2019-000175

----------**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**----------

----En la ciudad de San Juan, Puerto Rico, a los 31 días del mes de enero del año dos mil diecinueve (2019).-

----------**COMPARECEN**----------

---**DE UNA PARTE: LA AUTORIDAD DE TIERRAS DE PUERTO RICO**, en adelante denominado en este documento **"La Arrendadora"**, una corporación pública e instrumentalidad gubernamental del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, representada en este acto por su Director Ejecutivo, **DON JUAN LUIS RODRÍGUEZ REYES**, mayor de edad, soltero, agrónomo y vecino de Utuado, Puerto Rico;----------

---**Y DE LA OTRA PARTE: TROPICAL AGRICULTURE SOLUTIONS, LLC., representada por DR. MICHAEL J. Mc CLOSKEY**, mayor de edad, casado, propietario y vecino de Dorado, Puerto Rico, en adelante denominado en este documento **"El Arrendatario"**. Dirección residencial y postal: Green Villas Drive, Apt. 7, Dorado Beach Hotel, Dorado, Puerto Rico 00646// Tel. (787) 642-0095. ----------

-

----------Las partes arriba nombradas, por el presente, ----------

----------**EXPONEN**----------

---**PRIMERO**: Que **"La Arrendadora"** es dueña en pleno dominio de la propiedad inmueble a que se hace referencia más adelante y por la presente CEDE Y DA en arrendamiento a **"El Arrendatario"** dicha propiedad inmueble bajo los términos y condiciones consignados en este documento. Las propiedades inmuebles, objetos del arrendamiento, que aparecen descritas más adelante, forman parte de la **Finca Cibuco y Regadera, radicada en el término municipal de Vega Baja y Vega Alta, Puerto Rico.**---------

SEGUNDO: Descripción: los predios objetos del presente arrendamiento tienen una cabida superficial aproximada de **391.00 cuerdas** pertenecientes a las fincas antes mencionadas y que se describen a continuación: ----------

RÚSTICA predio ahora conocido como número 9, Finca Cibuco

Predio radicado en el Barrio Cibuco del municipio de Vega Baja, con una cabida superficial aproximada de 32.50 cuerdas. En lines por el Norte, con terrenos remanentes de la Autoridad de Tierras de Puerto Rico y por el **SUR**, con servidumbre de la Carretera 688 y con propiedad privada; por el **ESTE,** con camino vecinal y propiedad privada; y por el **OESTE,** con terrenos remanentes propiedad de la Autoridad de Tierras de Puerto Rico.

RÚSTICA predio ahora conocido como número 2, Finca Regadera

Predio radicado en el Barrio Sabana del municipio de Vega Alta, con una cabida superficial aproximada de 218.00 cuerdas. En lindes: por el NORTE, con el propiedad privada, por el **SUR, ESTE,** y por el **OESTE**, con terrenos remanentes propiedad de la Autoridad de Tierras de Puerto Rico.

RUSTICA predio ahora conocido como número 3, Finca Regadera

Predio radicado en el Barrio Sabana del municipio de Vega Alta, con una cabida superficial aproximada de 140.50 cuerdas. En lindes: por el NORTE, con propiedad privada, por el **SUR** y por el **ESTE,** con terrenos remanentes propiedad de la Autoridad de Tierras; y por el **OESTE,** con propiedad privada, con servidumbre de la Carretera 690 y mitigación de la Autoridad de Carreteras.

Estos predios aparecen geográficamente delimitados en el croquis que se acompaña y se hace formar parte de este contrato como Anejo "A".----------

---

---**TERCERO**: **Términos y Condiciones:** ----------

---1) El término del arrendamiento **será por un período de diez (10) años, a partir de la fecha de la firma de este contrato, con derecho a tres (3) periodos de prórroga que suman quince (15) años adicionales.** ----------.

---2) Las cantidades a pagar por concepto de este arrendamiento se desglosan a continuación: ----------

Periodo **Años 1 al 5**	**Uso**	**Canon**	
		Mensual	**Anual**
391.00 cdas @ $60.00 cda/año	**Cuido y crianza ganado carne para engorde**	$1,955.00	$23,460.00
Periodo **Años 6 al 10**	**Cuido y crianza ganado carne para engorde**	**Canon**	
		Mensual	**Anual**
391.00 cdas @ $85.00 cda/año		$2,769.58	$33,235.00
Periodo **Años 11 al 15**	**Cuido y crianza ganado carne para engorde**	**Canon**	
		Mensual	**Anual**
391.00 cdas @ $92.00 cda/año		$2,997.67	$35,972.00
Periodo **Años 16 al 20**	**Cuido y crianza ganado carne para engorde**	**Canon**	
		Mensual	**Anual**
391.00 cdas @ $101.00 cda/año		$3,290.92	$39,491.00
Periodo **Años 21 al 25**	**Cuido y crianza ganado carne para engorde**	**Canon**	
		Mensual	**Anual**
391.00 cdas @ $110.00 cda/año		$3,584.17	$43,010.00

--- **En caso de que el CRIM o algún tribunal con jurisdicción imponga el pago de contribuciones territoriales por el predio arrendado, el pago será asumido por "El Arrendatario".** Disponiéndose además, que cualquier aumento contributivo que se imponga a la misma será también responsabilidad de **"El Arrendatario"** el que deberá de pagar a **"La Arrendadora"**.----------

--- Los pagos se efectuarán por mes adelantado, en las oficinas de **"La Arrendadora"**, localizadas en la Parada 19½, Avenida Fernández Juncos, Número 1311, en Santurce. **"El Arrendatario"** queda advertido que **"La Arrendadora"** se reserva el derecho a cambiar el ciclo de facturación, según estime necesario sin que lo anterior conlleve cambio ni modificación alguna a los términos del presente contrato. **"El Arrendatario"** se compromete y obliga a pagarle a **"La Arrendadora"** intereses anuales sobre cualquier cantidad que adeudare y tuviere en atraso, utilizando como base el uno por ciento (1%) sobre éste, a la fecha que ocurra tal acción.----------

--- Para garantizar el pago de los cánones correspondientes a un **término de veinticinco (25) años, "El Arrendatario"** presentó a **"La Arrendadora" la cantidad de $10,752.50** como fianza o garantía de pago de los cánones de arrendamiento. Dicha cantidad depositada no generará intereses a favor del Peticionario y le será devuelta a **"El Arrendatario"** una vez culmine o se dé por terminado el contrato de arrendamiento sujeto a cualquier deducción aplicable por cánones no pagados. **El "Arrendatario"** pagará la cantidad de **$703.80 para cubrir parte de los gastos administrativos.** Además, "**El Arrendatario**" entregará a "**La Arrendadora**", y mantendrá en vigor durante la vigencia del contrato de arrendamiento, una fianza prestada por **DOS (2) PERSONAS** de reconocida solvencia económica. La fianza deberá ser aceptada por "**La Arrendadora**". ----------
---

---3) **"El Arrendatario"** se compromete a no construir en la propiedad arrendada edificación alguna, ni permitirá que persona alguna construya, siendo responsable a **"La Arrendadora"** de los daños y perjuicios que la violación de esta condición ocasione. En caso de que fuese necesario construir alguna edificación para realizar los propósitos de este contrato **"El Arrendatario"** vendrá obligado a solicitar autorización previa y por escrito al Director Ejecutivo de **"La Arrendadora"**. Dicha solicitud será evaluada y su resultado será oportunamente informado por escrito a **"El Arrendatario"**. ----------

---

---4) **"El Arrendatario" se compromete a utilizar la propiedad arrendada única y exclusivamente para CUIDO Y CRIANZA DE GANADO DE CARNE PARA ENGORDE, disponiéndose que si se violare esta condición, "La Arrendadora" podrá resolver el contrato de arrendamiento inmediatamente. "El Arrendatario" expresamente reconoce que está prohibido utilizar la propiedad arrendada para cualquier uso no contemplado en el presente contrato.** ----------

---5) **Las partes convienen que los accesos a las propiedades arrendadas serán a través de las Carreteras PR-690 y PR-688. "El Arrendatario"** deberá mantener y conservar en buenas condiciones el camino de acceso y los caminos o callejones que discurren por la propiedad arrendada con materiales resistentes, tales como tosca o caliche. Queda terminantemente prohibido el uso de gravilla, asfalto o cualquier tipo de material parecido. **"El Arrendatario"** se obliga a respetar las servidumbres establecidas sobre el inmueble objeto de este arrendamiento e impedirá que se establezcan nuevas servidumbres y derechos de paso sin el consentimiento escrito de **"La Arrendadora"**.----------

---6) **"El Arrendatario"** se obliga a cuidar la propiedad arrendada con la diligencia de un buen padre de familia **comprometiéndose** a entregar la misma en iguales o mejores condiciones de las que la recibe al comenzar el contrato, salvo el deterioro natural que sufra la misma.----------

---7) **"El Arrendatario"** reconoce y acepta que el predio objeto de este contrato se está arrendando en su condición actual ("as is") y por tanto se obliga a hacer en la propiedad arrendada, durante el término del arrendamiento, aquellos trabajos que sean necesarios para conformarla y conservarla en estado de servir para el uso a que habrá de destinársele, todo ello por su cuenta sin gasto o desembolso alguno para **"La Arrendadora"**.----------

---8) Durante el término del arrendamiento **"El Arrendatario"** deberá reparar las cercas de la propiedad arrendada, si algunas existieren y reponer las que por cualquier causa sean destruidas o desaparezcan. En caso de que no existan cercas, **"El Arrendatario"** se compromete a cercar debidamente la propiedad arrendada, mantener las cercas en buen estado, además de no mover o alterar en forma alguna los puntos de colindancias o cercas establecidas, ni permitir que persona alguna mueva, cambie o altere dichos puntos de colindancias o remueva cercas. Deberá además limpiar las acequias, zanjas de riego y/o avenamiento de dicha propiedad, si las tuviese, y realizar podas y/o desyerbos que sean necesarios.--------

---

---9) **"El Arrendatario"** se compromete a no cortar árboles y palmas en los terrenos arrendados, si los hubiere sin la previa autorización escrita de **"La Arrendadora"**.----------

---10) Las partes acuerdan que el área arrendada se determinó mediante un planímetro y si **"El Arrendatario"** deseare una mensura para determinar la cabida exacta de la propiedad arrendada deberá hacerlo ***por su cuenta y cargo*** en un término no mayor de seis (6) meses, a partir de la fecha en que se otorgue el contrato. El ajuste de cabida que resulte, si alguno, se hará luego que **"La Arrendadora"** corrobore el plano de mensura. Asimismo, el ajuste en renta que motive el cambio en cabida se

computará desde la fecha de efectividad del presente contrato. Se dispone que en caso que la mensura se efectúe con posterioridad al período de los seis (6) meses antes mencionados, el canon será ajustado y tendrá efecto a los treinta (30) días a partir de la fecha en que **"El Arrendatario"** notifique por escrito a **"La Arrendadora"** del resultado de la referida mensura. Ninguna de las partes tendrá derecho a reclamarse entre sí por los pagos efectuados con anterioridad al ajuste del canon.----------

---11) Los pagos de los servicios básicos tales como pero sin limitarse a energía eléctrica, agua del acueducto y teléfono si los hubiere, serán por cuenta y cargo de **"El Arrendatario"**.----------

---12) **"El Arrendatario"** permitirá la entrada de los empleados de **"La Arrendadora"** a la propiedad arrendada para realizar cualquier actividad necesaria para **"La Arrendadora"**, disponiéndose que dicha entrada será previamente coordinada con el **"El Arrendatario"** y que no afectará el uso de los predios contemplados por este contrato. Asimismo, permitirá la entrada de los funcionarios del Departamento de Agricultura y de sus Agencias adscritas para llevar a cabo estudios sobre el desarrollo del proyecto agrícola, así como para realizar cualquier investigación necesaria.----------

---13) **"La Arrendadora"** se reserva el derecho a utilizar aquellos caminos existentes en la propiedad arrendada pertenecientes a **"La Arrendadora"**, que sean necesarios para proveerle acceso a terrenos que utilicen los programas de **"La Arrendadora"** y sus subsidiarias y otros arrendatarios de **"La Arrendadora"** o para cualquier otro uso que pueda redundar en un fin público.----------

---14) **"La Arrendadora"** se reserva el derecho de explotar directamente o mediante contrato con terceros, los yacimientos de minerales, grava, arena, tosca y material de relleno que existan o que puedan existir en la propiedad arrendada previa notificación a **"El Arrendatario"**. Se reserva el derecho de permitir el establecimiento de proyectos para el desarrollo de fuentes de energía renovable tales cómo, pero sin limitarse a, parques eólicos y parques solares. Así mismo, se reserva, el derecho de paso necesario para explotar tales yacimientos.----------

---15) **"El Arrendatario"** no podrá ceder el contrato de arrendamiento en todo ni en parte, no podrá ceder la administración de la propiedad arrendada y sus operaciones en la misma, ni derecho alguno derivado del mismo a ninguna persona o entidad, ni podrá subarrendar total o parcialmente la propiedad objeto de

este arrendamiento a personal o entidad alguna. ----------

---16) **"El Arrendatario"** respetará los derechos de las familias residentes en la propiedad arrendada, si los hubiere, comprometiéndose a que dichas familias tengan libre acceso a sus respectivas viviendas. Se compromete también a permitirles que cosechen las siembras de corta duración que tengan en la propiedad al momento en que se arriende la misma. Se amplía la condición a los efectos de establecer que en la propiedad arrendada existe(n) los siguientes agregados: NINGUNO. ----------

---

---17) **"El Arrendatario"** se compromete a cumplir con todas las leyes y reglamentos aplicables del Estado Libre y Asociado de Puerto Rico y de los Municipios donde radique(n) la(s) finca(s) arrendada(s).---

---

---18) Las partes acuerdan expresamente que de vencer el contrato sin que **"La Arrendadora"** requiera a **"El Arrendatario"** la entrega de la posesión del terreno arrendado, el contrato no se entenderá renovado y no habrá tácita reconducción. El que **"La Arrendadora"** acepte pagos de cánones de arrendamiento de **"El Arrendatario"**, luego de vencido el contrato, no se interpretará como que el contrato se haya renovado o que exista tácita reconducción. En dicha eventualidad, **"El Arrendatario"** si continuara en la posesión de la propiedad por la tolerancia o inadvertencia de **"La Arrendadora"**, estará sujeto a un contrato de mes a mes hasta que se acuerde por las partes de esa ser la voluntad de **"La Arrendadora"**, el otorgamiento de un nuevo contrato. Este acuerdo no limita en forma alguna la facultad de **"La Arrendadora"**, a recobrar la posesión del terreno arrendado si le es necesario para sus fines o por razón de que **"El Arrendatario"** no ha cumplido con cualesquiera de las disposiciones de este contrato.----------

---19) **"El Arrendatario"** expresamente accede, acepta y autoriza a la Autoridad de Tierras de Puerto Rico a divulgar cualquier información relativa al crédito y forma de pago de los cánones de arrendamiento a cualquier entidad pública o privada que se dedique a su vez a divulgar o distribuir información de crédito.---

---20) **"El Arrendatario"** manifiesta y asegura al **"Arrendador"** tener la capacidad de leer y escribir el idioma español. Manifiesta expresamente entender que de no saber leer ni escribir el idioma español, deberá comparecer a la firma del presente contrato en compañía de una tercera persona, la cual figurará como testigo instrumental de conformidad con lo dispuesto en los Artículos 21 y 22 de la Ley Notarial de Puerto Rico. Dicha persona no podrá tener ningún tipo de interés personal en el objeto del contrato ni ser

pariente de **"El Arrendatario"** dentro del cuarto grado de consanguinidad ni dentro del segundo grado por afinidad.----------

---**CUARTO: Garantías; Relevo de responsabilidad**----------

---21) **"El Arrendatario"** acepta y queda consciente de que la propiedad arrendada pudiera representar un riesgo de inundaciones afectando el acceso a la misma, por lo cual asume plena responsabilidad por los riesgos y daños que puedan surgir así como el cumplir con los requerimientos y disposiciones del reglamento sobre Zonas Susceptibles a Inundaciones para cualquier construcción, uso o desarrollo incluyendo el costo total de los estudios y obras necesarias para viabilizar su proyecto.----------

---

---22) **"El Arrendatario"** acepta y queda convenido de que una vez inicie las labores en el predio para la actividad a dedicarse en virtud de este contrato, asume a su vez el riesgo de pérdidas o daños por causas naturales, tales como inundación, lluvias sequías, turbonadas, huracán y/o por daños de otra índole como incendios, enfermedades y plagas, sin que **"La Arrendadora"** tenga que compensar en forma alguna a **"El Arrendatario"** por dichos daños o pérdidas.----------

---

---23) La Autoridad de Tierras y/o sus Programas adscritos, no será responsable de los inconvenientes que se ocasionaren a siembras y/o animales que **"El Arrendatario"** tenga en la propiedad arrendada y que resultaren de la aplicación de yerbicidas o insecticidas en las plantaciones que se desarrollen en los terrenos colindantes.----------

---

---24) Cualquier daño que se ocasione a persona o propiedades particulares o de **"La Arrendadora"** por motivo del uso a que se dedique la propiedad arrendada, será responsabilidad de **"El Arrendatario"**. En caso que **"La Arrendadora"** sea demandada por las razones consignadas en la aquí referida condición, **"El Arrendatario"** asumirá la defensa de **"La Arrendadora"** y de no hacerlo le responderá a **"La Arrendadora"** por los gastos en que se incurra en dicha defensa, en adición a que se obliga a satisfacer cualquier sentencia que se dicte.----------

---

---25) **"El Arrendatario"**, al realizar el proyecto para el cual arrendó el predio, se compromete en seguir todas las medidas de seguridad de conformidad con las normas y disposiciones de los estatutos, tantos estatales como federales por lo que se advierte a **"El Arrendatario"** que éste será el único responsable

ante cualquiera de daños a la propiedad arrendada y a la vida y propiedad de terceras personas, por litigio, sentencia, multas o penalidades que impongan tribunales u organismos administrativos estatales o federales a **"El Arrendatario"** o a la Autoridad de Tierras. En caso de que la Autoridad de Tierras tenga que pagar multas y penalidades por el incumplimiento del **"Arrendatario"** con las leyes y reglamentos estatales y federales, **"El Arrendatario"** será responsable del pago total de dicha multa y penalidad más un 25% adicional para costas, gastos y honorarios de abogados así como los intereses que devengue la multa y penalidad pagada por la Autoridad de Tierras de Puerto Rico.----------

---

---26) Para garantizar el pago de cualquier reclamación que pudiere surgir por concepto de daños y perjuicios que se ocasionare a personas o propiedades particulares o de la Autoridad de Tierras con motivo de las actividades de **"El Arrendatario"** en la propiedad arrendada, **"El Arrendatario"** se compromete y obliga a obtener y mantener en vigor durante la vigencia del contrato de arrendamiento, una póliza de seguro de responsabilidad pública con una compañía de seguros debidamente registrada y autorizada a hacer negocios en Puerto Rico, incluyendo a la Autoridad de Tierras como asegurado adicional, con los siguientes límites:-----**$300,000.00 por accidente y $300,000.00 por daños a la propiedad. Dicha póliza deberá incluir la cláusula de "Hold Harmless Agreement".** De combinarse ambas responsabilidades, (C.S.L.) la cantidad de una póliza no deberá ser menor a la suma de ambas cantidades, con agregado (aggregate) igual a la suma de las cantidades de los límites de la póliza.----------

---

---**<u>QUINTO:</u> Sistema de Riego (si aplica)** ----------

---27) **"El Arrendatario"** será responsable de brindar al sistema de riego y la bomba de agua (si alguna) el debido mantenimiento a los fines de conservarlos en buenas condiciones de uso, efectuar todas las reparaciones que sean necesarias incluyendo el reemplazo de cualquier componente del mismo, todo por su cuenta y cargo. ----------

---28) Cuando el sistema de riego o algunos de sus componentes sea utilizado por más de un arrendatario, el mantenimiento, reparación y/o reemplazo del sistema o de algunos de sus componentes, será responsabilidad de los arrendatarios, quienes compartirán los gastos en una proporción igual a tiempo que cada uno utilice dicho sistema o componente del mismo. ----------

---

---29) **"El Arrendatario"** se compromete y obliga a no efectuar cambios, alteraciones o modificaciones al sistema de riego a menos que los mismos sean recomendados y aprobados por funcionarios del Taller de Santa Isabel de la Autoridad de Tierras. ----------

---30) **"El Arrendatario"** reconoce y acepta que cuando sea el único beneficiario del sistema de riego en la finca arrendada será responsable del pago por concepto de la energía eléctrica consumida. Cuando dos o más arrendatarios utilicen un mismo sistema de riego, **"La Arrendadora"** a través de su División de Operaciones de Campo designará un funcionario que llevará un registro del número de horas que **"El Arrendatario"** haga uso del sistema de riego por goteo y a base de la información recopilada por dicho funcionario se le facturará el importe de energía eléctrica consumida por **"El Arrendatario"** quien deberá pagar el mismo directamente a la Autoridad de Tierras o a la Autoridad de Energía Eléctrica, según sea el caso.----------

--- **"La Arrendadora"** no será responsable de acción alguna que tome la Autoridad de Energía Eléctrica, relacionada con el corte, reducción o control de los servicios que dicha agencia ofrece. ----------

---31) El costo de la construcción e instalación de metros o contadores de agua servida será por cuenta y cargo de **"El Arrendatario"** quedando los mismos como mejoras permanentes a beneficio de la Autoridad de Tierras, una vez finalice el contrato de arrendamiento. En la eventualidad de que se establezcan cargos por el consumo de agua extraída de los pozos **"El Arrendatario"** será responsable de los correspondientes pagos. Queda terminantemente prohibido disponer del agua para la venta y cualquier uso no relacionado con las faenas agrícolas en la propiedad arrendada.----------

---

---32) Con respecto a los pozos o cualquier otra fuente de suministro que esté disponible en el predio arrendado, **"El Arrendatario"** tramitará y obtendrá a su cuenta y cargo los permisos de operación de la franquicia expedida por el Departamento de Recursos Naturales e igualmente acepta y reconoce que **"La Arrendadora"** no será responsable de la cantidad ni la calidad del agua extraída o producida. ----------

---**<u>SEXTO:</u> Industria de Hortalizas (Si aplica)** ----------

---33) **"El Arrendatario"** se compromete a cumplir con las prácticas de manejo de suelo que recomienda el Servicio de Conservación de Suelos y con lo dispuesto en la Ley de Ordenamiento (Ley número 238 del 18 de septiembre de 1996) y el Reglamento Número 1 de la Oficina de Reglamentación y Promoción de la Industria de Hortalizas de Puerto Rico, a los fines de establecer un sistema organizado de siembras de hortalizas, según definido en el artículo 3, Inciso 4 del referido reglamento. **"El Arrendatario"** se

compromete a no establecer siembras con el propósito de rotación de cultivos sin la aprobación por escrito del Programa de Hortalizas de la Autoridad de Tierras de Puerto Rico. ----------

---**SÉPTIMO: Terminación del contrato; Indemnización**----------

---34) **"La Arrendadora"** podrá dar por terminado el arrendamiento en caso de que la propiedad sea necesaria para los fines y propósitos de la **"La Arrendadora"** o expropiada por otra Agencia de Gobierno o Municipio, en cuyo caso **"El Arrendatario"** tendrá derecho a que se le indemnice o compense por las mejoras existentes en la propiedad cuyo arrendamiento fuere así terminado por **"La Arrendadora"** antes de su vencimiento, siempre y cuando dichas mejoras hayan sido previamente autorizadas por **"La Arrendadora"**. **"El Arrendatario"** deberá someter prueba fehaciente de las mejoras efectuadas en la propiedad al momento de darse por terminado el arrendamiento o parte de éste por **"La Arrendadora"**. Se aclara que de tener **"El Arrendatario"** derecho a que se le compense por alguna mejora, dicha compensación sería por cuenta de la Agencia o Municipio interesado en los terrenos, excluyendo a **"La Arrendadora"** de toda la responsabilidad en ese tipo de reclamación.----------

-

---35) Las mejoras de cualquier clase ya sean útiles, necesarias o permanentes que **"El Arrendatario"** haya introducido en la propiedad arrendada, así como también plantaciones o retoños, quedarán a beneficio de **"La Arrendadora"** a la terminación del contrato de arrendamiento, ya sea porque éste expiró o porque **"La Arrendadora"** tenga que resolver el mismo por incumplimiento de **"El Arrendatario"** o por entrega voluntaria de la propiedad por **"El Arrendatario"**, a no ser que **"La Arrendadora"** disponga lo contrario por escrito utilizando las mismas formalidades de este contrato.----------

---

---36) El hecho de que **"La Arrendadora"** al ocurrir cualquier violación de las condiciones aquí relacionadas no dé por terminado en seguida el término del arrendamiento, ni dé paso alguno para conseguir que **"El Arrendatario"** desaloje la propiedad arrendada, no deberá considerarse como **"La Arrendadora"** consiente dicha violación o que renuncia al derecho de dar por terminado el contrato, pudiendo ella en cualquier momento hacer uso de todos y cualesquiera derechos y acciones que nuestras leyes le otorguen.----------

---**OCTAVO: Penalidades**----------

---37) En caso de que **"El Arrendatario"** interesare resolver el contrato de arrendamiento antes de la fecha de su vencimiento deberá notificarlo por escrito a **"La Arrendadora"** con no menos de treinta (30)

días de antelación a la fecha en que deseare terminarlo y acompañar conjuntamente con la notificación de resolución, el importe correspondiente a seis (6) meses de arrendamiento. Si el contrato de arrendamiento le faltare menos de seis (6) meses por vencer, **"El Arrendatario"** solamente tendrá que pagar a **"La Arrendadora"** la renta correspondiente al tiempo por vencer.----------

---38) En caso de que **"La Arrendadora"** tenga que establecer o radicar y radique o establezca cualquier acción judicial contra **"El Arrendatario"** para el cobro de cualquier cantidad de dinero procedente de cánones de arrendamiento adeudados o por concepto de daños y perjuicios procedentes del contrato de arrendamiento y/o para el desahucio de **"El Arrendatario"** bien sea por el vencimiento del término del contrato, por falta de cumplimiento de cualesquiera de las condiciones del arrendamiento en la forma convenida, **"El Arrendatario"** expresamente se obliga y compromete a pagar todas las costas, gastos y desembolsos que origine la tramitación de la acción o de las acciones que se establezcan o radique así como el pago de los honorarios del abogado o de los abogados de que se valga **"La Arrendadora"** para ello, aún cuando dichos abogados estén empleados con **"La Arrendadora"**. **"El Arrendatario"** de modo expreso se someterá a la competencia de los tribunales que elija **"La Arrendadora"** para la tramitación de cualquier acción que ésta interpusiere en su contra por razón del contrato de arrendamiento, salvo lo dispuesto en la cláusula NOVENA de este contrato.----------

---**<u>NOVENO:</u> Incumplimiento** ----------

---39) **"La Arrendadora"** notificará por escrito a **"El Arrendatario"** de cualquier incumplimiento del contrato y podrá a su opción concederle un término para corregirlo.----------

---40) El incumplimiento con cualquiera de los términos y condiciones establecidos en el presente contrato, tales como pero sin limitarse a, la falta de pago del canon de arrendamiento, el mal uso, deterioro, abandono, contaminación y todo uso del predio que resulte diferente al uso por el cual se pactó el arrendamiento, dará derecho a **"La Arrendadora"** a dar por terminado el arrendamiento y proceder inmediatamente al desahucio de **"El Arrendatario"**, así como a ejercitar cualquier otro derecho o acción disponible en ley.----------

---**<u>DÉCIMO:</u> Dilucidación de controversias**----------

---41) Las partes acuerdan expresamente que cualquier reclamación que tenga una contra la otra por concepto de daños y perjuicios debido a alegado incumplimiento de sus obligaciones bajo este contrato, se dilucidará <u>exclusivamente</u> por el procedimiento de arbitraje al cual se someten renunciando expresamente al foro judicial del Tribunal. Se excluye del procedimiento de arbitraje toda otra reclamación, asunto,

derecho o procedimiento bajo este contrato que no tenga que ver con daños y perjuicios, tales como, pero no limitados a, desahucios y reivindicaciones instados judicialmente por **"La Arrendadora"** por incumplimiento de cualquiera de las obligaciones contraídas por **"El Arrendatario"**, reclamaciones en cobros de dinero por cualquier concepto de **"La Arrendadora"** contra **"El Arrendatario"** y la facultad de **"La Arrendadora"** para resolver el contrato de arrendamiento por cualquiera de las causas que se expresan y se reconocen por las partes en el mismo. El procedimiento específico para que la reclamación pueda ser arbitrable en cualquier reclamación de daños y perjuicios de las partes será el siguiente: cualquiera de las partes que reclame daños a la otra dentro del término de treinta (30) días de conocerse por ésta los hechos y los daños que dan base a su reclamación, deberá notificar por escrito, por correo certificado con acuse de recibo dicha reclamación a la otra indicando en el contenido de su comunicación escrita una relación de los hechos en que se basa su reclamación, en la cual indique, además la(s) disposición(es) contractual(es) específicas que invoca en apoyo de su reclamación, la cantidad que reclama y describirá, además, la evidencia documental y testifical que tiene para sostener sus alegaciones. La parte a quien se reclama tendrá treinta (30) días para responder a la reclamación. De responder negando la reclamación o de no responder en el término antes indicado la parte reclamada, entonces la parte reclamante, dentro del término de treinta (30) días podrá exigir por escrito que se someta el caso a arbitraje indicando en su escrito el nombre del árbitro que ha seleccionado. La parte reclamada a su vez seleccionará otro árbitro. El árbitro seleccionado por **"El Arrendatario"** y el árbitro seleccionado por **"La Arrendadora"** seleccionarán por mutuo acuerdo un tercer árbitro para que junto a ellos dilucide la controversia. Las partes tendrán derecho a un período de descubrimiento de prueba, el que será regulado por los árbitros. La decisión o laudo de los árbitros, luego de la vista evidenciaria que se celebre, será por mayoría y será final y firme para las partes desde la fecha en que se expida el mismo.-----

---Las partes acuerdan libre, voluntariamente y con pleno entendimiento de lo pactado y sus consecuencias, que ninguna reclamación en daños y perjuicios y ninguna decisión o laudo de los árbitros podrá exceder en concesión o compensación de daños más de tres (3) veces la cantidad que represente el total que **"La Arrendadora"** puede cobrar en cánones durante la vigencia total del contrato sin incluir cualquier prórroga o enmiendas al mismo, si alguna.----------

---

---**UNDÉCIMO: Disposiciones Misceláneas**----------

---42) **"El Arrendatario"** se compromete y obliga a que de surgir cualquier cambio en dirección residencial, postal y número de teléfono, si lo tuviere, deberá notificarlo a **"La Arrendadora"** inmediatamente al surgir dicho cambio.----------

---43) En caso de que **"El Arrendatario"** se acogiera a cualquier disposición de la Ley de Quiebras, **"La Arrendadora"** tendrá derecho a resolver el contrato de arrendamiento y a tomar posesión de la propiedad arrendada.----------

---44) **"El Arrendatario"** reconoce y acepta mediante este contrato que en caso de tener deuda por cualquier concepto con la Autoridad de Tierras, autoriza a **"La Arrendadora"** a acudir con copia de este contrato a la Administración para el Desarrollo de Empresas Agropecuarias, Corporación de Seguros Agrícolas, "Puerto Rico Farm Credit Bank", "Farm Services", Banco de Desarrollo Económico o cualquier otra agencia, instrumentalidad pública o corporación pública y privada y requerir que el pago pendiente a favor de **"El Arrendatario"** sea hecho a favor de **"La Arrendadora"** hasta el saldo total de la deuda.--------

---45) Las partes acuerdan expresamente que el presente contrato no será inscribible en el Registro de la Propiedad.----------

---46) **"El Arrendatario"** entiende y acepta que en caso de interesar la renovación del presente contrato, dicha renovación pudiera conllevar un aumento del canon que ahora paga por concepto de arrendamiento. **"El Arrendatario"** manifiesta entender y acepta que la determinación final en cuanto al canon será tomada por **"La Arrendadora"**. Dicha determinación será notificada por escrito a **"El Arrendatario"** el cual será citado a comparecer para el otorgamiento de la renovación. En caso de que **"El Arrendatario"** haya sido citado en dos ocasiones por correo con acuse de recibo a la dirección provista en el contrato y no haya comparecido o de haber comparecido no haya provisto los documentos y el pago solicitado, **"La Arrendadora"** procederá a cancelar todo trámite de renovación y tomará las medidas pertinentes para obtener la reposesión del predio arrendado. **"El Arrendatario"** acepta y reconoce que los gastos incurridos por **"La Arrendadora"** durante la reposesión será responsabilidad de **"El Arrendatario"**.----------

---47) **"El Arrendatario"** tiene la obligación de conservar el terreno en buen estado y dedicado al uso que fue acordado entre las partes. En caso de no mantener el predio en buen estado ni dedicado al uso acordado, **"La Arrendadora"** enviará dos comunicaciones por correo con acuse de recibo a la dirección provista en el contrato. **"El Arrendatario"** entiende y acepta que de no recibirse respuesta en el término

allí provisto y/o de mantener el predio en estado de abandono o dedicado a un uso diferente al pactado **"La Arrendadora"** procederá de inmediato a cancelar el contrato sin más citarle ni oírle y tomará posesión del predio. **"El Arrendatario"** manifiesta entender que **"La Arrendadora"** no será responsable de manera alguna por equipo, maquinaria o cualquiera otra propiedad, perteneciente a **"El Arrendatario"** o de un tercero, que fuese abandonado en el predio al momento de la reposesión. El gasto incurrido por **"La Arrendadora"** por concepto de dicha remoción podrá ser reclamado a **"El Arrendatario"** mediante las acciones legales pertinentes----------

---48) Las cláusulas de este **CONTRATO** son independientes unas de las otras. Si un Tribunal competente determina que alguna cláusula o condición de este **CONTRATO** es nula, inválida o ilegal por ser contraria a algún reglamento, ley o política pública, todas las otras cláusulas y condiciones seguirán teniendo validez en toda su fuerza y vigor, salvo que el dictamen de dicho Tribunal así lo indique expresamente.----------

---49) **ACCESO PARA MUESTRAS DE SUELO: "La Arrendadora"** se reserva el derecho de tomar muestras de suelo cuando lo estime necesario, con el fin de corroborar el buen uso del mismo. **"La Arrendadora"** notificará a **"El Arrendatario"** con al menos tres (3) días laborables de anticipación su determinación de tomar las muestras.----------

---50) **INVENTARIO DE PRODUCTOS UTILIZADOS: "El Arrendatario"** proveerá a **"La Arrendadora"** cada año un informe detallado que incluya los nombres de todas las sustancias aplicadas, vertidas, o que de cualquier forma tengan contacto con el terreno arrendado, ya sea en forma de abonos, pesticidas o para cualquier otro uso, que incluya la cantidad utilizada, concentración y la frecuencia con que se utilizó, añadiendo el número de EPA, o cualquier otro número expedido por la agencia gubernamental que autorizó su uso. ----------

---51) **DEBER DE INFORMAR: "El Arrendatario"** remitirá a **"La Arrendadora"** copia de todos los permisos, certificaciones y endosos a los que está sujeta la operación en los terrenos objeto de este contrato, de agencias federales, estatales y de los municipios incluyendo todos los reportes y muestreos requeridos por las agencias para mantener la operación en los terrenos objeto de este contrato. **"El Arrendatario"** se compromete además, a mantener informada a **"La Arrendadora"** sobre todo procedimiento, administrativo o legal, que exista en su contra por causa de la operación en los terrenos objeto de este contrato.----------

---Estos son términos y condiciones a los que las partes han llegado libre y voluntariamente y las que manifiestan haber leído y entendido. Las partes acuerdan finalmente que, ningún acuerdo o representación verbal o por escrito de ninguna de las partes podrá variar o modificar las condiciones y términos de este contrato a no ser que se otorguen por escrito y bajo las mismas formalidades del mismo.

---**TAL ES EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**, que firman las partes por encontrarlo conforme a lo convenido en la fecha al principio indicada.----------

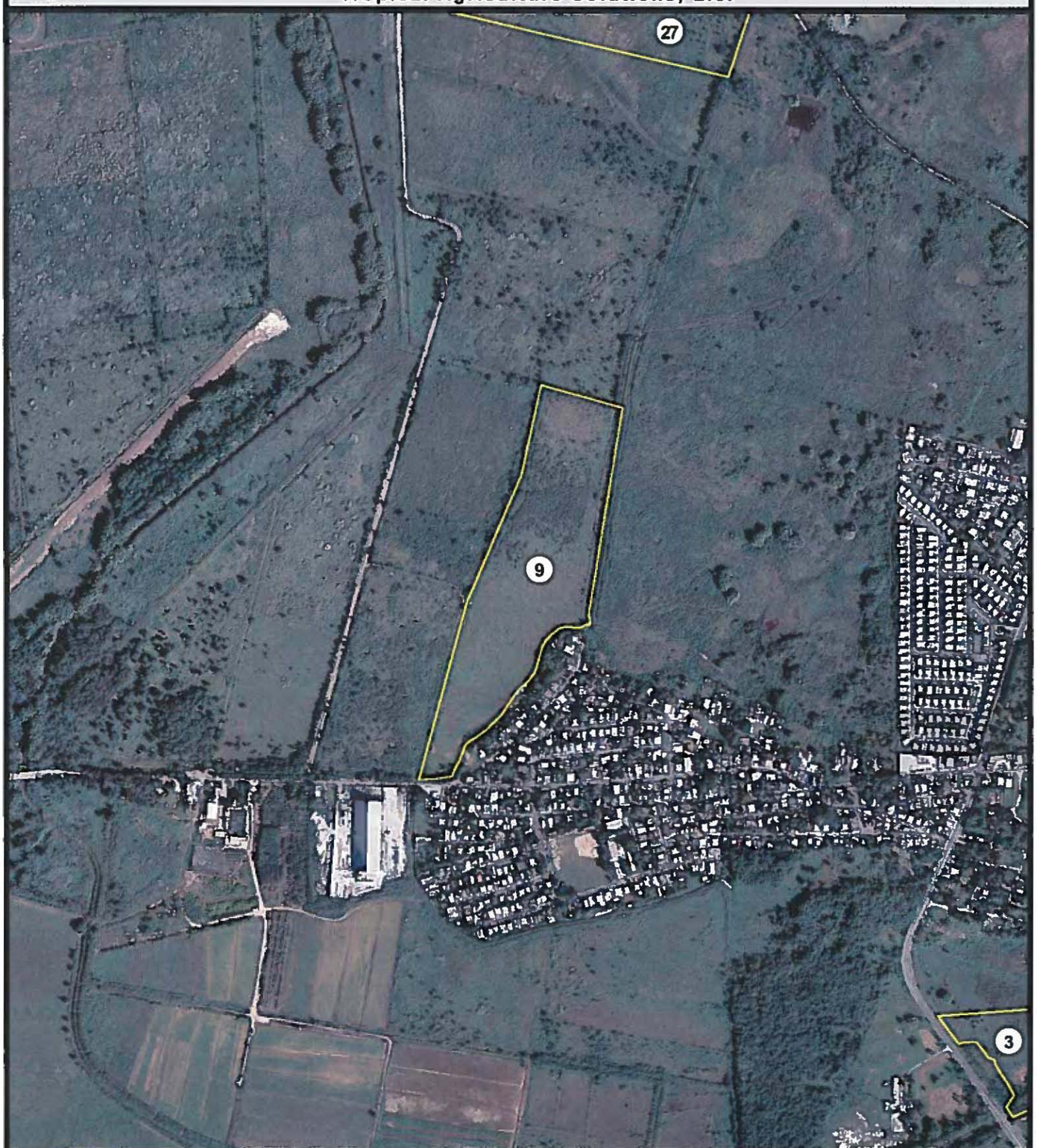
AUTORIDAD DE TIERRAS DE PUERTO RICO

JUAN LUIS RODRÍUEZ REYES
DIRECTOR EJECUTIVO
(SSP)

DR. MICHAEL J. McCLOSKEY
EN REPRESENTACIÓN DE:
TROPICAL AGRICULTURE SOLUTIONS, LLC.
(SSP:)

Leyenda

Interesado por:
Tropical Agriculture Solutions, Llc.



Autoridad de Tierras de Puerto Rico

Finca Cibuco

Leyenda

0 0.15 0.3 0.6 0.9

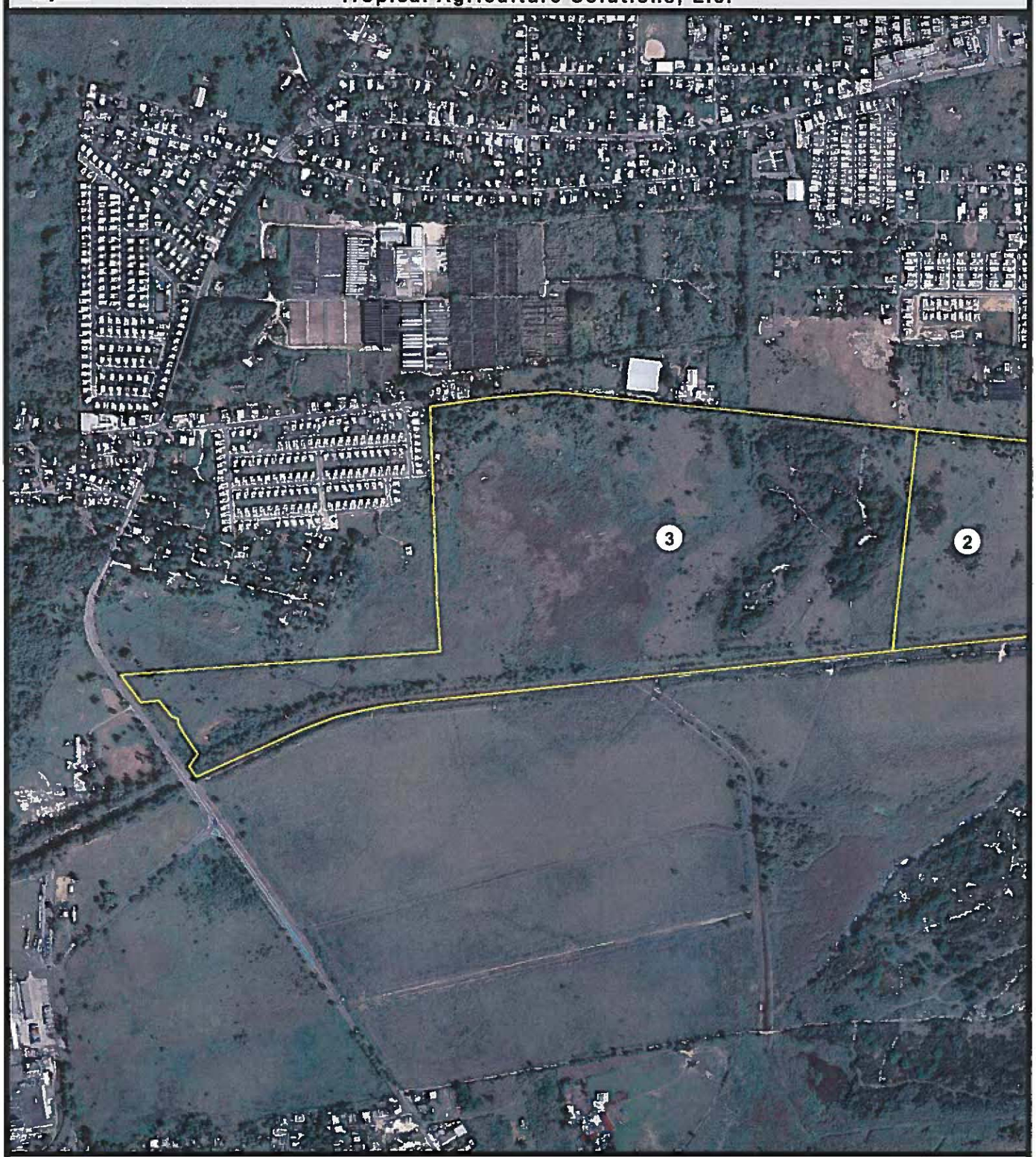
Escala:1:10,000

N
W E
S

039

Leyenda

Interesado por:
Tropical Agriculture Solutions, Llc.



LAND AUTHORITY OF PUERTO RICO
LABOREMUS
AUTORIDAD DE TIERRAS

Leyenda

Autoridad de Tierras de Puerto Rico

Finca Regadera

0 0.15 0.3 0.6 0.9

Escala:1:10,000

N
W E
S

047

Leyenda

Interesado por:
Tropical Agriculture Solutions, Llc.

LAND AUTHORITY OF PUERTO RICO · LABORENUS · AUTORIDAD DE TIERRAS ·

Autoridad de Tierras de Puerto Rico

Finca Regadera

Leyenda

0 0.15 0.3 0.6 0.9

Escala:1:10,000

N
W E
S

047