



GOBIERNO DE PUERTO RICO
AUTORIDAD DE LOS PUERTOS

AP-2021-000105

AP-20-21-(4)-105

En San Juan, Puerto Rico, a 13 de mayo de 2021.

COMPARECEN

DE UNA PARTE: LA AUTORIDAD DE LOS PUERTOS DE PUERTO RICO, corporación pública e instrumentalidad del Gobierno de Puerto Rico, creada por la Ley Núm. 125 de 7 de mayo de 1942, según enmendada (23 LPRA & 331 et seq.), representada por su subdirector ejecutivo, Christian Trinidad De Jesús, mayor de edad, casado y vecino de _____, Puerto Rico (en adelante denominada la "AUTORIDAD").

DE LA OTRA PARTE: ARGOS PUERTO RICO CORP., representada en este acto por su gerente general, Mauricio Ceballos, mayor de edad, casado y vecino de _____, Puerto Rico, denominado de aquí en adelante como el "Arrendatario".

Las partes comparecientes libre y espontáneamente:

EXPONEN

POR CUANTO: La AUTORIDAD es dueña de la instalación localizada en el Muelle 13, localizado en el Municipio de San Juan, Puerto Rico, de aquí en adelante denominado como las "Propiedades".

POR CUANTO: El Arrendatario ofrece servicios de: Almacenamiento y distribución de Cemento, materiales cementantes, Material de Empaque, Materia Prima y otros materiales de Construcción.

POR TANTO: El Arrendatario interesa en arrendamiento cierta área en relación con la propiedad objeto en este contrato y la AUTORIDAD está en la mejor disposición de arrendársela.

CLÁUSULAS Y CONDICIONES

ARTÍCULO 1. PROPIEDAD

La Autoridad cede en arrendamiento al Arrendatario y éste acepta el arrendamiento de las áreas e instalaciones designadas y descritas en el Exhibit 21-476 de 22 de abril de 2017, que hacemos formar parte integral de este Contrato, el cual consiste en lo siguiente: Área de 60,000 pies cuadrados en el Muelle 13 localizado en el Municipio de San Juan, Puerto Rico.

ARTÍCULO 2. TÉRMINO

A. El término de este contrato será de cinco (5) años a partir de la fecha de la firma del Subdirector Ejecutivo de la Autoridad.

MC

B. Si el Arrendatario tiene interés de enmendar, prorrogar, o renovar este Contrato, o de cualquier manera extender el término de este, el Arrendatario notificará a la Autoridad su interés con por lo menos ciento veinte (120) días de antelación a la fecha de vencimiento del Contrato. Si la Autoridad no responde a dicha notificación dentro de un período de treinta (30) días desde la fecha de la notificación, se entenderá que la Autoridad ha rechazado la solicitud de enmienda, prórroga, renovación o extensión del Arrendatario.

ARTÍCULO 3. FUNCIONARIO RESPONSABLE

A. El Director en Gerencia Marítima de la Autoridad o su(s) representante(s) autorizado(s) será(n) responsables de velar por el fiel cumplimiento de las disposiciones de este Contrato.

ARTÍCULO 4. USO DE LA PROPIEDAD OBJETO DE ESTE CONTRATO

A. El Arrendatario tendrá derecho a utilizar la propiedad arrendada durante el período contratado para los siguientes fines, única y exclusivamente: **Almacenamiento y distribución de Cemento, materiales cementantes, Material de Empaque, Materia Prima y otros materiales de Construcción.**

B. No obstante, cualquier disposición contenida en contrario, se entiende y acuerda expresamente que los derechos reconocidos en el presente contrato no son exclusivos y la Autoridad se reserva el derecho de otorgar privilegios similares a otros arrendatarios.

ARTÍCULO 5. CANON DE ARRENDAMIENTO Y OTROS CARGOS

A. El Arrendatario acepta pagar a la Autoridad, por los derechos y privilegios aquí concedidos, una renta mensual de **DOCE MIL QUINIENTOS DÓLARES (\$12,500.00)**.

B. La cuantía total de este Contrato por el término de los **cinco (5) años** de arrendamiento asciende a la cantidad de **SETECIENTOS CINCUENTA MIL DÓLARES (\$750,000.00)**.

C. Comenzando en el segundo año de la formalización de este contrato, y cada aniversario subsiguiente, el canon de arrendamiento será revisado e incrementará de acuerdo con los cambios en el Índice de Precios al Consumidor ("CPI" por sus siglas en inglés), tal incremento anual nunca será mayor de dos por ciento (2%) ni menor del uno por ciento (1%).

D. La renta mensual se pagará por adelantado en o antes del día 10 de cada mes, mediante pago directo automático. En caso de problemas con el sistema, podrá pagarse en la Oficina Central de la Autoridad o en cualquier otro lugar que la Autoridad designe, dentro del mismo término dispuesto. Cualquier suma vencida y al descubierto bajo este contrato que no haya sido pagada por el Arrendatario dentro del período de gracia de diez (10) días a partir del primero de cada mes, devengará

un interés del nueve por ciento anual (9%) sin necesidad de notificación de su incumplimiento, computados dichos intereses desde el primer día de cada mes y hasta que la suma total adeudada sea satisfecha por el Arrendatario.

E. Cualquier otro cargo relacionado a ventas, cobro de cargos, o cualquier otro pago que deba remitirse a la Autoridad, pagará por adelantado en o antes del día 10 de cada mes, mediante pago directo automático. En caso de problemas con el sistema, podrá pagarse en la Oficina Central de la Autoridad o en cualquier otro lugar que la Autoridad designe, dentro del mismo término dispuesto. Cualquier suma vencida y al descubierto bajo este contrato que no haya sido pagada por el Arrendatario dentro del periodo de gracia de diez (10) días a partir del primero de cada mes, devengará un interés del nueve por ciento anual (9%) sin necesidad de notificación de su incumplimiento, computados dichos intereses desde el primer día de cada mes y hasta que la suma total adeudada sea satisfecha por el Arrendatario.

F. El Arrendatario tendrá la opción de emitir su pago de forma directa a la Autoridad y/o por sistema de transferencia electrónica. Si se acoge al pago por transferencia electrónica, el Arrendatario notificará a la AUTORIDAD a la firma del contrato y hará sus pagos durante el término del contrato utilizando la siguiente información:

Nombre del Tenedor de la Cuenta:	Autoridad de los Puertos de Puerto Rico
Nombre del Banco y sucursal:	
Número de Ruta (ABA):	
Número de Cuenta:	

G. Se entiende que las rentas y demás cargos establecidos en este contrato han sido computadas a base de las tarifas contenidas en las Resoluciones aplicables y Negociación de las Partes, según promulgadas y que tales rentas y demás cargos están sujetas a reajustes de acuerdo con las tarifas, estipendios, alquileres y otros cargos a ser adoptados de tiempo en tiempo, a tenor con la Ley de la Autoridad. El Arrendatario acepta pagar el canon de renta y demás cargos que puedan ser establecidos o reajustados por la Autoridad a tenor con las disposiciones de la Ley o sus Reglamentos.

H. Los pagos por adelantado a la Autoridad no constituyen una enmienda a los términos originales del contrato, ni un "Accord in Satisfaction", ni una novación modificativa del contrato respecto a término (vigencia), cuantías, (renta, penalidades, etc.) u otros.

I. Igualmente la Autoridad se reserva el derecho de retirar y/o cancelar tarjetas de ID ante el incumplimiento de los arrendatarios y/o concesionarios por cánones no pagados.

J. El Arrendatario consiente y acepta pagar desde la fecha de ocupación o posesión del inmueble o local objeto del presente contrato, la renta adicional que facture la Autoridad en caso de

que la cabida o área de superficie correspondiente resulte ser mayor que la especificada inicialmente en el contrato. Esta renta adicional se facturará, con tal carácter retroactivo, en proporción a la mayor cabida o área real.

K. Sólo los arrendatarios autorizados por la Autoridad de los Puertos que se dediquen a una empresa de servicios como operador de base fija o agente naviero, podrán cobrar cargos operacionales aplicables, los cuales deberán ser remitidos a la Autoridad de los Puertos, según dispongan las normas vigentes. Está prohibido alterar las tarifas y cargos aprobados por la Autoridad de los Puertos o incluir cargos adicionales por servicio de cobro en las facturas aerolíneas, aviones privados y embarcaciones de pasajeros o carga, o cualquier otro usuario a quienes aplique. El Arrendatario pagará una penalidad de 110% por cualquier factura emitida o cobro de cargos o tarifas no autorizado o por cualquier cargo adicional o alteración a las tarifas y cargos aprobados por la Autoridad de los Puertos.

L. En la fecha de otorgamiento de este contrato el Arrendatario entregará a la Autoridad como garantía del pago de rentas, cargos y estipendios y del fiel cumplimiento de sus obligaciones bajo este contrato una fianza o "Lease Bond" equivalente a \$50,000.00 (\$12,500.00 x 4 meses). En el caso de que los términos de la fianza o "Lease Bond" no satisfaga a la Autoridad, ésta podrá rehusar su aceptación y requerir las enmiendas o cambios que estime pertinentes.

ARTÍCULO 6. SERVICIOS PÚBLICOS

A. El Arrendatario, *cuando la infraestructura lo permita*, tendrá 90 días después de firmar el contrato con la Autoridad para instalar un contador o medidor para el servicio de acueductos o cualquier otro, directamente con el proveedor del servicio, incluyendo la Autoridad de Acueductos y Alcantarillados. El Arrendatario releva de responsabilidad a la Autoridad sobre todo acto y/o gestión relacionado con la instalación y uso de dicho servicio.

B. Durante el periodo de tiempo que se instalan los contadores por parte del Arrendatario y en aquellos casos donde los servicios públicos no puedan segregarse, el Arrendatario pagará por concepto de consumo de utilidades, una tarifa mínima mensual de \$25.00. La tarifa por servicio de agua podrá ser revisada en cualquier momento por la Autoridad a base de su costo real a la Autoridad y/o de un estudio del consumo real de agua en la propiedad objeto de este contrato y/o por razón de enmiendas a la tarifa existente. Cualquier ajuste que se realice en relación con el consumo de este servicio, será retroactivo a la fecha en que comienza el Contrato o en que sea efectiva la revisión de tarifa por la entidad que supla dicho servicio. (La tarifa dejará de ser efectiva en el momento que se instale el contador de agua y se procederá con la enmienda correspondiente). El Arrendatario será

responsable por el pago directo de utilidades como agua, seguridad y mantenimiento de los locales arrendados.

C. No obstante, la Autoridad de los Puertos se reserva el derecho y el Arrendatario consiente y acepta durante la vigencia del contrato se facture de forma separada el consumo de utilidades, conforme a la instalación futura de metros para dichos servicios

ARTÍCULO 7. RELOCALIZACIÓN DEL ARRENDATARIO

A. La Autoridad se reserva el derecho durante la vigencia de este contrato de asignar al Arrendatario otra localización en la misma área contratada, en cualquier otra área o instalaciones que se construyan, con aproximadamente igual cabida a la aquí arrendada y condiciones similares, bajo la condición de que haya áreas disponibles, y si no las hubiera, la Autoridad de los Puertos no está obligada y el Arrendatario tiene que desalojar el área arrendada. La relocalización aquí descrita será para atender situaciones inesperadas de alto valor para el desarrollo económico de Puerto Rico y la Autoridad de los Puertos y previa autorización de la Junta de Directores. Debe, además, ser parte de un Plan de Desarrollo Económico aprobado por la Junta de Directores. Los costos de tal relocalización serán sufragados por el arrendatario. La Autoridad no podrá ser irrazonable, arbitraria ni caprichosa al momento de determinar la necesidad de relocalización contemplada en esta cláusula.

ARTÍCULO 8. RÉCORDS DE CONTABILIDAD; AUDITORÍA

A. El Arrendatario mantendrá durante la vigencia de este contrato, libros y récords de contabilidad, de acuerdo con las prácticas normales de contabilidad aceptadas, en los cuales anotará toda transacción en la propiedad arrendada, y tales libros y récords de contabilidad se mantendrán en todo momento en el Municipio de Dorado, Puerto Rico y/o, en los formatos digitales aplicables, en cuyo caso, deberá estar almacenada la información en servidores seguros y de manera tal que pueda ser examinada y producida a petición de la Autoridad de manera expedita. Se requiere del Arrendatario mantener un sistema de contabilidad separado de cualquier otro negocio y cuyos récords y libros de contabilidad de otros negocios que opere el Arrendatario en las instalaciones de la Autoridad o fuera de éstas.

B. La Autoridad se reserva el derecho de examinar y auditar todos y cada uno de los récords y libros de contabilidad mantenidos por el Arrendatario antes del vencimiento del contrato y la devolución de la fianza contractual. La notificación del examen y auditoría de los libros de contabilidad será por escrito y con al menos cinco (5) días de antelación al comienzo de la misma.

C. El examen y auditoría de los récords y libros de contabilidad se hará durante horas laborables y por el personal de la Oficina de Auditores Internos de la Autoridad, con el propósito de

verificar que las operaciones se realicen conforme a las leyes, procedimientos, reglamentos y contratos aplicables.

D. La Autoridad podrá fotocopiar, y/o de cualquier otro modo obtener, un duplicado de toda información relevante y pertinente a su investigación, que sea descubierta mediante el examen de los libros y documentos anteriormente autorizado.

ARTÍCULO 9. INSPECCIÓN POR LA AUTORIDAD

A. La Autoridad 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 Autoridad no relevará al Arrendatario de su responsabilidad de mantener y/o reparar sus propias instalaciones y equipo.

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

ARTÍCULO 10. INDEMNIZACIÓN

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

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

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

ARTÍCULO 11. PÓLIZAS DE SEGURO

A. El Arrendatario mantendrá en vigor, durante la vigencia de éste contrato, pólizas de responsabilidad pública a ser expedidas por una compañía de seguros aceptable a la Autoridad y autorizada a hacer negocios en Puerto Rico que aseguren al Arrendatario contra toda responsabilidad

por danos a la propiedad, ambientales y por lesiones personales, incluyendo lesiones corporales o muerte ocasionadas por el uso y ocupación por el Arrendatario de la propiedad objeto de este contrato y sus operaciones en cualquier otra instalación de la Autoridad.

B. Los límites de dicha póliza de responsabilidad pública no serán menores de \$1,000,000.00 por lesiones personales, incluyendo lesiones corporales por persona o muerte; \$1,000,000.00 por cada ocurrencia que afecte a más de una persona, \$1,000,000.00 por daños a la propiedad.

C. La póliza de responsabilidad pública contendrá un endoso por fuego no menor de \$50,000.00 arrendada al Arrendatario por la Autoridad, incluyendo cualquier objeto mueble permanentemente enclavado a dicha estructura, si tal daño surge como resultado de la negligencia del Arrendatario, sus empleados o cualquier otra persona actuando bajo su dirección. Dicho endoso dispondrá que cualquier pérdida será pagadera a la Autoridad.

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 Autoridad con treinta (30) días de anticipación. Además, se notificará por escrito a la Autoridad con treinta (30) días de anticipación en caso de no-reactivación de la póliza.

La póliza incluirá a la Autoridad como el asegurado adicional también un endoso de relevo de responsabilidad que deberá leer como el Artículo 7 de este contrato.

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

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

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

G. Simultaneo al otorgamiento de este contrato el Arrendatario suministrará a la Autoridad, copia de las antes mencionadas pólizas de seguro.

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

I. En caso de quedar en descubierto las obligaciones o fianzas estipuladas en este contrato, o si la Autoridad se viera obligada a incurrir en gastos para cubrir los riesgos aquí descritos, el Arrendatario vendrá obligado a pagar o rembolsar a la Autoridad cualquier gasto o erogación en que esta incurra como consecuencia de tal incumplimiento.

J. En la eventualidad de que el Arrendatario no someta las pólizas de seguro en el término de treinta (30) días antes de su expiración, se considerará esto como una violación a los términos y condiciones del presente contrato. La Autoridad 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 12. EQUIPO PARA EXTINCIÓN DE INCENDIOS

A. El Arrendatario mantendrá en las instalaciones arrendadas equipo para la extinción de incendios según lo requiere la Autoridad, el Servicio Estatal de Bomberos y los códigos de seguridad para este tipo de operación, sin limitarse a los establecidos por la Asociación Nacional de Protección contra Fuegos y/o combustible (National Fire Protection Association por su nombre en inglés).

ARTÍCULO 13. OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO

A. El Arrendatario tiene que cumplir con todas las normas y reglamentos de la Autoridad de los Puertos.

B. Ninguna persona podrá estacionar o almacenar una aeronave, embarcación o vehículo en condiciones ineficaces o con un registro vencido en la propiedad de la Autoridad, incluyendo arrendatarios, por un período mayor de noventa (90) días, sin un permiso expedido por la Autoridad. Todos los costos incurridos por la Autoridad en la remoción de cualquier aeronave, embarcación o vehículo será responsabilidad del dueño de la misma.

C. El Arrendatario no colocará rótulos/letreros en el interior o exterior del local arrendado que no sean aquellos aprobados por escrito por la Autoridad. La Autoridad se reserva el derecho de aprobar el diseño, cantidad y localización de los rótulos/letreros o reemplazos de rótulos/letreros del local. La Autoridad revisará periódicamente las evaluaciones correspondientes y notificará acciones pertinentes.

D. El Arrendatario se compromete a mantener su propio sistema de vigilancia y/o seguridad que entienda necesario dentro del local arrendado. El Arrendatario será el único responsable por la vigilancia de su propiedad.

E. El Arrendatario se compromete y obliga a velar que ninguno de sus empleados o visitantes ubique, estacione o deposite basura, materiales o equipo en las áreas públicas e instalaciones de la Propiedad objeto de este contrato en las cuales exista tráfico vehicular, así como peatonal.

F. La Autoridad, a su discreción, podrá requerir que el Arrendatario abra y cierre sus operaciones al público por un período de tiempo razonable que la Autoridad estime necesario, ya sea para prevenir cualquier eventualidad o peligro que pueda surgir en las instalaciones, por edicto de una ley, ordenanza o reglamentación emitida por cualquier ente gubernamental con jurisdicción sobre la Autoridad y/o el Arrendatario, o por huelga, disputa laboral, motín, fuego, acto criminal, atentado terrorista, evento de la naturaleza o cualquier otro acto que amenace la seguridad de las personas y propiedad dentro de la instalaciones. Conforme a éste, si la Autoridad decide cerrar en parte o totalmente las operaciones o el negocio del Arrendatario por un período de tiempo o permanentemente, la Autoridad no será responsable por cualquier pérdida, daños o ingresos dejados de devengar que pueda sufrir el Arrendatario a consecuencia de tal acción. El Arrendatario podrá solicitar un relevo del pago de renta por el período que esté cerrado su negocio a consecuencia de la acción ejercitada por la Autoridad. El incumplimiento por parte del Arrendatario de cualquier notificación emitida por la Autoridad con relación al cierre de sus operaciones conforme a esta sección estará sujeto a las penalidades correspondientes y a cualquier acción que pueda tomar la Autoridad a causa de dicho incumplimiento.

ARTÍCULO 14. CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO

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

B. El mantenimiento de las instalaciones y la seguridad de las áreas será administrado por Argos Puerto Rico, Corp.

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

D. El incumplimiento del Arrendatario con lo señalado anteriormente dará lugar a la imposición de una penalidad diaria equivalente a la renta mensual establecida en este Contrato y de no corregir el Arrendatario la situación en un período de treinta (30) días, la Autoridad procederá con la cancelación del Contrato.

ARTÍCULO 15. REPARACIONES, ALTERACIONES Y MEJORAS

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

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

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

D. El Arrendatario, no podrá hacer alteraciones, adiciones o mejoras sustanciales o estructurales a la propiedad objeto de este contrato sin la previa autorización por escrito de la Autoridad.

E. Presencia de Material con Contenido de Asbesto o Pintura con Base de Plomo, (si aplica):

a. La Autoridad reconoce que la propiedad a ser arrendada, por su naturaleza, puede contener material con contenido de asbestos o pintura con base de plomo, ya sea esto en su interior o exterior. La Autoridad podría no haber realizado un estudio o evaluación de la propiedad para determinar si la misma contiene material con contenido de asbesto o pintura con base de plomo, pero en la eventualidad que el Arrendatario se proponga a realizar una actividad de construcción, reconstrucción, remodelación, alteración y/o demolición en la propiedad, en adelante "Actividades", éste se compromete a realizar los correspondientes estudios o evaluaciones en la propiedad antes de llevar cabo las actividades para determinar si en la misma existe material con contenido de asbesto o pintura con base de plomo. Si a base de los estudios o evaluaciones realizadas a la propiedad, resulta que las áreas sujetas a ser afectadas por las actividades contienen material con contenido de asbesto o pintura a base de plomo, el Arrendatario, a su costo, procederá a realizar el correspondiente Plan de Manejo o de Mitigación, según sea el caso. El Arrendatario se compromete a cumplir con las leyes y reglamentos aplicables para la inspección, evaluación y mitigación de las actividades para el manejo de material con contenido de asbesto o pintura con base de plomo, para lo cual se asegurará que los contratistas, empleados, agentes o representantes que designe para estos trabajos cuenten con las

correspondientes certificaciones requeridas por la Junta de Calidad Ambiental o cualquier otra agencia con inherencia en las actividades.

b. El Arrendatario deberá notificar con no menos de quince (15) días de anterioridad, la fecha en que se proponga realizar la inspección de la propiedad para efectos de esta cláusula. Asimismo, el Arrendatario deberá entregar a la Autoridad copia de los estudios o evaluaciones realizadas a la propiedad y en la eventualidad que se requiera realizar una mitigación deberá proveer copia de las licencias y/o certificaciones de las compañías que realizarán la misma. El Arrendatario será responsable de que el material con contenido de asbesto o pintura con base de plomo que se remueva sea transportado para su disposición final por una compañía autorizada a tales efectos y que la instalación de disposición final cuente a su vez con las autorizaciones necesarias para disponer de los desperdicios. El Arrendatario, al final de las actividades de mitigación, entregará un Informe Final en el cual se describan todos los trabajos realizados y acompañará copia de los manifiestos de disposición final.

c. El incumplimiento de las condiciones aquí establecidas podrá ser causa para la cancelación de este contrato, según se establece en el Artículo 18. En el caso que el Arrendatario decida no llevar a cabo las actividades de mitigación, la Autoridad, a su opción, podrá realizar dichas actividades quedando el Arrendatario obligado a reembolsarle a la Autoridad los costos asociados a estos trabajos.

F. Título de las Construcciones y Mejoras a la Terminación del Contrato:

a. El título de propiedad de todas las nuevas construcciones o alteraciones, adiciones o mejoras sustanciales o estructurales en las existentes hechas e instaladas por el Arrendatario, será del Arrendatario, pero a la expiración de este contrato, dicho título de propiedad será transferido a la Autoridad, sin costo alguno para ésta y libre de cargas y gravámenes, disponiéndose que la Autoridad podrá requerir del Arrendatario que retire o demuela todas o parte de las alteraciones, adiciones o mejoras y devuelva la propiedad objeto de este contrato a su estado original con excepción al deterioro por el desgaste normal, sobre el cual el Arrendatario no tiene control alguno y a "forcé majeure". El Arrendatario se obliga a llevar a cabo tales obras de retiro o demolición dentro del período de ciento veinte (120) días subsiguientes a la solicitud por escrito de la Autoridad. De no proceder conforme a lo prescrito, se entenderá que el Arrendatario ha abandonado a la Autoridad dicha propiedad y la Autoridad tendrá el derecho de disponer de la misma en la forma que estime aconsejable o conveniente y su costo lo asumirá el Arrendatario.

ARTÍCULO 16. INSTALACIÓN Y RETIRO DE ACCESORIOS Y MUEBLES

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

B. Dentro de los sesenta (60) días siguientes a la fecha de terminación de este contrato, por cualquier causa, el Arrendatario retirará de las instalaciones arrendadas todo equipo, propiedad personal, accesorios, anuncios, estructuras y mejoras movibles, maquinaria y artículos o mercancía construida, hecha, mantenida o depositada por el Arrendatario en dichas instalaciones y restaurará la propiedad objeto de este contrato, a su estado original, al momento anterior al otorgamiento de este contrato asumiendo su costo. Si el Arrendatario no procediera con el retiro de su propiedad, según se indica en el párrafo anterior, se entenderá que el Arrendatario ha abandonado a la Autoridad toda esa propiedad y ésta podrá disponer de ella en la forma que estime aconsejable o conveniente, cuyo costo asumirá el Arrendatario.

ARTÍCULO 17. GRAVÁMENES

A. El Arrendatario no hará, o permitirá que se haga, sobre o en relación con la propiedad objeto de este contrato, acto alguno que resulte en un gravamen o derecho in rem sobre dicha propiedad; y prontamente tomará la acción necesaria para levantar o hacer que se levante cualquier embargo, gravamen o derecho in rem que surja o pueda existir en cualquier momento con respecto a dicha propiedad o cualquier alteración, adición, mejora o modificación de la misma. Si la Autoridad tiene que recurrir a cualquier acción legal de desahucio, cobro de dinero, daños o cualquier otra acción relacionada con este artículo el Arrendatario pagará costas, gastos y honorarios de abogados.

ARTÍCULO 18. TERMINACIÓN DEL CONTRATO Y/O DE CANCELACIÓN Y DESALOJO

A. La AUTORIDAD, a su entera discreción y por cualquier motivo, podrá dar por terminado el contrato mediante notificación escrita al Arrendatario, con ciento veinte (120) días de antelación a la fecha en la que desea su terminación.

B. En caso de no renovación Argos Puerto Rico Corp., está obligada a desalojar las áreas ocupadas y todos los soportes publicitarios instalados. La Autoridad podrá exigir la renovación de los espacios y se reserva el derecho de adquirir los equipos a un precio al menos correspondiente al valor contable y de uso de éstos.

C. Asimismo, y además de cualquier otro remedio o derecho que la Autoridad pueda ejercitar bajo las disposiciones de este contrato, la Autoridad podrá cancelar este contrato de ocurrir cualquier de los siguientes hechos:

1. Abandono de la propiedad objeto de este contrato por parte del Arrendatario o la liquidación de los activos del Arrendatario:
2. La ocupación o embargo por tercero bajo mandato judicial o confiscación de los activos del Arrendatario localizados en la propiedad objeto de este contrato, si tal ocupación, embargo o confiscación no se da por terminada dentro de los quince (15) días subsiguientes a la fecha en que comenzó:
3. Incumplimiento por el Arrendatario de cualquiera de sus obligaciones, pactos o acuerdos bajo este contrato o incumplimiento por el Arrendatario de cualquier otra obligación de pago de deuda líquida y vencida por cualquier otro concepto, pacto o acuerdo para con la Autoridad, 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 Autoridad así lo requirió.
4. Incumplimiento con leyes y regulaciones ambientales, que incluya, pero sin limitarse a la Agencia de Protección Ambiental (EPA, por sus siglas en inglés), Guardia Costanera, Administración Federal de Aviación, la Junta de Calidad Ambiental, Departamento de Recursos Naturales y Ambientales, el Departamento de Transportación y Obras Públicas del Gobierno de Puerto Rico y federal, entre otras.

D. Al momento de terminación de este Contrato, el Arrendatario desalojará y entregará la propiedad arrendada inmediatamente. Si al momento de la fecha de expiración de este Contrato, el Arrendatario no desaloja y entrega la propiedad arrendada a la Autoridad, el Arrendatario pagará a la Autoridad una penalidad de ocupación de 10% de la renta por cada día subsiguiente a la fecha de la terminación de este Contrato. Además, el Arrendatario pagará a la Autoridad una suma equivalente a la renta establecida en este Contrato como compensación por el uso y ocupación de la propiedad arrendada. El cumplimiento por parte del Arrendatario con este párrafo no evitará que la Autoridad tome la acción legal correspondiente para obligar al Arrendatario a desalojar la propiedad arrendada. La aceptación por parte de la Autoridad de las sumas descritas en este párrafo no dará lugar a que se interprete que el Contrato ha sido enmendado, prorrogado, renovado o extendido, ni se ha dado la figura de la tácita reconducción.

E. En la eventualidad de que el Arrendatario no desaloje la propiedad arrendada al momento de la terminación de este Contrato, el Arrendatario acepta y se somete al procedimiento sumario de desahucio bajo la jurisdicción del Tribunal de Primera Instancia de Puerto Rico, Sala de San Juan.

F. El Arrendatario se obliga al pago de las costas y honorarios de abogado, en caso de que la Autoridad presente acción legal de desahucio, cobro de dinero, daños y perjuicios o cualquier otra acción legal por incumplimiento del Arrendatario con sus obligaciones bajo este Contrato.

G. De ocurrir cualquiera de las circunstancias en las que proceda la Terminación o Cancelación del contrato, la Autoridad podrá tomar posesión inmediata de la propiedad objeto de este contrato y el Arrendatario pagará a la Autoridad 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, gastos y honorarios de abogados si la propiedad no es desalojada.

ARTÍCULO 19. USO NO AUTORIZADO

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

B. El término "ingreso bruto" significará todo dinero recibido o devengado por el Arrendatario en las operaciones del negocio a que se refiere este contrato. Al determinarse el ingreso bruto no se descontarán cualesquiera costos o gastos incurridos por el Arrendatario que estén relacionados con dicho ingreso bruto.

ARTÍCULO 20. CESIONES Y SUBARRENDAMIENTOS

A. La propiedad o derechos objeto de este contrato no podrá ser transferida, cedida ni subarrendada, en todo o en parte y de ninguna forma por el Arrendatario, sin la previa autorización por escrito de la Autoridad.

B. El Arrendatario cedente/subarrendador y el cesionario/subarrendatario, deberán cumplir con toda disposición sobre cesión establecida en el contrato, sin que esto constituya una limitación. Además, deberán cumplir con los criterios aquí establecidos.

C. Previo a cualquier transferencia o cesión, en todo o en parte de la propiedad o derechos objetos de este contrato, el Arrendatario o la parte que interese asumir el contrato deberá saldar cualquier suma adeudada a la Autoridad hasta la fecha en que se realice o efectúe la transferencia o cesión. Además, el Arrendatario cedente o el cesionario, según acuerdo entre las partes, pagará a la Autoridad un cargo administrativo equivalente a tres (3) meses de renta.

D. El cesionario, previo a cualquier transferencia o cesión, en todo o en parte de la propiedad o derechos objeto de este contrato, deberá tramitar y obtener crédito con la Autoridad como requisito indispensable para la aprobación de la transferencia o cesión.

E. El Arrendatario no permitirá, ni autorizará que se ocupe u ofrezca los bienes o servicios objeto de la concesión sin que previamente se haya formalizado la cesión o un subarrendamiento por escrito y se cumpla con todos los requisitos anteriormente indicados. Si la Autoridad tiene que recurrir a cualquier acción legal de desahucio, cobro de dinero, daños o cualquier otra acción relacionada con dicha cesión o subarrendamiento y ésta prevaleciere, el Arrendatario pagará costas, gastos y honorarios de abogados.

F. Los términos y condiciones del contrato a original (a cederse) se mantendrán inalterados y el cedente debe estar en cumplimiento con todos los términos y condiciones del mismo.

G. El Arrendatario garantiza que, para la cesión, como cedente del contrato, no solicitó, ni solicitará posteriormente, ni recibió o recibirá de parte del cesionario, ningún dinero, remuneración, pago o beneficio económico alguno, comisión o por ciento de cualquier naturaleza. El incumplimiento de esta condición será causa suficiente para anular la cesión y terminar cualquier contrato que, por motivo de dicha cesión, la Autoridad haya otorgado con el Arrendatario o cesionario. En tal caso, la Autoridad se reserva el derecho de rechazar la solicitud del cesionario como Arrendatario o concesionario de la Autoridad.

ARTÍCULO 21. CLÁUSULA DE SEGURIDAD

A. Todo aquel arrendatario, concesionario o empleados de agencias estatales y federales, pagará por la emisión de su tarjeta de identificación en el momento y no habrá facturación sin distinción a ninguna agencia estatal o federal. Esta tarjeta de identificación deberá estar visible en todo momento.

B. Para emitir una nueva tarjeta de identificación por motivo de renovación, cambio de compañía, cambio de información, daño por negligencia, es requisito que la persona entregue la tarjeta de identificación anterior.

C. Toda tarjeta de identificación deberá ser renovada dentro de los treinta (30) días previos a la fecha de expiración. La persona que tramite la renovación después de la fecha de expiración, se le impondrá la penalidad de \$25.00 diarios. No se renovará la tarjeta de identificación hasta tanto la penalidad sea pagada en su totalidad.

D. El patrono del empleado, será responsable de entregar la tarjeta de identificación en las próximos tres (3) días laborables a partir de la fecha en que el empleado haya presentado su renuncia, haya sido cesanteado, despedido o deje de trabajar por cualquier otra razón. De lo contrario, se le impondrá la penalidad de \$500.00 dólares.

E. Se impondrá a los arrendatarios, concesionarios y contratistas una penalidad de \$500.00 dólares, por tarjeta de identificación de empleados que hayan sido intervenidos en cualquier foro federal o estatal y resultan culpables de delitos. Esto cumple con lo establecido en la reglamentación de las agencias federales. Tendrá diez (10) días laborables, para entregar dicha tarjeta.

F. El Arrendatario no permitirá personal que no esté autorizado a entrar en las Áreas Operacionales o cualquier otra área marcada como restringida en los reglamentos estatales o federales, dentro de las instalaciones que cubren este contrato. En el caso que la Autoridad fuera penalizada o multada por alguna agencia local o federal, o por algún Tribunal de Justicia, por la violación de alguna ley o reglamento relacionado con el acceso a áreas restringidas y que dicha violación se deba a que el Arrendatario haya fallado en cumplir con esta sección, el Arrendatario reembolsará dicha penalidad o multa en los próximos cinco (5) días de ser notificados.

ARTÍCULO 22. CLÁUSULA AMBIENTAL

A. El Arrendatario deberá cumplir con todas las leyes y regulaciones de las agencias estatales y federales para contar con las autorizaciones, endosos y permisos que se emitan por las mismas durante la vigencia del contrato, incluyendo, además, las de protección del ambiente y del lugar de trabajo y/o que regulen el manejo, uso, generación, tratamiento, almacenaje, transporte o disposición de sustancias peligrosas y tóxicas incluyendo combustible, desperdicios sólidos y otras sustancias reguladas, dentro y fuera del lugar de arrendamiento.

B. Previo al comienzo de operaciones, el Arrendatario deberá solicitar y obtener todos los permisos y licencias que apliquen, de aquellas agencias concernidas tanto Federales, del Gobierno de Puerto Rico o agencias locales tales como: la Agencia Federal de Protección Ambiental, el Cuerpo de Ingenieros del Ejército de los Estados Unidos, el Departamento de Recursos Naturales, la Autoridad de Desperdicios Sólidos y otras.

C. Durante el término del arrendamiento la Autoridad, sus empleados o agentes, tendrán derecho a entrar en la propiedad arrendada, y verificar ("monitor") el cumplimiento del Arrendatario con todas las leyes y reglamentos, permisos y licencias ambientales aplicables. Estas actividades de verificación ("monitoring activities") incluyen entre otras cosas: llevar a cabo inspecciones físicas, pruebas y muestreo; instalación, servicio e inspección de artefactos o planes de verificación ambiental; examinar y copiar registros y documentos que traten sobre el cumplimiento por parte del Arrendatario con leyes, reglamentos, licencias y permisos ambientales; entrevistas con el personal del Arrendatario y contratistas con respecto al desempeño y cumplimiento ambiental del Arrendatario; la Autoridad se reserva el derecho a requerir y obtener avisos e informes concernientes al desempeño y cumplimiento

ambiental del Arrendatario. Durante el término del arrendamiento, el Arrendatario no alterará ni perturbará de ninguna manera los artefactos o planes de verificación (“monitoring”).

D. El Arrendatario avisará e informará a la Autoridad de cualquier violación de las leyes, reglamentos, licencias y permisos ambientales aplicables o de cualquier otro asunto que pueda dar paso a responsabilidad ambiental de la Autoridad de los Puertos.

E. Si durante el término de este arrendamiento el Arrendatario viola cualquier ley, reglamento, licencia y permiso ambiental aplicable, o actúa en cualquier forma que pudiera dar paso a responsabilidad ambiental de la Autoridad de los Puertos, la Autoridad se reserva el derecho a expensas del Arrendatario:

- i. Ejecutar acciones remediales según se definen en CERCLA (Comprehensive Environmental Response, Compensation and Liability Act) y en SWDA (Solid Waste Disposal Act), mejor conocida como RCRA (Resource Conservation and Recovery Act) para mitigar inmediatamente el incumplimiento ambiental.
- ii. Compeler al Arrendatario, a su costo, a efectuar la mitigación mencionada en el párrafo (i).
- iii. No habrá derecho a reducción en la renta mientras se esté efectuando cualquier acción remediar.

F. El Arrendatario no provocará o permitirá el uso, almacenaje, generación o disposición de cualquier sustancia peligrosa en o dentro de los predios por sus agentes, empleados, contratistas, o invitados sin obtener previamente el consentimiento escrito de la Autoridad. En la eventualidad de que materiales peligrosos y/o no peligrosos sean utilizados, almacenados, generados o dispuestos dentro de los predios arrendados, o que los predios se tomen contaminados en cualquier forma para la cual el Arrendatario sea legalmente responsable, éste indemnizará y mantendrá libre de responsabilidad a la Autoridad de cualquiera y todas las reclamaciones, daños, multas, sentencias, penalidades, gastos, responsabilidades, o pérdidas, incluyendo y sin limitación, una disminución en valor de los predios, daños causados por pérdidas o restricción de espacio utilizable o rentable, o cualquier daño causado por impacto adverso en el mercado de espacio, y cualesquiera y todas las sumas pagadas para el arreglo de reclamaciones, honorarios de abogados y honorarios de expertos y consultores, que surja durante o después del término del arrendamiento y que surjan como resultado de esa contaminación causada por el Arrendatario. Esta indemnización incluye, sin limitarse a ello, cualquiera y todos los gastos incurridos por razón de toda investigación del lugar o cualquier limpieza, remoción o restauración ordenada por una agencia o subdivisión política federal, estatal o local.

G. Como se utiliza aquí, el término Material Peligroso significa cualquier sustancia que sea tóxica, inflamable, reactiva o corrosiva o combinación de estas y que sea regulada por cualquier autoridad local del Gobierno de Puerto Rico o del Gobierno de los Estados Unidos. Material

Peligroso incluye cualquiera y todo material o sustancia según definidas como “desperdicios peligrosos”, “desperdicios extremadamente peligrosos” o una “sustancia peligrosa” conforme a la ley estatal, federal, o de autoridad local.

H. El Arrendatario no provocará o permitirá que ningún material peligroso y/o no peligroso sea traído o mantenido, usado en o cerca del predio arrendado, por sus agentes, empleados, contratistas, o visitantes, excepto aquel material que sea necesario y útil al negocio del Arrendatario, en cuyo caso deberá mantener en su instalación evidencia del permiso para su uso, la hoja de datos de seguridad del material (SDS, por sus siglas en inglés), el equipo y los materiales suficientes para manejar una emergencia ambiental de derrame o escape.

Todo material peligroso y/o no peligroso permitido en el predio o local arrendado, así como todos sus envases y recipientes, serán utilizados, mantenidos, rotulados, almacenados y dispuestos de manera que cumplan con todas las leyes y reglamentos locales, federales y del Gobierno de Puerto Rico que sean aplicables a cada material.

El Arrendatario no descargará, derramará, filtrará (“leak”), emitirá o permitirá que cualquier material sea descargado, derramado, filtrado (“leak”), o emitido a la atmósfera, suelo, pozo, sistema de alcantarillado o a cualquier cuerpo de agua, en la medida en que ese material (así como razonablemente determinado por la Autoridad de los Puertos o cualquier autoridad gubernamental) infecte, impacte negativamente o contamine o pueda infectar o contaminar los mismos o puedan afectar adversamente (a) la salud, el bienestar o la seguridad de personas, que estén dentro o fuera del predio o local, o (b) la condición, uso, o disfrute del edificio o cualquier otra propiedad mueble o inmueble.

Al comienzo de cada año del arrendamiento, el Arrendatario notificará a la Autoridad de los Puertos los nombres y las cantidades de todo material peligroso y no peligroso que el Arrendatario se proponga almacenar o usar en el predio o local durante el transcurso de ese año del arrendamiento o notificará a la Autoridad de los Puertos los nombres y las cantidades de todo material peligroso y no peligroso que el Arrendatario se proponga disponer fuera de los predios de la Autoridad. Además, al primer mes de comienzo de cada año del arrendamiento, el Arrendatario notificará de todos los materiales peligrosos y no peligrosos que hubieran sido usados, almacenados, o dispuestos, aunque hayan sido previamente notificados a la Autoridad de los Puertos. Al finalizar cada año de arrendamiento, a su costo, el Arrendatario entregará a la Autoridad copia de todos los manifiestos de disposición de los materiales peligrosos y no peligrosos que hayan sido dispuestos fuera del predio arrendado.

Como se utiliza aquí, el término “desperdicio peligroso” y “desperdicio no peligroso” significa: (a) cualquier “desperdicio peligroso” y “material no peligroso” según definido por el Resource Conservation and Recovery Act de 1976, según sea enmendado de tiempo en tiempo, y las regulaciones promulgadas a su amparo; (b) cualquier “sustancia peligrosa” según definida por CERCLA (Comprehensive Environmental Response, Compensation and Liability Act de 1980), según sea enmendada de tiempo en tiempo y las regulaciones promulgadas a su amparo; (c) cualquier aceite, producto de petróleo, o sus derivados y (d) cualquier sustancia que esté o que llegue a ser regulada por cualquier autoridad federal, del Gobierno de Puerto Rico o local.

El Arrendatario acuerda que será completamente responsable de todos los gastos y desembolsos relacionados al uso, almacenaje y disposición de materiales peligrosos y no peligrosos mantenidos en el predio o local y avisará y notificará inmediatamente a la Autoridad de cualquier violación o violación potencial de la sección previa. El Arrendatario defenderá, indemnizará y mantendrá libre de responsabilidad a la Autoridad y a sus agentes de y contra cualquiera reclamaciones, demandas, penalidades, multas, responsabilidades, arreglos, daños, gastos, desembolsos (incluyendo, sin limitarse a ello, honorarios de abogados y consultores, costas y desembolsos de litigación) de cualquier clase o naturaleza, conocida o desconocida, contingente o de otra clase, que surjan de o que estén relacionadas a: (a) la presencia, disposición, liberación o amenaza de liberación de cualquiera de estos materiales peligrosos y no peligrosos que estén en, desde o afectando el suelo, agua, vegetación, edificaciones, propiedad mueble, personas, animales, o de otra forma; (b) cualquier lesión personal (incluyendo muerte ilícita) o daño a la propiedad (mueble o inmueble) que surja de o esté relacionada a este material peligroso y no peligroso; (c) cualquier pleito traído o amenazado, arreglo alcanzado, u orden gubernamental relativa a ese material peligroso; o (d) toda violación de cualquier ley aplicable al respecto. Las providencias de esta sección serán en adición a cualesquiera otras obligaciones que en ley o en equidad pueda tener el Arrendatario para con la Autoridad y subsistirán las transacciones aquí contempladas, así como la conclusión de ese arrendamiento.

I. El Arrendatario, a su costo y gasto, también deberá mantener limpio el espacio libre de desperdicios sólidos (que incluyen líquidos y gases según lo define la Ley de Conservación y Recuperación de Recursos) y el Reglamento para el Control de los desperdicios sólidos, peligrosos y no peligrosos, versión enmendada, desechos, basura y otras. Específicamente, el Arrendatario no deberá usar dicho lugar ni permitir el uso del mismo como depósito o vertedero de materia prima, desechos, sustancias peligrosas, o de cualquier naturaleza. El Arrendatario tampoco podrá hacer excavaciones con el propósito de almacenar, guardar, ni esconder materias primas y/o materiales de

desecho de clase alguna. Se prohíbe específicamente el almacenamiento subterráneo de sustancias o desperdicios peligrosos y no peligrosos.

J. El Arrendatario, no deberá hacer, ni permitir que se haga en la propiedad nada que se considere peligroso, ni deberá guardar en la propiedad productos peligrosos sin tomar las precauciones adecuadas y cumplir con las Leyes y los Reglamentos Federales y del Gobierno de Puerto Rico aplicables.

K. En el caso que el Arrendatario, necesite almacenar en el lugar materia prima de naturaleza peligrosa, este deberá notificar al Arrendador dicha necesidad y asegurar su autorización previa. Se proveerá al Arrendador una copia de cualquier permiso expedido para tal almacenamiento por cualquier agencia estatal o federal que regula y endosa este tipo de actividad. El documento expedido debe ser entregado a la AP antes de comenzar la actividad.

L. Protección ambiental y su cumplimiento El Arrendatario acuerda, como condición de este Contrato, que no descargará sus afluentes o desperdicios sólidos, líquidos o gaseosos, industriales y/o sanitarios ni en el sistema sanitario, ni en otro lugar hasta que obtenga las autorizaciones requeridas de la Autoridad de Acueductos y Alcantarillados y/o el Departamento de Salud de Puerto Rico y/o la Junta de Calidad Ambiental, y/o cualquier otra agencia de gobierno estatal o federal con jurisdicción sobre ello. El Arrendatario también acuerda y se compromete a pre-tratar cualquier afluente antes de descargar los mismos, según le sea requerido por cualquier Autoridad, Agencia, Departamento y/o agencias de gobierno con jurisdicción, y/o a instalar cualquier equipo o sistema requerido y cumplir con cualesquiera y todos los requisitos impuestos por ellos sometiendo a petición del Arrendador evidencia de tales cumplimientos. El incumplimiento por parte del Arrendatario de lo aquí expresado por un período de noventa (90) días, después de notificado, será considerado como una violación a las disposiciones aquí expresadas. Se dispone que ninguna construcción ni/o instalación se iniciará hasta que el Arrendador lo haya aprobado y se obtengan todos los permisos, endosos o cualquier documento necesario para llevar a cabo dicha acción.

M. El Arrendatario, a su costo y gasto, también deberá construir y mantener la Propiedad, los procesos y/o los procedimientos de operación en cumplimiento con los términos, condiciones y compromisos especificados en cualquier documento ambiental, tal como, pero sin limitarse a, Declaración de Impacto Ambiental, Evaluación Ambiental o cualquier otro documento análogo producido por la Autoridad de los Puertos del Gobierno de Puerto Rico/Arrendador como agencia primaria o por cualquier otra agencia del gobierno en relación con la aprobación u operación del proyecto.

N. El Arrendatario también proveerá al Arrendador una copia de cualquier demanda legal, aviso de violación regulatoria, orden para mostrar causa, o cualquier otra acción reguladora o legal contra el Arrendatario en cualquier caso o asunto relativo a lo ambiental en un periodo no mayor de 24 horas luego de haber sido recibido tal documento.

O. El Arrendatario también proveerá al Arrendador una copia de cualquier permiso otorgado al Arrendatario para la emisión por aire, el descargo al agua, la generación, el almacenamiento, el tratamiento y/o la disposición de desperdicios sólidos para cualesquiera desechos peligrosos y no peligrosos de materias primas o productos secundarios utilizados o generados, almacenados, tratados y/o dispuestos o cualquier otro endoso, autorización o permiso que se requiera obtener al Arrendatario. Además, el Arrendatario proveerá al Arrendador una copia del Plan de Emergencia, donde garantice la respuesta rápida en caso de derrame de sustancias peligrosas y especiales *tales como, pero sin limitarse a, derivados de hidrocarburos, tales como el combustible, el Aceite, Químicos*, entre otras.

P. El Arrendatario también proveerá al Arrendador una copia de cualquier documento que implique o defina una situación ambiental con una agencia reguladora o que esté relacionado con cualquier caso o asunto ambiental, especialmente en cualquier situación que implique contaminación de agua subterránea o de superficie, derramamiento de desperdicio peligroso y no peligroso o contaminación de suelo, aire, agua, entre otros. La notificación al Arrendador tendrá lugar no más tarde de 24 horas de la radicación de los documentos pertinentes con la agencia reguladora.

Q. Se proveerá al Arrendador copia de todos los permisos y endosos emitidos por las Agencias Ambientales Reguladoras.

R. Al momento de culminar la vigencia del contrato del Arrendatario con la Autoridad, el Arrendatario deberá entregar las instalaciones y/o terrenos conforme a las mismas condiciones recibidas al momento de ser arrendadas.

S. Arrendatario, a su costo y gasto y a la terminación de su contrato con la Autoridad presentará un estudio ambiental Fase I, Fase II (de ser necesario) y Fase III (de ser necesario), según los estándares de ASTM versión actualizada para áreas que finalizan operaciones donde se haya trabajado con desperdicios peligroso y/o especiales, según define las Leyes y regulaciones tanto estatales como federales. El estudio Fase I con las recomendaciones finales deberá ser entregado en o antes de 45 días de finalizado el contrato.

ARTÍCULO 23. PRÁCTICAS DISCRIMINATORIAS

A. El Arrendatario, en relación con la utilización de las instalaciones contratadas, no podrá discriminar contra persona alguna, empleado o solicitante de empleo, por razón de raza, género, orientación sexual, 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 o selección para entrenamiento, incluyendo aprendizaje. El Arrendatario se obliga a fijar avisos en lugares accesibles a sus empleados y solicitantes de empleo conteniendo las disposiciones de esta cláusula de no discriminación.

B. El Arrendatario asegura que llevará a cabo un programa de acción afirmativa como lo requiere el 14 CFR, Parte 152, sub-parte E, para garantizar que ninguna persona podrá ser excluida sobre base de raza, religión, color, nacionalidad o sexo, de participar en cualquier actividad de empleo cubierta en el 14 CFR, Parte 152, sub-parte E. El Arrendatario asegura que ninguna persona será excluida, sobre estas bases, de participar o recibir los servicios o beneficios de cualquier programa o actividad cubierta por esta sub-parte. El Arrendatario asegura que se requerirá que sus sub-organizaciones provean garantías al Arrendador que ellos, similarmente, llevarán a cabo programas de acción afirmativa y que ellos requerirán garantías de sus sub-organizaciones, como lo requiere el 14 CFR, Parte 152, sub-parte E, a los mismos efectos.

ARTÍCULO 24. CÓDIGO ANTICORRUPCIÓN PARA EL NUEVO PUERTO RICO, ÉTICA GUBERNAMENTAL, DELITOS CONTRA EL ERARIO Y OTROS

A. Las PARTES declaran que ningún funcionario o empleado de la AUTORIDAD o algún miembro de sus unidades familiares tiene interés pecuniario directo o indirecto en las ganancias o beneficios producto del presente contrato.

B. La AUTORIDAD certifica que ninguno de sus funcionarios o empleados que tengan la facultad de aprobar o autorizar Contratos, o algún miembro de su unidad familiar, tienen o han tenido durante los últimos cuatro (4) años antes de ocupar su cargo, directa o indirectamente, interés pecuniario con el Arrendatario.

C. El Arrendatario certifica que ni ella ni ninguno de sus accionistas, socios, oficiales, principales, empleados, subsidiarias o compañías matrices:

1. Ha sido convicto, ni se ha encontrado causa probable para su arresto, por ningún delito contra el erario, la fe y la función pública; contra el ejercicio gubernamental; o que involucre fondos o propiedad pública, en el ámbito federal o estatal.

2. Ha sido convicto de delitos contra la integridad pública, según definida en el Código Penal o malversación de fondos públicos y que no se ha declarado culpable de delito en los Tribunales del Estado Libre asociado de Puerto Rico, en los Tribunales federales o los Tribunales de cualquier otra jurisdicción de los Estados Unidos de América, o de cualquier otro país. De ser culpable de los delitos antes mencionados, el contrato quedará resuelto.

3. Tiene familiar alguno que siendo servidor público participe o tenga acceso al proceso de toma de decisión para determinar la necesidad de los servicios objeto del Contrato, o en el proceso de negociación y otorgamiento del mismo, ni tienen intereses particulares en caso o asunto de tipo alguno que pueda crear un conflicto de intereses o de política pública durante la prestación de los servicios pactados conforme a este Contrato y no aceptarán Contrato alguno que pueda causar un conflicto de intereses o de política pública con la Autoridad.

4. Ningún empleado, oficial, director o accionista del Arrendatario, según sea el caso, ha fungido como funcionario o empleado público relacionado a los servicios específicos a prestarse por virtud de este Contrato, dentro de los dos (2) años precedentes a la firma del mismo.

D. El Arrendatario certifica que en el acto de otorgamiento del Contrato recibió una copia y se compromete a regirse por las disposiciones de la Ley Núm. 2 de 4 de enero de 2018, mediante la cual se establece el Código Anticorrupción para el Nuevo Puerto Rico, Título III del Código de Ética para Contratistas, Suplidores de Incentivos Económicos del Gobierno de Puerto Rico.

E. El Arrendatario certifica que no recibe compensación como empleado regular de cualquier agencia, corporación pública, municipio o dependencia gubernamental, y que no ha suscrito ningún otro contrato con otra agencia, corporación pública, municipio o dependencia gubernamental del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, excepto los autorizados por ley. También certifica que no es funcionario ad honorem de ninguna agencia, corporación pública o dependencia gubernamental del Estado Libre Asociado de Puerto Rico.

F. El Arrendatario certifica que ha obtenido cualesquiera dispensas requeridas por ley de cualesquiera entidades de gobierno autorizadas para conceder tales dispensas, y que copia de estas ha sido entregada a la Autoridad para que forme parte del expediente de contratación.

G. El Arrendatario reconoce su deber de informar a la Autoridad de manera continua durante la vigencia de este contrato cualquier hecho que se relacione con lo que dispone esta cláusula. Esta obligación es de naturaleza continua durante todas las etapas de la contratación y ejecución del contrato.

H. El Arrendatario certifica y garantiza, por sí y en representación de sus accionistas y oficiales, que no es objeto de investigación o procedimiento civil o criminal por hechos relacionados con delitos contra el erario, la fe y la función pública. El Arrendatario reconoce que tiene la obligación de informar a la Autoridad al respecto, tanto durante la etapa de la contratación, y durante la vigencia del Contrato y de cualquier investigación o proceso civil o criminal que esté relacionado con fondos públicos, testimonios, funciones públicas y propiedad pública a nivel federal o estatal.

I. Si el Arrendatario o cualquiera de sus accionistas u oficiales, resultan culpables de los delitos según definidos por la Ley Núm. 2 del 4 de enero de 2018, según enmendada, este Contrato quedará resuelto inmediatamente y la Autoridad tendrá derecho a exigir la devolución de las prestaciones que hubiese efectuado con relación al Contrato afectado directamente por la comisión del delito. El Arrendatario deberá rendir una declaración jurada de conformidad con lo dispuesto en la Ley Núm. 2 del 4 de enero de 2018.

J. El Arrendatario y sus representantes autorizados procurarán un trato profesional y respetuoso para con los funcionarios o empleados públicos de la Autoridad de los Puertos en todo momento.

ARTÍCULO 25. CERTIFICACIONES Y DOCUMENTOS REQUERIDOS

A. El Arrendatario certifica que, a la fecha de formalización del presente contrato, no tiene demanda con ninguna agencia gubernamental ni relación de tipo alguno que pueda crear conflicto de intereses durante la vigencia del presente contrato.

B. Este Contrato no constituye un contrato de agencia, sociedad ni empleo entre las partes y no surtirá el efecto de conferir estatus de empleado a los oficiales, empleados o cualquier otra persona empleada por el Arrendatario.

C. El Arrendatario reconoce que es de su exclusiva responsabilidad el pago de los salarios, sueldos o emolumentos del personal utilizado, en la prestación de estos servicios. Asimismo, será de su exclusiva responsabilidad el pago de las pólizas de la Corporación Fondo del Seguro del Estado, seguro por desempleo y cualquier otro seguro requerido por ley. El Arrendatario también realizará las deducciones que correspondan al Seguro Social Federal y Contribuciones sobre Ingresos relacionados a los salarios o sueldos de dicho personal.

D. El Arrendatario certifica que está debidamente organizado y que existe válidamente como una corporación al amparo de las leyes del Gobierno de Puerto Rico, con completo poder y autoridad para realizar todas las actividades por éstas realizadas (o actualmente contempladas a realizarse). El Arrendatario es dueño, posee o ha obtenido todas las licencias, permisos, órdenes u

otras autorizaciones gubernamentales necesarias para realizar sus negocios en el Gobierno de Puerto Rico. El Arrendatario certifica que las transacciones contempladas en este contrato están dentro de sus poderes y han sido debidamente autorizadas por resolución corporativa a esos efectos.

E. El Arrendatario certifica y garantiza que al momento de suscribir este contrato ha cumplido con sus responsabilidades contributivas durante los pasados cinco (5) años previos a este contrato, incluyendo la radicación de Planillas de Contribución sobre Ingresos, la radicación de planillas del Impuesto sobre Ventas y Uso para los pesados sesenta (60) períodos contributivos (meses) y que no tiene al presente deuda alguna con el Gobierno de Puerto Rico, por concepto de contribución sobre ingresos, contribución del Impuesto sobre Ventas y Uso, contribución sobre la propiedad mueble o inmueble o arbitrios, o que se encuentra acogido a un plan de pago con cuyos términos esté cumpliendo, contribuciones de seguro por desempleo, de incapacidad temporal y de seguro social para choferes requeridos por el Departamento del Trabajo y Recursos Humanos de Puerto Rico ni por concepto de pensiones alimentarias con ASUME, según aplique, conforme se define dicho concepto en el Boletín Administrativo Núm. OE-1991-24 emitido por el Gobernador del Estado Libre Asociado el 18 de junio de 1991, según enmendado y la Carta Circular 1300-16-16 del Departamento de Hacienda.

F. El Arrendatario certifica que de tener obligación de satisfacer una pensión alimentaria para personas de edad avanzada está al día o ejecuta y está en cumplimiento con un plan de pagos al efecto, y que no ha incumplido con las órdenes, citaciones, requerimientos, resoluciones o sentencias de un tribunal o el administrador de la Administración para el Sustento de Menores, según lo requiere la Ley 168 de 12 de agosto de 2000.

G. Se hacen formar parte de este contrato los siguientes documentos:

- Certificación de Ausencia de Deuda emitida por el Departamento de Hacienda (Modelo 6096);
- Certificación de Radicación de Planillas por los últimos cinco (5) años emitida por el Departamento de Hacienda (Modelo 6088);
- Certificación de Radicación de Planillas del Impuesto sobre Ventas y Uso-IVU por los últimos sesenta (60) períodos contributivos (Modelo 2942);
- Certificación de Deuda del Impuesto sobre Ventas y Uso-IVU (Modelo 2927);
- Copia del Certificado de Registro de Comerciantes (Modelo SC 2918)
- Certificación de Radicación de Planillas de Contribución sobre la Propiedad Mueble (CRIM);

- Ausencia de Deuda por Todos los Conceptos emitida por el Centro de Recaudación de Ingresos Municipales (CRIM);
- Certificación de Registro como Patrono y de Deuda por Concepto de Seguro por Desempleo y Seguro por Incapacidad del Departamento del Trabajo y Recursos Humanos;
- Certificación de Registro como Patrono y de Deuda por concepto de Seguro Social Choferil;
- Certificado de Bueno Pro (Good Standing) [Corporaciones];
- Certificación de Existencia o Certificación de Autorización para hacer Negocios en Puerto Rico. [Corporaciones];
- Certificado de Incorporación [Corporaciones];
- Resolución corporativa que autorice a la persona que firma este Contrato a nombre de la CORPORACIÓN;
- Certificación Negativa de Caso de Pensión Alimentaria emitida por la Administración para el Sustento de Menores o Certificación de Estado de Cuenta (ASUME)/Certificación de Estado de Cumplimiento.

ARTÍCULO 26. OTRAS DISPOSICIONES

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

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

C. Este contrato no tendrá efectividad alguna, hasta tanto el Arrendatario cumpla con los requisitos que aquí se establezcan y la Autoridad no quedará obligada a las condiciones aquí contenidas hasta tanto el contrato no sea firmado por el Subdirector Ejecutivo y radicado en la Oficina del Contralor.

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

E. Este Contrato deja sin efecto cualesquiera otros acuerdos expresos o implícitos existentes entre las partes y no se podrá alterar, modificar, enmendar o dejar sin efecto, salvo mediante acuerdo escrito de las partes.

F. El Arrendatario certifica que no tiene litigios pendientes contra la Autoridad, el Gobierno de Puerto Rico, o cualquiera de sus dependencias.

ARTÍCULO 27. INCUMPLIMIENTO

A. El incumplimiento, negligencia o abandono de sus deberes objeto de este Contrato, así como conducta impropia del Arrendatario o cualquiera de sus accionistas, directores, oficiales o empleados, constituirá causa suficiente para que la Autoridad de por terminado este Contrato inmediatamente, sin necesidad de notificación previa y liberando a la Autoridad de toda responsabilidad bajo este Contrato.

ARTÍCULO 28. NOTIFICACIONES

A. Notificaciones a la Autoridad habrán de hacerse por escrito y entregadas por mensajero o enviadas por correo redirigido, dirigidas al Subdirector Ejecutivo, Autoridad de los Puertos de Puerto Rico, PO Box 362829, San Juan, Puerto Rico, 00936-2829. Notificaciones al Arrendatario habrán de hacerse de igual manera dirigida a: *ARGOS PUERTO RICO CORP., P O Box 1477, Vega Alta, PR 00692-1477.*

B. En el caso que el Arrendatario tenga alguna queja o reclamación que hacer con relación a las operaciones autorizadas bajo este contrato, o de cualquier otra naturaleza, lo hará por escrito, dirigido al Subdirector Ejecutivo de la Autoridad, por correo certificado con acuse de recibo.

ARTÍCULO 29. CUMPLIMIENTO DE LEYES Y REGLAMENTOS

A. El Arrendatario obedecerá y cumplirá las leyes y reglamentos del Gobierno de Puerto Rico, las leyes y reglamentos federales, así como las Ordenanzas Municipales, los Reglamentos y Resoluciones de la Autoridad de los Puertos, incluyendo aquellos Reglamentos o Resoluciones que la Autoridad de los Puertos pueda aprobar o modificar de tiempo en tiempo, 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.

B. El Arrendatario vendrá obligado a pagar o reembolsar a la Autoridad cualquier multa o penalidad impuesta a ésta como consecuencia del incumplimiento de dicho Arrendatario con lo estipulado en este artículo.

C. Además, este contrato de arrendamiento estará subordinado a las disposiciones de cualquier acuerdo existente o futuro entre la Autoridad y el Gobierno de los Estados Unidos relacionados 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 30. JURISDICCIÓN Y LEY APLICABLE

A. Las partes de forma irrevocable se someten a la jurisdicción del Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de San Juan, sobre cualquier controversia relacionada con el presente contrato. De resultar necesario que la Autoridad presente una acción legal por incumplimiento de contrato en contra del Arrendatario, ésta pagará gastos, costas y honorarios.

B. Este contrato estará regido y deberá ser interpretado de acuerdo con las leyes del Gobierno de Puerto Rico, y cualquier causa de acción que surja de éste sólo podrá ser incoada en los tribunales del Gobierno de Puerto Rico. Las leyes y reglamentos de esta jurisdicción son aquí incorporadas por referencia a este Contrato hasta el grado que esas leyes, reglas y reglamentos sean requeridos y prevalecerán sobre cualquier disposición en conflicto con este Contrato. De ser requerido por alguna ley o reglamento, las partes contratantes podrán enmendar este Contrato con el único propósito de cumplir con las disposiciones de la ley o reglamento.

ARTÍCULO 31. CLÁUSULA DE SALVEDAD

Si alguna cláusula o condición de este Contrato se determina judicial o administrativamente nula e ilegal por razón de algún reglamento, ley o política pública, todas las otras cláusulas y condiciones seguirán teniendo validez en toda su fuerza y vigor.

ARTÍCULO 32. REGISTRO DEL CONTRALOR

Este contrato no es válido si no ha sido registrado en la Oficina del Contralor, según lo dispone la Ley Número 18 de 30 de octubre de 1975, según enmendada.

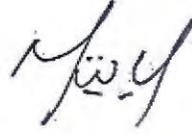
EN TESTIMONIO DE LO CUAL las partes firman este contrato en la fecha y lugar indicados al comienzo de este documento.

**AUTORIDAD DE LOS PUERTOS
PUERTO RICO**



Christian Trinidad De Jesús
Subdirector Ejecutivo

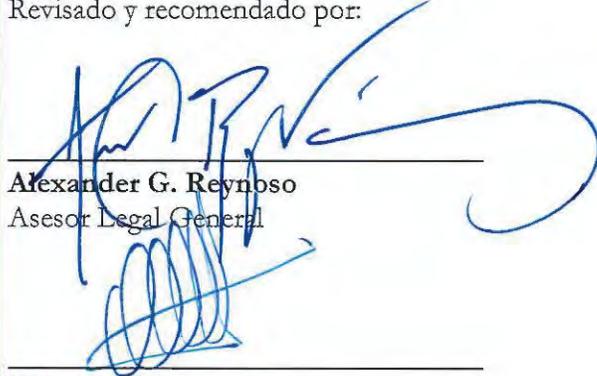
ARGOS PUERTO RICO CORP.



Mauricio Ceballos
Gerente General

oam

Revisado y recomendado por:

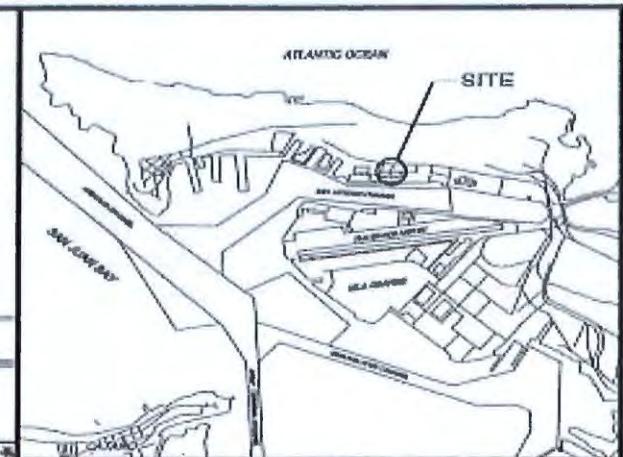
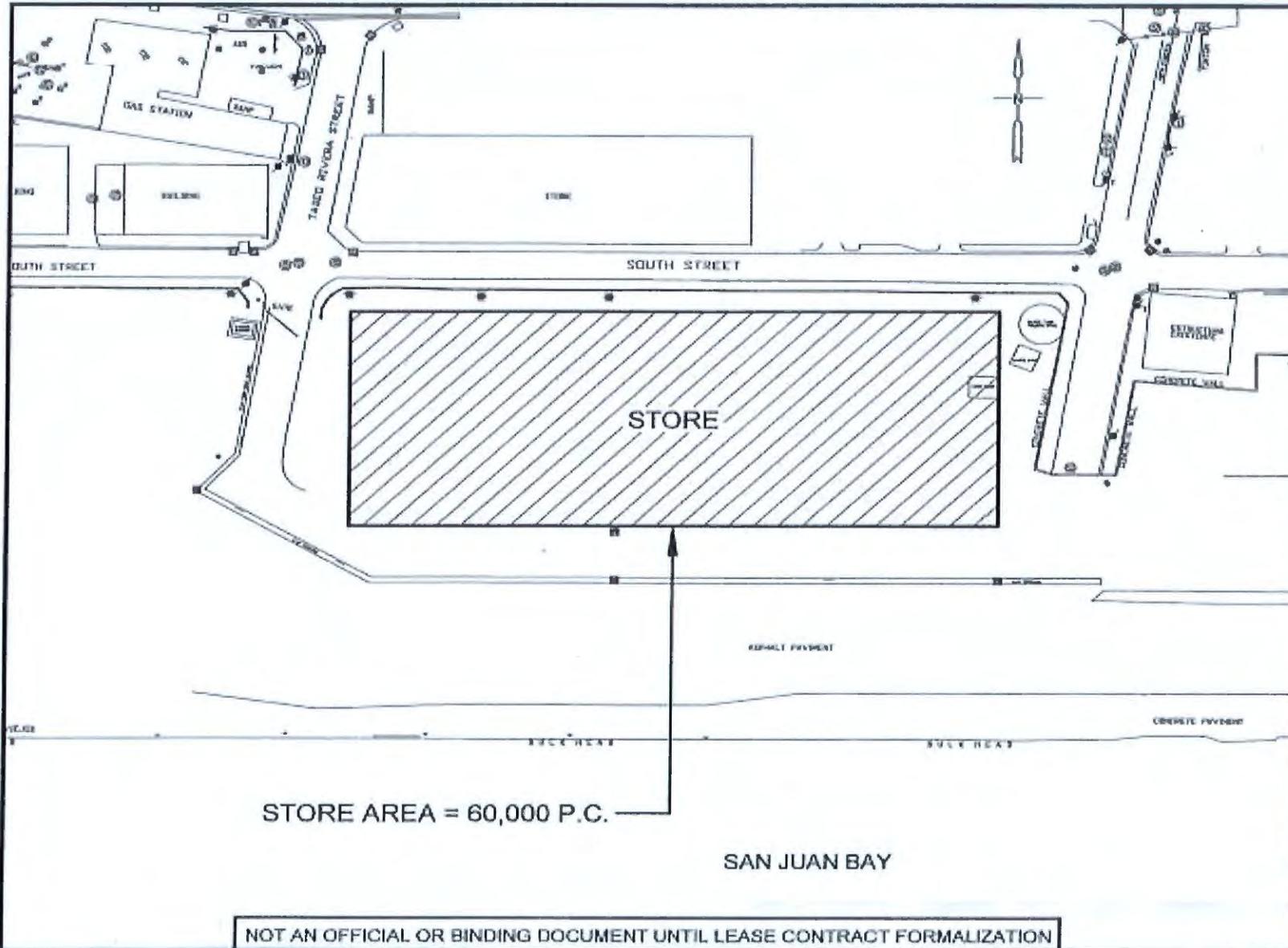


Alexander G. Reynoso
Asesor Legal General

Orlando Rubert
Director en Gerencia Marítima

MV/iv

OWA



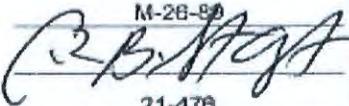
LOCATION PLAN NOT TO SCALE

EXHIBIT (21-476)


PUERTO RICO PORTS AUTHORITY
 PLANNING, ENGINEERING,
 CONSTRUCTION &
 ENVIRONMENTAL AFFAIRS BUREAU
 SURVEY DIVISION

DOCK 13 SAN JUAN BAY
SAN JUAN, PUERTO RICO

AREA TO BE LEASE:
ARGOS PUERTO RICO CORP

CODE NO.: _____
 APPLICATION NO.: _____
 APPROVED BY:  M-28-89
 EXHIBIT NO.: 21-476

DATE: APRIL 22, 2017 SHEET NO.: 1 OF 1
CBSA

NOT AN OFFICIAL OR BINDING DOCUMENT UNTIL LEASE CONTRACT FORMALIZATION