

GOBIERNO DE PUERTO RICO
AUTORIDAD DEL PUERTO DE PONCE

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Contrato No. 2019-000009

COMPARECEN

DE UNA PARTE: LA AUTORIDAD DEL PUERTO DE PONCE, creada en virtud de la Ley 240 de 2011, según enmendada, representada por su Director Ejecutivo, Lic. Ian Carlo Serna, mayor de edad, casado, ejecutivo y vecino de Coamo, Puerto Rico. Dicha parte se denominará de aquí en adelante como la **ARRENDADORA**.

DE LA OTRA PARTE: ALL ENVIRONMENTAL SERVICES INC., una corporación con fines de lucro representada por su **Presidente, José Francisco Rodríguez Cancel**, quien es mayor de edad, casado, ejecutivo y vecino de Ponce, Puerto Rico y denominada, en adelante, como la **ARRENDATARIA**.

Las partes comparecientes libre y voluntariamente,

EXPONEN

A la **ARRENDADORA**, por disposición de ley, le fue delegada toda autoridad y poder para establecer la política respecto del desarrollo del Puerto de Las Américas y a tal fin el Municipio Autónomo de Ponce le cedió el uso y disfrute de unas propiedades que enclavan y componen la plantilla del Muelle de Ponce, conocidas en conjunto como **Puerto de Ponce**.

La **ARRENDATARIA** interesa en arrendamiento cierta propiedad ubicada dentro del Puerto de Ponce y la **ARRENDADORA** está en la mejor disposición de arrendársela bajo las siguientes,

CONDICIONES

ARTÍCULO 1. OBJETO DE ESTE CONTRATO

1.1 La **ARRENDADORA** cede en arrendamiento a la **ARRENDATARIA** y ésta acepta el arrendamiento del área designada y descrita en el Anejo "A", que hace formar parte integral de este contrato, lo cual consiste de:

- i. Área de terreno desarrollado de 0.38 cuerdas (16,328 pies cuadrados) localizada al norte del Muelle 8, en la que ubica una estructura de almacén de 2,160 pies cuadrados.

ARTÍCULO 2. TÉRMINOS

2.1 El término de arrendamiento será por tres (3) años, a contarse a partir de la fecha de registro del contrato con la Oficina del Contralor, para cada área arrendada bajo el presente contrato.

2.2 No obstante lo dispuesto en Artículo 2.1 anterior, o cualquier otra disposición en este contrario, cualquiera de las partes podrá, con o sin causa, notificar por escrito con no menos de treinta (30) días de anticipación a la fecha de efectividad a la otra parte de su interés de resolver este contrato.

2.3 En caso de que la **ARRENDATARIA** continúe ocupando la propiedad objeto de este contrato luego de terminado éste por cualquier razón, no aplicará la tácita reconducción y se entenderá que la posesión por parte de la **ARRENDATARIA** continúa bajo el contrato es tolerado. En este caso entrará un aumento automático en el canon de arrendamiento, equivalente al tres por ciento (3%) del canon establecido en este contrato. Un aumento similar, equivalente al tres por ciento (3%) del canon que esté entonces vigente, ocurrirá al cabo de cada año adicional en que se continúe el Contrato bajo estas circunstancias. El canon de arrendamiento será pagadero de mes a mes, por mes adelantado, cuya partida será siempre vencida, líquida y exigible a su factura

por parte de la **ARRENDADORA**, disponiéndose que durante esa posesión por parte de la **ARRENDATARIA**, ésta respetará todas las condiciones aplicables del presente contrato, según aquí acordadas, las cuales las partes adoptan por referencia.

2.4 Si la **ARRENDADORA** requiere que la **ARRENDATARIA** desaloje y entregue las instalaciones debido a la terminación del contrato, por cualquier causa, y la **ARRENDATARIA** no las desalojare en el término concedido, entonces ésta vendrá obligada a pagar a la **ARRENDADORA** en concepto de daños líquidos el equivalente a vez y media el importe del último canon de arrendamiento mensual pagado, por cada día de atraso en el desalojo y entrega de la propiedad. El cumplimiento por parte de la **ARRENDATARIA** con esta estipulación no evitará que la **ARRENDADORA** 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.

2.5 La exigibilidad de este contrato comenzará cuando el mismo sea debidamente registrado y copia de éste haya sido remitida a la Oficina del Contralor. La **ARRENDATARIA** no comenzará a realizar labor alguna hasta tanto la **ARRENDADORA** le certifique por escrito, que ha registrado y enviado copia del contrato a la Oficina del Contralor, lo que deberá ocurrir dentro de los quince (15) días siguientes al de su otorgamiento. Dicha Certificación deberá contener el número de registro y la fecha y hora en que fue notificado ante la Oficina del Contralor.

ARTÍCULO 3. USO DE LA PROPIEDAD OBJETO DE ESTE CONTRATO

3.1 La **ARRENDATARIA** tendrá derecho a utilizar la propiedad arrendada durante el período contratado única y exclusivamente para el almacenaje de equipos, taller de reparaciones y espacio de oficina lo que en conjunto constituye su operación autorizada.

3.2 El uso antes descrito recoge la operación autorizada. Este uso no podrá variar sin el consentimiento escrito de la **ARRENDADORA**. Cualquier cambio de uso sin el consentimiento de la **ARRENDADORA** será causa para la cancelación de este contrato por la **ARRENDADORA**.

ARTÍCULO 4. RELOCALIZACIÓN DE LA ARRENDATARIA

4.1 La **ARRENDADORA** se reserva el derecho durante la vigencia de este contrato, de asignar a la **ARRENDATARIA** otra ubicación, dentro del área propiedad o administrada por el Puerto de Ponce o en cualesquiera otra área o instalaciones que se construyan para servir dicho Puerto. Si el Puerto de Ponce decidiere, por cualquier razón, reubicar a la **ARRENDATARIA**, el costo de tal reubicación será sufragado por la **ARRENDATARIA**, tomando en cuenta que dicho costo sea razonable y la nueva ubicación sea viable operacionalmente, disponiéndose que por la duración del resto del término del arrendamiento no habrá costos adicionales para la **ARRENDATARIA**.

ARTÍCULO 5. CÁNONES DE ARRENDAMIENTO

5.1 La **ARRENDATARIA** acepta pagar a la **ARRENDADORA**, en concepto de cánones de arrendamiento la suma mensual de **TRESCIENTOS SESENTA Y SIETE DÓLARES (\$367.00)** por la propiedad arrendada. Canon que fue determinado a base de las tarifas actuales del Puerto de Ponce, a razón de \$10,000 anuales por cuerda aplicados a las 0.38 cuerdas (16,328 pies cuadrados) de terreno sin estructura y \$2.25 anuales por pie cuadrado de espacio de almacén menos un crédito por las mejoras realizadas en la propiedad y la relocalización del taller ascendentes a \$12,786.85.

5.2 Los cánones serán pagaderos por adelantado dentro de los primeros 10 días de cada mes, mediante su pago en las Oficinas Centrales del Puerto de Ponce, o en cualquier otro lugar que la **ARRENDADORA** designe.

5.3 La **ARRENDATARIA** pagará tarifas mensuales por servicios de electricidad y agua potable de conformidad con el consumo medido en los metros a ser instalado por la **ARRENDADORA** para cada una de estas utilidades. Las cantidades a ser facturadas estarán basadas en los costos por kilovatio/hora y metro cúbico, de las factura recibidas de la AEE y AAA, respectivamente, más un 10% adicional. Ambas serán pagaderas en igual forma y manera que la renta mensual dispuesta en este contrato.

5.4 La **ARRENDATARIA** deberá someter un listado que contenga el inventario del equipo que mantiene en la propiedad objeto de este contrato, el mismo será incorporado a este contrato como "Anejo B". El inquilino deberá informar todo equipo eléctrico añadido a su inventario a la administración del Puerto en un plazo de cinco (5) días para que dicho equipo pueda ser registrado y realizar el ajuste al cobro de energía eléctrica según corresponde. De no haber cumplido con este requisito al momento de la revisión, la **ARRENDADORA** procederá a realizar el ajuste en la tarifa retroactivo a la fecha de comienzo del contrato.

5.5 La **ARRENDATARIA** pagará a la **ARRENDADORA** una penalidad equivalente al treinta y cinco por ciento (35%) de los ingresos brutos obtenidos de cualquier operación no autorizada por este contrato dentro de la propiedad arrendada. Disponiéndose, sin embargo, que esta cláusula no se entenderá como una autorización para llevar a cabo operaciones no autorizadas y el cobro de tal penalidad no constituirá una renuncia al derecho que mantendrá la **ARRENDADORA** de cancelar el contrato por tal incumplimiento.

5.6 Cualquier suma vencida pagadera bajo este contrato que no haya sido pagada a la fecha de su vencimiento, devengará, desde entonces y hasta su total y completo pago, un interés del 9.5 por ciento (9.5%) anual, sin necesidad de notificación por parte de la **ARRENDADORA**. Todo pago recibido se abonará primero contra los intereses devengados y el balance remanente se abonará al principal.

ARTÍCULO 6. FIANZA

6.1 En la fecha de otorgamiento de este contrato la **ARRENDATARIA** entregará a la **ARRENDADORA** como garantía del fiel cumplimiento de sus obligaciones bajo este contrato, un depósito en efectivo por la suma de **MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y SEIS DÓLARES (\$1,656.00)** o su equivalente mediante fianza endosada a nombre de la **ARRENDADORA** cuya suma mantendrá la **ARRENDADORA** en su poder hasta la entrega efectiva por parte de la **ARRENDATARIA** de la posesión de las áreas arrendadas. La **ARRENDADORA** descontará contra dicho depósito el valor de reparación de cualesquiera daños sufridos por la propiedad arrendada, por su uso inadecuado o imprudente, mientras se mantuvo bajo la posesión de la **ARRENDATARIA** y cuyos daños no sean producto del deterioro normal que sufre una propiedad por su uso adecuado, de conformidad con su destino o por daños extraordinarios causados por fuerza mayor no atribuibles a la **ARRENDATARIA**. El dinero depositado por concepto de fianza no devengará intereses y la **ARRENDATARIA** no tendrá derecho de exigir que la fianza se utilice para cubrir deuda por concepto de cánones vencidos y no pagados, opción que sólo corresponderá a la **ARRENDADORA** como parte del derecho de garantía que implica la fianza.

6.2 Igualmente la **ARRENDATARIA** reconoce y asume toda responsabilidad resultante por violaciones ambientales que pudiere haber ocurrido durante su posesión y uso del espacio y se compromete a indemnizar y a mantener al Puerto de Ponce y al Municipio Autónomo de Ponce libre y a salvo de toda responsabilidad por cualquier tipo de responsabilidad civil o administrativa en que se hubiere podido incurrir, comprometiéndose a reembolsar a éstos por cualquier multa, penalidad o gasto relacionado de cualquier forma con una acción u omisión atribuible a la **ARRENDATARIA** que dé lugar a una acción de cualquier agencia ambiental local o federal en contra del Puerto o del Municipio.

ARTÍCULO 7. RELEVO DE RESPONSABILIDAD

7.1 La **ARRENDATARIA** conviene en asumir íntegramente y en relevar y eximir a la **ARRENDADORA**, a la Junta Administrativa del Muelle Municipal de Ponce y al **MUNICIPIO AUTÓNOMO DE PONCE**, independientemente de una determinación de negligencia en contra de éstos, de toda responsabilidad civil resultante de cualquier reclamación que pudiere formular cualquier tercero por daños a su persona o a la propiedad y, expresamente, la **ARRENDATARIA** asume toda obligación legal por concepto de cualquier reclamación de ese tipo o de cualquier otra naturaleza o por muerte ocasionada a cualquier persona, como consecuencia, directa o indirecta, de las operaciones de la **ARRENDATARIA** en la propiedad objeto de este contrato. La **ARRENDATARIA** asumirá el costo de la defensa de cualquier reclamación judicial o administrativa que surja contra la **ARRENDADORA** y/o la Junta Administrativa del Muelle Municipal y/o el **MUNICIPIO AUTÓNOMO DE PONCE** por tales reclamaciones y se obliga a indemnizarles por los gastos que tanto la **ARRENDADORA**, Junta Administrativa del Muelle Municipal o el **MUNICIPIO AUTÓNOMO DE PONCE** incurran en defenderse de tales reclamaciones, así como asume y pagará íntegramente cualquier compensación o sentencia que se conceda a cualquier tercero y se determine o atribuya

como que es responsabilidad de la **ARRENDADORA**, Junta Administrativa del Muelle Municipal o del **MUNICIPIO AUTÓNOMO DE PONCE**.

7.2 Si la **ARRENDATARIA** no cumpliera con cualesquiera disposiciones legales o reglamentarias aplicables a la propiedad o a la operación que la **ARRENDATARIA** lleva a cabo en la misma y tal incumplimiento conllevara la imposición de multas o penalidades contra la **ARRENDADORA**, la Junta Administrativa del Muelle Municipal o el **MUNICIPIO AUTÓNOMO DE PONCE**, la **ARRENDATARIA** se obliga a reembolsarle a la **ARRENDADORA** la totalidad de la multa o penalidad impuesta.

ARTICULO 8. PÓLIZAS DE SEGURO

8.1 La **ARRENDATARIA** mantendrá en vigor, durante la vigencia de este contrato, pólizas cubriendo los riesgos aquí especificados, a ser expedidas por una compañía de seguros aceptable a la **ARRENDADORA** 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 o muerte que ocurrieren mientras subsista el uso y ocupación por la **ARRENDATARIA** de la propiedad objeto de este contrato.

8.2 Póliza de Responsabilidad Pública: Los límites de dicha póliza de responsabilidad pública no serán menores de \$1,000,000 por persona y \$3,000,000 por ocurrencia que afecte a más de una persona y no menor de \$1,000,000 por daños a la propiedad y \$100,000.00 para gastos médicos.

8.3 La Póliza de Responsabilidad Pública será primaria, de ocurrencia, e incluirá a la Junta Administrativa del Muelle de Ponce, La Autoridad del Puerto de Ponce y al Municipio Autónomo de Ponce como asegurados adicionales e incluirá un endoso de "hold harmless" a favor de dichas tres partes. 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 **ARRENDADORA** con por lo menos treinta (30) días de anticipación a la fecha de la efectividad de su enmienda o cancelación por cualquier causa. La compañía de seguros notificará por escrito a la **ARRENDADORA** con treinta (30) días de anticipación a la fecha de efectividad en caso de expiración y/o cancelación de la póliza.

8.4 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.

8.5 Pólizas de Terremoto, Fuego, Huracán y Daños por Interrupción de Operaciones o de Negocio. Será responsabilidad de la **ARRENDATARIA** mantener en todo tiempo asegurados contra los riesgos de fuego, terremoto, huracán sus pertenencias, así como daños por pérdida de operación o de negocios, cuya pérdida, en la eventualidad de la ocurrencia de cualquiera de esos supuestos, será absorbida íntegramente por la **ARRENDATARIA**. La **ARRENDATARIA** releva de responsabilidad a la **ARRENDADORA**, Junta Administrativa del Muelle Municipal y al **MUNICIPIO AUTÓNOMO DE PONCE** por cualquier daño que sufra ésta o terceros por los conceptos indicados y asume la responsabilidad de indemnizarle por todo cuanto esas partes gasten o se vean obligados a pagar a cualquier persona o entidad por reclamaciones de este tipo.

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

8.7 La **ARRENDATARIA** acuerda además, que no más tarde de treinta (30) días siguientes al otorgamiento de este contrato o la fecha de su adquisición, la que sea más corta, someterá a la **ARRENDADORA** copia legítima de todas las pólizas requeridas por este contrato y de cualesquiera otras pólizas que la **ARRENDATARIA** tenga en vigor al momento de este otorgamiento o que adquiera con posterioridad, disponiéndose que junto con la copia certificada de todas las pólizas requeridas por el contrato, acompañará, además, copia del recibo de pago de la prima correspondiente.

8.8 En caso de que la **ARRENDATARIA** dejare al descubierto esta obligación de mantener los seguros y fianzas requeridas mediante este contrato en vigor, la **ARRENDADORA** le impondrá una penalidad de \$1,000 diarios por cada día en que tal situación subsista y hasta tanto se cumpla debidamente con esta obligación.

8.9 En caso de quedar al descubierto las obligaciones sobre seguros y fianzas estipuladas en este contrato, o si la **ARRENDADORA** se viera obligada a incurrir en gastos para cubrir los riesgos aquí descritos, la **ARRENDATARIA** vendrá obligada a pagar o reembolsar a la **ARRENDADORA** íntegramente cualquier gasto o erogación en que ésta incurra como consecuencia de tal incumplimiento.

8.10 En la eventualidad de que la **ARRENDATARIA** no someta las Pólizas de Seguro en el término concedido, se considerará esto como una violación sustancial a los términos y condiciones del presente contrato. La **ARRENDADORA** 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.

ARTÍCULO 9. REPARACIONES Y ALTERACIONES

9.1 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 **ARRENDADORA** 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 **ARRENDADORA** 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 y acepta la propiedad en el estado y condición en que ésta se encuentra (as is).

9.2 No obstante lo anterior y sin que ello constituya una obligación de la **ARRENDADORA**, ésta 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.

9.3 La **ARRENDATARIA** no tendrá derecho a ajuste de cánones ni a compensación o indemnización alguna por inconveniencia, molestia o efecto adverso causado a su negocio por motivo de reparaciones o reemplazos en la propiedad objeto de este contrato que la **ARRENDADORA** interese efectuar en la propiedad arrendada, disponiéndose, sin embargo, que tales reparaciones o mejoras se coordinarán con la **ARRENDATARIA** con el fin de que ambas partes tomen las medidas necesarias para minimizar el impacto de las interrupciones sobre la operación de la **ARRENDATARIA**.

9.4 La **ARRENDATARIA** será responsable de reparar, a satisfacción de la **ARRENDADORA**, toda parte o porción de la estructura que sufra daño físico, de cualquier naturaleza, atribuible a la operación llevada a cabo por ésta en la propiedad.

9.5 Específicamente la **ARRENDATARIA** será responsable de cumplir con toda reglamentación ambiental que regule las emanaciones del polvo fugitivo y tomará toda y cuanta medida sea necesaria, apropiada o requerida para evitar la contaminación del aire en el área.

9.6 Igualmente será responsabilidad de la **ARRENDATARIA** entregar la propiedad a la terminación del contrato por cualquier causa libre de toda propiedad mueble perteneciente a la **ARRENDATARIA**, debidamente reparada, lavada y limpia de la acumulación de polvo a consecuencia de su operación.

9.7 El costo de toda reparación, así como el mantenimiento de la propiedad, será asumido íntegramente por la **ARRENDATARIA** sin que ésta tenga derecho de indemnización o reembolso alguno por ningún concepto.

ARTÍCULO 10. ALTERACIONES Y MEJORAS SUSTANCIALES O ESTRUCTURALES

10.1 La **ARRENDATARIA**, previa autorización por escrito de la **ARRENDADORA**, podrá hacer alteraciones, adiciones o mejoras sustanciales o estructurales a la propiedad objeto de este contrato, siempre que las proyectadas cumplan con los reglamentos aplicables a su diseño y construcción.

10.2 El título de propiedad de todas las alteraciones, adiciones o mejoras sustanciales o estructurales hechas e instaladas por la **ARRENDATARIA**, será de la **ARRENDADORA**, sin costo alguno para ésta y dicho título estará libre de cargas y gravámenes, disponiéndose que la **ARRENDADORA** 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. La **ARRENDATARIA** se obliga a llevar a

cabo tales obras de retiro o demolición dentro del período de treinta (30) días subsiguientes a la fecha del requerimiento efectuado por la **ARRENDADORA**. 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, cuyo costo asumirá la **ARRENDATARIA** o se le facturará por la **ARRENDADORA**, deuda que se entenderá, entre las partes, como vencida, líquida y exigible.

ARTÍCULO 11. CLÁUSULA DE CANCELACIÓN

11.1 Siendo todos los derechos y remedios de la **ARRENDADORA** de naturaleza obstativa de ésta y cumulativos, además, de cualquier otro remedio o derecho que la **ARRENDADORA** pueda ejercitar bajo las disposiciones de este contrato, la **ARRENDADORA** podrá cancelar este contrato al ocurrir cualquiera de los siguientes hechos:

11.1.1 Abandono de la propiedad objeto de este contrato por parte de la **ARRENDATARIA**;

11.1.2 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;

11.1.3 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 **ARRENDADORA**, 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 **ARRENDADORA** así lo requirió.

11.1.4 La ocupación no autorizada por la **ARRENDADORA** de cualquier área de terreno o parte de cualquier edificio, estructura o equipo que no forme parte de la propiedad arrendada.

11.1.5 Cuando cualquiera de las partes notifiquen con al menos treinta (30) días de anticipación de su interés a rescindir de este contrato.

11.2 Al ocurrir cualquiera de los antes mencionados hechos, la **ARRENDADORA** podrá tomar o ejercer todas cuantas acciones entienda apropiadas para recobrar la posesión inmediata de toda la propiedad objeto de este contrato y la **ARRENDATARIA** pagará a la **ARRENDADORA** el importe de todos los gastos y honorarios de abogado incurridos por la **ARRENDADORA** en el ejercicio de esos derechos.

ARTÍCULO 12. INSTALACIÓN DE ACCESORIOS

12.1 La **ARRENDATARIA** podrá, asumiendo el costo de su instalación y eventual remoción, 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 **ARRENDADORA**, la cual retiene la discreción de aprobar el tipo, tamaño y medios utilizados para la rotulación autorizada.

ARTÍCULO 13. RETIRO DE ACCESORIOS Y MUEBLES

13.1 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 cuya remoción le haya sido requerida por la **ARRENDADORA**, maquinaria y artículos o mercancía construida, 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 todos los costos en que incurra o se incurra en su nombre para cumplir con esta obligación.

13.2 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 **ARRENDADORA** toda esa propiedad y la **ARRENDADORA**, a cuenta y cargo de la **ARRENDATARIA** podrá disponer de ella en la forma que

estime aconsejable o conveniente. Será responsabilidad de la **ARRENDATARIA** reembolsar a la **ARRENDADORA** toda suma de dinero desembolsada o gastada por la **ARRENDADORA** en la disposición o limpieza de la propiedad abandonada por la **ARRENDATARIA**, quien confiesa, desde ahora, que dicha deuda se considerará cierta, líquida y exigible desde el momento en que se facture por la **ARRENDADORA**, por lo que no procederá la liquidación de la fianza mientras subsista cualquier deuda por este concepto.

ARTÍCULO 14. CUMPLIMIENTO DE LEYES Y REGLAMENTOS

14.1 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 y específicamente con las directrices y órdenes emitidas por el Director Ejecutivo o su personal autorizado en materia de seguridad de personas o propiedad. La **ARRENDATARIA** vendrá obligada a pagar o reembolsar a la **ARRENDADORA** cualquier multa o penalidad impuesta a ésta como consecuencia del incumplimiento por parte de la **ARRENDATARIA** con lo estipulado en este artículo.

ARTÍCULO 15. RESPONSABILIDADES AMBIENTALES

15.1 La **ARRENDATARIA** deberá cumplir estrictamente con las leyes y reglamentos ambientales tanto de Puerto Rico como de los Estados Unidos en el transcurso de su uso y disfrute del objeto de este contrato. Esta obligación es parte esencial e integrante del presente contrato. Cualquier violación por la **ARRENDATARIA** de las leyes o reglamentos ambientales que buscan proteger el aire, las aguas, los terrenos o la salud pública, será responsabilidad legal y económica exclusiva, única y estricta de la **ARRENDATARIA**.

15.2 La **ARRENDATARIA** deberá cumplir especialmente con las disposiciones de, entre otras, las siguientes leyes locales y federales, según sean éstas aplicables a su operación, a saber:

- 
- 
- i. Ley sobre Política Pública Ambiental de 2004 (Ley Núm. 416 de 22 de septiembre de 2004, según enmendada)
 - ii. *Clean Air Act* (CAA)
 - iii. *Clean Water Act* (CWA)
 - iv. *National Pollutant Discharge Elimination System* (NPDES)
 - v. *Coastal Zone Management Act* (CZMA)
 - vi. *Comprehensive Environmental Response, Compensation, and Liability Act* (CERCLA/Superfund)
 - vii. *Emergency Planning and Community Right-to-Know Act* (EPCRA)
 - viii. *Resource Conservation and Recovery Act* (RCRA)
 - ix. *Toxic Substances Control Act* (TSCA)
 - x. *Safe Drinking Water Act* (SDWA)
 - xi. *Hazardous Materials Transportation Act* (HMTA)

15.3 La **ARRENDATARIA** deberá compensar a la **ARRENDADORA**, la Junta Administrativa o al Municipio de Ponce por cualquier gasto o multa en que incurra o se le imponga a cualquiera de éstos por causa de cualquiera violación de las leyes o reglamentos ambientales atribuible directa o indirectamente a la **ARRENDATARIA**. Esta disposición sobrevivirá a la expiración de este contrato cuando la causa de tal gasto o multa sea atribuible a las operaciones de la **ARRENDATARIA**, ya como causante directa o como causante contribuyente.

15.4 La **ARRENDADORA** podrá encomendar inspecciones y auditorías ambientales (*Environmental Site Assessments*) fase I (ASTM E-1527) y fase II (ASTM E-1903) de las operaciones de la **ARRENDATARIA** y las instalaciones arrendadas como parte de la supervisión del impacto ambiental de las operaciones. El costo

de tales inspecciones y auditorias, incluyendo los informes correspondiente, serán sufragado por la **ARRENDATARIA**, hasta un costo máximo de \$10,000.

15.5 Este contrato no autoriza a la **ARRENDATARIA**, en o desde el objeto arrendado, para el depósito, almacenamiento, transportación, o manejo en forma alguna, ya fuere voluntariamente o por accidente, de sustancias tóxicas o peligrosas, tal como estos son definidos en toda su amplitud en la legislación federal conocida como el Resource Conservation and Recovery Act, en su subtítulo C y los reglamentos federales aprobados implementándola.

15.6 La **ARRENDATARIA** deberá enviar copia a la **ARRENDADORA** de todas y cualquier notificación sobre violaciones, o cualquier otro tipo de comunicación proveniente de agencia reguladoras, referente al cumplimiento o incumplimiento de las regulaciones aplicables.

15.7 La **ARRENDATARIA** no podrá formar parte de ningún tipo de acuerdo (e.g., *consent decree* o *settlement agreement*) con ninguna otra parte en relación a la posibilidad o actual impacto ambiental de la propiedad arrendada resultante de sus operaciones sin antes notificar a la **ARRENDADORA** y permitir el que la **ARRENDADORA** considere participar en los procesos correspondientes.

15.8 La **ARRENDATARIA** no causará o permitirá en forma alguna, directa o indirectamente, por sí o mediante terceros, que se derramen o depositen sustancias tóxicas o peligrosas en o desde el objeto de este contrato según dichas sustancias están definidas en la ley federal conocida como la Comprehensive Environmental Response Compensation and Liability Act (“CERCLA”). Derrame tendrá también el significado que bajo esta ley se da a los términos “release” o “threatened release”.

15.9 La **ARRENDATARIA** informará inmediatamente a la arrendadora de cualquier derrame o escape en o desde el objeto arrendado al medio ambiente de sustancias tóxicas o peligrosas según estas son definidas en CERCLA, incluyendo productos de petróleo o derivados. Será responsabilidad de la **ARRENDATARIA** contactar al *National Response Center* para hacer la notificación correspondiente ante tal eventualidad.

15.10 La **ARRENDATARIA** será exclusiva y absolutamente responsable por cualesquiera costos de limpieza, remediación o remoción de desperdicios tóxicos o peligrosos –según definidos en CERCLA– que se hayan derramado a causa del arrendatario en o desde el objeto de este contrato, incluyendo aquellos costos de limpieza o remediación o remoción que se originen o se incurran en virtud de cualquier orden administrativa o judicial voluntaria o involuntaria que se emita debido a tal derrame.

15.11 De conformidad con lo anterior, la arrendataria tomará todas las medidas necesarias para garantizar que ella o terceros a los cuales les rindan servicio o el uso temporero del objeto arrendado (o parte de él), eviten el derrame o depósito en o desde el predio de sustancias tóxicas o peligrosas tal como estas se definen en CERCLA incluyendo productos de petróleo o derivados.

15.12 Si por alguna razón la **ARRENDADORA** debe recurrir en cualesquiera gastos de limpieza o remediación o remoción a causa de un derrame causado directa o indirectamente por la parte de la **ARRENDATARIA**, o de cualquier tipo de contaminación atribuible a la operación de la **ARRENDATARIA**, ésta reembolsará en su totalidad gastos incurridos por la **ARRENDADORA**, más el 15% adicional, pagaderos dentro de los próximos diez (10) días laborables.

15.13 De ser aplicable, la **ARRENDATARIA** deberá hacer una declaración sobre bajo cual categoría de generador de desperdicios peligrosos está clasificada conforme a RCRA y 40CFR Secciones 260-299 (i.e. CESQG, SQG, LQG).

15.14 La **ARRENDATARIA** deberá hacer entrega a la **ARRENDADORA** copia de los siguientes documentos, según aplicables a su operación:

- i. *Spill Prevention, Control and Countermeasures Plan*
- ii. *Emergency Response Plan*
- iii. *Material Safety Data Sheets* (MSDS) de todas las sustancias que estará manejando, almacenando, o utilizando como parte de la operación; incluyendo pero no limitándose a mantenimiento o limpieza de la propiedad.
- iv. *Toxic Release Inventory* (anual)

ARTÍCULO 16. CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO DE LAS INSTALACIONES ARRENDADAS

16.1 La **ARRENDATARIA** mantendrá la propiedad objeto de este contrato en un estado satisfactorio de cuidado, salubridad, sanidad y limpieza en todo momento durante la vigencia de este contrato.

16.2 La **ARRENDATARIA** conservará, protegerá y mantendrá en buen estado de uso dicha propiedad, asumiendo su costo.

16.3 La **ARRENDATARIA** garantizará a la **ARRENDADORA** el acceso a la propiedad para fines de inspección de la misma durante horas y días laborables, así como la de cualquier agencia con facultades investigativas respecto de las operaciones que allí se llevan a cabo.

ARTÍCULO 17. GRAVÁMENES

17.1 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.

ARTÍCULO 18. RESPONSABILIDAD POR DAÑOS A LA PROPIEDAD DEL PUERTO

18.1 La **ARRENDATARIA** será responsable por cualquier pérdida o daño a la propiedad de la **ARRENDADORA** o del **Municipio Autónomo de Ponce** que ocurra como resultado de su negligencia, del descuido en el cumplimiento de las disposiciones de este contrato o como resultado de cualquier acto u omisión negligente o culposo realizado por la **ARRENDATARIA**, sus empleados, agentes o personas autorizadas, de cualquier forma, por aquélla, por aquella, así como los resultantes como consecuencia de su operación en el almacén causados por el manejo de equipo pesado o la carga y descarga de camiones.

ARTÍCULO 19. EQUIPO PARA EXTINCIÓN DE INCENDIOS

19.1 La **ARRENDATARIA** mantendrá en las instalaciones arrendadas equipo para la extinción de incendios según lo requiere el Puerto o el Servicio Estatal de Bomberos.

ARTÍCULO 20. INSPECCIÓN POR EL PUERTO

20.1 La **ARRENDADORA** tendrá el derecho a entrar a la propiedad objeto de este contrato, durante horas laborables, con el propósito de hacer inspecciones cuando así lo estime necesario.

ARTÍCULO 21. CESIONES, SUB-ARRENDAMIENTO

21.1 La propiedad o derechos objeto de este contrato no podrán ser transferidos o cedidos por la **ARRENDATARIA**, ni podrá subarrendar dicha propiedad, en todo o en parte, ni hipotecar el derecho de arrendamiento sin el previo consentimiento por escrito de la **ARRENDADORA**.

ARTÍCULO 22. LIMITACIONES DE LOS DERECHOS CONCEDIDOS

22.1 Este contrato no constituye a la **ARRENDATARIA** en agente, funcionario o empleado de la **ARRENDADORA**, de la Junta Administrativa o del Municipio Autónomo de Ponce para propósito alguno.

ARTÍCULO 23. CONTRATOS CON EL GOBIERNO DE LOS ESTADOS UNIDOS

23.1 Este contrato de arrendamiento estará subordinado a las disposiciones de cualquier acuerdo existente o futuro entre la **ARRENDADORA** 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.

ARTÍCULO 24. NOTIFICACIONES

24.1 Notificaciones a la **ARRENDADORA** habrán de hacerse por escrito y entregadas por mensajero o enviadas por correo pre pagado, dirigidas al Director Ejecutivo, PO Box 7051, Ponce, Puerto Rico. 00732-7051.

24.2 Notificaciones a la **ARRENDATARIA** habrán de hacerse de igual manera dirigidas a: José Francisco Rodríguez, ALL ENVIRONMENTAL SERVICES INC, 12 Calle Betances, Lares, Puerto Rico, 00669.

ARTÍCULO 25. ACUERDO ÚNICO

25.1 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.

ARTÍCULO 26. PRACTICAS DISCRIMINATORIAS

26.1 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.

ARTÍCULO 27: CÓDIGO DE ÉTICA

27.1 El contratista o solicitante se compromete, por este medio, a regirse por las disposiciones establecidas en la Ley 2-2018, conocida como Código Anticorrupción para un nuevo Puerto Rico, Título III.

ARTÍCULO 28. OTRAS DISPOSICIONES

28.1 La **ARRENDATARIA** no quedará relevada del cumplimiento pasado, presente o futuro, de sus obligaciones por el hecho de que la **ARRENDADORA** en una o más circunstancias no requiera o insista en el cumplimiento de las mismas, ni se entenderá por ello que la **ARRENDADORA** 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 **ARRENDADORA**.

28.2 Los sucesores, síndicos, fideicomisarios, administradores y cesionarios de la **ARRENDATARIA** quedarán obligados por los pactos y condiciones aquí contenidos.

28.3 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 **ARRENDADORA**, por correo certificado con acuse de recibo.

28.4 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 **ARRENDADORA** 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 **ARRENDADORA** por la **ARRENDATARIA**.

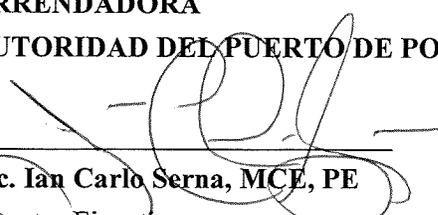
28.6 La **ARRENDATARIA** certifica y garantiza que al momento de suscribir este contrato ha rendido sus planillas de contribución sobre ingresos y de patentes municipales durante los cinco (5) años previos a este contrato y por el año corriente y no tiene deudas por tales conceptos, por contribución 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 **ARRENDADORA** pueda dejar sin efecto el mismo.

28.7 La **ARRENDATARIA** certifica haber recibido al momento de la firma de este contrato copia de la Declaración sobre la Política Interna de Anticorrupción

28.8 La referencia a la **ARRENDADORA** en cualquier cláusula de este contrato, sea ésta directa o por implicación, se entenderá que incluye con igual fuerza y será en beneficio de la JUNTA ADMINISTRATIVA y el MUNICIPIO AUTÓNOMO DE PONCE en todo cuanto sea compatible con sus derechos.

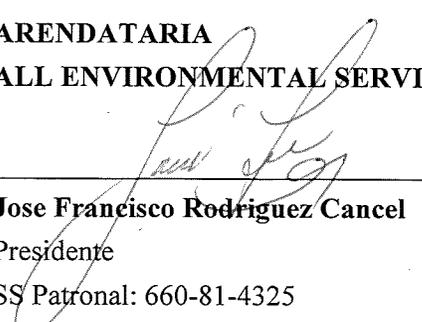
EN TESTIMONIO DE LO CUAL las partes comparecientes firman este contrato en Ponce, Puerto Rico, el 28 de agosto de 2018.

ARRENDADORA
AUTORIDAD DEL PUERTO DE PONCE



Lic. Ian Carlo Serna, MCE, PE
Director Ejecutivo
SS Patronal: 660-81-9474

ARENDATARIA
ALL ENVIRONMENTAL SERVICES INC



Jose Francisco Rodriguez Cancel
Presidente
SS Patronal: 660-81-4325

