

Universidad de Puerto Rico
Recinto Universitario de Mayagüez
Mayagüez, Puerto Rico

ACUERDO DE USO, MANTENIMIENTO Y DISFRUTE

COMPARECEN

DE LA PRIMERA PARTE: La Universidad de Puerto Rico, Recinto Universitario de Mayagüez, representada en este acto por su **Rector, Dr. John Fernández Van Cleve**, en adelante "EL RUM".

DE LA SEGUNDA PARTE: Santuario de Animales San Francisco de Asís Inc. (SASFA), una corporación debidamente registrada conforme a las Leyes del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, representada por su Presidenta, **Sra. Dellymar Belén Bernal Martínez**,

quien está debidamente autorizada mediante resolución corporativa que se adjunta al firmar el presente acuerdo, de ahora en adelante denominado en este acuerdo como "EL SANTUARIO".

Ambas partes con la capacidad legal necesaria para el otorgamiento de este acuerdo, libre y voluntariamente:

EXPONEN

EL RUM, en el ejercicio de las facultades y poderes que le confiere el *Artículo 7 de la Ley Núm. 1, Ley de la Universidad de Puerto Rico, aprobada el 20 de enero de 1966*, según enmendada, otorga el presente Acuerdo de Servicios de Arrendamiento.

PRIMERO: EL RUM es dueño de una finca conocida como la Parcela A que se describe a continuación:

"Parcela A"- Una finca de aproximadamente 2.63 acres, equivalente a 114,563 pies cuadrados, localizada en el Barrio Bajura de la Municipalidad de Cabo Rojo, Puerto Rico y se encuentra con las siguientes colindancias: En el Norte colinda con la Comunidad Mateo Fajardo Cardona (anteriormente sucesión de Rafael Blanes), y el Río Estero; en el Este con el Río Estero, quien separa la Finca de los terrenos del Sr. Alberto Márquez; por el Sur con la Carretera #2 que corre desde Mayagüez hasta San Germán, Puerto Rico y por el Oeste con dicha Carretera #2.

SEGUNDO: LA SEGUNDA PARTE, interesa que la Universidad de Puerto Rico, Recinto Universitario de Mayagüez, le ceda en carácter de usufructo dicha Parcela A para el establecimiento de un "santuario de animales" con el propósito de dar albergue a animales y realizar otras actividades afines.

TERCERO: EL RUM cede en usufructo a **EL SANTUARIO** el área descrita en la Cláusula Primera de este acuerdo.

TÉRMINOS Y CONDICIONES

PRIMERO: El uso del local será para los fines de un santuario de animales y tareas afines según sean previamente autorizadas por las agencias pertinentes.

SEGUNDO: EL SANTUARIO podrá realizar en el solar usufructuado aquellas construcciones e instalaciones que fueren necesario para mantener la operación del santuario, previa autorización por escrito de **EL RUM**, con el entendido explícito de que al expirar el término del usufructo **EL SANTUARIO** entregará el local a **EL RUM**, según fuera entregado retirando cualquier construcción y/o instalaciones realizadas por **EL SANTUARIO**, no deseadas por **EL RUM**. En caso de que **EL RUM** autorice las mejoras, **EL SANTUARIO** reconoce y acepta que de no renovarse el presente acuerdo **LA UNIVERSIDAD DE PUERTO RICO** y/o **EL RECINTO UNIVERSITARIO DE MAYAGUEZ** bajo ninguna circunstancia compensará por las mejoras hechas a la Parcela objeto de este contrato.

TERCERO: EL SANTUARIO reparará a su costo y cargo cualquier defecto del solar y cualquier estructura actual y/o futura y se encargará del mantenimiento y limpieza del mismo.

CUARTO: En caso de que **EL SANTUARIO** incurra en negligencia, abandono o conducta impropia en el cumplimiento de las cláusulas y condiciones de este acuerdo, **EL RUM** podrá dar por terminado este acuerdo inmediatamente, sin necesidad de notificación previa.

QUINTO: En caso de que la cancelación de este acuerdo sea por causa imputable a **EL SANTUARIO**, **EL RUM** puede considerar resuelto el Acuerdo, siendo responsable **EL SANTUARIO** por los daños y perjuicios.

SEXTO: EL SANTUARIO obtendrá toda la permisología exigida conforme a las leyes y reglamentaciones vigentes en el Estado Libre Asociado de Puerto Rico, previo al

ofrecimiento de cualquier servicio como Santuario de Animales. **EL SANTUARIO** se compromete además a presentar evidencia de las licencias y/o permisos al Rector del **RUM** y a renovar y presentar evidencia de renovación de todos los permisos que tengan fecha de vencimiento.

EL SANTUARIO reconoce que el terreno usufructuado está demarcado como terreno agrícola y que es el único responsable de cumplir con los usos permitidos para esa demarcación. **EL SANTUARIO** reconoce que en caso de ser cancelada cualquier licencia o permiso o de recibir cualquier querrela o señalamiento debe notificarlo al **RUM**.

SEPTIMO: TÉRMINO – El término de este acuerdo de usufructo es de cinco (5) años y será efectivo a partir del 23 de diciembre de 2014 hasta el 23 de diciembre de 2019. Dicho término podrá ser extendido mediante acuerdo escrito entre ambas partes. A tales efectos las partes entrarán en una nueva negociación sobre los términos y condiciones de la prórroga. **LA UNIVERSIDAD** podrá resolver el acuerdo mediante notificación con TREINTA (30) días de antelación a la fecha de la resolución, quedando por tanto este acuerdo resuelto y sin efecto legal alguno. **EL SANTUARIO** reconoce que de ofrecer servicios no autorizados por este acuerdo, por la Ley y/o por la Reglamentación vigente o de ofrecerlos sin las licencias y/o permisos necesarios, **EL RUM** podrá dar por terminado el presente acuerdo sin previa notificación, sin que por motivo de tal disolución incurra **EL RUM** en obligación o responsabilidad alguna. En caso de que el contrato sea cancelado **EL SANTUARIO** hará entrega del terreno libre de gravámenes removerá cualquier equipo, material, animales o documentos en su poder al momento de la cancelación, entendiéndose que **EL RUM** no tendrá responsabilidad de compensar a **EL SANTUARIO** por dicha cancelación.

OCTAVO: REMUNERACIÓN – EL PRESENTE ACUERDO se hace en consideración a la importante labor social que realiza **EL SANTUARIO** a la comunidad, por esto el usufructo será concedido bajo el pago de un dólar (\$1.00) anual. **EL SANTUARIO** será responsable de rendir un informe al Rector del **RUM** a la fecha de radicación del Informe Anual al Departamento. En el informe a presentar al **RUM** deben desglosar los servicios ofrecidos, las metas alcanzadas y evidencia de la vigencia de todos los permisos y licencias, además de la evidencia del Certificado de Estado de Buena Pro o “Goodstanding”. Queda claramente establecido que **EL RUM** no proveerá al **EL SANTUARIO** respaldo económico alguno, excepto permitir el uso de las facilidades.

EL SANTUARIO responderá por la totalidad del mantenimiento, así como por reparaciones, seguros y los permisos necesarios para el establecimiento de dicho santuario siendo responsable de conseguir el apoyo financiero y humano necesario para el establecimiento y operación de dicho proyecto. De igual manera, **EL SANTUARIO** se responsabiliza por la adquisición e instalación del equipo necesario y requerido para cumplir con los requerimientos del Departamento de Salud, Departamento de Bomberos y todas aquellas agencias reguladoras.

NOVENO: **EL SANTUARIO** reconoce que el local usufructuado no contiene los servicios de agua ni de luz. En caso de **EL SANTUARIO** desear obtener tales servicios, por el presente acuerdo **EL RUM** autoriza a **EL SANTUARIO** a acudir a las agencias pertinentes a solicitarlos a su propio costo y cargo. **EL SANTUARIO** reconoce que cualquier gestión realizada para obtener tales servicios se harán cónsonos con la legislación vigente y quedarán para uso y beneficio del **RUM** una vez finalizado el acuerdo.

DECIMO: PÓLIZA DE SEGURO – Previo a iniciar este acuerdo, **EL SANTUARIO** obtendrá, a su propio costo y gasto, la siguiente cubierta de seguro: (i) seguro sobre la propiedad “Todo Riesgo” cubriendo el costo de reemplazo de su propiedad; (ii) Seguro por Compensación por Accidentes del Trabajo, según requerido por ley; y (iii) seguro de responsabilidad comercial (CGL, por sus siglas en inglés) cubriendo sus operaciones en la Propiedad; dicha cubierta deberá tener una protección mínima de Un Millón de Dólares (\$1,000,000), por ocurrencia, y en el agregado anual, proveyendo cubierta para lesiones corporales y daños a la propiedad de **EL RUM** y/o terceros, la cual no podrá ser revocada ni cancelada sin notificarse a **EL RUM** con treinta (30) días de anticipación a la fecha de cancelación. La cubierta CGL de **EL SANTUARIO** tendrá un endoso que incluya a **EL RUM** como asegurado adicional en la indemnización provista por **EL SANTUARIO** bajo este Acuerdo, así como el endoso CG 20 37 titulado *Additional Insured-Owners, Lessees or Contractors-Completed Operations*. El Arrendatario deberá presentar previo al inicio, y en su renovación anual durante la vigencia de este Acuerdo, un certificado de seguro y relevo de responsabilidad (*Hold Harmless Agreement*) como evidencia de vigencia de la cubierta de CGL a favor de **EL RUM**, y una certificación de que la misma ha sido pagada en su totalidad.

EL SANTUARIO entiende que la localización de los terrenos aquí cedidos en usufructo

están localizados en un área altamente inundable por lo que cubrirá mediante seguro la responsabilidad total, incluyendo a la Universidad de Puerto Rico, Recinto Universitario de Mayagüez como asegurado adicional en caso de una catástrofe como las que han sucedido en dicha área debido a inclemencias del tiempo.

UNDECIMO: TRASPASO DE ACUERDO – EL SANTUARIO no delegará, arrendará ni permitirá el uso por completo o parcialmente a otra parte no incluida en este acuerdo, sin antes obtener autorización escrita por parte de **EL RUM**.

DUODECIMO: EL SANTUARIO será responsable del total funcionamiento, reclutamiento de personal, mantenimiento del proyecto, asegurándose de que todo el personal reclutado entenderá que no existe ninguna relación profesional entre la Universidad de Puerto Rico y dicho Santuario. Las personas reclutadas así como aquellos que contraten con dicho santuario o lleven a cabo cualquier tipo de actividad entenderán que la Universidad de Puerto Rico no tendrá responsabilidad alguna en sus nombramientos o transacciones comerciales o profesionales.

DÉCIMO TERCERO: EL RUM tendrá el derecho de rechazar la publicidad de **EL SANTUARIO**, en los terrenos cedidos mediante el presente usufructo, si considera que la misma puede estar en conflicto con las regulaciones y la filosofía de la universidad. Queda entendido entre las partes que **EL RUM** es una institución orientada a la educación.

DÉCIMO CUARTO: Será responsabilidad de **EL SANTUARIO** quien a su costo obtendrá y mantendrá vigente todos los permisos y licencias gubernamentales, estatales y federales necesarias para que ésta pueda realizar las funciones del Santuario de Animales en estricto cumplimiento con todos los términos y condiciones de este acuerdo y las leyes, ordenanzas y regulaciones locales y federales aplicables.

DÉCIMO QUINTO: Este acuerdo contiene todos los pactos entre ambas partes y ningún otro acuerdo que trate de modificar, alterar o enmendar los términos de este Acuerdo será efectivo sin el consentimiento escrito de ambas partes.

DÉCIMO SEXTO: CONFLICTO DE INTERESES – EL SANTUARIO hace expreso reconocimiento de su deber de no aceptar ningún interés profesional ni particular en cualquier asunto que sea incompatible o represente un conflicto de interés entre las partes contratantes.

DÉCIMO SEPTIMO: RELEVO DE RESPONSABILIDAD – EL SANTUARIO

será responsable de cualquier reclamación judicial y/o extrajudicial y de proveer indemnización por concepto de daños y perjuicios y/o angustias mentales o morales que pueda sufrir, o alegue sufrir, cualquier persona natural o jurídica donde los daños y perjuicios aleguen haber sido causados por acciones, actuaciones u omisiones negligentes, descuidadas y/o culposas de **EL SANTUARIO**, sus agentes o empleados, cuando tales daños y perjuicios hubieran ocurrido total o parcialmente durante la realización de los servicios, eximiendo, relevando y exonerando a la Universidad de Puerto Rico de toda responsabilidad.

DÉCIMO OCTAVO: CERTIFICACIÓN Y CUMPLIMIENTO – **EL RUM** certifica y garantiza que en cumplimiento con los requerimientos de la Oficina de Ética Gubernamental le ha entregado a **EL SANTUARIO** copia de la Ley Núm. 1 del 3 de enero de 2012, según enmendada, conocida como Ley de Ética Gubernamental. De igual forma, **EL SANTUARIO** certifica que ha recibido en el otorgamiento del presente acuerdo copia de la Ley antes mencionada.

DÉCIMO NOVENO: CERTIFICACIÓN DE INTERES PECUNIARIOS – **EL SANTUARIO** hace constar que ningún empleado o funcionario de la Universidad de Puerto Rico y por ende de **EL RUM** tiene interés pecuniario, directo o indirecto en la otorgación de este acuerdo a tenor con la Ley 1 del 3 de enero de 2012, según enmendada, conocida como la Ley de Ética Gubernamental. De igual manera, el funcionario que representa **EL RUM** en este acto no tiene ningún tipo de interés pecuniario en la realización del mismo.

VIGÉSIMO: CERTIFICACIÓN NO DISCRIMEN – **EL SANTUARIO** hace constar que no habrá discriminación por razones de edad, sexo, raza, color, nacimiento, origen o condición social, impedimento físico o mental, creencias políticas o religiosas o status de veterano en las prácticas de empleo, contratación y subcontratación.

VIGÉSIMO PRIMERO: Este acuerdo será rescindido si durante su ejecución **EL SANTUARIO** resulta culpable por delitos contra el erario público, la fe y función pública o que envuelvan fondos o propiedad pública estatal o federal.

VIGÉSIMO SEGUNDO: CLAÚSULA ULTRAVIRES – Conforme a derecho y a las normas que rigen la contratación, los comparecientes en este acuerdo, toman conocimiento de que no se prestará servicio alguno bajo este acuerdo hasta tanto sea firmado por ambas partes. De la misma forma, no se continuarán prestando servicios bajo

este acuerdo a partir de su fecha de expiración, excepto que a la fecha de expiración exista ya una enmienda firmada por ambas partes. No se pagarán servicios prestados en violación a esta cláusula, ya que cualquier funcionario que solicite y acepte servicios de otra parte en violación a esta disposición, lo estará haciendo sin autoridad legal alguna.

VIGÉSIMO TERCERO: DELITO CONTRA EL ERARIO PÚBLICO – Este acuerdo será rescindido si durante su ejecución **EL SANTUARIO** resulta culpable por delitos contra el erario público, la fe y función pública o que envuelvan fondos o propiedad pública estatal o federal o si durante la vigencia de este acuerdo la segunda parte incurriera en alguna de las causas inhabilitantes la primera parte podrá resolver el mismo inmediatamente, sin previo aviso. **EL SANTUARIO** certifica que no ha sido convicta por delito contra el erario público, la fe y función pública o que envuelvan fondos o propiedad pública estatal o federal. Certifica además que no ha incurrido en conducta deshonrosa, que no es adicto al uso habitual y excesivo de sustancias controladas y/o bebidas alcohólicas; que no ha sido convicto por delito grave o por cualquier delito que implique depravación moral; ni ha sido destituido del servicio público. De haber incurrido en alguna de dichas causas inhabilitantes, deberá presentar la Resolución emitida por la Directora de la Oficina de Recursos Humanos del Estado Libre Asociado de Puerto Rico en que se certifica su habilitación, copia de la cual se unirá al presente acuerdo. Expresamente, reconoce que ésta es una condición esencial del presente acuerdo y de no ser correcta, en todo o en parte la anterior certificación, será causa suficiente para que **EL RUM** pueda dejar sin efecto el mismo y **EL SANTUARIO** tendrá que reintegrar a **EL RUM** toda suma de dinero recibida bajo este acuerdo.

VIGÉSIMO CUARTO: CONSERVACIÓN DE DOCUMENTOS – **EL SANTUARIO** se compromete a conservar los documentos relacionados con los servicios objeto de este Acuerdo, para que puedan ser examinados o copiados por la Oficina de Auditores Internos de la Universidad de Puerto Rico, por una firma de auditores externos contratados por **EL RUM** o por la Oficina del Contralor de Puerto Rico, en sus intervenciones a **EL RUM**. Las auditorías se realizarán en fechas razonables durante el transcurso de los servicios o con posterioridad a los mismos, conforme las prácticas de auditoría generalmente reconocidas. Dichos documentos se conservarán por un período no mayor de seis (6) años o hasta que se efectúe una investigación por la Oficina del Contralor de Puerto Rico, lo que ocurra primero.

VIGÉSIMO QUINTO: SÍMBOLOS DISTINTIVOS – EL SANTUARIO no utilizará el nombre de EL RUM o el de sus unidades institucionales, las siglas UPR, sellos, logos, escudo o cualquier marca distintiva de la Universidad de Puerto Rico o el de sus unidades institucionales, sin que medie la autorización expresa y escrita de EL RUM.

VIGÉSIMO SEXTO: REGISTRO OFICINA CONTRALOR – Ninguna prestación o contraprestación objeto de este acuerdo podrá exigirse hasta tanto el mismo se haya presentado para registro en la Oficina del Contralor a tenor con lo dispuesto en la Ley Número 18 de 30 de octubre de 1975, según enmendada.

BBM
VIGÉSIMO SÉPTIMO: CLÁUSULAS INDEPENDIENTES – Las cláusulas de este acuerdo son independientes unas de las otras. Si un Tribunal competente determina que alguna cláusula o condición de este acuerdo es nula inválida o ilegal por ser contraria a algún reglamento, ley o política pública, todas las otras cláusulas y condiciones seguirán teniendo validez en toda su fuerza y vigor, salvo que el dictamen de dicho Tribunal así lo indique expresamente. Cualquier inciso o cláusula del presente acuerdo que sea inaplicable a este acuerdo por alguna ley, reglamento, regulación y orden, se tendrá por no puesta.

FR
R
VIGÉSIMO OCTAVO: CAMBIO O MODIFICACIÓN – Cualquier cambio o modificación que las partes acuerden con respecto a los términos y condiciones del presente acuerdo deberá incorporarse al mismo mediante enmienda escrita del presente acuerdo y de acuerdo con las normas que rigen la contratación de servicios profesionales por EL RUM. De igual forma, las partes estipulan que no se prestará servicio de clase alguna una vez expire el término de vigencia del presente acuerdo.

VIGÉSIMO NOVENO: NOTIFICACIONES – En la eventualidad que notificaciones sean necesarias y/o requeridas bajo los términos y condiciones de este acuerdo, deberán ser enviadas por correo certificado, con acuse de recibo y franqueo pre-pagado, a las siguientes direcciones:

EL SANTUARIO	EL RUM
Santuario de Animales San Francisco de Asis, Inc. PO Box 566 San Germán, PR 00683 info@sasfapr.org / santuario.sfapr@gmail.com	Recinto Universitario de Mayagüez Attn: RECTOR Call Box 9000 Mayagüez, PR 00681-9000 decadmi@uprm.edu

Las notificaciones serán efectivas a su fecha de recibo. Cualquier parte puede, mediante notificación escrita previa, por correo electrónico o carta, designar nueva(s) direcciones

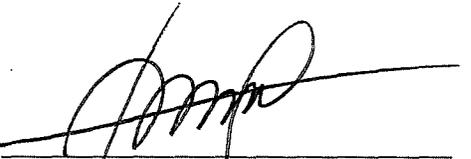
postales donde se puedan enviar tales notificaciones.

ACEPTACIÓN

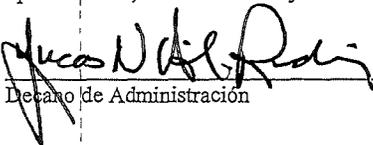
Las partes aceptan este acuerdo en todas sus partes por ser el mismo una fiel expresión de sus voluntades y de lo convenido, quedando obligadas legalmente al cumplimiento de todas sus cláusulas y condiciones y para que así conste, lo firman y colocan sus iniciales al margen izquierdo de cada una de las páginas de este acuerdo, en Mayagüez, Puerto Rico, hoy 23 de diciembre de 2014.

El número de cuenta ha depositar será: 226003
(FRS)-30110.391.000.XXXX.610.000000000000.15
(UFIS)

W B B M
Dellymar Bernal Bernal Martínez
Sra. Dellymar B. Bernal Martínez
Presidenta
Santuario de Animales
San Francisco de Asís, Inc.


Dr. John Fernández Van Cleve
Rector
Recinto Universitario de Mayagüez
gur

Certifico que el presente acuerdo cumple con todos los planes operacionales, administrativos y académicos bajo mi responsabilidad.


Decano de Administración

Certifico que el presente acuerdo cumple con las leyes del Estado Libre Asociado de Puerto Rico y los Reglamentos de la UPR.


Oficina de Asuntos Legales