANTO: **ORDÉNASE POR LA LEGISLATURA MUNICIPAL DE SALINAS, PUERTO RICO, LO SIGUIENTE:**

- SECCIÓN 1RA:** Se autoriza al Alcalde del Municipio de Salinas Honorable Carlos J. Rodríguez Mateo a firmar el Acuerdo Final y todos los documentos necesarios para el otorgamiento del contrato de arrendamiento con opción a compra de la propiedad donde está ubicado el edificio conocido como el Centro de Usos Múltiples (antiguo Centro Ecuestre) a la firma RODZONS Property Management Corp., por entender que resulta dicha transacción en beneficio del Municipio de Salinas y que está de acuerdo con los propósitos de las ordenanzas y resoluciones relacionadas con este caso.
- SECCIÓN 2DA:** Se reitera el endoso al proyecto del Centro Recreativo/Comercial de Salinas según propuesto por RODZONS y aprobado por la Junta de Planificación.
- SECCIÓN 3RA:** Se reitera la autorización de la cesión de los lotes uno (1), seis A (6A), seis B (6B) y siete (7) en calidad de usufructo permanente a RODZONS, incluyendo las facilidades existentes, ubicados en la zona que ha sido designada como inundable, de manera que RODZONS pueda realizar el Estudio Hidrológico/Hidráulico y las mejoras pluviales requeridas en dichos predios a su costo. Se destaca el que dicha cesión ya fue autorizada por la Legislatura Municipal previo a la firma de este Acuerdo y se hace constar que la misma se formalizará mediante escritura pública de usufructo, una vez la Administración de Reglamentos y Permisos (A.R.P.E.) apruebe la segregación de los lotes antes mencionados.
- SECCIÓN 4TA:** Se reitera además que durante el período de tres (3) años antes mencionado, RODZONS no tendrá que pagar cánones de arrendamiento ni pagos de contribuciones sobre la propiedad inmueble, para que, a su costo, tenga la oportunidad de realizar los estudios y diseños definitivos del proyecto propuesto, obtener los permisos reglamentarios para el desarrollo recreativo/comercial requerido, el financiamiento necesario y remodelar y construir las mejoras programadas.
- SECCIÓN 5TA:** Se dispone hace constar claramente, que en cuanto a los pagos de contribuciones sobre la propiedad inmueble, RODZONS, estará exento aunque adquiera algunos o todos los lotes considerados para la compraventa dentro de ese mismo período de tiempo (3 años).
- SECCIÓN 6TA:** Una vez esta Ordenanza sea aprobada por la Asamblea Municipal de Salinas se envíe copia a la Oficina del Comisionado de Asuntos Municipales, a la Oficina del Contralor de Puerto Rico, a la Oficina de Secretaría Municipal y a la Oficina del CRIM.

SECCIÓN 7MA: Esta Ordenanza entrara en vigor inmediatamente una vez firmada por el Alcalde.

Melvin M. Ortiz
MELVIN M. TORRES ORTIZ
PRES. LEGISLATURA MUNICIPAL

Delia I. Perez Amadeo
DELIA I. PEREZ AMADEO
SEC. LEGISLATURA MUNICIPAL

firmada firmada por el Hon. Rafael Picó Seda, Alcalde Interino, hoy
de Agosto de 2009.

Rafael Pico Seda
HON. RAFAEL PICO SEDA
ALCALDE INTERINO

CERTIFICACIÓN

YO, DELIA I. PEREZ AMADEO, Secretaria de la Legislatura Municipal de Salinas, Puerto Rico, **CERTIFICO**: Que la que antecede es copia fiel y exacta de la Ordenanza Núm. 14, Serie 2009-2010, adoptada por la Hon. Legislatura Municipal de Salinas Puerto Rico, en la Continuación de la Sesión Ordinaria celebrada el día 5 de agosto de 2009.

Se certifica además que dicha Ordenanza fue aprobada con votos afirmativos de los siguientes Legisladores Municipales presentes en dicha Sesión: **Hons. Melvin M. Torres Ortiz, Gilberto Reyes Suárez, Ignacio Del Valle Alvarado, Ismael Ortiz López, Gerónimo Colón Vega, Iris Sanabria Rivera, Ismael Irizarry Alvarado, Mildred Manzanet Navarro, Ramón Colón Ortiz.**

ABSTENIDO: Hon. Emilio Nieves Torres.

VOTO AUSENTE EXCUSADO: Hon. José M. Luna Nazario

AUSENTES EXCUSADOS: Hon. Eris Torres Rivera, José L. Rivera Meléndez.

Delia I. Perez Amadeo
DELIA I. PEREZ AMADEO
SEC. LEGISLATURA MUNICIPAL

ACUERDO SOBRE ALQUILER CON OPCIÓN A COMPRA

----En Salinas, Puerto Rico, al día _____ del mes de junio de 2009.

COMPARÉCEN

----**DE LA PRIMERA PARTE:** **El Municipio de Salinas**, una entidad gubernamental organizada bajo la Ley de Municipios Autónomos del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, (Ley Número 81, del 30 de agosto 1991, según enmendada) con Seguro Social Patronal 660-43-5311, representado en este acto por su alcalde, el Honorable Carlos J. Rodríguez Mateo, mayor de edad, soltero, propietario y vecino de Salinas, Puerto Rico, denominada en adelante "**El Municipio**".

----**DE LA SEGUNDA PARTE:** **RODZONS Property Management Corp.**, corporación con fines de lucro organizada bajo las leyes del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, representada en este acto por su presidente, el arquitecto Wilfredo Rodriguez Torres, mayor de edad, soltero, propietario y vecino de San Juan, Puerto Rico, según resolución aprobada por la Junta de Directores de dicha corporación y emitida el _____ de junio de 2009 y certificada por su secretaria Susy Vázquez Rivera mediante affidavit núm. _____ otorgado ante el Notario Licenciado Miguel A. Millet Martínez el día _____ de junio de 2009, en Bayamón, PR; denominada en adelante como "**Rodzons**", quien formaliza el presente Acuerdo bajo su nombre corporativo tal y como surge del Registro de Corporaciones o Sociedades del Departamento de Estado del Estado Libre Asociado de Puerto Rico.

----Los comparecientes reconocen mutuamente sus respectivas capacidades legales para otorgar este Acuerdo y a tal efecto libre y voluntariamente:

EXPONEN

----Que **El Municipio** es una entidad gubernamental regida por la Ley de Municipios Autónomos, según enmendada, (Ley Número 81 de 30 de agosto de 1991, según enmendada, 21 L.P.R.A. secs. 201 a 240); el cual es dueño en pleno dominio, entre otros, de una finca de 30.05 cuerdas la que se describe más adelante, donde se construyeron varias facilidades de uso público compuestas por el Coliseo Angel "Cholo" Espada, el Cuartelillo de la Guardia Municipal, el Parque de Recreación de Niños y la Estación de Bomberos; dejando varios predios de terreno remanentes de la propiedad que suman aproximadamente 22.3442 cuerdas de terreno, en los cuales se construyó una estructura de metal y mampostería de sesenta y dos mil (62,000) pies cuadrados, también aproximados, conocida como Centro de Usos Múltiples (CUM), y un pequeño edificio de unos 600 pies cuadrados donde ubicaba el Centro de Reciclaje Municipal; en los cuales el Municipio desea realizar un proyecto que fomente su desarrollo económico y el de otros pueblos de la zona sur, a través de un plan de arrendamiento

que le permita aumentar sus arcas.

----Que dicha propiedad es y se describe en la escritura de la siguiente forma:-----

"RUSTICA: Predio de terreno radicado en el Barrio Aguirre del Término municipal de Salinas, Puerto Rico, dedicado al cultivo de cañas de azúcar con un área superficial de TREINTA PUNTO CERO CINCO CUERDAS (30.05) equivalentes a once hectáreas, ochenta y una áreas, ocho centíreas, cincuenta y dos miliáreas y a ciento dieciocho punto treinta y uno metros cuadrados (118,108.31 m.c.); en lindes por el Norte en mil novecientos veinticinco punto cuarenta y ocho metros con la Carretera Estatal número uno; por el Sur en dos mil ciento cincuenta y cinco punto veintinueve (2,155.29) metros con la Hacienda Carmen; por el Este en mil ciento treinta y tres punto cincuenta (1,133.50) metros con la finca de la cual se segregó, propiedad de don Társilo Godreau; por el Oeste en ciento trece punto setenta (113.70) metros cuadrados con la Hacienda Carmen". (Inscrita al folio ocho del tomo ciento cincuenta y ocho de Salinas, finca número cinco mil seiscientos setenta y siete).-----

----Que aceptada la propuesta presentada por RODZONS, por ser una beneficiosa en términos de costo beneficio para el Municipio y además, por ser consona con el interés de este último de mejorar la calidad de vida de sus ciudadanos, las partes firmaron un Pre Acuerdo el 26 de marzo de 2006 mediante el cual se establecían unas cláusulas y condiciones de conformidad con los requerimientos de **El Municipio** y lo presentado por **Rodzons** en su propuesta.-----

----Que luego de haberse cumplido con los trámites de ley correspondientes, y que la Junta de Planificación aprueba la transacción presentada por las partes, éstas otorgan el presente acuerdo final sobre alquiler con opción a compra bajo las siguientes:-----

-----CLAUSULAS Y CONDICIONES-----

----**PRIMERA:** El Municipio por medio de este acuerdo, CEDE y DA en arrendamiento a **Rodzons**, por el término de **TREINTA (30)** años contados a partir desde la firma del presente, las veintidos punto tres mil cuatrocientos cuarenta y dos (22.3442) cuerdas remanentes subdivididas en lotes de terreno clasificados en el plano de fotomontaje incluido en el Pre Acuerdo y el plano sometido y aprobado por la Junta de Planificación (Plano JP-2 / Plano de Mensura y Segregación Propuesta Enmendado, con fecha del 3 de marzo de 2009), incluido como Anejo I el cual se hace formar parte del presente; incluyendo las facilidades existentes y descritas anteriormente, para que dicha corporación desarrolle comercialmente los mismos en un proyecto por etapas.----

---El Acuerdo incluye también por referencia la propuesta aceptada, sus anejos, enmiendas, el Pre Acuerdo del 26 de marzo de 2006 y las Ordenanzas emitidas con relación a este caso por la Legislatura Municipal, así como las tablas de valores

ocho (8) lotes. Incluye además una opción de compra por un periodo de tres (3) años, la cual le permitirá a **Rodzons** adquirir la propiedad, según se explica más adelante. Los gastos relacionados con las escrituras de compraventa serán pagados por las Partes conforme a la ley y **Rodzons** como comprador se reserva el derecho de escoger al notario.

---Existe un acuerdo entre las partes con relación al depósito inicial de \$300,000, depósito de buena fe, garantizado con un Pagaré Hipotecario Al Portador. A tales efectos se establece y reitera que dicha cantidad, sin interés de clase alguna, será acreditada al balance de compraventa del primer lote que adquiera Rodzons mediante el otorgamiento de escritura de compraventa.

----**SEGUNDA:** **Rodzons** tendrá la facultad de segregar los lotes que sean necesarios para el desarrollo recreativo/comercial programado, según el plano sometido y aprobado por la Junta de Planificación (JP 2), (Plano de Mensura y Segregación Propuesto Enmendado), antes mencionado, lo cual constituye una condición esencial del presente Acuerdo.

----**TERCERA** El plazo fijado para dicho arrendamiento es obligatorio al igual que los cánones desglosados en la propuesta aceptada. Si **Rodzons** deseare dar por culminada la obligación que aquí contrae antes del vencimiento, notificará al Municipio de su decisión con por lo menos **noventa (90) días** antes de la fecha en que tiene pautado el abandono o desalojo de las facilidades. **Rodzons** tendrá también la primera opción para negociar con el Municipio de Salinas un nuevo contrato de arrendamiento por un periodo de cinco (5) años adicionales, faltando dos (2) años o menos para la finalización de los 30 años de arrendamiento, de acuerdo a las condiciones más costo efectivas para cada parte.

----**CUARTA:** Es condición esencial del presente Acuerdo el que no habrá canon de arrendamiento mensual ni pagos de contribuciones sobre la propiedad inmueble por un periodo de tres (3) años (periodo de gracia) a partir de la firma de este Acuerdo, para que **Rodzons** tenga la oportunidad de realizar los estudios y diseños definitivos del proyecto propuesto, obtener los permisos reglamentarios para el desarrollo recreativo/comercial requerido, el financiamiento necesario y remodelar y construir las mejoras programadas.

----**QUINTA:** Se establece desde ahora que la opción de compra permitirá a **Rodzons** adquirir mediante compraventa las quince (15) cuerdas aproximadas de terreno distribuidas entre los lotes números dos A (2A), dos B (2B), cinco A (5A), cinco B (5B), diez (10), doce (12), catorce A (14A) y catorce B (14B) que se muestran en el plano sometido y aprobado por la Junta de Planificación (JP 2), (Plano de Mensura y Segregación Propuesto Enmendado), incluído como Anexo I, en adición del usufructo permanente de las siete punto tres mil cuatrocientos cuarenta y dos (7.3442) cuerdas de los predios incluídos en los lotes número uno (1), seis A (6A), seis B (6B), siete (7), ocho A (8A) y ocho B (8B), los cuales componen el total de veintidos punto tres mil cuatrocientos cuarenta y dos (22.3442) cuerdas remanentes de la propiedad.

-----**SEXTA:** Reconocen las partes, y hacen constar que en este mismo acto, **Rodzons** hace entrega a **El Municipio** de la cantidad de ciento treinta mil dólares (\$130,000.00) adicionales a los trescientos mil dólares (\$300,000.00) entregados como **Depósito de Buena Fe**, para totalizar la suma de cuatrocientos treinta mil dólares (\$430,000.00), en ese mismo concepto, los que serán acreditados como pronto pago de la compraventa de cada uno de los lotes dos A (2A), dos B (2B), diez (10) y (12) al momento de la compraventa y los cuales garantizan que durante la vigencia de este acuerdo, **Rodzons**, tiene un plazo de tres (3) años para ejercer la opción de adquirir la propiedad antes descrita por el restante del valor total de la misma el cual se había fijado y se reitera en cuatro millones de dólares (\$4,000,000.00). Si **Rodzons** ejerce su derecho como corresponde dentro del término fijado, deberá satisfacer la cantidad de un millón quinientos setenta mil dólares (\$1,570,000.00) de forma acumulativa y le será concedido un término de diez (10) años o ciento veinte (120) meses para pagar el balance restante de dos millones de dólares (\$2,000,000.00), de ser necesario, los cuales comenzarían a pagarse al finalizar el término de los tres (3) años concedido para hacer efectiva la opción de compra.-----

--Al momento de la firma del presente Acuerdo **Rodzons** devolverá el original del Pagaré Hipotecario Al Portador que constituye la garantía del depósito de buena fe de \$300,000 de parte del Municipio y éste otorgará en ese mismo acto la correspondiente escritura de cancelación de pagaré para ser presentada ante el Registro de la Propiedad, según corresponde.-----

--Se aclara y se hace constar que **Rodzons** pagará también el cincuenta por ciento (50%) del valor asignado a los lotes cinco A (5A), cinco B (5B), catorce A (14A) y catorce B (14B) como cantidad correspondiente al pronto pago de cada uno de ellos antes de proceder a su compraventa; al igual que en el caso de los cuatro (4) lotes anteriores, para todos los cuales **Rodzons** podrá proceder con la compraventa individualmente de cada lote para adelantar su desarrollo dentro del periodo de gracia. Una vez **Rodzons** cuente con los fondos requeridos para adelantar el desarrollo de alguno de los lotes sin necesidad de financiamiento municipal, procederá a la compraventa correspondiente mediante el pago del balance adeudado a **el Municipio** por cada lote. De no contar con los fondos requeridos para pagarle a **el Municipio** el 50% restante correspondiente a la compraventa de algún lote, pero si con los concesionarios y financiamiento necesario para adelantar el desarrollo del mismo antes del vencimiento del periodo de gracia de tres (3) años, procedería a ejercer la opción de financiamiento de diez (10) años o ciento veinte (120) meses a ser concedido por **el Municipio**, según se explicó anteriormente en esta misma Cláusula; para proceder con la compraventa de dicho lote. Ver las siguientes tablas que se acompañan y hacen formar parte del presente Acuerdo: Tabla Núm. 1 – Desglose de Pagos Aplicable a la Compraventa de Cada Lote (Anejo II), Tabla Núm. 2 – Repago Mensual de Balances por Lotes que sean Financiados por **el Municipio** (Anejo III) y la Tabla Núm. 3 – Cánones de Arrendamiento Aplicables a Lotes No Adquiridos por Rodzons

(Comenzando al finalizar el periodo de 3 años), (Anejo IV).-----

—Con el propósito de viabilizar que se adelante el desarrollo del Lote 5A de 4.0280 cuerdas, el más grande y costoso del Centro Recreativo / Comercial de Salinas, donde se proyecta la construcción del Complejo de Nueve (9) Salas de Cine en adición de 54,712 pies cuadrados de área comercial; **Rodzons** tendrá la opción de adquirir el lote por etapas mediante la subdivisión del mismo en tres (3) predios de menor tamaño para desarrollarlos a medida que vaya asegurando los concesionarios y el financiamiento requerido. En este caso **Rodzons** sería responsable de realizar y financiar a su costo todas las gestiones de permisos y segregaciones requeridas.-----

----**SEPTIMA:** Las partes establecen además que en el caso de que **Rodzons** haga o no uso de su derecho de opción antes del término establecido, notificará a **El Municipio** de su intención de no ejercer su derecho de opción o de solicitar una extensión del término prescriptivo de la opción con por lo menos **sesenta (60) días** de anticipación.-----

----**OCTAVA:** Esta opción y el término de este acuerdo, dependerán de que **Rodzons** ejerza su opción, en tres (3) años o menos tiempo, y se aclara que una vez lo haga, **El Municipio** permitirá la subrogación en los derechos que le corresponden y transmitirá la titularidad de cada lote mediante escritura pública para que **Rodzons** constituya una segunda hipoteca a favor del Municipio, según lo establecido en la propuesta aceptada, de manera que pueda completar el pago total del valor de la misma. Se hace constar que el lugar de la primera hipoteca le será cedido a la entidad que provea el financiamiento para el proyecto y una vez transmitida la titularidad, **El Municipio** entregará la propiedad libre de cualquier hipoteca, carga o gravamen, excepto las de servidumbres constituidas en beneficio de las agencias del Estado Libre Asociado de Puerto Rico.-----

----Acuerdan las partes que con la firma del presente Acuerdo, que **El Municipio** autorizará la cesión de los lotes uno (1), seis A (6A), seis B (6B) y 7 en calidad de usufructo permanente, incluyendo las facilidades existentes, ubicados en la zona que ha sido designada como inundable, de manera que **Rodzons** pueda realizar el Estudio Hidrológico/Hidráulico y las mejoras pluviales requeridas en dichos predios a su costo. Se destaca el que dicha cesión ya fue autorizada por la Legislatura Municipal previo a la firma de este Acuerdo y se hace constar que la misma se formalizará mediante escritura pública de usufructo, una vez la Administración de Reglamentos y Permisos (A.R.P.E.) apruebe la segregación de los lotes antes mencionados.-----

----De igual manera sucederá con los lotes ocho A (8A) y ocho B (8B) una vez tenga lugar la compraventa de los primeros cuatro lotes a ser adquiridos, para continuar con las mejoras pluviales y el acondicionamiento requerido, de forma que se propicie el desarrollo de los lotes ubicados en la parte posterior o fondo de la propiedad.-----

-----Se reitera que durante el período de tres (3) años antes mencionado, **Rodzons** no tendrá que pagar cánones de arrendamiento ni pagos de contribuciones sobre la propiedad inmueble, para que, a su costo, tenga la oportunidad de realizar los estudios y diseños definitivos del proyecto propuesto, obtener los permisos reglamentarios para el desarrollo recreativo/comercial requerido, el financiamiento necesario y remodelar y construir las mejoras programadas.-----

-----Se hace constar claramente, que en cuanto a los pagos de contribuciones sobre la propiedad inmueble, **Rodzons**, estará exento aunque adquiera algunos o todos los lotes considerados para la compraventa dentro de ese mismo período de tiempo (3 años).-----

-----Las partes acuerdan que **El Municipio** adquirirá a su costo los terrenos necesarios para la constitución de una servidumbre de dieciseis (16) metros de ancho para el ensanche y extensión de la Avenida Pennsylvania desde la carretera estatal PR-180, Avenida Pedro Albizu Campos hasta los predios del Centro Recreativo/Comercial de Salinas, así como la construcción de dicha vía pública, según fuera establecido en las condiciones de la propuesta aceptada y **Rodzons**, aportará el costo de los estudios de campo requeridos, los diseños y planos de construcción. Las partes hacen constar que de ser necesario, **Rodzons** adelantará algún pago o aportará el financiamiento necesario y relacionado con esta servidumbre y la construcción de la vía pública, siempre que medie solicitud expresa de **El Municipio** y **Rodzons**, quien podrá descontar la totalidad de los costos relacionados, mediante los recibos, documentos, facturas o cualquier otra evidencia que pueda sostener dichos costos de los pagos que restara por hacer tanto de cánones de arrendamiento como del balance de compraventa, según los mejores intereses y beneficio de **El Municipio** y tomando en consideración que no se afecte el desarrollo del proyecto.-----

-----Las partes hacen constar además, que mediante la firma del presente Acuerdo, se autoriza a **Rodzons** a desmantelar y disponer de la estructura existente en el lote número catorce B (14B) a su costo y responsabilidad, una vez sea requerido como parte de los esfuerzos programados para viabilizar el desarrollo del Hotel con Casino autorizado por la Junta de Planificación. Para realizar dichas labores, **Rodzons** se obliga a cumplir con lo dispuesto en las leyes y reglamentos aplicables tanto federales como estatales sobre la demolición y disposición de la estructura y materiales, y antes de comenzar con ellas, de ser necesario, conseguirá una póliza de seguro, lo cual evidenciará mostrando copia de la misma o en la negativa, documentos que así lo reflejen. De este proceso, **Rodzons**, releva de responsabilidad absoluta a **El Municipio** y de cualquier acto o sub-contratación relacionada con el mismo.-----

----- **Rodzons** se obliga además a firmar cualquier documento, contrato o acuerdo adicional relacionado con este Acuerdo y con los objetivos del proyecto a realizarse que por mandato de ley sean requeridos o solicitados a o por **El Municipio** o cualquier agencia gubernamental.-----

----**NOVENA:** Es cláusula esencial de este acuerdo que si **Rodzons** no deseare ejercer la opción objeto de este contrato de forma voluntaria y sin que medie cualquier acto que le sea atribuible, perderá las cantidades entregadas y que se consideran en este momento como **Depósito de Buena Fe**.-----

----**DECIMA:** Acuerdan las partes que todo dinero entregado en calidad de **Depósito de Buena Fe**, toda mejora realizada o todo gasto en que incurra **Rodzons** como parte de este acuerdo, al anterior y de la propuesta presentada y los documentos que se anejan a todos, siempre y cuando no sean incompatibles con lo aquí acordado, deberá ser devuelto a ésta si finalmente, y por causas no atribuibles a ella, no se realiza la transacción según acordada, en todo o en parte.-----

----**UNDECIMA:** **Rodzons** mantendrá periódicamente informado a **El Municipio** sobre el estado del proyecto y cuando resulte necesario, someterá informes de progreso o se reunirá para discutirlos o aclarar toda situación relacionada con el mismo.-----

----**DUODECIMA:** Se establece que es necesaria la cooperación tanto de **El Municipio** como de **Rodzons** para lograr los objetivos del proyecto de desarrollo recreativo/comercial, especialmente la asistencia del primero en la solicitud a su nombre de los endosos y permisos reglamentarios de parte de las agencias gubernamentales correspondientes, asistencia que podrá ser solicitada de forma razonable y de conformidad con las necesidades existentes en el momento en que así se requiera. Se aclara que **El Municipio** cooperará con **Rodzons** según antes establecido, sin embargo, dicha cooperación no conllevará el desembolso, la aportación o entrega de dinero, bienes o fondos municipales y que su cooperación será en la medida y con el interés de que **El Municipio** adelante los objetivos del proyecto para fomentar su desarrollo económico (de **El Municipio**) y el de otros pueblos de la zona sur, según antes expresado. Se destaca que en cuanto al trámite, si alguno, ante las agencias gubernamentales o entidades quasi-públicas, **El Municipio** hará aquellas gestiones que estén a su alcance y analizará si su intervención o cooperación en algunas de ellas, es una apropiada y adelanta los objetivos del proyecto y sus intereses, en cuyo caso, lo comunicará a **Rodzons**.-----

----**DECIMO TERCERA:** En la eventualidad de que **Rodzons**, cualquier parte vinculada a ella o actuando en su nombre lleve a cabo actuaciones negligentes o culposas o el abandono total del proyecto antes de haber ejercido la opción de compra, y que tales actuaciones redunden en un menoscabo o en detrimento de la propiedad municipal o de los mejores intereses de **El Municipio**, este podrá solicitar y obtener la resolución de este Acuerdo sin que **El Municipio** tenga que devolver cantidad alguna de dinero entregado en calidad de **Depósito de Buena Fe**, toda mejora realizada o todo gasto incurrido por **Rodzons** como parte de este acuerdo, al anterior y de la propuesta presentada y los documentos que a se anejan a todos, siempre y cuando no sean incompatibles con lo aquí acordado. Para ello, **El Municipio** notificará a **Rodzons** por escrito de la alegada actuación negligente con treinta (30) días de antelación para que **Rodzons** exponga su posición por escrito o persista y corrija las mencionadas actuaciones. Será necesario que se evidencien estas cláusulas mediante la

entrega de documentos y/o testimonios de personas naturales o jurídicas, explicando en que consisten los actos negligentes o culposos o de abandono del proyecto imputados, antes de proceder con este remedio y mostrando prueba de que dichos actos han causado menoscabo o detrimento a la propiedad municipal o a los mejores intereses de **El Municipio**.-----

----**DECIMO CUARTA:** Las partes aquí comparecientes hacen constar que ningún funcionario o empleado de **El Municipio** o algún miembro de su unidad familiar tiene directa o indirectamente intereses pecuniarios en este Acuerdo. **Rodzons** por su parte hace constar que por ser una persona jurídica, no recibe ingresos, pagos o compensación de clase alguna por servicios regulares prestados bajo nombramiento en otro municipio o entidad gubernamental y certifica que no tiene contrato(s) con otros municipios o agencias del Estado Libre Asociado de Puerto Rico que conflija con este Acuerdo.-----

----**DECIMO QUINTA:** Como parte del desarrollo que pretende realizar, **Rodzons** podrá contratar o sub-contratar con terceras personas tanto naturales como jurídicas las cuales no podrán reclamar a **El Municipio** compensación o pago por los servicios prestados a la primera.-----

----**DECIMO SEXTA:** **Rodzons** certifica y garantiza que no adeuda cantidad alguna en concepto de Patentes Municipales, contribuciones sobre ingresos, contribuciones sobre la propiedad mueble o inmueble, pago de pensiones alimentarias, arbitrios o licencias o cualquier otro tipo de contribución al Estado Libre Asociado de Puerto Rico o algún municipio. A esos efectos ha presentado y suplido las correspondientes certificaciones del Departamento de Hacienda, A.S.U.M.E. (Administración para el Sustento de Menores), C.R.I.M. (Centro de Recaudación de Ingresos Municipales) y de igual forma el Certificado o licencia como corporación autorizada por el Departamento de Estado "Good Standing".-----

----**DECIMO SEPTIMA:** **Rodzons** será responsable del pago de jornales de sus empleados, así como de las contribuciones de estos y de los costos de los contratos que efectúe con terceros liberando de responsabilidad absoluta a **El Municipio** en estos conceptos.-----

----**DECIMO OCTAVA:** **Rodzons** será responsable del pago de la Póliza del Fondo del Seguro del Estado con relación a sus empleados, del pago de una Póliza Comprensiva General y de Responsabilidad Pública con cubierta mínima de \$500,000.00, vigente al momento de la firma del presente acuerdo, especialmente para aquellas áreas designadas como usufructo, (en este caso cuando le vayan a ser cedidas mediante escritura pública) las cuales, además de ser satisfactorias y suficientes, deberán proteger a **El Municipio**. También será responsable de cualquier reclamación civil que surja de actos realizados por ella o por sus empleados, relevando a **El Municipio** de toda responsabilidad por los mismos.-----

----- **DECIMO NOVENA:** **Rodzons** se obliga, en el caso de realizar alguna obra o trabajo en los terrenos o facilidades objeto de este Acuerdo, a mantener el área limpia, segura y vigilará que los trabajos no afecten la seguridad y sana convivencia de la comunidad del Pueblo de Salinas y se obliga además al igual que cualquier compañía o corporación que contrate para realizar las obras o trabajos, a establecer señales y letreros de seguridad. De día lo hará con letreros y banderines y de noche con luces de peligro, de ser necesario; toda interrupción u obstáculo en zonas de tránsito en la obra donde exista peligro, y colocar protección adecuada en las excavaciones, si alguna. También, tomará las medidas de protección necesarias en todas aquellas partes de la obra donde puedan producirse accidentes. **Rodzons** será el único responsable de los accidentes que se produzcan y se comprueben que hayan ocurrido por causas de señalamientos de protección deficientes. Todas las disposiciones contenidas en esta cláusula son de carácter permanente mientras dure la ejecución de las obras.

----- **VIGESIMA:** **Rodzons** certifica que no tiene litigios en proceso contra **El Municipio** o contra alguna instrumentalidad gubernamental del Estado Libre Asociado de Puerto Rico que de alguna manera conflija con este Acuerdo.

----- **VIGESIMA PRIMERA:** En caso de que el terreno y demás propiedades objeto de este Acuerdo hayan sido usados para cualquier fin en el cual hayan resultado afectados por alguna sustancia química o contaminante, la labor de limpieza requerida y su costo serán responsabilidad de **El Municipio**, o los trabajos realizados por **Rodzons** pero facturados a **El Municipio**.

----- **VIGESIMA SEGUNDA:** **Rodzons** certifica que ningún funcionario o empleado de **El Municipio** tiene o algún miembro de su unidad familiar tiene directa o indirectamente, intereses económicos relacionados con este Acuerdo. De igual forma certifica que ningún funcionario o empleado tiene algún interés en las ganancias o beneficios producto de este Acuerdo de conformidad con lo dispuesto en la Ley de Etica Gubernamental (Artículos 3.3D y L).

----- **VIGESIMA TERCERA:** **Rodzons** se obliga a no transferir, ceder, vender o permutar la obligación aquí contraída o disponer de ella sin el consentimiento previo y por escrito de **El Municipio**. Se aclara que dicha obligación se limita al período de arrendamiento y mientras la titularidad sea de **El Municipio**, y se reitera, que dicha prohibición aplicará en todo momento a los solares cedidos en usufructo, excepto en el caso del Lote Núm. 1 para el cual fue autorizada la cesión de los derechos de usufructo a un tercero, según consta en la Ordenanza Municipal Núm. 3 Serie 2008-2009, en su Sección 3ra., emitida por la Legislatura Municipal de Salinas, el 10 de julio de 2008.

----- **VIGESIMA CUARTA:** **Rodzons** se compromete y responsabiliza a conservar por un período no menor de seis (6) años o hasta una intervención por parte de la Oficina

del Contralor de Puerto Rico, todo informe, factura o documentos relacionados con el proyecto a ser realizado y deberá permitir que dicha instrumentalidad examine o copie los mismos.

-----**VIGESIMA QUINTA:** **Rodzons** se compromete durante la vigencia de este Acuerdo y en relación con el mismo, a no discriminar contra persona o entidad de cualquier clase por motivo de raza, sexo, condición económica, ideas religiosas o políticas o impedimentos físicos y mentales.

-----**VIGESIMA SEXTA:** **El Municipio** se compromete a mantener absoluta confidencialidad en cuanto a los documentos requeridos a **Rodzons** para la formalización del presente Acuerdo. **El Municipio** no podrá utilizar dichos documentos para propósitos ajenos a lo estipulado en este Acuerdo o para aquello que no sea un requerimiento basado en algún precepto legal.

-----**VIGESIMA SEPTIMA:** Si cualquier cláusula, párrafo, término o provisión de este Acuerdo fuera declarada nula y/o inválida por un tribunal con jurisdicción o autoridad competente, la sentencia o decisión dictada, no afectará ni invalidará el resto de este Acuerdo, de conformidad con los términos pactados y su efecto se limitará a la cláusula, párrafo, término o provisión declarada nula y/o inválida; las restantes permanecerán inalteradas y vigentes, por lo que deberán cumplirse a tenor con sus términos.

-----**VIGESIMA OCTAVA:** Este Acuerdo estará en todo momento sujeto a las Leyes del Estado Libre Asociado de Puerto Rico y será interpretado de conformidad con las mismas.

-----**VIGESIMA NOVENA:** Los términos y condiciones del presente Acuerdo obligan y benefician tanto a los comparecientes como a sus sucesores.

-----**ACEPTACION Y FIRMA**-----

EN TESTIMONIO DE SU ACEPTACIÓN a todas las cláusulas antes expresadas y obligándose al fiel cumplimiento de las mismas por entender las partes que este Acuerdo contiene todo lo convenido y acordado, lo aceptan, ratifican y lo otorgan formalmente.

**HON. CARLOS J. RODRÍGUEZ MATEO
ALCALDE**

**WILFREDO RODRIGUEZ TORRES
PRESIDENTE
RODZONS PROPERTY MANGEMENT
CORP.**

AFFIDAVIT NUMERO: _____

JURADO Y SUSCRITO ANTE MI POR EL HONORABLE CARLOS J. RODRÍGUEZ MATEO, EN REPRESENTACIÓN DEL MUNICIPIO DE SALINAS, PUERTO RICO Y POR DON WILFREDO RODRIGUEZ TORRES EN REPRESENTACIÓN DE RODZONS PROPERTY MANGEMENT CORPORATION, DE LAS CIRCUNSTANCIAS PERSONALES ANTES DESCRITAS A QUIENES DOY FE DE CONOCER PERSONALMENTE, EN SALINAS, PUERTO RICO, HOY _____ DE JUNIO DE 2009.

NOTARIO PUBLICO

ANEJO II**TABLA NUMERO 1**

TABLA NUM. 1: Desglose de Pagos Aplicable a la Compraventa de Cada Lote						
	Uso Propuesto	Cabida (Cuerdas)	Porcentaje Comparativo	Pronto Pago Correspondiente	Balance para Compraventa	Costo Total por Lotes
1.	Lote 2A/ Sucursal Bancaria	0.7807	5.21%	\$104,200	\$104,200	\$208,400
2.	Lote 2B/ Rest. de Comida Rápida	0.5954	3.97%	79,400	79,400	158,800
3.	Lote 5A/ Edificio Comercial "E"	4.0280	26.85%	537,000	537,000	1,074,000
4.	Lote 5B / Edificio Comercial "F"	2.3875	15.92%	318,400	318,400	636,800
5.	Lote 10/ Rest. de Comida Rápida	0.5015	3.34%	66,800	66,800	133,600
6.	Lote 12/ Bolera y Pista de Patinaje	1.3476	8.98%	179,600	179,600	359,200
7.	Lote 14A / Edificio Comercial "J"	1.8430	12.29%	245,800	245,800	491,600
8.	Lote 14B / Hotel con Casino	3.5163	23.44%	468,800	468,800	937,600
		TOTALES	15.0000	100%	\$2,000,000	\$2,000,000
						\$4,000,000

ANEJO III

TABLA NUMERO 2

TABLA NUM. 2: Repago Mensual de Balances por Lotes que sean Financiados por el Municipio						
	Núm. de Lote	Cantidad a Financiar	Repago Años 1 al 5		Repago Años 6 al 10	
			Mensualidad	Sub-Total	Mensualidad	Sub-Total
1.	2A	\$104,200	\$781.50	\$46,890	\$955.17	\$57,310
2.	2B	79,400	595.50	35,730	727.83	43,670
3.	5A	537,000	4,027.50	241,650	4,922.50	295,350
4.	5B	318,400	2,388.00	143,280	2,918.67	175,120
5.	10	66,800	501.00	30,060	612.33	36,740
6.	12	179,600	1,347.00	80,820	1,646.33	98,780
7.	14A	245,800	1,843.50	110,610	2,253.17	135,190
8.	14B	468,800	3,516.00	210,960	4,297.34	257,840
TOTALES		\$2,000,000	\$15,000.00	\$900,000	\$18,333.34	\$1,100,000

ANEJO IV

TABLAS NUMERO 3

**TABLA NUM. 3: CANONES DE ARRENDAMIENTO APLICABLES A LOTES NO ADQUIRIDOS POR
RODZONS
(COMENZANDO AL FINALIZAR EL PERIODO DE 3 AÑOS)**

Núm. de Lote	Arrendamiento Años 1 al 5		Arrendamiento Años 6 al 10		Arrendamiento Años 11 al 15	
	Mensualidad	Sub-Total	Mensualidad	Sub-Total	Mensualidad	Sub-Total
2A	\$1,146	\$68,760	\$1,261	\$75,660	\$1,387	\$83,220
2B	873	52,380	961	57,660	1,057	63,420
5A	5,907	354,420	6,498	389,880	7,147	428,820
5B	3,502	210,120	3,853	231,180	4,238	254,280
10	735	44,100	808	48,480	889	53,340
12	1,976	118,560	2,173	130,380	2,390	143,400
14A	2,704	162,240	2,974	178,440	3,272	196,320
14B	5,157	309,420	5,672	340,320	6,240	374,400
TOTALES	\$22,000	\$1,320,000	\$24,200	\$1,452,000	\$26,620	\$1,597,200

Continuación

**TABLA NUM. 3: CANONES DE ARRENDAMIENTO APLICABLES A LOTES NO ADQUIRIDOS POR
RODZONS
(COMENZANDO AL FINALIZAR EL PERIODO DE GRACIA DE 3 AÑOS)**

Núm. de Lote	Arrendamiento Años 16 al 20		Arrendamiento Años 21 al 25		Arrendamiento Años 26 al 30	
	Mensualidad	Sub-Total	Mensualidad	Sub-Total	Mensualidad	Sub-Total
2A	\$1,526	\$91,560	\$1,678	\$100,680	\$1,846	\$110,760
2B	1,162	69,720	1,279	76,740	1,407	84,420
5A	7,862	471,720	8,648	518,880	9,513	570,780
5B	4,662	279,720	5,128	307,680	5,641	338,460
10	978	58,680	1,076	64,560	1,183	70,980
12	2,630	157,800	2,892	173,520	3,182	190,920
14A	3,599	215,940	3,959	237,540	4,354	261,240
14B	6,864	411,840	7,550	453,000	8,305	498,300
TOTALES	\$29,283	\$1,756,980	\$32,210	\$1,932,600	\$35,431	\$2,125,860