

 <p>Estado Libre Asociado de Puerto Rico Commonwealth of Puerto Rico OFICINA DEL CONTRALOR Office of the Comptroller San Juan, Puerto Rico</p>		<p>Número de Envío: 1013630 Enviado por: Isabel C. Nadal Fecha de Impresión: 4/12/2019 3:27:00 PM</p>						
<p>Número de Entidad: 4758 Cantidad de Contratos Enviados: 1</p>		<p>Recibo de Envío Fecha de Envío: 4/12/2019 3:26:58 PM</p>						
Regresar								
Contrato	Enmienda	Fecha Otorgado	Cuántia	Vigencia Desde	Vigencia Hasta	Seguro Social	Contratista	Exento
2019-000013		4/11/2019	\$363,949.75	4/11/2019	4/10/2024	660-86-3875	ORGANIC MED GROWERS, INC	0

**GOBIERNO DE PUERTO RICO
AUTORIDAD DEL PUERTO DE PONCE
CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**

Contrato Número 2019 - 000013

En Ponce, Puerto Rico, a

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 y la **JUNTA ADMINISTRATIVA DEL MUELLE MUNICIPAL**, dependencia del **MUNICIPIO AUTÓNOMO DE PONCE**, creada en virtud de una franquicia concedida en 1911 por el antiguo Consejo Ejecutivo (hoy Negociado de Servicios Públicos), representada en este acto por su presidenta, **Lucía Velázquez Pagán**, mayor de edad, soltera, enfermera de profesión y vecina de Ponce, Puerto Rico. Dichas partes se denominarán de aquí en adelante como la “**ARRENDADORA**”.

DE LA OTRA PARTE: ORGANIC MED GROW, INC., una compañía creada y organizada bajo las leyes del Gobierno de Puerto Rico, representada en este acto por el **Sr. Efrain González Droz**, Oficial Ejecutivo en Jefe, quien es mayor de edad, casado, ejecutivo y médico de profesión y vecino de Rocklin, estado de California, Estados Unidos, denominada en adelante como, la **ARRENDATARIA**. Se acompaña y une a este contrato una certificación de Resolución Corporativa firmada por el Secretario de la corporación mediante la cual se autoriza las facultades y comparecencia del Presidente para este otorgamiento.

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:

CLÁUSULAS Y CONDICIONES

ARTÍCULO 1. OBJETO DE ESTE CONTRATO

A. La **ARRENDADORA** cede en arrendamiento a la **ARRENDATARIA** y ésta acepta el arrendamiento del área designada y abajo, la cual consiste de:

1. Edificio de 20,150 pies cuadrados ubicado en un terreno de 4,874 metros cuadrados equivalente a 1.24 cuerdas, al este del Muelle 8 según descrito en el Exhibit A.

ARTÍCULO 2. TÉRMINOS

A. El término de arrendamiento, a contarse a partir de la fecha de su otorgamiento será por **CINCO (5) AÑOS**, y puede ser renovado por dos términos independientes de cinco (5) años adicionales a discreción de la **ARRENDADORA**, previa solicitud por escrito de la **ARRENDATARIA** notificada mediante acuse de recibo con por lo menos 60 días de antelación al vencimiento del primer término y siempre que las partes lleguen a un entendido


E.G.D.

en cuanto al canon de arrendamiento aplicable al término de la prorroga.

- B. No obstante lo dispuesto en el inciso "A" anterior, o cualquier otra disposición en este contrato, cualquiera de las partes podrá notificar por escrito a la otra parte con no menos de (30) días de anticipación a la fecha de efectividad de su interés de resolver el contrato, derecho que por igual retienen ambas partes.
- C. En caso de que la **ARRENDATARIA** continúe ocupando la propiedad objeto de este contrato luego de terminado éste por cualquier razón, no aplicará la tática reconducción y se entenderá que, en evitación de un enriquecimiento injusto, el valor por el uso de la propiedad por todo el tiempo que dure la posesión luego de vencido el contrato, será a razón de \$190.00 diarios, cuya partida será siempre vencida, líquida y pagadera a su factura por la **ARRENDADORA**, disponiéndose que durante esa posesión tolerada de parte de la **ARRENDATARIA**, ésta acuerda respetar y mantener, como si aquí fuesen transcritas todas las obligaciones y condiciones impuestas a ella en el presente contrato, aunque éste haya vencido o se haya cancelado
- D. 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, la **ARRENDADORA** tendrá la opción de presentar la acción de desahucio correspondiente o cualquiera otra acción disponible en derecho para obligar a la **ARRENDATARIA** a entregar la posesión de las instalaciones y a reclamar cualquier suma de dinero adeudada, así como tendrá derecho de reclamar por cualquier suma de costas y gastos legales la suma de \$3,000.00, suma que la **ARRENDATARIA** reconoce, desde ahora, que será cierta, líquida y legítima a favor de la **ARRENDADORA** por el mero hecho de la presentación de la acción de deahucio o de cualquier otra acción causada por el incumplimiento de este contrato por parte de la **ARRENDATARIA**.
- E. La exigibilidad de este contrato comenzará cuando el mismo sea debidamente registrado en la Oficina del Contralor.

ARTÍCULO 3. USO DE LA PROPIEDAD OBJETO DE ESTE CONTRATO

- A. La **ARRENDATARIA** tendrá derecho a utilizar la propiedad arrendada durante el período contratado única y exclusivamente para el cultivo, manufactura y dispensario de productos de cannabis medicinal de conformidad con las leyes del Gobierno de Puerto Rico y los Regalmentos que regulan este tipo de operación y mientras mantenga la certificación o permisos requeridos por ley para ello.
- B. Este uso no podrá variar sin el consentimiento por escrito de la **ARRENDADORA**. Cualquier cambio de uso sin el consentimiento de la **ARRENDADORA** será causa para la resolución de este contrato por parte de la **ARRENDADORA**.

ARTÍCULO 4. RELOCALIZACIÓN DE LA ARRENDATARIA

- A. La **ARRENDADORA** se reserva el derecho durante la vigencia de este contrato, de asignar a la **ARRENDATARIA** otra ubicación, dentro de la propiedad administrada por la **ARRENDADORA** o en cualesquiera otra área o instalaciones que se construyan para servir el Puerto. Si la **ARRENDADORA** 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

- A. La **ARRENDATARIA** acepta pagar a la **ARRENDADORA**, en concepto de

cánones de arrendamiento la suma mensual de **CINCO MIL TRESCIENTOS VEINTIOCHO DÓLARES (\$5,328.00)**, cifra equivalente a la suma de los cánones de arrendamiento de la propiedad objeto de este contrato:

1. **TRES MIL SETECIENTOS SETENTA Y OCHO DÓLARES (\$3,778.00)** para el edificio de 20,150 pies cuadrados, a razón de un canon de arrendamiento de \$2.25 por pie cuadrado por año.
2. **MIL QUINIENTOS CINCUENTA DÓLARES (\$1,550.00)** por el terreno con cabida de 1.24 cuerdas donde sita el edificio, a razón de \$15,000 por cuerda por año.

B. 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. Dicho pago comenzará tres meses con posterioridad al otorgamiento de este contrato y en consideración a las mejoras que la **ARRENDATARIA** realizó a la propiedad, las cuales se reconoce que quedan para beneficio de la propiedad sin derecho de reembolso o indemnización de clase alguna.

C. El canon mensual será incrementado en un 2% anual durante la vigencia del contrato, incluyendo cualquier extensión que pueda ser ejercitada.

D. Serán por cuenta y cargo de la **ARRENDATARIA** todos los costos de instalación o acoplamiento de y a servicios públicos que requiera y necesite para su operación, incluyendo los servicios de agua potable, telefonía, internet y energía eléctrica. La **ARRENDATARIA** no alterará de forma alguna los sistemas de medición de ninguno de los servicios contratados por ésta. Cualquier instalación de estas utilidades o servicios que requieran obras para la instalación en las facilidades cedida en arrendamiento a la **ARRENDATARIA**, serán instaladas a su propio costo y deberán ser notificadas a la **ARRENDADORA** para su correspondiente aprobación y coordinación, previo a su instalación. La alteración de los sistemas de medición de los servicios públicos por parte de la **ARRENDATARIA** podrá dar lugar a la resolución del presente contrato a opción de la **ARRENDADORA**.

E. La **ARRENDATARIA** pagará a la **ARRENDADORA** en concepto de canon de arrendamiento adicional la suma del treinta y cinco por ciento (35%) de los ingresos brutos obtenidos de cualquier otra operación no autorizada por este contrato llevada a efecto desde o 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 canon por cualquier periodo de tiempo no constituirá una renuncia al derecho que mantendrá la **ARRENDADORA** de resolver el contrato por tal incumplimiento.

F. Cualquier suma vencida pagadera por cualquier concepto que surja bajo este contrato que no haya sido pagada a la fecha de su vencimiento, devengará, desde entonces y hasta su total y completo pago, el interés del 9.5 por ciento, 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

A. 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 **\$15,984.00**, mas tres meses de alquiler para cada uno de los años subsiguientes (o su equivalente mediante fianza endosada a nombre de la **ARRENDADORA** por una compañía de fianzas debidamente autorizada a hacer negocios en Puerto Rico y acceptable para 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**.

ARTÍCULO 7. RELEVO DE RESPONSABILIDAD

A. La **ARRENDATARIA** asume íntegramente frente a terceros y se releva y exime de toda responsabilidad civil a la **ARRENDADORA** y al **MUNICIPIO AUTÓNOMO DE PONCE** por razón de cualquier reclamación que un tercero pueda interponer por daños y perjuicios sufridos por ése en su persona o en su propiedad mientras se mentenia dentro de las instalaciones arrendadas fueren dichos daños causado por la negligencia o culpa de la **ARRENDATARIA**, sus agentes, oficiales, directores o empleados como consecuencia, directa o indirecta, de las operaciones de la **ARRENDATARIA** en la propiedad arrendada 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 el **MUNICIPIO AUTÓNOMO DE PONCE** por tales reclamaciones, para cuya defensa la arrendadora y /o el **MUNICIPIO AUTÓNOMO DE PONCE** designarán su representación legal y la **ARRENDATARIA** se obliga a indemnizarles y reembolsarles por todos los gastos que tanto la **ARRENDADORA** y/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 por la que se determine o atribuya responsabilidad a la **ARRENDADORA** o al **MUNICIPIO AUTÓNOMO DE PONCE** por causa de la negligencia o culpa incurrida por la **ARRENDATARIA** como antes se ha establecido. La **ARRENDATARIA** también será responsable de iguales reclamaciones por daños a la persona o la propiedad de terceros si dichos daños son atribuibles a la negligencia de la arrendadora por condiciones peligrosas existentes en la propiedad, de las cuales la **ARRENDATARIA** no haya notificado a la **ARRENDADORA** por escrito para su corrección definitiva o ésta, la **ARRENDATARIA**, no haya tomado medidas de emergencia para evitar un daño inminente de esas medidas reformativas no tomarse inmediatamente o dentro de un plazo razonable desde que la condición que evidente

B. La **ARRENDATARIA** también será responsable de toda multa o penalidad que pueda imponerse a la **ARRENDADORA** o al **MUNICIPIO AUTÓNOMO DE PONCE** por cualquier condición ambiental creada por la **ARRENDATARIA** y que, de alguna, manera, implique un caso de contaminación ambiental por disposición de material sólido o líquido que pueda afectar el aire o cualquier cuerpo de agua cercano a la propiedad y de tales multas o penalidades imponerse a la **ARRENDADORA** y/o el **MUNICIPIO AUTÓNOMO DE PONCE**, la **ARRENDATARIA** se obliga a reembolsarle a la **ARRENDADORA** el importe total de la multa o penalidad impuesta pagada por éstos con sus respectivos intereses, según aquí pactados para deudas generadas por este contrato.

ARTICULO 8. PÓLIZAS DE SEGURO

A. 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 autorizada a hacer negocios en Puerto Rico, que sea aceptable a la **ARRENDADORA** 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.

B. 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.

C. *La Póliza de Responsabilidad Pública será primaria, de ocurrencia, e incluirá a la ARRENDADORA, la AUTORIDAD DEL PUERTO DE PONCE, A LA JUNTA ADMINISTRATIVA DEL MUELLE MUNICIPAL DE PONCE y al MUNICIPIO AUTÓNOMO DE PONCE* como asegurados adicionales e incluirá un endoso de "Hold Harmless Agreement" a favor de dichas 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.

D. 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. Pólizas de Propiedad 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 la propiedad arrendada por su valor de reemplazo, e igualmente asegurará sus pertenencias (bienes muebles y equipos), así como sus 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 ARRENDADORA, la JUNTA ADMINISTRATIVA DEL MUELLE MUNICIPAL DE PONCE y el MUNICIPIO AUTÓNOMO DE PONCE** serán asegurados adicionales en la póliza de propiedad y cualquier pago por los riesgos asegurados se pagará a nombre de la **ARRENDATARIA** y los asegurados adicionales y dicha indemnización se utilizará para la reconstrucción de la propiedad arrendada.

F. En la eventualidad de daños sufridos por la propiedad arrendada que impliquen una reparación de ésta y que la **ARRENDATARIA** se verá impedida de utilizar todo o parte de la propiedad para el uso destinado por un determinado término de tiempo, los cánones de arrendamiento se prorratearán a base de su importe acordado tomando en cuenta el área no afectada y en uso por el término de la interrupción.

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

H. La **ARRENDATARIA** acuerda además, que no más tarde de diez (10) días siguientes a la fecha de su adquisición 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 adquiriera con posterioridad, disponiéndose que junto con la copia certificada de todas las pólizas requeridas por el contrato, acompañará anualmente, además, copia del recibo de pago de las primas correspondientes.

I. En caso de que la **ARRENDATARIA** dejare al descubierto esta obligación de mantener los seguros y fianzas requeridas y en vigor mediante este contrato, 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.

J. En caso de quedar al descubierto las obligaciones sobre seguros y fianzas

U.P.
E.G.P.

estipuladas en este contrato, o si la **ARRENDADORA**, a su opción, incurriera 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, con sus intereses.

K. 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, surgiendo el derecho a la entrega inmediata de la propiedad y, de ello no ocurrir, se radicará la correspondiente acción de desahucio, en adición al pago de la penalidad.

ARTÍCULO 9. ESTADO ACTUAL DE LA PROPIEDAD, REPARACIONES Y ALTERACIONES

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 **ARRENDADORA** no ha convenido ni se compromete a alterar, mejorar, adaptar, reparar, compensar, indemnizar a la **ARRENDATARIA** por cualquier obra o mejora permanente que ésta haya realizado en la propiedad en cualquier tiempo o durante la vigencia de este contrato. La **ARRENDATARIA** acepta la propiedad en las condiciones o el estado actual ("as is, where is") de la propiedad objeto de este contrato, cuya propiedad fue objeto de la debida inspección por parte de ésta y acepta que toda reparación o mejora realizada se tratará como una mejora útil no compensable ni indemnizable.

B. Noobstante 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.

C. 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, excepto como se dispuso anteriormente, 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**.

ARTÍCULO 10. ALTERACIONES Y MEJORAS SUSTANCIALES O ESTRUCTURALES (MEJORAS ÚTILES)

A. La **ARRENDATARIA** es responsable de todos los gastos relacionados con lo que se denomina "fair wear and tear" respecto del disfrute regular de las instalaciones arrendadas. La **ARRENDATARIA** podrá hacer alteraciones, adiciones o mejoras substanciales o estructurales a la propiedad objeto de este contrato con el consentimiento por escrito de la **ARRENDADORA** y tales mejoras se considerarán en todo momento mejoras útiles en la eventualidad de ser consentidas o si las mismas se realizaron antes de la vigencia de este contrato o sin el consentimiento escrito de la **ARRENDADORA**.

B. El título de propiedad de todas las alteraciones, adiciones o mejoras substanciales o estructurales (mejoras útiles) hechas e instaladas por la **ARRENDATARIA**, advendrán propiedad de la **ARRENDADORA** a la expiración de este contrato por cualquier causa. El título de propiedad pasará a la **ARRENDADORA** automáticamente, sin costo alguno para ésta y dicho título estará libre de cargas y gravámenes. La **ARRENDATARIA** se compromete a entregar la propiedad en condiciones utilizables.

C. La **ARRENDADORA** podrá optar por requerir de la **ARRENDATARIA** que

W.P.
E.G.D.

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 quince (30) días subsiguientes a la fecha del requerimiento efectuado por la **ARRENDADORA**.

ARTÍCULO 11. CLÁUSULA DE CANCELACIÓN

A. Siendo todos los derechos y remedios de la **ARRENDADORA** de naturaleza obstativa de ésa 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:

1. Abandono de la propiedad objeto de este contrato por parte de la **ARRENDATARIA** por un periodo de quince días consecutivos, si el cierre de operaciones no fuere coordinado y aprobado por la **ARRENDADORA** por acuerdo con 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, cuyas obligaciones se consideran de carácter esencial 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) díasE periodo de curación no aplicará al pago de los cánones de arrendamiento que vencerán y serán exigibles según pactado y su incumplimiento se considerará en todo tiempo como sustancial.
4. Por cualquiera de las **PARTES** previa notificación por escrito, con acuse de recibo, con por lo menos treinta (30) días de anticipación a la fecha de la efectividad de la terminación del contrato de arrendamiento.

B. 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 recobrar cualesquiera partidas adeudadas por la **ARRENDATARIA** con sujeción a la liquidación de daños antes estipulada.

ARTÍCULO 12. INSTALACIÓN DE ACCESORIOS

A. La **ARRENDATARIA** podrá, asumiendo el costo de su instalación y de su 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

A. A la terminación de este contrato por cualquier causa, la **ARRENDATARIA** removerá de la propiedad toda propiedad mueble y propiedad personal que le pertenezca, dejando la propiedad libre y expedita. De no proceder conforme a lo prescrito, se entenderá que la **ARRENDATARIA** ha abandonado la misma y su

W.P.

E.G.P.

título ha sido transferido a favor de la **ARRENDADORA**, de ésta estimar que tiene un uso para la misma. De la **ARRENDADORA** no interesar la propiedad, la **ARRENDADORA** podrá disponer de la misma en la forma que estime aconsejable o conveniente a costo y riesgo de la **ARRENDATARIA** a la cual se le facturará por el monto total del costo de disposición incurrido, deuda que se entenderá, entre las partes, como vencida, líquida y exigible y devengará intereses a partir de la fecha de recibo por la **ARRENDATARIA** de su factura.

ARTÍCULO 14. CUMPLIMIENTO DE LEYES Y REGLAMENTOS

A. 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 **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

A. 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 éste. Especialmente la **ARRENDATARIA** deberá cumplir con las disposiciones de las siguientes leyes locales y federales, según sean ésas aplicables a su operación, a saber:

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

B. La **ARRENDATARIA** deberá compensar a la **ARRENDADORA** y/o al **MUNICIPIO DE PONCE** por cualquier gasto o multa en que deba incurrir por causa de cualquiera violación de las leyes o reglamentos ambientales atribuible directa o indirectamente a la **ARRENDATARIA**.

C. Este contrato no autoriza a la **ARRENDATARIA**, en o desde la propiedad arrendada, 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.

D. La **ARRENDATARIA** no causará o permitirá en forma alguna, directa o indirectamente, por sí o mediante terceros, que se derramen o depositen sustancias

W.P.

E.G.D.

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”.

E. La **ARRENDATARIA** informará inmediatamente a la **ARRENDADORA** de cualquier “derrame” en o desde el objeto arrendado al medio ambiente de sustancias tóxicas o peligrosas según estas son definidas en CERCLA.

F. 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.

G. De conformidad con lo anterior, la **ARRENDATARIA** tomará todas las medidas necesarias para garantizar que ella o terceros a los cuales les rinda 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.

H. 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**, facturados al costo, pagaderos neto 10 días laborables.

ARTÍCULO 16. CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO DE LAS INSTALACIONES ARRENDADAS

A. La **ARRENDATARIA**, por su cuenta y cargo, 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.

ARTÍCULO 17. GRAVÁMENES

A. 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

A. La **ARRENDATARIA** será responsable por cualquier pérdida o daño a la propiedad de la **ARRENDADORA** que ocurra como resultado de su negligencia o 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.

B. Será causa de resolución contractual que la **ARRENDATARIA** se extienda o invada propiedad adicional de la **ARRENDADORA** o intercepte los aditamentos de servicios públicos para beneficiarse del uso de éstos sin pagar por su consumo.

W.P.

F.G.D.

ARTÍCULO 19. EQUIPO PARA EXTINCIÓN DE INCENDIOS

- A. La **ARRENDATARIA** mantendrá en las instalaciones arrendadas equipo para la extinción de incendios según lo requiere el Puerto o el Negociado de Bomberos de Puerto Rico.

ARTÍCULO 20. INSPECCIÓN POR EL PUERTO

- A. 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

- A. 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 aquí concedido.

ARTÍCULO 22. LIMITACIONES DE LOS DERECHOS CONCEDIDOS

- A. Este contrato no constituye a la **ARRENDATARIA** en agente, funcionario o empleado de la **ARRENDADORA**, de la **JUNTA ADMINISTRATIVA DEL MUELLE MUNICIPAL** y/o el **MUNICIPIO AUTÓNOMO DE PONCE** para propósito alguno.

ARTÍCULO 23. CONTRATOS CON EL GOBIERNO DE LOS ESTADOS UNIDOS

- A. 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

- A. Notificaciones a la **ARRENDADORA** habrán de hacerse por escrito y entregadas por mensajero o enviadas por correo prepago, dirigidas al **Lic. Ian Carlo Serna, Director Ejecutivo**, PO Box 7051, Ponce, Puerto Rico. 00732-7051.
- B. Notificaciones a la **ARRENDATARIA** habrán de hacerse de igual manera dirigidas a: **Sr. Efraín González Droz, CEO, Organic Med Growers, Inc., P.O. Box 8938**, Ponce, PR 00732.

ARTÍCULO 25. ACUERDO ÚNICO

- A. Este contrato es uno completo y constituye el único acuerdo vigente y exigible entre las partes sobre el objeto contratado y no podrá ser cambiado, modificado, extendido, excepto por acuerdo suplementario escrito debidamente otorgado entre las partes.

ARTÍCULO 26. PRACTICAS DISCRIMINATORIAS

- A. 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

- A. El contratista o solicitante se compromete a regirse por las disposiciones establecidas en el Título III de la Ley 2-2018, conocida como Código Anticorrupción para el Nuevo Puerto Rico.

ARTÍCULO 28. OTRAS DISPOSICIONES

- A. 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**.

- B. 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.

- C. 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**.

- D. 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 o que no tenía tal obligación si ello es aplicable 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 Gobierno 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.

W.P.

E.G.D.

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

- F. 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.

**AUTORIDAD DEL
PUERTO DE PONCE**



**Lic. Ian Carlo Serna
Director Ejecutivo**

SS Patronal 66-081-9474

ORGANIC MED GROWERS, INC.



**Sr. Efraín González Droz
Oficial Ejecutivo en Jefe**

SS Patronal 66-086-3875

**JUNTA ADMINISTRATIVA
DEL MUELLE MUNICIPAL**



**Lucía Velázquez Pagan
Presidenta**

SS Patronal 66-043-3627