

A. 2116.....
FECHA 6 de Julio de 1976 3:05 P.M.

APROBADO JUAN A. ALBORS
Secretario de Estado

POB. *María J. Rodríguez*
Secretaria Auxiliar de Estado

DEPARTAMENTO DE SALUD
ADMINISTRACION DE FACILIDADES Y SERVICIOS
HOSPITALARIOS DE SALUD DE PUERTO RICO

REGLAMENTO DEL SECRETARIO DE SALUD NUM. 5.2

PARA EL ARRENDAMIENTO O SUBARRENDAMIENTO DE ESPACIO EN LAS FACILIDADES DE LA ADMINISTRACION DE FACILIDADES Y SERVICIOS HOSPITALARIOS DE SALUD DE PUERTO RICO Y EL EXPENDIO DE DETERMINADOS ALIMENTOS Y ARTICULOS O LA PRESTACION DE DETERMINADOS SERVICIOS

INDICE

PAG. NUM.

Artículo	I	Propósito	1
Artículo	II	Base Legal	1
Artículo	III	Definiciones	2
		1. Administración	2
		2. Director Ejecutivo	2
		3. Facilidades	2
		4. Entidad Particular	3
		5. Canon de Arrendamiento	3
		6. Venta	3
		7. Servicios	3
Artículo	IV	Instrucciones Específicas	4
		A. Normas de Arrendamiento	4
		1. Contrato Formal	4
		2. Consentimiento para Sub-arrendamiento	4
		B. Validez del Contrato	4
		C. Cláusulas Especiales	4
		D. Requisitos Específicos	6
		E. Fijación de Canon	7
		1. Factores	7
		2. Sub-arrendamiento	8
		3. Pago por Adelantado	8
		F. Fianzas	9
		1. Prestación de Fianza	9
		2. Determinación del Monto	9

		<u>PAG. NUM.</u>
Artículo V	Terminación del Contrato	9
Artículo VI	Complemento	10
Artículo VII	Enmiendas	10
Artículo VIII	Vigencia	10

ARTICULO I- Propósito

Las dependencias de la Administración de Facilidades y Servicios Hospitalarios de Salud con frecuencia necesitan ofrecer a su personal y al público consumidor 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 y público consumidor, especialmente familiares de pacientes se evita que éstos tengan que proporcionárselas por medios que conllevarían la interrupción de su trabajo. Además, la Administración en virtud de la autoridad que le confiere la Ley, está autorizada a fijar y recibir ingresos por los servicios que preste. (El propósito de este documento es reglamentar ambos aspectos).

ARTICULO II. Base Legal

La Ley 26 de 13 de noviembre de 1975 faculta a la Administración de Facilidades y Servicios Hospitalarios de Salud de Puerto Rico y enumera como uno de los poderes de la misma, fijar y recibir ingresos por el uso de sus facilidades y por la prestación de servicios y aplicar todo o parte del producto de dichos ingresos al pago de sus deudas.

Esta facultad está contenida en el inciso (e) del Artículo 5 de la Ley 26 (Supra). Conforme a las anteriores disposiciones estatutarias se promulga este Reglamento para establecer un procedimiento uniforme para el arrendamiento o subarrendamiento de espacio en facilidades ocupadas o sin ocupar, en uso o con título de propiedad de la Administración a entidades particulares, para el expendio de artículos no relacionados con la atención directa del paciente, tales como comidas, bebidas refrescantes, leche, jugos, periódicos y otros alimentos y artículos semejantes, y para la prestación de servicios médico-hospitalarios.

ARTICULO III. Definiciones

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:

1. Administración - Administración de Facilidades y Servicios Hospitalarios de Salud de Puerto Rico
2. Director Ejecutivo - Director Ejecutivo de la Administración
3. Facilidades - Significará cualesquiera estructuras y facilidades de salud dedicadas al diagnóstico, tratamiento y prevención de enfermedades, dolores, lesiones, incapacidades y deformidades en la condición física, incluyendo enfermedades mentales, facilidades para la prestación de servicios de rehabilitación necesarios y cualquier otro tipo de facilidad incidental a la prestación de todos los

servicios antes mencionados.

4. Entidad particular- Corporación, sociedad, empresa o individuo dedicado, normal u ocasionalmente, a actividades comerciales o dedicados a actividades relacionadas con la prestación de servicios de salud.
5. Canon de arrendamiento- La cantidad de dinero que la entidad particular se obligue a pagar diaria, semanal, quincenal, mensual o anualmente a la Administración, por concepto del uso y disfrute del local o espacio arrendádole o subarrendádole. 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.
6. Venta- Dar u ofrecer al público mediando el pago correspondiente, alimentos, medicinas y otros productos o artículos según determine la Administración.
7. Servicios- Servicios médicos o servicios relacionados con la medicina y el arte curativo y preventivo y otros servicios prestados en las facilidades de la Administración tales como laboratorios de rayos X, Laboratorios Clínicos, bancos de sangre y servicios de lavandería, cafetería, farmacias y otros.

ARTICULO IV- Instrucciones Específicas

A. Normas de Arrendamiento

Cuando la Administración interese ceder en arrendamiento o subarrendamiento determinado local o espacio se ajustará a las siguientes normas, sin excluir cualquier otra que no esté en contra de ellas, pero que sean beneficiosas para la Administración.

1. Contrato Formal

Cumplir con las disposiciones aplicables del Reglamento de Contratación de la Administración para el otorgamiento de un contrato formal donde se establecerán los requisitos, obligaciones y responsabilidades de ambas partes.

2. Consentimiento para Sub-arrendamiento

Si el local o espacio estuviere ubicado en una edificación cedida en arrendamiento a la Administración, ésta solicitará el consentimiento por escrito del arrendador para llevar a cabo el subarrendamiento. Una vez obtenido dicho consentimiento, preparará el contrato de subarrendamiento.

B. Validez del Contrato

El contrato de arrendamiento o subarrendamiento no será válido hasta tanto sea firmado por el Director Ejecutivo y la persona que se constituya en arrendador o arrendatario.

C. Cláusulas Especiales

El Contrato que se formalice deberá incluir entre sus cláusulas, en adición a lo que se requiere en el Reglamento de Contratación, que le sea aplicable lo siguiente:

1. dirección exacta del sitio donde ubica el espacio o local a arrendarse
2. cabida del local o espacio
3. descripción general del local o espacio
4. 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
5. canon de arrendamiento
6. una cláusula que indique que 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
7. disposiciones específicas en relación con la explotación del negocio o tipo de servicio que se va a ofrecer respecto a lo siguiente:
 - a. El negocio o servicio 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
 - b. El horario de operaciones a fijarse debe tener la aprobación del Director Ejecutivo o su representante autorizado

- c. Los precios a fijarse estarán sujetos a la aprobación del Director Ejecutivo.

Prohibiciones específicas

- d. Se prohibirá lo siguiente:
 - a. La venta de bebidas alcohólicas o espirituosas y derivados del tabaco tales como cigarrillos, cigarros, etc.
 - 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.

D. Requisitos Específicos

1. La entidad particular conservará el local en perfecto estado de limpieza
2. La entidad particular no podrá ocupar para su negocio mayor espacio del que se estipula en el contrato de arrendamiento o subarrendamiento
3. Cualquier equipo que se ceda en el arrendamiento se indicará por separado en el canon de arrendamiento o se cobrará por separado
4. 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 y 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 a base del estimado de consumo que haga la Administración.

5. Las reparaciones necesarias para conservar el inmueble en condiciones utilizables y mantener en funcionamiento todos sus servicios serán por cuenta del arrendador.
6. La entidad particular será responsable por cualquier accidente o daño causado a personas o propiedad que ocurran en el local o espacio arrendado o subarrendado, mediante un seguro de responsabilidad pública el que se hará formar parte del contrato.

E. Fijación de Canon

1. Factores

Al fijar el canon de arrendamiento que ha de pagar la entidad particular, en los casos de edificaciones propiedad o en uso de la Administración, el Director Ejecutivo 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

2. Subarrendamiento

En los casos de subarrendamiento, el canon de arrendamiento nunca será menor que la cantidad que paga la Administración 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.

3. Pago por adelantado

La entidad particular estará obligada a efectuar el pago del canon de arrendamiento por adelantado a nombre de la Administración. 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 aquellas donde radique el local o espacio objeto de arrendamiento o subarrendamiento; disponiéndose, que en ningún caso el canon mensual será menor de \$100.00 El canon se pagará en estos casos al determinarse las ventas efectuadas o beneficios derivados. Los dineros recaudados se depositarán en las cuentas de la Administración.

F. Fianza

1. Prestación de Fianza

La entidad particular a quien se le adjudique un contrato de arrendamiento o subarrendamiento por la Administración, prestará una fianza a favor de la Administración, la cual garantizará el fiel cumplimiento de las estipulaciones de dicho contrato.

2. Determinación del monto

El monto de la fianza antes mencionada lo determinará el Director Ejecutivo. 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.

Artículo V. Terminación del Contrato

El Director Ejecutivo se reserva el derecho de rescindir 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.

Artículo VI. Complemento

Este Reglamento quedará complementado por el Procedimiento establecido para el recobro, contabilización y uso de los fondos recaudados por la renta de servicios y arrendamiento de facilidades de la Administración de Facilidades y Servicios Hospitalarios de Salud.

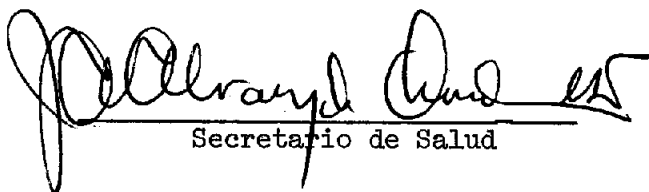
Artículo VII. Enmiendas

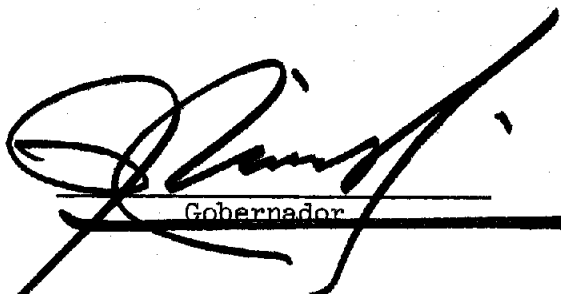
Este Reglamento podrá ser enmendado por el Secretario de Salud con la aprobación del Gobernador de Puerto Rico.

Artículo VIII. Vigencia

Este Reglamento tendrá vigencia inmediata.

Aprobado en San Juan, Puerto Rico, a 22 de junio
de 19 76.


Secretario de Salud


Gobernador

6 de julio de 19 76

Fecha de radicación en el Departamento de Estado