ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
GOBIERNO MUNICIPAL AUTONOMO DE PONCE
Asamblea Municipal
Apartado 331709
Ponce, Puerto Rico 00733-1709

RESOLUCION NÚM. 237
SERIE DE 2000-2001

PROYECTO DE ADMINISTRACION

"RESOLUCION PARA APROBAR CONTRATO DE ARRENDAMIENTO ENTRE EL PUERTO DE PONCE Y PROCESADORA Y EMPACADORA DEL CARIBE, 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 el 1911, por el extinto Concejo Ejecutivo de Puerto Rico, hoy Comisión de Servicio Público;

POR CUANTO: El Puerto de Ponce y Procesadora y Empacadora del Caribe, Inc, negociaron un Contrato de Arrendamiento de un área de 5,200 pies cuadrados de almacén ubicado en las antiguas instalaciones de National Packing.

POR CUANTO: La Junta Administrativa del Puerto de Ponce en reunión Ordinaria celebrada el 21 de marzo 2001, aprobó la firma del Contrato de Arrendamiento con Procesadora y Empacadora del Caribe, Inc.;

POR CUANTO: Este Contrato dispone que Procesadora y Empacadora del Caribe, Inc.; pagará un canon de arrendamiento mensual de $975.00, a base de $2.25 pie cuadrado anual.

POR CUANTO: El término del Contrato será de mes a mes, hasta un máximo de doce (12) meses, comenzando el 1ro de abril de 2001.

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 Procesadora y Empacadora del Caribe, Inc.; efectivo el 1ro de abril de 2001.

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 9 DIAS DEL MES DE ABRIL DE 2001.

GUILLERMO JIMENEZ MONROIG — SECRETARIO ASAMBLEA MUNICIPAL

LUIS A. (WITO) MORALES — PRESIDENTE ASAMBLEA MUNICIPAL

SOMETIDA ESTA RESOLUCION A MI CONSIDERACION A LOS 10 DIAS DEL MES DE ABRIL DE 2001, Y APROBADA POR MI A LOS 17 DIAS DEL MES DE ABRIL DE 2001.

RAFAEL CORDERO SANTIAGO
ALCALDE

DCS/lvp

Rev por ASO

CERTIFICACIÓN

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

CERTIFICO: Que la precedente **Resolución Núm. 237,** Serie de 2000-2001, **"RESOLUCION PARA APROBAR CONTRATO DE ARRENDAMIENTO ENTRE EL PUERTO DE PONCE Y PROCESADORA Y EMPACADORA DEL CARIBE, INC";** fue aprobada por la Asamblea Municipal en la Sesión Ordinaria el día lunes, 9 de abril de 2001 y con los votos afirmativos de los siguientes Asambleístas a saber:

Hon. Carlos Báez
Hon. Juan H. Cintrón
Hon. Ruth García
Hon. René Garrastazú
Hon. Nilda González
Hon. Freddie Martínez
Hon. María C. Martínez
Hon. Luis A. (Wito) Morales
Hon. Pedro Pacheco
Hon. Elioscar Pérez
Hon. Rafael Rovira
Hon. Simona Santiago
Hon. Santos Silva
Hon. Daisy Silvagnoli
Hon. Waldemar Vélez
Hon. Enrique A. Vicéns

Esta Resolución fue firmada por el Presidente y el Secretario de la Asamblea, el día lunes, 9 de abril de 2001, debidamente certificada al Alcalde el día martes, 10 de abril de 2001, y éste la firmó el día martes, 17 de abril de 2001.

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 ASÍ CONSTE, y a los fines procedentes, expido la presente con mi firma y el Sello Oficial del Municipio Autónomo de Ponce, hoy día martes, 17 de abril de 2001.

GUILLERMO JIMÉNEZ MONROIG
SECRETARIO ASAMBLEA MUNICIPAL

SELLO OFICIAL

nom

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

En Ponce, Puerto Rico, a

COMPARECEN

DE UNA PARTE: LA JUNTA ADMINISTRATIVA DEL PUERTO DE PONCE, una dependencia del Municipio Autónomo de Ponce, creada en virtud y al amparo de la franquicia concedida al Municipio 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: PROCESADORA Y EMPACADORA DEL CARIBE, INC., una corporación organizada y existente bajo las leyes del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, representada en este acto por su **GERENTE GENERAL, SR. JOSE CASANOVA,** quien es mayor de edad, casado y vecino de San Juan, Puerto Rico, denominada de aquí en adelante como la **ARRENDATARIA**.

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".

La **ARRENDATARIA** 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. <u>CONCESION OBJETO DE ESTE CONTRATO</u>

La **JUNTA** cede en arrendamiento a la **ARRENDATARIA** y ésta acepta el arrendamiento del área y facilidades designadas y descritas en el Exhibit "A", anexo que hacemos formar parte integral de este contrato, lo cual consiste de 5,200 pies cuadrados de almacén ubicado en las antiguas instalaciones de National Packing.

ARTICULO 2. TERMINO

A. Este contrato será de mes a mes, hasta un máximo de doce (12) meses, comenzando el 1ro de abril de 2001.

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 la **ARRENDATARIA** continúe ocupando la propiedad objeto de este contrato luego de terminado éste por cualquier 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 la **ARRENDATARIA** desaloje y entregue las instalaciones debido a la terminación del contrato por cualquier causa y la **ARRENDATARIA** no las desalojare, entonces ésta vendrá obligada a pagar a la **JUNTA** una penalidad de $97.00 (10% de la renta mensual establecida) por cada día subsiguiente a la fecha en la notificación para el desalojo, en adición a la suma equivalente a la renta mensual establecida en el contrato como compensación por el uso y ocupación de las instalaciones. El cumplimiento por parte de la **ARRENDATARIA** con esta estipulación no evitará que la **JUNTA** tome la acción legal correspondiente para obligar a la **ARRENDATARIA** 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

La **ARRENDATARIA** tendrá derecho a utilizar la propiedad arrendada durante el período contratado única y exclusivamente para almacenamiento de mercancía.

ARTICULO 4. RELOCALIZACION DE LA ARRENDATARIA

La **JUNTA** se reserva el derecho durante la vigencia de este contrato, de asignar a la **ARRENDATARIA** 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 a la **ARRENDATARIA**, el costo de tal relocalización será sufragado por la **ARRENDATARIA**.

ARCITULO 5. RENTA

A. La **ARRENDATARIA** acepta pagar a la **JUNTA**, por los derechos y privilegios aquí concedidos, una renta mensual de $975.00, a base de $2.25 pie cuadrado anual.

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. La **ARRENDATARIA** 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 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.

D. Cualquier suma vencida pagadera bajo este contrato que no haya sido pagada a la fecha de su vencimiento, devengará un interés del 9.5 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 la **ARRENDATARIA** 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 $2,925.00; o

2. Una carta de un banco que opere en Puerto Rico, que evidencie el establecimiento de una cuenta de ahorros pignorada a favor de la **JUNTA** por la suma de $2,925.00 haciendo constar que dicho banco pagará a la **JUNTA**, a su requerimiento, cualesquiera deudas vencidas en virtud de este contrato hasta el momento de la cuenta de ahorros, sin que haya que iniciar acción judicial alguna contra el banco; o

3. Una carta de un banco que opere en Puerto Rico, que evidencie el establecimiento de un crédito bancario irrevocable a favor de la **JUNTA** por la suma de $2,925.00 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

La **ARRENDATARIA** 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 de la **ARRENDATARIA** en la propiedad objeto de este contrato. La **ARRENDATARIA** 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 la **ARRENDATARIA** no cumpliera con las disposiciones antes mencionadas y esto conllevara la imposición de multas o penalidades contra la **JUNTA** y/o el Municipio de Ponce, la **ARRENDATARIA** se obliga a reembolsarle a la **JUNTA** la totalidad de la multa o penalidad impuesta.

ARTICULO 8. POLIZAS DE SEGURO

A. La **ARRENDATARIA** 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 a la **ARRENDATARIA** contra toda responsabilidad por daños a la propiedad y por lesiones personales, incluyendo lesiones corporales o muerte ocasionadas por el uso y ocupación por la **ARRENDATARIA** 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 serán menores de $500,000 por lesiones corporales, 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 $500,000.00 que incluya bajo la cubierta de Responsabilidad por Daños a la Propiedad, cualquier daño a la estructura o parte de la misma aquí arrendada a la **ARRENDATARIA** por la **JUNTA**, incluyendo cualquier objeto mueble permanentemente enclavado a dicha estructura, si tal daño surge como resultado de la negligencia de la **ARRENDATARIA**, 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 días de anticipación en caso de expiración y/o cancelación de la póliza.

Además, 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 **ARTICULO 7** de este contrato.

La Póliza de Responsabilidad Pública no contendrá deducible alguno, a excepción de que la **ARRENDATARIA** provea otra póliza cubriendo el riesgo en la cuantía no cubierta por el deducible.

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

F. La **ARRENDATARIA** 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 la **ARRENDATARIA** 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, la **ARRENDATARIA** suministrará a la **JUNTA** copia de la antes mencionada Póliza de Seguro.

H. En caso de la **ARRENDATARIA** 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 mensuales hasta tanto cumpla con esta obligación.

I. En caso de quedar al 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, la **ARRENDATARIA** vendrá obligada 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 la **ARRENDATARIA** 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. <u>REPARACIONES Y ALTERACIONES</u>

A. La **ARRENDATARIA** ha examinado y conoce la actual condición y estado de reparaciones de las instalaciones objeto de este contrato 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. La **ARRENDATARIA** reconoce que la **JUNTA** no ha hecho representación alguna sobre las condiciones o el 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. La **ARRENDATARIA** 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. <u>ALTERACIONES Y MEJORAS SUSTANCIALES O ESTRUCTURALES</u>

A. **<u>Autorizacion concedida a la ARRENDATARIA</u>** - La **ARRENDATARIA**, previa autorización por escrito de la **JUNTA**, podrá hacer alteraciones, adiciones o mejoras substanciales o estructurales a la propiedad objeto de este contrato.

B. **<u>Título de las mejoras a la terminación del contrato</u>** - El título de propiedad de todas las alteraciones, adiciones o mejoras substanciales o estructurales hechas e instaladas por la **ARRENDATARIA**, será de la **ARRENDATARIA**, 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 de la **ARRENDATARIA** 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 la **ARRENDATARIA** no tiene control alguno y a *force majeure*. La **ARRENDATARIA** 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 la **ARRENDATARIA** ha abandonado al Puerto dicha propiedad y el Puerto tendrá el derecho a disponer de la misma en la forma que estime aconsejable o conveniente y su costo lo asumirá la **ARRENDATARIA.**

ARTICULO 11. <u>CLAUSULA DE CANCELACION</u>

A. Además de 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 de la **ARRENDATARIA**;

    2. La ocupación o embargo por tercero bajo mandato judicial o confiscación de los activos de la **ARRENDATARIA** 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 la **ARRENDATARIA** de cualquiera de sus obligaciones, pactos o acuerdos bajo este contrato o incumplimiento por la **ARRENDATARIA** 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 la **ARRENDATARIA** 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. <u>INSTALACION DE ACCESORIOS</u>

La **ARRENDATARIA** 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. La

ARRENDATARIA no podrá instalar tales anuncios o accesorios sin autorización previa, por escrito de la **JUNTA**.

ARTICULO 13. <u>RETIRO DE ACCESORIOS Y MUEBLES</u>

A. Dentro de los quince (15) días subsiguientes a la fecha de terminación de este contrato, por cualquier causa, la **ARRENDATARIA** retirará de las instalaciones arrendadas todo equipo, propiedad personal, accesorios, anuncios, estructuras y mejoras removibles, maquinaria y artículos o mercancía construída, hecha, mantenida o depositada por la **ARRENDATARIA** 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 la **ARRENDATARIA** no procediera con el retiro de su propiedad, según se indica en el párrafo anterior, se entenderá que la **ARRENDATARIA** 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 la **ARRENDATARIA**.

ARTICULO 14. <u>CUMPLIMIENTO DE LEYES Y REGLAMENTOS</u>

La **ARRENDATARIA** 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. La **ARRENDATARIA** vendrá obligada a pagar o reembolsar a la **JUNTA** cualquier multa o penalidad impuesta a ésta como consecuencia del incumplimiento de la **ARRENDATARIA** con lo estipulado en este artículo.

ARTICULO 15. <u>CONSERVACION Y MANTENIMIENTO DE LAS INSTALACIONES ARRENDADAS</u>

A. La **ARRENDATARIA** 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. La **ARRENDATARIA** 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

La **ARRENDATARIA** 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 o mejora o modificación de la misma.

ARTICULO 17. RESPONSABILIDAD POR DAÑOS A LA PROPIEDAD DEL PUERTO

La **ARRENDATARIA** 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

La **ARRENDATARIA** 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 a la **ARRENDATARIA** 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 de la **ARRENDATARIA** objeto de este cotnrato durante horas laborables y determinar si la **ARRENDATARIA** está cumpliendo con las obligaciones que ha asumido en virtud de este contrato.

ARTICULO 20. CESIONES, SUB-ARRENDAMIENTO

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

ARTICULO 21. LIMITACIONES DE LOS DERECHOS CONCEDIDOS

Este contrato no constituye a la **ARRENDATARIA** 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 mensajero o enviadas por correo prepagado, dirigidas al Presidente de la Junta Administrativa del Puerto de Ponce, P. O. Box 34125, Ponce, PR 00734.

Notificaciones a la **ARRENDATARIA** habrán de hacerse de igual manera dirigidas al P.O. Box 34204, Ponce, PR 00734-4204.

ARTICULO 24. ACUERDO UNICO

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

ARTICULO 25. PRACTICAS DISCRIMINATORIAS

La **ARRENDATARIA** 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 y selección para adiestramiento, incluyendo aprendizaje.

ARTICULO 26. OTRAS DISPOSICIONES

A. La **ARRENDATARIA** no quedará relevada 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 de la **ARRENDATARIA** 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 incumplimiento o infracción por parte de la **ARRENDATARIA** 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 de la **ARRENDATARIA** quedarán obligados por los pactos y condiciones aquí contenidos.

C. Este contrato no tendrá efectividad alguna, hasta tanto la **ARRENDATARIA** no cumpla con los requisitos de fianza, depósitos en efectivo y pólizas de seguro que aquí se establecen y la **JUNTA** no quedará 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 la **ARRENDATARIA** 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, dirigida 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. La **ARRENDATARIA** 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. La **ARRENDATARIA** no permitirá personal que no esté autorizado a entrar en las áreas 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 violación de alguna ley o reglamento relacionado con el acceso a áreas restringidas o que dicha violación se deba a que la

ARRENDATARIA haya fallado en cumplir con esta sección, dicha penalidad o multa será satisfecha a la **JUNTA** por la **ARRENDATARIA**.

G. 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.

H. 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 PUERTO DE PONCE	**PROCESADORA Y EMPACADORA DEL CARIBE, INC.**
Por:	
_____	_____
Lcda. América Lameiro Rivera Directora	José Casanova Seg. Soc. Patronal #66-0498083