ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
Gobierno Municipal Autónomo de Ponce
ASAMBLEA MUNICIPAL
APARTADO 1709
PONCE, PUERTO RICO 00733

LUIS A. (WITO) MORALES
PRESIDENTE

RESOLUCION NUM. 172
SERIE DEL 1994-95

"RESOLUCION PARA APROBAR EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO ENTRE LA JUNTA ADMINISTRATIVA DEL PUERTO DE PONCE Y AMERICAN INTERNATIONAL COMMERCIAL, INC."

<><><><><><><><>

POR CUANTO: El Puerto de Ponce es una entidad municipal creada en virtud de una franquicia que le fue concedida al Municipio de Ponce en 1911, por el extinto Consejo Ejecutivo de Puerto Rico, hoy Comisión de Servicio Público;

POR CUANTO: La Junta Administrativa del Puerto de Ponce, en reunión ordinaria celebrada el 18 de enero de 1995, aprobó firmar un Contrato de Arrendamiento con el American International Commercial, Inc.;

POR CUANTO: En dicho contrato se le arrienda a American International Commercial, Inc. un predio de terreno de aproximadamente tres cuerdas;

POR CUANTO: Este Contrato de Arrendamiento dispone que el American International Commercial, Inc. pagará un canon de arrendamiento de DOS MIL QUINIENTOS DOLARES ($2,500.00) mensuales de acuerdo a las tarifas del Puerto en vigencia. El mismo será por el término de cinco (5) años efectivo a la firma del contrato;

POR TANTO: **RESUELVESE POR LA ASAMBLEA MUNICIPAL DE PONCE, PUERTO RICO:**

SECCION PRIMERA: Aprobar el Contrato de Arrendamiento entre la Junta Administrativa del Puerto de Ponce y el American International Commercial, Inc. a la firma del mismo.

SECCION SEGUNDA: Esta Resolución entra en vigencia inmediatamente luego de su aprobación.

APROBADA ESTA RESOLUCION POR LA ASAMBLEA MUNICIPAL DE PONCE, PUERTO RICO, A LOS 10 DIAS DEL MES DE ABRIL DE 1995.

GUILLERMO JIMENEZ MONROIG
SECRETARIO ASAMBLEA MUNICIPAL

LUIS A. (WITO) MORALES
PRESIDENTE ASAMBLEA MUNICIPAL

SOMETIDA ESTA RSOLUCION A MI CONSIDERACION A LOS 11 DIAS DEL MES DE ABRIL DE 1995, Y FIRMADA Y APROBADA POR MI A LOS 11 DIAS DEL MES DE ABRIL DE 1995.

RAFAEL CORDERO SANTIAGO
ALCALDE

DCS/nom

C E R T I F I C A C I O N

YO, GUILLERMO JIMENEZ MONROIG, SECRETARIO DE LA ASAMBLEA MUNICIPAL DE PONCE, PUERTO RICO

CERTIFICO: Que la precedente **Resolución Núm. 172,** Serie de 1994-95, fue aprobada por la Asamblea Municipal en su Sesión Ordinaria celebrada el lunes, 10 de abril de 1995 y con los votos afirmativos de los siguientes Asambleístas a saber:

Hon. Carlos L. Báez
Hon. Juan H. Cintrón
Hon. José R. Echevarría
Hon. Elba L. Figueroa
Hon. Luis A. (Wito) Morales
Hon. Pedro Pacheco
Hon. Cosme A. Ortiz
Hon. José A. Rodríguez
Hon. Santos Silva
Hon. Rafael L. Rovira
Hon. Daisy Silvagnoli
Hon. Lourdes Torres Toro
Hon. Waldemar Vélez
Hon. Enrique A. Vicéns

Ausentes Excusados:

Hon. Ana Pieve de Antúnez
Hon. José A. Riera

Esta Ordenanza fue firmada por el Presidente y el Secretario de la Asamblea, el día lunes, 10 de abril de 1995 y debidamente certificada al Alcalde el día martes, 11 de abril de 1995, y éste la firmó el día 11 de abril de 1995.

CERTIFICO: Además, que de acuerdo con las Actas bajo mi custodia, aparece que todos los Asambleístas fueron debidamente citados para la referida sesión en la forma que determina la Ley.

Y, PARA QUE ASI CONSTE, y a los fines procedentes, expido la presente con mi firma y el Sello Oficial del Municipio de Ponce, hoy día martes, 11 de abril de 1995.

GUILLERMO JIMENEZ MONROIG
SECRETARIO ASAMBLEA MUNICIPAL

SELLO OFICIAL

mavc

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

En Ponce. Puerto Rico, a

COMPARECEN

DE UNA PARTE LA JUNTA ADMINISTRATIVA DEL PUERTO DE PONCE, una dependencia del Municipio de Ponce, creada en virtud y al amparo de la franquicia concedida al Municipio de Ponce en el año 1911, por el extinto Consejo Ejecutivo de Puerto Rico, hoy Comisión de Servicio Público, denominada de aquí en adelante como la "JUNTA" y representada por su Presidente FRANCISCO POMAR DEYNES, mayor de edad, casado, ejecutivo y vecino de Ponce, Puerto Rico o cualquier otro funcionario autorizado que actúe en su lugar.

DE LA OTRA PARTE: AMERICAN INTERNATIONAL COMMERCIAL, INC., una corporación debidamente organizada y autorizada a hacer negocios bajo las leyes del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, representada por su Presidente, AURELIANO GIRAUD PADRO, mayor de edad, casado, comerciante y vecino de Hatillo, Puerto Rico, de aquí en adelante denominada el Arrendatario. Las partes comparecientes libre y espontáneamente

EXPONEN

La JUNTA es dueña en pleno dominio del Puerto de Ponce localizado en la municipalidad de Ponce, del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, de aquí en adelante denominada como la "Propiedad objeto de este contrato y otras instalaciones".

El Arrendatario interesa en arrendamiento cierta área en relación con la propiedad objeto de este contrato y otras instalaciones y la JUNTA está en la mejor disposición de arrendársela.

CONDICIONES

ARTICULO 1. CONCESION OBJETO DE ESTE CONTRATO

La JUNTA cede en arrendamiento al Arrendatario y éste acepta el área y facilidades designadas y descritas en el

Exhibit "A", anexo que hacemos formar parte integral de este contrato, lo cual consiste de aproximadamente tres (3) cuerdas de terreno.

ARTICULO 2. TERMINO

A. El término de este contrato será de cinco años, efectivo

B. No obstante lo dispuesto en el párrafo "A" anterior, o cualquier otra disposición en contrario, la JUNTA podrá cancelar y terminar este contrato según se provee más adelante.

C. En caso de que el Arrendatario continúe ocupando la propiedad objeto de este contrato luego de terminado éste por cualesquiera razón, según lo convenido por las partes, se entenderá que tal ocupación es una de mes a mes, la renta será pagadera con un mes de anticipación, sin ello alterar las condiciones aquí acordadas.

D. Si la JUNTA requiere que el Arrendatario desaloje y entregue las instalaciones debido a la terminación del contrato por cualquier causa y el Arrendatario no las desalojare, entonces éste vendrá obligado a pagar a la JUNTA una penalidad de $250.00 (10% de la renta mensual establecida) por cada día subsiguiente a la fecha en la notificación para el desalojo, en adición a una suma equivalente a la renta mensual establecida en el contrato como compensación por el uso y ocupación de las instalaciones. El cumplimiento por parte del Arrendatario con esta estipulación no evitará el que la JUNTA tome la acción legal correspondiente para obligar al Arrendatario a entregar las instalaciones, ni dará lugar a que se interprete que el contrato ha sido renovado o enmendado.

ARTICULO 3. USO DE LA PROPIEDAD OBJETO DE ESTE CONTRATO

El Arrendatario tendrá derecho a utilizar la propiedad arrendada durante el período contratado única y exclusivamente

para operaciones de reciclaje de cartón y procesamiento de frutos menores.

ARTICULO 4. RELOCALIZACION DEL ARRENDATARIO

La JUNTA se reserva el derecho durante la vigencia de este contrato, de asignar al Arrendatario otra localización en la misma área contratada o en cualesquiera otra área o instalaciones que se construyan para servir la misma, si es posible, con aproximadamente igual cabida a la aquí arrendada. Si el Puerto de Ponce decide relocalizar al Arrendatario, el costo de tal relocalización será sufragado por el Arrendatario.

ARTICULO 5. RENTA

A. El Arrendatario acepta pagar a la JUNTA, por los derechos y privilegios aquí concedidos, una renta mensual de $2,500 ($10,000 anuales por cuerda).

B. La renta mensual será pagadera por adelantado en o antes del día 10 de cada mes, en las Oficinas Centrales del Puerto de Ponce, o en cualquier otro lugar que la JUNTA designe.

C. El Arrendatario pagará una tarifa mensual de $N/A por servicio de electricidad y/o una tarifa mensual de $N/A por servicio de agua. Ambas pagaderas en igual forma y manera que la renta mensual dispuesta en este contrato. Dichas tarifas por servicio de electricidad y agua podrán ser revisadas en cualquier momento por la JUNTA a base de su costo real a la JUNTA y/o de un estudio del consumo real de energía eléctrica y agua en la propiedad objeto de este contrato y/o por razón de enmiendas a las tarifas existentes. Cualquier ajuste que se realice en relación al consumo de estos servicios será retroactivo a la fecha en que comienza el contrato o a la fecha en que sea efectiva la revisión de tarifas por las entidades que suplan dichos servicios.

D. En caso de que la JUNTA no provea los servicios antes dichos, el Arrendatario instalará contadores de luz y agua donde sea factible dentro de los próximos 90 días de la fecha de efectividad del contrato. El Arrendatario pagará prontamente a las entidades que provean o suministren cualquier utilidad o servicio cuando éstos no sean provistos por la JUNTA. Cualquier instalación de estas utilidades o servicios que sean necesarios para la operación del Arrendatario, serán instaladas a su propio costo. Cualquier ajuste que se realice en relación al consumo de estas utilidades y/o servicios será retroactivo a la fecha en que comienza el contrato o a la fecha en que se instalen o remuevan los implementos que generan tales consumos.

E. El Arrendatario pagará una penalidad de 35% de los ingresos brutos obtenidos de cualquier operación en la propiedad arrendada que no haya sido autorizada por éste o cualquier otro contrato. Sin embargo, esta cláusula no se entenderá como una autorización para llevar a cabo actividades no autorizadas específicamente por éste o cualquier otro contrato y el cobro de tal penalidad no constituirá una renuncia al derecho que la JUNTA se reserva de cancelar el contrato por tal incumplimiento.

F. Cualquier suma vencida pagadera bajo este contrato que no haya sido pagada a la fecha de su vencimiento, devengará un interés del 12 por ciento anual, sin necesidad de notificación de su incumplimiento, computado sobre la cantidad mensual adeudada y no pagada, a partir del día primero de cada mes.

ARTICULO 6. FIANZA

A. En la fecha de otorgamiento de este contrato el Arrendatario entregará a la JUNTA como garantía del pago de rentas, cargos y estipendios y del fiel cumplimiento de sus obligaciones bajo este contrato:

1. Un depósito en efectivo por la suma de $7,500.

2. Una carta de un banco operando en Puerto Rico, evidenciando el establecimiento de una cuenta de ahorros pignorada a favor de la JUNTA por la suma de $7,500 haciendo constar que dicho banco pagará a la JUNTA, a su requerimiento, cualesquiera deudas vencidas en virtud de este contrato hasta el monto de la cuenta de ahorros, sin que haya que iniciar acción judicial alguna contra el banco; o

3. Una carta de un banco operando en Puerto Rico, evidenciando el establecimiento de un crédito bancario irrevocable a favor de la JUNTA por la suma de $7,500 haciendo constar que dicho banco pagará a la JUNTA, a su requerimiento, cualesquiera deudas vencidas en virtud de este contrato hasta el monto del crédito bancario sin que haya que incoar acción judicial alguna contra el banco.

B. En el caso de que los términos de la carta mencionada en los subpárrafos dos y tres, precedentes, no satisfagan a la JUNTA, ésta podrá rehusar su aceptación y requerir las enmiendas o cambios que estime pertinentes.

ARTICULO 7. RELEVO DE RESPONSABILIDAD

El Arrendatario conviene en relevar y eximir a la JUNTA y al Municipio de Ponce independientemente de determinación sobre negligencia, de toda responsabilidad y asumir toda obligación legal por concepto de reclamación por daños a la propiedad o por lesiones personales o de cualquier otra naturaleza o por muerte ocasionada a cualquier persona, como consecuencia de las operaciones del Arrendatario en la propiedad objeto de este contrato. El Arrendatario asumirá la defensa de cualquier reclamación judicial o administrativa que surja contra la JUNTA y/o el Municipio de Ponce por tales daños, lesiones o muerte, y pagará cualquier compensación o sentencia que se conceda.

Si el Arrendatario no cumpliera con las disposiciones antes mencionadas y esto conllevara la imposición de multas o penalidades contra la JUNTA y/o Municipio de Ponce, el Arrendatario se obliga a reembolsarle a la JUNTA la totalidad de la multa o penalidad impuesta.

ARTICULO 8. POLIZAS DE SEGURO

A. El Aarrendatario mantendrá en vigor, durante la vigencia de este contrato, pólizas de responsabilidad pública, a ser expedidas por una compañía de seguros aceptable a la JUNTA y autorizada a hacer negocios en Puerto Rico que aseguren al Arrendatario contra toda responsabilidad por daños a la propiedad y por lesiones personales, incluyendo lesiones corporales o muerte ocasionadas por el uso y ocupación por el Arrendatario de la propiedad objeto de este contrato y sus operaciones en cualquier otra instalación de la JUNTA.

B. Los límites de dicha póliza de responsabilidad pública no será menor de $500,000 por lesiones personales, incluyendo lesiones corporales por persona, o muerte; $1,000,000 por cada ocurrencia que afecte a más de una persona y $250,000 por daños a la propiedad.

C. La Póliza de responsabilidad pública contendrá un endoso por fuego no menor de $N/A que incluya bajo la cubierta de Responsabilidad por Daños a la Propiedad, cualquier daño a la estructura o parte de la misma aquí arrendada al Arrendatario por la JUNTA, incluyendo cualquier objeto mueble permanentemente enclavado a dicha estructura, si tal daño surge como resultado de la negligencia del Arrendatario, sus empleados o cualquier otra persona actuando bajo su dirección. Dicho endoso dispondrá que cualquier pérdida será pagadera a la JUNTA.

D. La póliza de responsabilidad pública contendrá el siguiente endoso: La cubierta de esta póliza no podrá ser enmendada con el propósito de disminuir la protección por debajo de los límites aquí especificados o bajo cualquier otra circunstancia, ni la misma podrá ser cancelada sin la previa notificación por escrito a la JUNTA con treinta (30) días de anticipación. Además, que la compañía de seguros notificará por escrito a la JUNTA con treinta (30)

días de anticipación en caso de expiración y/o cancelación de la póliza.

En adición, la póliza de responsabilidad pública contendrá un endoso de responsabilidad contractual en el cual se incluirá a la JUNTA y al Municipio de Ponce como asegurados adicionales y también un endoso de relevo de responsabilidad que deberá leer como el Artículo 7 de este contrato.

La póliza de responsabilidad pública no contendrá deducible alguno, a excepción de que el Arrendatario provea otra póliza cubriendo el riesgo en la cuantía no cubierta por el deducible.

E. El Arrendatario deberá mantener un Seguro de Compensación para Trabajadores, conforme a una póliza expedida por el Fondo del Seguro del Estado.

F. El Arrendatario acuerda además, que no más tarde de treinta (30) días anteriores al vencimiento de cualesquiera de las pólizas requeridas por este contrato o cualesquiera pólizas que el Arrendatario tenga en vigor al momento de su otorgamiento, someterá a la JUNTA un Certificado de Seguro o una copia certificada de todas las pólizas requeridas por el contrato.

G. Simultáneo al otorgamiento de este contrato el Arrendatario suministrará a la JUNTA copia de la antes mencionada póliza de seguro.

H. En caso del Arrendatario dejar al descubierto esta obligación de mantener los seguros y fianzas requeridas mediante este contrato en vigor, la JUNTA le impondrá una penalidad de $1,000.00 mensuales hasta tanto cumpla con esta obligación.

I. En caso de quedar en descubierto las obligaciones sobre seguros y fianzas estipuladas en este contrato, o si la JUNTA se viera obligada a incurrir en gastos para cubrir los riesgos aquí descritos, el Arrendatario vendrá obligado a

pagar o reembolsar a la JUNTA cualquier gasto o erogación en que ésta incurra como consecuencia de tal incumplimiento.

J. En la eventualidad de que el Arrendatario no someta las pólizas de seguro en el término de treinta (30) días antes de su expiración, se considerará esto como una violación a los términos y condiciones del presente contrato. La JUNTA procederá de inmediato con la cancelación del contrato, y al mismo tiempo radicará la correspondiente acción de desahucio, en adición al pago de la penalidad.

ARTICULO 9. REPARACIONES Y ALTERACIONES

A. El Arrendatario ha examinado y conoce la actual condición y estado de reparaciones de las instalaciones objeto de este contato y así mismo las acepta y reconoce que la JUNTA no ha convenido ni se compromete a alterar, mejorar, adaptar o reparar cualquiera de las instalaciones o de sus partes durante la vigencia de este contrato. El Arrendatario reconoce que la JUNTA no ha hecho representación alguna sobre las condiciones o estado actual de la propiedad objeto de este contrato que no se haya hecho constar en el mismo.

B. La JUNTA se reserva el derecho a hacer cualquier reparación o mejora a la propiedad arrendada durante la vigencia del contrato, si así lo estima propio y necesario.

C. El Arrendatario no establecerá reclamación alguna por inconveniencia, molestia o efecto adverso causado a su negocio por motivo de reparaciones o reemplazos en la propiedad objeto de este contrato.

ARTICULO 10. ALTERACIONES Y MEJORAS SUBSTANCIALES O ESTRUCTURALES

A. Autorización concedida al Arrendatario

El Arrendatario, previa autorización por escrito de la JUNTA, podrá hacer alteraciones, adiciones o mejoras substanciales o estructurales a la propiedad objeto de este contrato.

B. Título de las Mejoras a la Terminación del Contrato

El título de propiedad de todas las alteraciones, adiciones o mejoras substanciales o estructurales hechas e instaladas por el Arrendatario, será del Arrendatario, pero a la expiración de este contrato, dicho título de propiedad será transferido a la JUNTA, sin costo alguno para ésta y libre de cargos y gravámenes, disponiéndose que la JUNTA podrá optar por requerir del Arrendatario que retire o demuela todas o parte de las alteraciones, adiciones o mejoras a su costo y devuelva la propiedad objeto de este contrato a su estado original con excepción al deterioro por el desgaste normal, sobre el cual el Arrendatario no tiene control alguno y a "force majeure". El Arrendatario se obliga a llevar a cabo tales obras de retiro o demolición dentro del período de quince (15) días subsiguientes a la expiración del contrato. De no proceder conforme a lo prescrito, se entenderá que el Arrendatario ha abandonado al Puerto dicha propiedad y el Puerto tendrá el derecho de disponer de la misma en la forma que estime aconsejable o conveniente y su costo lo asumirá el Arrendatario.

ARTICULO 11. CLAUSULA DE CANCELACION

A. En adición a cualquier otro remedio o derecho que la JUNTA pueda ejercitar bajo las disposiciones de este contrato, la JUNTA podrá cancelar este contrato al ocurrir cualquiera de los siguientes hechos:

1. Abandono de la propiedad objeto de este contrato por parte del Arrendatario; o la liquidación de los activos del Arrendatario;

2. La ocupación o embargo por tercero bajo mandato judicial o confiscación de los activos del Arrendatario localizados en la propiedad objeto de este contrato, si tal ocupación, embargo o confiscación no se da por terminada dentro de los quince (15) días subsiguientes a la fecha en que comenzó;

3. Incumplimiento por el Arrendatario de cualquiera de sus obligaciones, pactos o acuerdos bajo este contrato o incumplimiento por el Arrendatario de cualquiera otra obligación de pago de deuda líquida y vencida por cualquier otro concepto, pacto o acuerdo para con la JUNTA, que no esté cubierta bajo este contrato, si tal incumplimiento no es corregido dentro de los quince (15) días subsiguientes a la fecha en que la JUNTA así lo requirió.

B. Al ocurrir cualquiera de los antes mencionados hechos, la JUNTA podrá tomar posesión inmediata de la propiedad objeto de este contrato y el Arrendatario pagará a la JUNTA como daños líquidos, sin necesidad de acción judicial, una suma equivalente a los cánones de arrendamiento fijados en este contrato desde la fecha en que ocurrió el hecho, hasta la fecha de expiración normal de este contrato.

ARTICULO 12. INSTALACION DE ACCESORIOS

El Arrendatario podrá, asumiendo su costo, instalar anuncios relacionados con su negocio y cualquier otro accesorio necesario para el curso normal de sus operaciones, de forma tal que no mutile, estropee o afee la propiedad objeto de este contrato. El Arrendatario no podrá instalar tales anuncios o accesorios sin autorización previa, por escrito de la JUNTA.

ARTICULO 13. RETIRO DE ACCESORIOS Y MUEBLES

A. Dentro de los quince (15) días subsiguientes a la fecha de terminación de este contrato, por cualquier causa, el Arrendatario retirará de las instalaciones arrendadas todo equipo, propiedad personal, accesorios, anuncios, estructuras y mejoras movibles, maquinaria y artículos o mercancía construida, hecha, mantenida o depositada por el Arrendatario en dichas instalaciones y restaurará la propiedad objeto de este contrato, a su estado original, al momento anterior al otorgamiento de este contrato asumiendo su costo.

B. Si el Arrendatario no procediera con el retiro de su propiedad, según se indica en el párrafo anterior, se

entenderá que el Arrendatario ha abandonado a la JUNTA toda esa propiedad y ésta podrá disponer de ella en la forma que estime aconsejable o conveniente, cuyo costo asumirá el Arrendatario.

ARTICULO 14. CUMPLIMIENTO DE LEYES Y REGLAMENTOS

El Arrendatario obedecerá y cumplirá las leyes y reglamentos del Estado Libre Asociado, las Leyes y Reglamentos Federales, así como las Ordenanzas Municipales, los Reglamentos del Puerto de Ponce, los Estatutos de la Guardia Costanera y cualquier mandato judicial o administrativo relacionado con la ocupación y operación en las instalaciones objeto de este contrato. El Arrendatario vendrá obligado a pagar o reembolsar a la JUNTA cualquier multa o penalidad impuesta a ésta como consecuencia del incumplimiento de dicho arrendamiento con lo estipulado en este artículo.

ARTICULO 15. CONSERVACION Y MANTENIMIENTO DE LAS INSTALACIONES ARRENDADAS

A. El Arrendatario mantendrá la propiedad objeto de este contrato en un estado satisfactorio de salubridad, sanidad y limpieza en todo momento durante la vigencia de este contrato.

B. El Arrendatario conservará, protegerá y mantendrá en buen estado de uso dicha propiedad, asumiendo su costo. El trabajo requerido para poder cumplir con tales requisitos se hará previa autorización por escrito de la JUNTA.

ARTICULO 16. GRAVAMENES

El Arrendatario no hará, o permitirá que se haga, sobre o en relación con la propiedad objeto de este contrato, acto alguno que resulte en un gravamen o derecho in rem sobre dicha propiedad; y prontamente tomará la acción necesaria para levantar o hacer que se levante cualquier embargo, gravamen o derecho in rem que surja o pueda existir en cualquier momento con respecto a dicha propiedad o cualquier alteración, adición, mejora o modificación de la misma.

ARTICULO 17. RESPONSABILIDAD POR DAÑOS A PROPIEDAD DEL PUERTO

El Arrendatario será responsable por cualquier pérdida o daño a la propiedad de la JUNTA que ocurra como resultado de su negligencia o descuido en el cumplimiento de las disposiciones de este contrato.

ARTICULO 18. EQUIPO PARA EXTINCION DE INCENDIOS

El Arrendatario mantendrá en las instalaciones arrendadas equipo para la extinción de incendios según lo requiere el Puerto o el Servicio Estatal de Bomberos.

ARTICULO 19. INSPECCION POR EL PUERTO

A. La JUNTA tendrá el derecho a entrar a la propiedad objeto de este contrato, con el propósito de hacer reparaciones, reemplazos o alteraciones cuando así lo estime necesario. Tal acción por parte de la JUNTA no relevará al Arrendatario de su responsabilidad de mantener y/o reparar sus propias instalaciones y equipo.

B. La JUNTA se reserva el derecho de inspeccionar de tiempo en tiempo a través de sus representantes y agentes autorizados, las instalaciones del Arrendatario objeto de este contrato durante horas laborales y determinar si el Arrendatario está cumpliendo con las obligaciones que ha asumido en virtu de este contrato.

ARTICULO 20. CESIONES, SUB-ARRENDAMIENTO

La propiedad o derechos objeto de este contrato no podrán ser transferidos o cedidos por el Arrendatario, ni podrá sub-arrendar dicha propiedad, en todo o en parte, sin el previo consentimiento por escrito de la JUNTA en cualquiera de estos casos.

ARTICULO 21. LIMITACIONES DE LOS DERECHOS CONCEDIDOS

Este contrato no constituye al Arrendatario en agente, funcionario o empleado de la JUNTA y/o el Municipio de Ponce para propósito alguno.

ARTICULO 22. CONTRATOS CON EL GOBIERNO DE LOS ESTADOS UNIDOS

Este contrato de arrendamiento estará subordinado a las disposiciones de cualquier acuerdo existente o futuro entre la JUNTA y el Gobierno de los Estados Unidos, relacionado con las operaciones o el mantenimiento de la concesión y otras instalaciones, cuya ejecución se requiera o pueda ser requerida como condición previa al desembolso de fondos federales para el desarrollo de la concesión objeto de este contrato y otras instalaciones.

ARTICULO 23. NOTIFICACIONES

Notificaciones a la JUNTA habrán de hacerse por escrito y entregadas por mansajero o enviadas por correo prepagado, dirigidas al Presidente de la Junta Administrativa del Puerto de Ponce, P. O. Box 125, Playa Station, Ponce, PR 00734

Notificaciones al Arrendatario habrán de hacerse de igual manera dirigadas al P. O. Box 142822, Arecibo, PR 00614.

ARTICULO 24. ACUERDO UNICO

Este contrato constituye el único acuerdo entre las partes sobre el objeto contratado y no podrá ser cambiado, modificado o extendido, excepto por acuerdo suplementario debidamente otorgado entre las partes.

ARTICULO 25. PRACTICAS DISCRIMINATORIAS

El Arrendatario en relación con la utilización de las instalaciones contratadas, no podrá discriminar contra persona alguna, empleado o solicitante de empleo, por razón de raza, religión, color o nacionalidad. Esta disposición incluirá, pero no se limitará a: empleo, ascenso, descenso, traslado, reclutamiento o anuncio publicitario, suspensiones, despidos o cesantías, salarios o cualquier otra forma de compensación selección para entrenamiento, incluyendo aprendizaje.

ARTICULO 26. OTRAS DISPOSICIONES

A. El Arrendatario no quedará relevado del cumplimiento pasado, presente o futuro, de sus obligaciones por el hecho de

que la JUNTA en una o más circunstancias no requiera o insista en el cumplimiento de las mismas, ni se entenderá por ello que la JUNTA ha renunciado a exigir, en cualquier momento el cumplimiento o ejecución de los términos, pactos o condiciones del presente contrato; entendiéndose que las obligaciones contractuales del Arrendatario continuarán en toda su fuerza y vigor; disponiéndose que el recibo y aceptación del canon de renta no se considerará como un relevo para cualquier incumpliento o infracción por parte del Arrendatario de lo dispuesto contractualmente ni invalidará o menoscabará la efectividad de la cancelación o su notificación, excepto que así sea expresamente acordado por escrito por la JUNTA.

B. Los sucesores, síndicos, fideicomisarios, administradores y cesionarios del Arrendatario quedarán obligados por los pactos y condiciones aquí contenidos.

C. Este contrato no tendrá efectividad alguna, hasta tanto el Arrendatario no cumpla con los requisitos de fianza, depósitos en efectivo y pólizas de seguro que aquí se establecen y la JUNTA no quea obligada a las condiciones aquí contenidas hasta tanto el contrato no sea firmado por el Presidente de la Junta o su representante autorizado y ratificado y/o aprobado por la Asamblea Municipal de Ponce.

D. En el caso de que el Arrendatario tenga alguna queja o reclamación que hacer con relación a las operaciones autorizadas bajo este contrato, o de cualquiera otra naturaleza, lo hará por escrito, dirigido a la JUNTA, por correo certificado con acuse de recibo.

E. Se entiende que las rentas establecidas en este contrato han sido computadas a base de las tarifas de rentas contenidas en las Resoluciones aplicables según promulgadas y que tales rentas están sujetas a reajustes de acuerdo a las tarifas, estipendios, alquileres y otros cargos a ser

adoptados de tiempo en tiempo, a tenor con el Procedimiento Tarifario del Puerto de Ponce. El Arrendatario acepta pagar el canon de renta reajustado según es determinado por la JUNTA y la Asamblea Municipal de Ponce a tenor con las disposiciones pertinentes de ley.

F. Las partes acuerdan que el área arrendada está sujeta a revisión de acuerdo con la mensura que practicará la JUNTA dentro de los próximos noventa (90) días y el Arrendatario acepta el ajuste en renta y fianza de acuerdo con las tarifas vigentes, que se le notifique sin necesidad de enmendar este contrato.

G. El Arrendatario no permitirá personal que no esté autorizado a entrar en las Areas de Operaciones Marítimas o ninguna otra área marcada como restringida en los reglamentos estatales o federales, dentro de las instalaciones que cubren este contrato. En el caso que la JUNTA fuera penalizada o multada por alguna agencia local o federal, o por algún Tribunal de Justicia, por la violación de alguna ley o reglamento relacionado con el acceso a áreas restringidas y que dicha violación se deba a que el Arrendatario haya fallado en cumplir con esta sección, dicha penalidad o multa será satisfecha a la JUNTA por el Arrendatario.

H. La Arrendataria certifica y garantiza que al momento de suscribir este contrato ha rendido sus planillas de contribución sobre ingresos y de patentes municipales durante los cinco (5) años previos a este contrato y por el año corriente y no tiene deudas por tales conceptos, por contribución sobre la propiedad mueble o inmueble, o por cualquier otro tipo de contribución, arbitrio o licencia con el Estado Libre Asociado de Puerto Rico o con algún municipio, o se encuentra acogida a un plan de pago, con cuyos términos y condiciones está cumpliendo. Expresamente se reconoce que ésta es una condición esencial del presente contrato, y de no

ser correcta en todo o en parte la anterior certificación, esto será causa suficiente para que la JUNTA pueda dejar sin efecto el mismo y la Arrendataria tenga que reintegrar a la JUNTA toda suma de dinero recibida bajo este contrato.

I. Las partes en este contrato estipulan someterse a la jurisdicción del Distrito Judicial de Ponce, Puerto Rico, para dilucidar cualquier controversia legal que surja bajo este contrato.

EN TESTIMONIO DE LO CUAL las partes comparecientes firman este contrato en la fecha antes indicada.

JUNTA ADMINISTRATIVA DEL PUERTO DE PONCE	AMERICAN INTERNATIONAL COMMERCIAL, INC.
_____	_____
Francisco Pomar Deynes Presidente	Aureliano Giraud Padró Seg. Soc. Patronal #660428678

EXHIBIT A
AMERIC INTERNATIONAL
COMMERCIAL, INC.

