ARTICULO I
TERMINOS BASICOS DEL ARRENDAMIENTO

Las siguientes secciones contienen información básica pertinente a este Contrato, incluyendo, pero sin limitarse a, definiciones de los términos descritos a continuación:

1.01 ARRENDADOR: Compañía de Fomento Industrial de Puerto Rico (PRIDCO, por sus siglas en inglés).

1.02 (a) DIRECCION POSTAL DEL ARRENDADOR:

P.O. Box 362350
San Juan, PR 00936-2350
Division de Contratos

(b) DIRECCION FISICA DEL ARRENDADOR:

355 Ave. F.D. Roosevelt
Hato Rey, PR 00936-2350
Teléfono: (787) 758-4747
Fax: (787) 753-7367

1.03 ARRENDATARIO: **MUNICIPIO DE GURABO**

1.04 DIRECCION POSTAL DEL ARRENDATARIO:

Hon. Victor M. Ortíz Díaz
Alcalde
PO Box 3020
Gurabo, PR 00778
Tél. (787) 737-8411

1.05 NUM. IDENTIFICACION PATRONAL DEL ARRENDATARIO: (última página del contrato)

1.06 PROPIEDAD ARRENDADA: Solares **14, 15, 16, 17 & 19 del lote L-024-0-54** con una medida superficial de **41,701.54** metros cuadrados (la "Propiedad"), localizada en **Gurabo**, Puerto Rico.

1.07 USO PERMITIDO: La Propiedad Arrendada deberá utilizarse y ocuparse exclusivamente para **establecer taller de mecánica liviana para proveer mantenimiento preventivo a sus vehículos, camiones y equipo pesado.**

1.08 TÉRMINO DEL ARRENDAMIENTO: Diez (10) años, a comenzar el **1 de enero de 2013** (el "Término Inicial"). Las renovaciones entrarán en vigor de forma automática a la expiración del término en curso, a menos que una de las partes, no más tardar de ciento ochenta días (180) con anterioridad a la fecha de la expiración del Término Inicial o de la extensión correspondiente, según sea el caso, notifique a la otra parte su decisión de dar por terminado el arrendamiento al expirar el término en curso.

1.09 AÑO: Un "Año" significa 365 días consecutivos a menos que se trate de un año bisiesto en cual caso "Año" significará 366 días consecutivos.

1.10 FECHA DE ENTREGA DE POSESION: La propiedad está en posesión del Arrendatario.

1.11 FECHA DE COMIENZO DE PAGO DE RENTA: El Arrendatario pagará Renta Básica a partir del **1 de enero de 2013.**

1.12 RENTA BASICA: La Renta Básica a pagarse por el Arrendatario será según se expresa a continuación:

Periodo	Renta Mensual	Renta Anual
01/01/2013 – 12/31/2014	$5,512.27	$66,147.24
01/01/2015 – 12/31/2017	$7,165.95	$85,991.40
01/01/2018 – 12/31/2022	$8,600.00	$103,200.00

-33,073.62

INICIALES
RRL

O.I.M. _____

#2013-000594 ARA
24-ene-13

1.13 **DEPOSITO:** Cantidad equivalente a la suma de i) los pagos abajo identificados hechos por el Arrendatario con anterioridad al otorgamiento de este Contrato al reservar y arrendar la Propiedad y ii) la cantidad identificada abajo como "Balance de Depósito", el cual completa el depósito requerido por la Sección 6.01 de este Contrato.

Depósito del Contrato: $7,937.67 Pago de Reserva: $5,512.27 (CR # 171254) 03/24/2010

Balance de Depósito: $2,425.40 se entregará simultáneamente con el Contrato firmado, mediante cheque de gerente o cheque oficial de banco. CK 179378 $2425.40 1/4/13

1.14 **GARANTIZADOR:** **N/A**

1.15 **EFECTO DE REFERENCIA A TERMINO DEFINIDO EN EL ARTICULO 1.** Cada uno de los términos definidos en este Artículo I debe ser considerado, aplicado e interpretado en conjunto con cualquier referencia al mismo en cualquier otra sección de este Contrato y según dicho término sea usado o definido en dichas secciones. En caso de conflicto entre alguno de los términos definidos en este Artículo I y el resto del Contrato, prevalecerá este último.

1.16 **ANEJOS.** Los anejos marcados a continuación corresponden a, y forman parte de este Contrato:

[x] Anejo B – Autorización Débito Directo

ARTICULO II
TITULO, FACULTADES Y ARRENDAMIENTO

2.01 **Título de Propiedad y Facultades.** El Arrendador es dueño de las propiedades descritas en este Contrato y, en dicho carácter, tiene el derecho y la capacidad legal para cederla en arrendamiento al Arrendatario y otorgar al Arrendatario todos los derechos que le sean conferidos en este Contrato con relación a la propiedad a arrendarse, sujeto a las cargas gravámenes y restricciones sobre la misma, si algunos, así como los términos y las condiciones de este Contrato y sus anejos.

2.02 **Arrendamiento**. Sujeto a los términos, condiciones y acuerdos contenidos en este Contrato, el Arrendador cede en arrendamiento la propiedad descrita en el Anejo A (la "Propiedad Arrendada ") al Arrendatario, y el Arrendatario acepta la misma. N/A

ARTICULO III
TERMINO DEL ARRENDAMIENTO Y POSESION

3.01 **Término.** El término de este Contrato (en adelante el "Término") comenzará en la Fecha de Entrega de Posesión (según se define en la Sección 1.10 de este Contrato) y expirará el último día del último Año del Término (incluyendo cualquier posible extensión conforme la Sección 1.09 de este Contrato), a menos que el mismo sea terminado previamente a tenor con lo provisto en el Artículo XVIII de este Contrato.

3.02 **Entrega de Posesión de la Propiedad Arrendada. La propiedad arrendada está en posesión del Arrendatario.**

ARTICULO IV
USO DE LA PROPIEDAD ARRENDADA, RESTRICCIONES Y REQUISITOS DE OPERACION

4.01 **Uso de la Propiedad Arrendada.** (a) Uso Autorizado. El Arrendatario deberá ocupar, destinar y utilizar la Propiedad Arrendada única y exclusivamente para los fines y propósitos descritos en este Contrato. Cualquier cambio en el uso deberá ser previamente aprobado por escrito por el Arrendador.

ARTICULO V
RENTA

5.01 **Renta Básica.** El Arrendatario pagará al Arrendador la Renta Básica estipulada en este Contrato desde la fecha indicada en este Contrato. La Renta Básica para

INICIALES RRR

O.I.M.

cualquier período de renovación será la renta que esté cobrando el Arrendador a la fecha de comienzo del nuevo término por propiedades similares en la zona en que esté ubicada la Propiedad Arrendada, disponiéndose, sin embargo, que la Renta Básica para un período de renovación no podrá ser menor que la estipulada para el término precedente. El Arrendatario pagará la Renta Básica indicada en la Sección 1.13 de este Contrato, en pagos mensuales por adelantado en o antes del primer día de cada mes calendario (la "Renta Mensual"); disponiéndose, sin embargo, que si la Fecha de Comienzo de Pago de Renta no es el primer día de un mes calendario, la renta correspondiente al mes parcial será prorrateada a razón de un mes de treinta (30) días y se incluirá con el primer pago de Renta Mensual pagadero el primer día del siguiente mes calendario.

5.02 **Renta Adicional**. Cualquier cantidad que el Arrendatario deba pagar o reembolsar al Arrendador bajo este Contrato que no sea Renta Básica se considerará como Renta Adicional.

5.03 **Método de Pago.** La Renta Básica y la Renta Adicional (en adelante, conjuntamente, la "Renta") deberá ser pagada en moneda de curso legal de los Estados Unidos de América. Todo pago o cargo identificado en este Contrato como Renta Adicional deberá ser hecho en o antes del primer día del mes siguiente a la fecha del envío del requerimiento de pago por el Arrendador. **Todo pago de Renta deberá ser remitido al Arrendador mediante el mecanismo de transferencia electrónica (debito directo) tal y como el Arrendatario ha autorizado en el documento que se Aneja a este contrato (Anejo "B")**, teniendo el Arrendatario el deber de tomar las medidas y precauciones necesarias para asegurarse que la Renta sea recibida por el Arrendador en o antes de la fecha límite aplicable para el pago de la partida correspondiente. El pago de Renta es independiente de cualquier otro acuerdo o compromiso estipulado en este Contrato, y deberá ser pagado sin necesidad de demanda o reclamo previo por el Arrendador y sin derecho a compensación ("setoff"), ajuste o reducción ("abatement") de tipo alguno, excepto que de otra forma sea provisto en este Contrato. El Arrendador podrá en cualquier momento requerir que todo pago del Arrendatario bajo este Contrato se haga mediante cheque de gerente o cheque oficial de banco.

ARTICULO VI
DEPOSITO

6.01 **Depósito.** Simultáneamente con el otorgamiento de este Contrato, el Arrendatario entregará al Arrendador un cheque, para completar la cantidad indicada en la Sección correspondiente como el depósito de este Contrato (en adelante el "Depósito"), para garantizar el fiel cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones del Arrendatario en este Contrato, incluyendo, pero sin limitarse a, el pago de toda la Renta y cualquier gasto que le corresponda al Arrendatario y la entrega de la Propiedad Arrendada al expirar el Término, o a la terminación de este Contrato, en el estado y condiciones requeridos por el Artículo XIX de este Contrato. El Arrendatario no tendrá derecho al pago de intereses sobre la cantidad del Depósito.

6.02 **Disponibilidad de Depósito.** El Arrendador podrá utilizar todo o parte del Depósito en cualquier momento para cubrir cualquier pago o gasto que, a tenor con los términos y condiciones de este Contrato, le corresponda al Arrendatario. Si el Arrendador en efecto se ve precisado a utilizar el Depósito a raíz de algún incumplimiento o violación del Contrato por parte del Arrendatario, el Arrendatario repondrá la cantidad utilizada por el Arrendador en un término máximo de quince (15) días a partir de la fecha del envío del requerimiento por el Arrendador.

6.03 **Entrega de Depósito.** A la terminación de este Contrato, el Arrendatario solicitará por escrito el Depósito (o el balance que quede del mismo luego del Arrendador haber utilizado cualquier porción del mismo que sea necesaria para satisfacer cualquier deuda pendiente de Renta o por cualquier otro concepto permisible bajo este Contrato) una vez el Arrendador (i) haya inspeccionado la Propiedad Arrendada; (ii) confirme que la misma ha sido entregada en fiel cumplimiento con el Artículo XIX y demás términos y condiciones de este Contrato; y (iii) determine que no existen deficiencias ambientales atribuibles a o como consecuencia del uso y las operaciones del Arrendatario en la Propiedad Arrendada.

INICIALES
RRC

6.04 **Transferibilidad de Depósito.** En caso de venta, cesión o traspaso de la Propiedad Arrendada por el Arrendador a un tercero, el Arrendador podrá transferir el Depósito al nuevo adquirente, quedando éste como el único responsable de la devolución del Depósito. Una vez transferido el Depósito, el Arrendador quedará relevado de toda responsabilidad hacia el Arrendatario en cuanto al Depósito o su devolución luego de terminado este Contrato.

ARTICULO VII
ALTERACIONES Y MEJORAS

7.01 **Disposiciones Generales**. El Arrendatario, en la Fecha de Entrega de Posesión, tomará posesión y aceptará la Propiedad Arrendada, descritas en el Anejo A, en el estado actual que se encuentran **("as is"),** reconociendo que dicha propiedad está en buenas condiciones al momento de su entrega.

7.02 **Alteraciones y Mejoras.** Serán por cuenta y cargo del Arrendatario todas y cualesquiera alteraciones, cambios, adiciones o mejoras necesarias para que la Propiedad Arrendada pueda ser utilizada para los fines especificados en la Sección 1.07 de este Contrato, con excepción de las obras en el Anejo E, si alguna, que el Arrendador acordó reembolsar al Arrendatario. El Arrendatario no podrá llevar a cabo alteración, cambio, adición o mejora alguna sin el consentimiento previo por escrito del Arrendador con excepción de las obras descritas en el Anejo E, si alguna, las cuales se autorizan expresamente en este Contrato.

Las Secciones 7.03, 7.04 y 7.05 se excluyen intencionalmente por no ser de aplicación al Arrendamiento de Lotes.

7.06 **Gravámenes**. (a) El Arrendatario no podrá constituir ni permitirá que se constituya gravamen alguno sobre la Propiedad Arrendada.

(b) El Arrendatario certifica y garantiza que todo material que utilice en o para cualquier obra o trabajo en la Propiedad Arrendada estará libre de cargas y gravámenes al momento que se incorpore a la misma, lo cual certificará al Arrendador de forma fehaciente al momento de comenzar la obra o el trabajo.

(c) El Arrendatario se compromete a notificar de inmediato al Arrendador cualquier gravamen o embargo sobre materiales u objetos utilizados en obras o trabajos a la Propiedad Arrendada e incorporados a la misma. Si se trabase un embargo o se constituyera cualquier tipo de gravamen que afecte a la Propiedad Arrendada, el Arrendatario actuará rápidamente y realizará toda gestión necesaria para lograr la cancelación de dicho gravamen o de liberar la propiedad del gravamen en un término no mayor de treinta (30) días a partir de la fecha de la constitución del gravamen, incluyendo, pero no limitándose a, el pago de lo reclamado. En caso de que el gravamen no fuera cancelado dentro del término anteriormente provisto, entonces, además de cualquier otro derecho o remedio que pudiera tener el Arrendador, éste podrá, pero no estará obligado a, obtener la cancelación del gravamen mediante el pago de la cantidad reclamada, o mediante prestación de fianza suficiente o mediante cualquier otro procedimiento que el Arrendador entienda apropiado, y la cantidad así pagada, así como las costas y gastos, incluyendo honorarios de abogados, que incurra el Arrendador en dicha gestión serán cobrados al Arrendatario como Renta Adicional.

7.07 **Titularidad de las Mejoras**. (a) Una vez expire el Término del Contrato, o termine el mismo, toda alteración, cambio, adición o mejora que haya realizado el Arrendatario a la Propiedad Arrendada se removerá en coordinación con el Arrendador.

(b) Una vez expire el Término del Contrato, o termine el mismo por cualquier otra razón, el Arrendatario removerá, a su cuenta y cargo, aquellas mejoras i) que por su cuenta y costo instaló en la Propiedad Arrendada o ii) que fueron instaladas por un arrendatario anterior y aceptadas por el Arrendatario como suyas. **(Si aplica)**

(c) Luego de haber removido cualquier mejora de la Propiedad Arrendada, el Arrendatario dejará la Propiedad Arrendada en condición similar a la que se encontraba cuando se entregó al Arrendatario.

7.08 **Planos y Especificaciones.** Cuando el Arrendatario solicite el consentimiento del Arrendador para cualquier futura construcción, alteración, cambio, adición o mejora al Lote ARRENDADO, sea o no de carácter permanente, incluyendo el trabajo, si alguno, descrito en el Anejo E, el Arrendador podrá, a su opción y discreción, requerir del Arrendatario que someta para su aprobación planos y especificaciones para la obra propuesta. Dichos planos y especificaciones, deben haber sido previamente sometidos y aprobados por las entidades gubernamentales pertinentes antes del Arrendatario poder dar comienzo a cualquier obra.

ARTICULO VIII
MANTENIMIENTO Y REPARACIONES

8.01 **Deberes y Responsabilidades del Arrendatario.** (a) El Arrendatario, con excepción de las reparaciones que conforme la Sección 8.02 de este Contrato le correspondan al Arrendador, mantendrá, a cuenta y cargo propio, en buenas condiciones la Propiedad Arrendada, con todas sus mejoras, si alguna, encintados, calles, áreas verdes, el suelo y subsuelo de la Propiedad Arrendada, y las tuberías, líneas, ductos, cables o conductos que sirvan a la Propiedad Arrendada. Al Arrendatario le corresponde cualquier reparación, ordinaria o extraordinaria, sujeto a que la necesidad de llevar a cabo dicha reparación no sea como consecuencia de la negligencia o acto intencional por parte del Arrendador, sus agentes, empleados o contratistas.

(b) Será obligación del Arrendatario mantener la Propiedad Arrendada y sus alrededores (i) libre de insectos, roedores y sabandijas; (ii) libre de basura, deshechos, escombros y cualquier otro desperdicio; y (iii) libre de olores desagradables u ofensivos. El Arrendatario se compromete además, a mantener todos los sistemas de drenaje y desagüe de la Propiedad Arrendada libres de obstrucción.

(c) Si el Arrendatario deja de hacer alguna reparación o hace la misma de forma inadecuada, o no reemplaza un equipo cuando sea necesario, el Arrendador podrá, pero no estará obligado a, hacer dichas reparaciones o reemplazos, quedando en dicho caso el Arrendatario obligado a reembolsarle al Arrendador todos los gastos incurridos para hacer dicha reparación o reemplazo, para lo que pagará el costo de reparación o reemplazo, disponiéndose, además, que cualquier partida a ser reembolsada por el Arrendatario en tal concepto será considerado como Renta Adicional, y como tal, pagado dentro del término provisto en el Artículo V de este Contrato. El Arrendador no será responsable por cualquier daño o inconveniencia que sufra el Arrendatario como consecuencia de los trabajos que el Arrendador haga conforme lo provisto en este párrafo, sin tener derecho el Arrendatario a ajuste o reducción en la Renta por tal motivo.

(d) El Arrendatario realizará todo trabajo de mantenimiento necesario para asegurarse que todo su equipo y facilidades cumplan fielmente con requisitos de prevención de incendios y requerimientos ambientales, legales o reglamentarios, si aplica.

(e) Las disposiciones de esta Sección 8.01 no serán aplicables en el caso de daño o destrucción como consecuencia de un incendio o cualquier otra eventualidad cubierta en el Artículo XIII de este Contrato.

8.02 **Deberes y Responsabilidades del Arrendador.** El Arrendador será responsable única y exclusivamente de aquellas reparaciones o correcciones requeridas conforme lo establece el Código Civil de Puerto Rico. El arrendatario reconoce haber inspeccionado el Lote antes de ocuparlo y lo acepta en las condiciones en que se encuentra el mismo. Excepto por lo provisto en esta Sección 8.02, el Arrendador no vendrá obligado a realizar ningún tipo de reparación, reemplazo o mejora a la Propiedad Arrendada o a equipo, maquinaria, facilidades, mobiliario u objeto alguno dentro de la Propiedad Arrendada, todo lo cual será la responsabilidad del Arrendatario según provisto en la Sección 8.01 de este Contrato.

ARTICULO IX
SERVICIOS BASICOS

9.01 **Deberes y Responsabilidades del Arrendatario.** Será por cuenta del Arrendatario cualquier cargo por concepto del consumo de electricidad, agua, gas, teléfono o cualquier otro tipo de servicio básico a la Propiedad Arrendada durante la vigencia de

INICIALES
RRR

este Contrato, incluyendo el período de tiempo entre la Fecha de Entrega de Posesión y la Fecha de Comienzo de Pago de Renta, si alguno. El Arrendatario deberá solicitar y coordinar la instalación de metros y otros mecanismos o sistemas necesarios para obtener los diferentes servicios básicos en la Propiedad Arrendada, y será responsable por cualquier depósito y/o cargo de instalación requerido por la agencia o entidad pertinente.

9.02 **Interrupción de Servicios.** El Arrendatario no podrá hacer ajustes en la Renta ni imponer o atribuir responsabilidad al Arrendador por cualquier interrupción en alguno de los servicios básicos a la Propiedad Arrendada o por daños sufridos como consecuencia de lo anterior, irrespectivamente del motivo.

NOTA: **Por tratarse del arrendamiento de un LOTE, no necesariamente todas las cláusulas de esta sección son de aplicación.**

9.03 **Electricidad**. (a Subestaciones Eléctricas. El Arrendatario podrá construir, instalar y mantener en coordinación con el Arrendador, a cuenta y cargo propio, una subestación de energía eléctrica y conectarla a las líneas de distribución de la AEE, conforme a los requisitos de la AEE. Bajo ninguna circunstancia el Arrendatario instalará una subestación eléctrica sin la aprobación previa del Arrendador en cuanto a la capacidad o potencia de dicha subestación, su ubicación dentro de la Propiedad Arrendada y la ruta de extensión de las líneas de energía.

(b) Equipo Adicional. El Arrendatario se compromete a no instalar equipo alguno que exceda o que razonablemente podría exceder la capacidad de las líneas de servicio eléctrico a la Propiedad Arrendada, sin el consentimiento previo del Arrendador; disponiéndose, además, que si cualquier equipo requiriere mayor capacidad o rendimiento en la línea de servicio, la misma será instalada al costo del Arrendatario conforme los planos y especificaciones previamente aprobados por escrito por el Arrendador. El Arrendatario viene obligado a construir su propia subestación eléctrica según sus necesidades.

9.04 **Agua.** (a) En caso de que el Arrendatario requiera un volumen y/o presión de agua mayor al existente en el área donde ubica la Propiedad Arrendada, la construcción y/o instalación de tales mejoras y/o estructuras, según sean necesarias, convenientes o requeridas por la Autoridad de Acueductos y Alcantarillados de Puerto Rico (en adelante la "AAA") para aumentar tal volumen y/o presión, serán por cuenta y costo del Arrendatario y se llevarán a cabo en coordinación y con la aprobación escrita del Arrendador.

(b) Si la AAA exige que la acometida de agua a la Propiedad Arrendada sea de un diámetro mayor al existente, el Arrendatario llevará a cabo la obra correspondiente a su cuenta y cargo y con la previa aprobación escrita del Arrendador.

ARTICULO X
USO Y DISFRUTE PACIFICO

10.01 **Uso y Disfrute.** El Arrendador se compromete y garantiza brindar al Arrendatario el uso y disfrute pacífico de la Propiedad Arrendada durante el Término o hasta la terminación del Contrato a tenor con el Artículo XVIII de este Contrato, siempre que el Arrendatario cumpla con el pago de la Renta y los demás términos y condiciones de este Contrato.

ARTICULO XI
CONTRIBUCIONES, IMPUESTOS Y ARBITRIOS

11.01 **Contribuciones, Impuestos y Arbitrios**. El Arrendatario será responsable por el pago de toda contribución, impuesto, arbitrio, patente municipal, derecho o cualquier otra imposición por cualquier entidad gubernamental con autoridad de ley sobre bienes muebles e inmuebles y actividades directa o indirectamente relacionadas con las operaciones del Arrendatario en la Propiedad Arrendada, incluyendo, pero sin limitarse a contribuciones sobre equipo y maquinaria en la Propiedad Arrendada. El Arrendatario deberá pagar toda contribución, impuesto, arbitrio y patente municipal antes del vencimiento de la misma.

ARTICULO XII
AMBIENTAL

12.01 <u>**Reglamentaciones Gubernamentales y Protección Ambiental**</u> - El Arrendatario cumplirá con todas las leyes, reglamentos, permisos, órdenes ejecutivas, órdenes administrativas y requisitos locales y federales de las agencias gubernamentales que tengan jurisdicción sobre las operaciones que se lleven a cabo en la Propiedad Arrendada. El Arrendatario, de ser requerido por el Arrendador, deberá someter evidencia de su cumplimiento y de los permisos y endosos de agencias que tienen jurisdicción sobre la operación autorizada a desarrollarse en la propiedad arrendada. **El Arrendatario someterá al Arrendador copia de los referidos permisos.**

Si fuere de aplicación, el Arrendatario mantendrá la Propiedad Arrendada y las actividades que lleve a cabo allí en cumplimiento con los términos, condiciones y compromisos especificados i) en la Declaración de Impacto Ambiental, o en cualquier otro documento preparado para la evaluación de los aspectos ambientales de su operación en la Propiedad Arrendada y ii) en los permisos otorgados por las agencias gubernamentales con jurisdicción sobre sus actividades en la Propiedad Arrendada.

El Arrendatario instalará en la Propiedad Arrendada, a su cuenta y costo, los mecanismos necesarios para evitar que sus operaciones puedan afectar la integridad ambiental de la Propiedad Arrendada, o causar cualquier molestia a predios colindantes o a la comunidad en general.

Cualquier mejora o instalación de equipo de control de contaminantes a requerimiento de cualquier agencia o entidad gubernamental con jurisdicción se hará a cuenta y costo del Arrendatario y sujeto al Artículo VII de este Contrato. Además, sin que se entienda como una limitación de cualquier otro requisito ambiental aplicable, el Arrendatario obtendrá los siguientes permisos y cumplirá con los siguientes reglamentos, cuando aplique:

(a) <u>Pozos</u>. El Arrendador no permitirá el hincado de un pozo para la extracción de agua en la Propiedad Arrendada a menos que la Autoridad de Acueductos y Alcantarillados no pueda proveer el volumen de agua necesitado por las operaciones del Arrendatario en la Propiedad Arrendada. En tal caso, el Arrendatario obtendrá los correspondientes permisos de las agencias correspondientes, tanto para el hincado de un pozo y la extracción de aguas subterráneas. Cualquier otro tipo de pozo (i.e., monitoreo, inyección, etc.) requerirá de los permisos correspondientes y la aprobación escrita del Arrendador.

(b) <u>Ruidos</u>. El Arrendatario no excederá el límite máximo de ruido permitido los reglamentos correspondientes.

(c) <u>Fuentes de Emisión</u>. El Arrendatario obtendrá todos los permisos de construcción y operación necesarios para construir, instalar y operar cualquier fuente de emisión de contaminación atmosférica o de aire, según lo dispone la Reglamentación Local y la Reglamentación Federal. Se entiende como fuente de emisión de contaminación atmosférica, sin que se entienda como una limitación, (i) sistemas de ventilación para dispersar emisiones atmosféricas resultantes de sus operaciones; (ii) generadores de electricidad para casos de emergencia, (iii) tanques con capacidad mayor de quinientos (500) galones para almacenar gases combustibles y (iv) tanques de almacenamiento de combustibles (gasolina, diesel, kerosina, acetona, alcohol y otros similares) que tengan una capacidad mayor de 10,000 galones. El Arrendatario por su cuenta y costo implantará las medidas necesarias e instalará el equipo de control requerido para mantener los estándares de calidad de aire establecidos por las leyes y reglamentos vigentes y por los permisos expedidos por la Agencia Federal de Protección Ambiental y por las agencias estatales con jurisdicción en el asunto.

(d) <u>Tanques de Almacenamiento de Gases</u>. El Arrendatario deberá obtener los correspondientes permisos para instalar y/o almacenar gases combustibles en tanques sobre tierra.

(e) <u>Tanques de Almacenamiento Soterrados</u>. El Arrendatario no instalará tanques soterrados para almacenar combustibles, materias primas ni sustancias químicas. En caso de que se hayan instalado tanques previamente, y la remoción de los mismos constituya un riesgo para la Propiedad Arrendada o la operación del

INICIALES

O.I.M.

Arrendatario, estos tanques podrán ser utilizados sólo si cumplen con la reglamentación federal y estatal vigente para tanques soterrados.

(f) Tanques de Almacenamiento sobre la Superficie del Terreno. El Arrendatario preparará e implantará, según le aplique, un Plan de Prevención, Control y Contramedidas para Derrames ("SPCC Plan"), según lo requiere la parte 112 del Código Número 40 de Reglamentación Federal (40 CFR Part 112) y cumplirá con todo requisito o autorización de la Junta de Calidad Ambiental para instalar y operar tanques de almacenamiento sobre la superficie del terreno.

(g) Sustancias Químicas. El Arrendatario, en cuanto a almacenamiento de cualquier sustancia química, establecerá todos los mecanismos de seguridad necesarios y requeridos por las agencias gubernamentales con jurisdicción para evitar cualquier escape o derrame que pueda contaminar la Propiedad Arrendada o propiedades colindantes.

(h) Almacenamiento de Materiales Peligrosos. El Arrendatario deberá cumplir estrictamente con las normas establecidas por la Administración de Salud y Seguridad Ocupacional (OSHA por sus siglas en inglés) para el almacenamiento de materiales peligrosos, según dispone la subparte H de la parte 1910 del Código Número 29 de Reglamentación Federal (29 CFR Part 1910 Subpart H) así como con el Código para la Prevención de Incendios de Puerto Rico. El Arrendatario dará especial atención a las distancias mínimas establecidas en los códigos federales y locales para almacenamiento de materiales peligrosos, particularmente aquellos materiales que sean inflamables.

(i) Efluentes Industriales y Sanitarios. El Arrendatario no descargará sus efluentes sanitarios ni industriales en el sistema de alcantarillado ni en ningún otro lugar hasta que haya obtenido las autorizaciones y permisos necesarios para ello de las agencias correspondientes o de la Agencia Federal de Protección Ambiental (EPA), según aplicable. El Arrendatario solicitará y obtendrá de cualquier otra agencia local y federal con jurisdicción los permisos y/o endosos necesarios para instalar y operar cualquier planta o sistema de tratamiento o pre tratamiento de estos efluentes. El Arrendatario tendrá que obtener el endoso y aprobación del Arrendador para la instalación de cualquier planta o sistema de tratamiento o pre-tratamiento antes de acudir a solicitar los permisos o endosos de las demás agencias con jurisdicción. El Arrendatario le dará el tratamiento necesario a sus efluentes antes de descargarlos, según lo requiera la agencia o entidad gubernamental con jurisdicción.

(j) Tanques o Pozos Sépticos. En caso de que la Propiedad Arrendada esté provista de un tanque o pozo séptico, éste podrá ser utilizado únicamente para descargar el efluente sanitario. Por lo tanto, el Arrendatario no descargará efluentes industriales ni sustancia ni material alguno que no sea el efluente sanitario, en dicho tanque ó pozo. El Arrendatario además deberá obtener el permiso de operación de la correspondiente agencia para dicho tanque ó pozo. Cualquier efluente industrial que pueda generarse y que no sea descargado al sistema de la Autoridad de Acueductos y Alcantarillados ó mediante un permiso de descarga "National Pollutant Discharge Elimination System" (NPDES), deberá disponerse mediante acarreo con previa autorización, a una planta de tratamiento de la Autoridad de Acueductos y Alcantarillados u otra entidad autorizada para manejar dichos efluentes.

(k) Permiso de Descarga de Efluentes. El Arrendatario no descargará efluente industrial alguno al terreno. El Arrendatario obtendrá un permiso NPDES para descargar cualquier efluente a un cuerpo de agua superficial y para descargar aguas de lluvia, si éstas han estado expuestas a materias primas, productos intermedios o finales, desperdicios, "*by-products*", maquinaria industrial, equipo y actividades, áreas de manejo de materiales o áreas de proceso. El Arrendatario obtendrá, según le aplique, los correspondientes permisos de descargas industriales o de pre-tratamiento de las agencias que regulen tal actividad.

(l) Substancias Peligrosas. El Arrendatario no tratará, ni almacenará substancia peligrosa alguna en la Propiedad Arrendada, excepto cuando posea los permisos necesarios de las agencias con jurisdicción y realice dichas actividades en cumplimiento con la reglamentación aplicable y con los términos y condiciones del permiso. El Arrendatario no podrá generar o almacenar substancia o desperdicio peligroso alguno en la Propiedad Arrendada sin haber obtenido previamente los

INICIALES
RDR

permisos necesarios de las agencias locales y federales con jurisdicción. La generación y almacenamiento de substancias peligrosas tendrá que hacerse en cumplimiento con las leyes, reglamentos y permisos aplicables. Además, el Arrendatario no podrá almacenar substancias o desperdicios peligrosos en la Propiedad Arrendada, sin antes informar al Arrendador la ubicación del área del almacenaje y evidenciarle su cumplimiento con la reglamentación federal y estatal, y con aquellas medidas que el Arrendador estime necesarias para proteger la Propiedad Arrendada. En ningún momento el Arrendatario dispondrá en la Propiedad Arrendada substancias o desperdicios peligrosos.

(m) Desperdicios Sólidos No Peligrosos. Los desperdicios sólidos no peligrosos que se generen de las operaciones del Arrendatario en la Propiedad Arrendada deberán ser almacenados, manejados, transportados y desechados conforme a los reglamentos correspondientes. El Arrendatario deberá obtener a su vez todos los permisos y dar fiel cumplimiento a los reglamentos y leyes estatales o federales que sean de aplicación a la generación de desperdicios. El Arrendatario por su cuenta y costo, también deberá mantener limpio el solar libre de desperdicios sólidos, desechos, basura, escombros y otros.

(n) Equipos o materiales con Policlorinato de Bifenil (PCB) - El Arrendatario no instalará, introducirá, almacenará o utilizará en la Propiedad Arrendada equipo ni materiales con PCB.

(o) Informes al Arrendador - Además de cualquier otra información o documento que pueda serle requerido en virtud de este Contrato, el Arrendatario le proveerá al Arrendador lo siguiente:

(i) Notificación escrita, dentro de cuarenta y ocho (48) horas, de haber ocurrido cualquier evento que requiera notificación verbal o escrita, a la Agencia Federal de Protección Ambiental (EPA), la Junta de Calidad Ambiental o cualquier entidad designada por éstas, además de copia de cualquier orden, comunicación o informe relacionado con el evento. Esto incluye cualquier notificación requerida bajo las disposiciones del "Emergency Planning and Community Right to Know Act".

(ii) Notificación escrita dentro de cuarenta y ocho (48) horas de haber ocurrido un cambio en los materiales peligrosos que se utilizan en la Propiedad Arrendada, o si el Arrendatario observa o tiene conocimiento de cualquier problema ambiental en la Propiedad Arrendada, aún si dicho problema no es el resultado de las actividades del Arrendatario.

(iii) Copia de cualquier permiso requerido por la operación autorizada que se desarrolle en la propiedad arrendada.

(p) Auditorías y Acceso a la Propiedad Arrendada. El Arrendador se reserva el derecho de auditar la Propiedad Arrendada, y de permitir el acceso a la misma a las agencias reguladoras de tiempo en tiempo, o cuando sea necesario durante el Término de este Contrato según lo estime necesario, con el propósito de evaluar todos aquellos aspectos relacionados con la condición ambiental de la Propiedad Arrendada, el cumplimiento con la legislación y reglamentación ambiental federal y estatal, y con todo lo dispuesto en este Artículo XII. El Arrendatario, para estos propósitos, proveerá acceso al Arrendador, a las agencias reguladoras y a toda persona contratada por el Arrendador, a la Propiedad Arrendada, sus edificios y estructuras. El Arrendatario proveerá acceso a todos los libros, registros, documentos o instrumentos que el Arrendador estime necesarios para determinar la condición ambiental de la Propiedad Arrendada, o el cumplimiento con la legislación y reglamentación ambiental.

En caso de que el Arrendador entienda, a base de las auditorías que realice a la Propiedad Arrendada, que el Arrendatario está substancialmente incumpliendo con las disposiciones de la legislación y los reglamentos ambientales locales y federales aplicables, podrá requerir al Arrendatario que realice, a costo del Arrendatario, aquellos estudios ambientales que sean necesarios para determinar la existencia de contaminación en la Propiedad Arrendada, si alguna, su extensión y todas aquellas actividades de remoción, mitigación y remediación que sean necesarias para corregir

INICIALES
RRR

O.I.M.

cualquier situación ambiental que haya sido ocasionada por el Arrendatario a la Propiedad Arrendada. El Arrendatario, si el Arrendador lo estima necesario, deberá someter un estudio ambiental Fase I y/o Fase II sobre el estado ambiental de la Propiedad preparado por un consultor ambiental de probada experiencia al terminar por cualquier causa este Contrato. El estudio deberá incluir una relación de cómo las actividades llevadas a cabo afectaron la condición del Edificio y el solar. Los estudios tendrán que hacerse siguiendo las normas de preparación de dichos estudios establecidos por la comunidad científica (ASTM). Estos estudios deberán estar firmados y certificados por un ingeniero o un químico licenciado para ejercer la profesión en Puerto Rico.

En caso de que los estudios o inspecciones demuestren alguna deficiencia o condición ambiental en la Propiedad Arrendada que requiera remediación, el Arrendatario someterá un plan de acción para remediarla, con la correspondiente fianza o garantía que asegure el pago de la misma. El plan será revisado y su ejecución coordinada con el Arrendador.

(q) Acciones en Respuesta a Emergencias y Remediación. En caso de cualquier derrame, escape, o filtración de contaminantes o sustancias peligrosas o cualquier otro evento que requiera la remoción de contaminantes o sustancias peligrosas o una remediación ambiental, el Arrendatario estará obligado a corregir la misma inmediatamente. El Arrendatario será responsable de contratar a su costo a aquellas compañías de probada experiencia y reputación para realizar tales actividades y todas las gestiones necesarias para dicha remediación. Antes de contratar a una compañía o consultor para el trabajo de remoción, remediación o limpieza, el Arrendatario informará el nombre de dicha compañía al Arrendador para su aprobación. El plan de trabajo ("scope of work") que prepare la compañía aprobada por el Arrendador deberá ser autorizado por el Arrendador. De existir una deficiencia o contaminación en la Propiedad Arrendada, el Arrendador podrá requerirle al Arrendatario que permanezca en la Propiedad Arrendada y continúe pagando la Renta, hasta tanto la Propiedad Arrendada sea remediada a niveles de cumplimiento con la legislación y reglamentación local y federal aplicable. No obstante lo anterior, el Arrendatario tendrá la obligación de notificar por escrito al Arrendador cuando ocurra un evento que requiera remoción de contaminantes o remediación ambiental y tendrá que coordinar con el Arrendador cualquier tipo de limpieza, remoción de contaminantes o remediación ambiental previo a comenzar la misma, excepto que el evento ocurra en horas o días no laborables, en cuyo caso, el Arrendatario tendrá que notificar inmediatamente al Arrendador el próximo día laborable. La notificación al Arrendador por parte del Arrendatario en caso de algún derrame, escape o filtración de contaminantes no releva al Arrendatario de su obligación de notificar a las agencias gubernamentales pertinentes cuando así sea requerido por ley, reglamento, ordenanza municipal, orden judicial, orden ejecutiva, orden administrativa o mediante cualquier otra disposición legal.

En caso de que ocurra cualquier evento de carácter ambiental, tal como pero sin limitarse a derrames, escapes o filtraciones de contaminantes que constituyan un peligro inminente para la salud o el ambiente, el Arrendatario, además de tomar todas aquellas medidas de protección, respuesta ("response") y notificación que requieren las leyes, reglamentos y permisos ambientales, tendrá que interrumpir sus operaciones si estas son la causa directa de que haya ocurrido tal evento ambiental hasta tanto se haya controlado la situación y se hayan eliminado todos los riesgos de que se pueda afectar la salud o el ambiente.

(r) Responsabilidad ante Eventos Ambientales. El Arrendatario será responsable de cualquier daño ambiental y la correspondiente acción remediativa que sea necesaria que surja como resultado de las operaciones del Arrendatario. El Arrendatario será responsable e indemnizará al Arrendador por cualquier demanda, acción civil ó criminal, acción administrativa, multa, reclamación, acción remediativa y/o acción de respuesta a una condición ambiental ("response action"), limpieza y/o de remoción de cualquier contaminante, sustancia peligrosa ó desperdicio tóxico ó peligroso según estos se definen en las leyes y reglamentos ambientales locales y federales, y sus enmiendas, que surja como resultado de sus operaciones o durante su ocupación de la Propiedad Arrendada. Entendiéndose, que el término contaminante incluye petróleo y sus derivados, asbesto y PCB. De igual forma, el Arrendatario será responsable e indemnizará al Arrendador por cualquier demanda, acción civil ó criminal, acción administrativa, multa ó reclamación que surja como resultado de cualquier

violación a cualquier ley, reglamento, regla, Orden Administrativa, Orden Ejecutiva o requisito ambiental de cualquier entidad gubernamental local o federal que surja como resultado de sus operaciones o durante el término en que ocupó la Propiedad Arrendada. La responsabilidad del Arrendatario ante el Arrendador y su obligación de indemnizarlo no prescribirán.

(s) Permisos: El Arrendatario gestionará el permiso de uso de la propiedad arrendada en la Oficina de Gerencia de Permisos (OGPE) adscrita a la Junta de Planificación de Puerto Rico, así como en lo correspondiente, en el Municipio correspondiente. Una vez obtenga el permiso de uso, enviará copia del mismo al Arrendador y el referido permiso formará parte del expediente del arrendatario.

ARTICULO XIII
PERDIDA O DESTRUCCION

13.01 **Notificación**. El Arrendatario, a menos que apliquen las disposiciones sobre notificaciones del Artículo XII o la Sección 13.06 de este Contrato, notificará inmediatamente al Arrendador de haber ocurrido cualquier incendio, explosión, derrame de sustancias peligrosas o contaminantes o cualquier otro tipo de accidente o evento fuera de lo ordinario que ocasione daño o que represente una amenaza de daño a la Propiedad Arrendada.

13.02 **Deber de Reparación del Arrendador.** El Arrendador deberá reparar o restablecer la Propiedad Arrendada a un estado y condición substancialmente similar al que prevalecía antes de ocurrir el incidente o evento mediante el cual la Propiedad Arrendada sufra daños por motivo de un incendio, explosión o cualquier otro incidente o evento cubierto por los seguros requeridos en este Contrato, sujeto a lo siguiente:

(i) que el Arrendador haya recibido la correspondiente compensación de la compañía aseguradora; y

(ii) que el accidente o evento que haya causado el daño no sea atribuible o haya ocurrido como consecuencia de la negligencia, alguna omisión o algún acto intencional del Arrendatario o alguno de sus empleados, agentes, visitantes o representantes, o como resultado de la violación por alguno de los anteriores de alguna ley, reglamento, orden u ordenanza, federal, estatal o municipal, o el incumplimiento de cualquier obligación o condición bajo este Contrato.

El Arrendatario reconoce que la responsabilidad del Arrendador en casos de daño o destrucción se limita a llevar a cabo los trabajos de reparación o reconstrucción con los fondos que se reciban de las compañías aseguradoras, entendiéndose que el Arrendatario será responsable de cubrir los deducibles y cualquier cantidad en exceso de la recibida de las compañías aseguradoras que sea necesaria para cubrir el costo de las obras de reparación, reconstrucción o reemplazo.

13.03 **Terminación de Contrato.** No obstante lo dispuesto en la Sección 13.02 de este Contrato, si la Propiedad Arrendada es objeto de daño o destrucción, el Arrendador tendrá la opción de dar por terminado este Contrato en cualquiera de las siguientes circunstancias:

(i) si los seguros requeridos en este Contrato no proveen cubierta para el accidente o evento ocurrido;

(ii) el daño sufrido por la Propiedad Arrendada es de tal grado que excede el costo de reemplazo de cualquier estructura en la Propiedad Arrendada;

(iii) si cualquier estructuras en la Propiedad Arrendada, en la opinión del Arrendador, no pueden ser reparada en un término de ciento veinte (120) días del día en que ocurrió el accidente o evento;

(iv) si el incidente o evento ocurre en cualquier momento durante los últimos dos (2) Años del Término de este Contrato.

INICIALES

En cualquiera de las anteriores circunstancias, el Arrendador podrá dar por terminado este Contrato mediante notificación por escrito al Arrendatario dentro de los noventa (90) días a partir de la fecha que ocurrió el accidente o evento, en cuyo caso ambas partes quedarán relevadas de cualquier responsabilidad futura bajo el Contrato a partir de la fecha de efectividad de su terminación excepto aquellos que subsistan conforme al Artículo XII.

13.04 **Restauración**. En el caso que el Arrendador tenga la obligación de reparar o reconstruir cualquier estructura en el lote (la Propiedad Arrendada) conforme lo provisto en la Sección 13.02 de este Contrato, o si, a pesar de tener la opción de dar por terminado este Contrato conforme la Sección 13.03 de este Contrato, este decide reparar o reconstruir la Propiedad Arrendada, entonces el Arrendatario será responsable de la pérdida de artículos, equipo, maquinaria o cualquier otra propiedad que el Arrendatario haya unido, adherido, incorporado o instalado, o que el Arrendatario mantenga, en la Propiedad Arrendada.

13.05 **Ajuste en la Renta.** Si la Propiedad Arrendada es objeto de daño o destrucción y el Arrendador decide reparar la misma (sujeto a que la causa del incendio o siniestro no sea por la negligencia, omisión o algún acto intencional del Arrendatario o alguno de sus empleados, agentes, visitantes o representantes, o la violación por alguno de los anteriores de alguna ley, reglamento, orden u ordenanza, federal, estatal o municipal, o el incumplimiento de cualquier obligación o condición bajo este Contrato), el Arrendatario tendrá derecho a un ajuste en la Renta Básica en proporción al área total de la Propiedad Arrendada que no podrá utilizar durante el período de reparación (i.e., desde la fecha del siniestro o evento hasta la fecha en que el Arrendador termine la reparación). Si el Arrendador da por terminado el Contrato por alguna de las circunstancias indicadas en la Sección 13.03 de este Contrato, la Renta será pagada hasta la fecha del siniestro o evento. **(En la medida en que aplique, ya que la propiedad arrendada es un Lote).**

13.06 **Informe de Daños**. En caso de un desastre o siniestro, el Arrendatario preparará y entregará al Arrendador un informe de los daños dentro de las primeras dieciocho (18) horas de haber ocurrido el evento.

ARTICULO XIV
RENUNCIA A RECLAMACIONES; INDEMNIZACIONES

14.01 **Indemnización.** El Arrendatario se compromete a defender, indemnizar y relevar al Arrendador, a sus directores, oficiales, empleados, agentes, representantes, sucesores y cesionarios de responsabilidad por cualquier daño, pérdida, reclamación, multa, penalidad, embargo, acción o demanda de cualquier clase o naturaleza, incluyendo cualquier gasto o costo incidental (incluyendo, pero sin limitarse a, costos de defensa, transacción y honorarios de abogado), con relación a o como consecuencia de (i) cualquier daño a un tercero (incluyendo muerte) o cualquier daño, pérdida o destrucción de la propiedad de un tercero, (a) dentro o en los alrededores de la Propiedad Arrendada ocasionado en todo o en parte por cualquier acto u omisión del Arrendatario o alguno de sus empleados (esté o no dicho acto dentro del ámbito de sus labores en el empleo), agentes, personas autorizadas, visitantes, sucesores o cesionarios, o (b) por motivo del uso o la ocupación de la Propiedad Arrendada por el Arrendatario, sus agentes, empleados, invitados o visitantes; (ii) la violación de alguna ley o reglamento, federal o estatal, o de alguna ordenanza municipal, o alguna orden administrativa o judicial, como consecuencia directa o indirecta de la ocupación del Arrendatario de la Propiedad Arrendada; o (iii) por el incumplimiento de cualquiera de sus obligaciones bajo este Contrato.

14.02 **Renuncia a Reclamaciones.** El Arrendador no será responsable, y el Arrendatario releva al Arrendador y renuncia a cualquier reclamación contra el Arrendador, por cualquier daño a, o pérdida de, cualquier propiedad en la Propiedad Arrendada que pertenezca al Arrendatario, a sus empleados, agentes, visitantes, invitados, o cualquier otra persona, o por cualquier daño o pérdida que sufra el negocio del Arrendatario, por cualquier motivo o causa, incluyendo, pero no limitándose a, cualquier daño o pérdida como resultado de un incendio, vapor o humo; corto circuito; deficiencias en los servicios de agua, electricidad, gas u otro; lluvias, tormentas, huracanes u otras inclemencias del tiempo; inundaciones o filtraciones; o por defectos en tuberías, cables, equipos, plomería o el sistema de acondicionador de aire, independientemente que dicho daño o inconveniente sea como resultado de las condiciones o estado de la

INICIALES
RRR

Propiedad Arrendada. El Arrendador no responderá al Arrendatario, o a sus agentes, empleados, invitados o visitantes, por daño o pérdida que sufra alguno de ellos, o su propiedad, como resultado de conducta criminal o actos intencionales, o por actos negligentes o intencionales de algún tercero o del Arrendatario, sus agentes, empleados, invitados y visitantes. El Arrendatario renuncia a cualquier reclamación contra el Arrendador por cualquier daño o pérdida en la Propiedad Arrendada o a cualquier persona o propiedad dentro de la Propiedad Arrendada a menos que el daño o la pérdida sea causada por negligencia crasa del Arrendador, determinada por los foros competentes.

14.03 **Arrendatario Responsable por Propiedad Mueble.** El Arrendatario reconoce que el Arrendador no será responsable por los daños que pueda sufrir cualquier propiedad mueble localizada en la Propiedad Arrendada o por el hurto o apropiación ilegal de la misma, correspondiéndole al Arrendatario todo el riesgo por cualquier daño o pérdida de dicha propiedad.

ARTICULO XV
SEGUROS

15.01 **Seguros.** Durante el Término de este Contrato, el Arrendatario mantendrá en todo momento las siguientes pólizas de seguro:

(a) Responsabilidad pública comercial, incluyendo responsabilidad contractual, con límites no menores de $1,000,000 para daños corporales y $1,000,000 para daños a la propiedad, por evento ("occurrence"), asegurando al Arrendatario contra cualquier reclamación por incidentes en la Propiedad Arrendada o en sus inmediaciones como consecuencia de la ocupación de la Propiedad Arrendada por el Arrendatario, y que incluya al Arrendador y a sus agentes, oficiales, directores y empleados como asegurados adicionales, cuya póliza incluirá el endoso de "fire legal liability".

(b) **Póliza de responsabilidad Ambiental-** Por la naturaleza de las operaciones a llevarse a cabo en la propiedad arrendada: **mecánica**, liviana para proveer mantenimiento preventivo a vehículo, camiones y equipo pesado**,** el Arrendatario suscribirá la siguiente cubierta: el Arrendatario se obliga a acogerse y mantener vigente una póliza con cubierta de responsabilidad pública por **eventos ambientales**. Dicha póliza deberá disponer de un límite no menor de un millón de dólares ($1,000,000.00) por evento u ocurrencia, y deberá permanecer vigente durante el término de este arrendamiento y cualquier extensión al mismo. La omisión del arrendatario en mantener la referida póliza podrá ser causa suficiente para resolver el contrato, sin liberarlo de responsabilidad. En la referida póliza de responsabilidad pública por eventos ambientales, el Arrendador debe ser incluido como asegurado adicional y como "loss payee". Si el límite de la póliza antes descrita no fuera suficiente para satisfacer cualquier reclamación contra el Arrendador, el Arrendatario deberá a su vez responder por el exceso reclamado, de ser el caso.

(c) Cualquier otro seguro sobre la Propiedad Arrendada y proveyendo cubierta contra aquellos riesgos asegurables que en cualquier momento sea común obtener en caso de propiedad similar a la Propiedad Arrendada, en las cantidades que requiera el Arrendador.

Los deducibles de las pólizas de seguro aquí exigidas serán asumidos por el Arrendatario, entendiéndose que de ocurrir un daño o pérdida y el Arrendador realizar las reparaciones, el Arrendatario reembolsará al Arrendador los deducibles contenidos en su póliza de seguros, además de los fondos que desembolse la compañía aseguradora.

15.02 **Seguros Durante Construcción**. Durante cualquier periodo de construcción por el Arrendatario en la Propiedad Arrendada, incluyendo las mejoras descritas en el Anejo E, si alguno, el Arrendatario deberá mantener las siguientes pólizas de seguro: **(De aplicar, ya que se trata del arrendamiento de un Lote)**

(i) Seguro "builder's risk" proveyendo cubierta sobre todas las mejoras que estén siendo construidas, equivalente al cien por ciento (100%) de su valor de reemplazo.

(ii) Si el costo estimado de la obra supera los cinco mil dólares ($5,000), el Arrendatario, a su propio costo, someterá al Arrendador una fianza de cumplimiento ("performance bond") de una compañía reconocida y aprobada por el Arrendador, u otra garantía aceptable para el Arrendador, por una cantidad igual al costo estimado de la obra, que garantice la terminación de la misma en un tiempo razonable. A solicitud del Arrendador, de estar llevando a cabo el Arrendatario más de una obra, el Arrendatario en lugar de obtener una fianza o garantía por separado para cada obra o proyecto, someterá una sola fianza o garantía por una cantidad suficiente para satisfacer al Arrendador por todas las alteraciones, cambios, adiciones o mejoras que llevará a cabo.

(iii) Póliza de la Corporación del Fondo del Seguro del Estado por la suma requerida por ley,

15.03 **Aumento en Póliza de Seguro**. El Arrendatario pagará cualquier aumento de prima de los seguros cubriendo la Propiedad Arrendada requerido por los riesgos adicionales que surjan de cualquier alteración, cambio, adición o mejora hecha por el Arrendatario a la Propiedad Arrendada.

15.04 **Requisitos Generales.** El formato y el contenido de todas las pólizas de seguro que viene obligado a tener el Arrendatario bajo este Artículo XV deberán ajustarse a los requisitos del Arrendador, y deberán disponer lo siguiente: (i) que la cubierta de la póliza no podrá ser reducida, cancelada o no renovada por la compañía aseguradora sin la notificación previa por escrito al Arrendador y al Arrendatario por lo menos sesenta (60) días antes (a menos que dicha cancelación sea por motivo de la falta de pago de la prima, en cuyo caso la notificación deberá ser enviada por lo menos treinta (30) días antes); y (ii) que la póliza será renovada inmediatamente por el Arrendatario a la fecha de su expiración. El Arrendatario deberá obtener dichas pólizas de compañías de seguro debidamente autorizadas a hacer negocios en Puerto Rico, aceptables para el Arrendador, con una clasificación no menor de "A" y categoría financiera de "IV" o superior, según el informe de seguros de A.M. Best and Company.

15.05 **Certificado de Seguro.** Antes de la Fecha de Entrega de Posesión, el Arrendatario deberá someter al Arrendador todas las pólizas exigidas bajo este Artículo XV, con todos sus endosos (o copias certificadas de las mismas) y certificados de seguro evidenciando las cubiertas requeridas en las Secciones 15.01 y 15.02 de este Contrato. El Arrendatario reconoce expresamente el derecho del Arrendador a no entregar la Propiedad Arrendada al Arrendatario hasta dos (2) días después de que se hayan depositado con el Arrendador los originales de las pólizas (o copias certificadas) y los certificados de seguro, según requerido en esta sección.

15.06 **Evidencia de Pago; Renovación de Pólizas.** El Arrendatario deberá enviar al Arrendador evidencia satisfactoria del pago de las primas dentro de los quince (15) días siguientes de sus respectivas fechas de renovación y someterá el correspondiente certificado de seguro o copia certificada de las pólizas para cada póliza renovada.

15.07 **Reclamaciones.** El Arrendatario asistirá al Arrendador en el cobro de aquellas reclamaciones contra las correspondientes compañías aseguradoras en aquellos casos que el Arrendador lleve la reclamación, incluyendo la preparación del informe de daños y otros documentos que sean necesarios para la reclamación. En caso que el Arrendatario no provea tales documentos, el Arrendador como agente o apoderado del Arrendatario, podrá, además de utilizar cualquier otro medio que tenga disponible, preparar y someter cualquier evidencia de pérdida o cualquier otro documento necesario para el cobro de la compensación.

15.08 **Revisiones Periódicas.** El Arrendador se reserva el derecho de revisar y exigir periódicamente aumentos en los límites de las cubiertas requeridas en este Contrato para ajustar las mismas a los efectos de inflación.

15.09 **Penalidades.** No obstante lo provisto en la Sección 22.08 de este Contrato, si el Arrendatario incumple con su deber de mantener las pólizas requeridas en este Artículo XV, y el Arrendador se ve precisado a obtener las mismas en su lugar, el Arrendatario reembolsará la prima de dicha póliza al Arrendador y además, le pagará una cantidad equivalente al doce por ciento (12%) del costo de la póliza así obtenida por el Arrendador para cubrir los gastos administrativos del Arrendador.

ARTICULO XVI
DERECHOS DEL ARRENDADOR

16.01 **Acceso a la Propiedad Arrendada.** El Arrendador tendrá derecho a entrar a la Propiedad Arrendada para inspeccionar la misma, hacer cualquier reparación o trabajo que le corresponda conforme las disposiciones de este Contrato o las que el Arrendatario haya dejado de hacer a pesar de ser responsable por ellas bajo este Contrato, o con el propósito de mostrar la Propiedad Arrendada a personas interesadas en arrendar o adquirir la misma. Dicho derecho de acceso estará sujeto a lo siguiente: (a) si es por motivo de alguna situación de emergencia, lo cual determinará el Arrendador a su discreción, el Arrendador tendrá libre acceso a la Propiedad Arrendada sin previo aviso; (b) bajo cualquier otra circunstancia, el Arrendador tendrá acceso durante horas laborables; y (c) el Arrendador deberá mantener al mínimo posible las interrupciones a las operaciones del Arrendatario.

ARTICULO XVII
QUIEBRA DEL ARRENDATARIO

17.01 **Requisitos para Asumir el Contrato de Arrendamiento.** Las siguientes disposiciones serán aplicables si el Arrendatario se acoge voluntaria o involuntariamente a la protección del Código de Quiebras de los Estados Unidos, 11 U.S.C. §§ 1101 *et seq.* (el "Código de Quiebras"), y únicamente en la medida que el Código de Quiebras sea aplicable o afecte lo provisto en este Contrato.

(a) Si el síndico o "deudor en posesión" no elige asumir este Contrato dentro de los primeros sesenta (60) días a partir del comienzo del procedimiento bajo el Código de Quiebras, se entenderá que este Contrato ha sido rechazado y el Arrendador de inmediato tendrá derecho a recuperar la posesión de la Propiedad Arrendada, quedando el Contrato resuelto sujeto a lo provisto en el Artículo XVIII de este Contrato y la legislación aplicable (incluyendo, pero sin limitarse a, cualquier disposición relacionada a daños).

(b) La elección del síndico o el "deudor en posesión" de asumir este Contrato (y, si aplica, de ceder el mismo) no será permitida o efectiva a menos que se cumpla con lo siguiente:

(i) todo incumplimiento del Arrendatario haya sido subsanado y el Arrendador haya recibido garantías adecuadas y razonablemente satisfactorias ("adequate assurance") de su cumplimiento en el futuro; si el Contrato fuera a cederse por el Arrendatario a un tercero, el Arrendatario proveerá (1) cualquier garantía y/o depósito razonablemente requerido, y (2) cualquier otra garantía razonable de que habrán fondos y personal suficiente disponibles para operar la Propiedad Arrendada en estricto cumplimiento con lo provisto en este Contrato;

(ii) que ni la asunción de este Contrato ni la operación de la Propiedad Arrendada luego de asumido este Contrato, en la opinión razonable del Arrendador, causará o resultará en el incumplimiento o violación de cualquiera de sus disposiciones o de cualquier otro contrato con el Arrendador;

(iii) la asunción y, si aplica, la cesión de este Contrato cumple a cabalidad con las disposiciones del Código de Quiebras, incluyendo, pero sin limitarse a, sus Secciones 365(b)(1) y (3), (f)(2) y (l); y

(iv) la asunción ha sido ratificada y aprobada mediante orden del Tribunal de Quiebras o cualquier otro tribunal con jurisdicción.

INICIALES
RRR

O.I.M.

(c) Ninguna cesión de este arrendamiento por el síndico o el "deudor en posesión" será permitida o válida a menos que el cesionario propuesto también haya satisfecho las condiciones provistas en los incisos (b) (i),(ii), (iii) y (iv) de esta Sección, así como todos los requisitos establecidos en este Contrato en cumplimiento con la política pública del Arrendador de fomentar la creación de empleos y el desarrollo industrial de Puerto Rico, lo cual se lleva a cabo mediante los Niveles de Capitalización, Inversión y Empleo exigidos en la Sección 1.08 de este Contrato y el requisito de continuidad de las operaciones del Arrendatario en la Propiedad Arrendada de conformidad con lo provisto en la Sección 4.02 de este Contrato.

(d) Cuando bajo el Código de Quiebras el síndico o "deudor en posesión" esté obligado a cumplir con las obligaciones del Arrendatario bajo este Contrato, la Renta Básica y demás cargos identificados en este Contrato como Renta Adicional no podrán ser objeto de ajustes y deberán ser pagados en su totalidad dentro del término provisto en las secciones pertinentes de este Contrato.

(e) Conforme la Sección 21.01 de este Contrato, con la excepción de las circunstancias en que aplique el Código de Quiebras, la cesión de este Contrato está prohibida.

(f) Sin la anuencia del Arrendador, bajo ninguna circunstancia este Contrato podrá ser renovado si el Término del mismo ha expirado o si el Contrato ha terminado de acuerdo a sus disposiciones. Ningún procedimiento de quiebra podrá anular, posponer o afectar la expiración o terminación previa del Término de este Contrato de conformidad con lo provisto en este Artículo XVII o evitar que el Arrendador recupere la posesión de la Propiedad Arrendada al expirar el Término o terminarse este Contrato de acuerdo a sus disposiciones.

ARTICULO XVIII
TERMINACION POR INCUMPLIMIENTO

18.01 **Causales de Terminación por Incumplimiento del Arrendatario.** Además de, e independientemente de cualquier otra causal de terminación que haya sido identificada en este Contrato o disponible bajo cualquier ley aplicable, cada uno de los siguientes eventos o actos son causas de terminación por incumplimiento por las cuales el Arrendador podrá dar por terminado este Contrato, luego de notificación por escrito al Arrendatario:

(a) si el Arrendatario no paga la Renta Mensual al Arrendador dentro del término provisto en la Sección 5.01 de este Contrato, o deja de pagar cualquier otra suma cuyo pago le corresponde bajo este Contrato, y continúa sin pagar la misma diez (10) días después de la fecha de vencimiento del pago;

(b) si el Arrendatario no paga (i) la Renta Mensual al Arrendador en o antes del primer día del mes, o (ii) cualquier otra suma que adeude bajo este Contrato a su vencimiento, en dos o más ocasiones en un período de doce (12) meses consecutivos;

(c) si el Arrendatario abandona la Propiedad Arrendada, según se define el término "abandono" en la Sección 18.03 de este Contrato, una vez quede documentado y certificado el abandono mediante el procedimiento establecido en el inciso (b) de la Sección 18.03 de este Contrato;

(d) si este Contrato fuera gravado, cedido o de cualquier otra forma transferido, en todo o en parte, o por operación de ley o sucesión, se traspasara a un tercero, excepto según provisto de otra forma en este Contrato;

(e) si el Arrendatario hace una cesión general de sus activos en beneficio de sus acreedores; y

(f) si el Arrendatario no toma posesión física de la Propiedad Arrendada dentro de los diez (10) días siguientes a la Fecha de Entrega de Posesión.

18.02 **Otras Causales de Terminación**. Además de las causas de terminación por incumplimiento identificadas en la Sección 18.01 de este Contrato, el Arrendador podrá por terminado este Contrato si el Arrendatario no cumple con cualquier obligación

INICIALES

principal bajo este Contrato, dentro de un término de quince (15) días a partir del envío de notificación por escrito del Arrendador requiriendo su estricto cumplimiento (disponiéndose, sin embargo, que dicho período de quince (15) días podrá extenderse, con el previo consentimiento del Arrendador, si el Arrendatario comienza las gestiones encaminadas a resolver la situación notificada dentro de dicho período de quince (15) días y continúa actuando diligentemente y llevando a cabo los esfuerzos razonables para resolver o subsanar dicha situación, por un período máximo de sesenta (60) días, según sea necesario para completar las gestiones con diligencia y continuidad). Obligaciones principales bajo este Contrato, incluyen, pero no se limitan a, lo siguiente:

(i) la obligación del Arrendatario de no interrumpir sus operaciones en la Propiedad Arrendada sin haber notificado previamente al Arrendador conforme la Sección 4.02(b) de este Contrato; que dicha interrupción no se extienda por un período en exceso del indicado al Arrendador, el cual nunca podrá exceder tres (3) meses;

(ii) la obligación del Arrendatario de someter para la aprobación del Arrendador planos o cualquier otra información relacionada con las mejoras y alteraciones a ser hechas por el Arrendatario en el Lote, (Propiedad Arrendada) cuando así le sea requerido en este Contrato;

(iii) el fiel cumplimiento por el Arrendatario de las cláusulas ambientales en el Artículo XII de este Contrato; y

(iv) la prohibición de utilizar o permitir que la Propiedad Arrendada o cualquier parte de la misma sea utilizada para propósitos ilegales o para un uso que no sea aquél permitido en la Sección 1.07 de este Contrato.

18.03 **Abandono.** El Arrendatario admite y reconoce que la Compañía de Fomento Industrial de Puerto Rico fue creada con el fin público de fomentar la creación de empleos y el constante desarrollo industrial de Puerto Rico; que cualquier obligación que asuma el arrendatario al amparo de este Contrato, y el requisito de continuidad de las operaciones en la Propiedad Arrendada, de conformidad con lo provisto en la Sección 4.02 de este Contrato, obedecen a dicho fin público; que para poder cumplir continua y consistentemente con dicho fin público, el Arrendador como política pública necesita mantener disponibles en inventario el mayor número posible de facilidades industriales para el desarrollo de nuevos proyectos o industrias; y que actos tales como los descritos en el inciso (a) de esta Sección 18.03 afectan el propósito de este Contrato, menoscaban la facultad del Arrendador de mantener el mayor número de facilidades industriales arrendadas y, por ende, impiden al Arrendador cumplir con el fin público enunciado. Por lo tanto, el Arrendatario reconoce que la entrega de la Propiedad Arrendada al Arrendador constituirá admisión por parte del Arrendatario de su voluntad de abandonar la Propiedad Arrendada y cualquier equipo, maquinaria y mobiliario que el Arrendatario haya dejado en la misma. El Arrendatario también reconoce que el hecho de haber abandonado bienes en la Propiedad Arrendada de forma voluntaria mediante la entrega de las llaves es prueba fehaciente de su deseo de desprenderse de los mismos y renunciar al dominio sobre éstos, concediéndole al Arrendador el derecho absoluto de disponer de dicha propiedad, según contemplado en el inciso (b)(ii) a continuación.

(a) Se considerará para propósitos de este Contrato, que el Arrendatario ha abandonado la Propiedad Arrendada, de ocurrir cualquiera de los siguientes actos o eventos:

(i) el Arrendatario entrega la Propiedad Arrendada al Arrendador;

(ii) el Arrendatario cesa operaciones y deja de utilizar la Propiedad Arrendada, irrespectivamente de que deje en la misma equipo, maquinaria y mobiliario; o

(iii) el Arrendatario remueve o transfiere a otro lugar las operaciones que realizaba en la propiedad arrendada, así como personal o

INICIALES

O.I.M.

equipo que usualmente mantenía en la Propiedad Arrendada, sin el consentimiento del Arrendador.

(b) El siguiente procedimiento se adopta para confirmar el acto de "abandono" del Arrendatario para los actos o eventos identificados en el inciso (a) de esta Sección 18.03:

(i) Una vez el Arrendador haya verificado que el Arrendatario ha incurrido en algún acto de abandono descrito en la Sección 18.03(a), el Arrendador enviará al Arrendatario, por correo certificado con acuse de recibo, una notificación donde describirá el acto de abandono del Arrendatario. A partir del envío de dicha notificación, el Arrendatario tendrá quince (15) días para descontinuar la práctica señalada o, de no estar de acuerdo con la apreciación del Arrendador, refutar la misma y aclarar la situación por escrito. Si el acto de abandono continua luego de transcurrido el término de quince (15) días anteriormente provisto, el Arrendador podrá cursar una segunda notificación confirmando el acto de abandono, la cual será efectiva a la fecha de su envío.

(ii) Una vez confirmado el acto de abandono según lo provisto en el inciso (b)(i) anterior, el Arrendador podrá dar por terminado este Contrato mediante notificación al Arrendatario a esos efectos, la cual será efectiva en la fecha de su envío. En dicha notificación se exigirá al Arrendatario que retire en un término de diez (10) días todo el equipo, maquinaria, mobiliario u otra propiedad que permanezca en la Propiedad Arrendada, apercibiéndole al Arrendatario que de no retirar el mismo en el período de tiempo provisto, el Arrendador procederá a remover dicha propiedad y, a su discreción, almacenarla a cuenta y cargo del Arrendatario, o disponer de ella libremente según entienda conveniente, sin tener derecho el Arrendatario a reclamación o compensación alguna por el valor de la propiedad abandonada o por cualquier daño o pérdida incidental a la disposición de dicha propiedad por el Arrendador.

(c) Sujeto al cumplimiento del procedimiento anteriormente descrito, el Arrendatario renuncia a cualquier reclamación, y releva al Arrendador de responsabilidad, por cualquier daño o pérdida que el Arrendatario pueda sufrir como consecuencia de la remoción y ulterior disposición de la propiedad que el Arrendatario haya abandonado en la Propiedad Arrendada.

18.04 **Terminación por Arrendatario.** El Arrendatario podrá resolver este Contrato, sin penalidad alguna, de ocurrir lo siguiente:

(a) si el Arrendatario relocaliza sus operaciones en otra propiedad del Arrendador de mayor cabida con el propósito de aumentar sus operaciones de manufactura en términos de capitalización, inversión o empleo, y si al momento de la relocalización, el Arrendatario esté en cumplimiento con los términos y condiciones de este Contrato; disponiéndose, sin embargo, que todo gasto inherente a o como consecuencia de dicha relocalización será por cuenta y cargo del Arrendatario. (**Si aplica al tipo de operación, ya que la propiedad aquí arrendada es un Lote.)**

18.05 **Opciones del Arrendador.** (a) El Arrendador podrá dar por terminado este Contrato de incumplir el Arrendatario sus obligaciones bajo el mismo, o por aquellas causales de terminación identificadas en las Secciones 18.01 y 18.02, mediante notificación por escrito a esos efectos, por correo certificado con acuse de recibo, la cual será efectiva en la fecha indicada en dicha notificación.

(b) No obstante lo anterior, el Arrendador siempre podrá exigir el estricto cumplimiento de los términos y condiciones de este Contrato, y exigir y proteger sus derechos bajo este Contrato, mediante acción judicial, en equidad o conforme la ley, exigiendo el fiel cumplimiento de los acuerdos y obligaciones, incluyendo el pago de toda cantidad adeudada bajo este Contrato.

(c) El Arrendador tendrá los derechos y remedios anteriormente provistos, de ocurrir alguna causal de terminación. Estos serán independientes y acumulativos, y no tendrán como efecto excluir o privar al Arrendador de cualquier otro derecho o remedio disponible en ley.

(d) Independientemente de que este Contrato se dé por terminado por parte del Arrendador, todas las obligaciones económicas, de responsabilidad ambiental y cualquier otra que el Arrendatario asuma en virtud de este Contrato, permanecerán vigentes, hasta tanto el Arrendatario dé estricto cumplimiento a las mismas, a satisfacción del Arrendador, por lo que no se entenderá relevado de responsabilidad alguna.

18.06 **Daños**. Si el Arrendador decide dar por terminado este Contrato de conformidad con la Sección 18.05 de este Contrato, el Arrendatario será responsable y pagará al Arrendador lo siguiente:

(i) toda partida de Renta Básica y de Renta Adicional vencida y no pagada hasta la fecha de la terminación de este Contrato;

(ii) toda pérdida, daño y gasto del Arrendador como consecuencia de la terminación prematura de este Contrato, incluyendo, pero sin limitarse a, gastos por concepto de notificaciones al Arrendatario relacionados a la terminación de este Contrato y por gestiones de cobro; honorarios de abogado incurridos durante el proceso de notificación, la eventual terminación del Contrato y, los procedimientos judiciales incoados; el costo de las reparaciones necesarias para poner la Propiedad Arrendada en las condiciones en que debía ser entregada por el Arrendatario; y los gastos incurridos como consecuencia de las gestiones que el Arrendador lleve a cabo para alquilar nuevamente la Propiedad Arrendada de acuerdo a lo provisto en la Sección 18.07 de este Contrato; y

(iii) daños equivalentes al total de Renta Básica correspondiente al balance del término en curso (i.e., la Renta Básica correspondiente al período entre la fecha de terminación y la fecha de expiración del término en curso de acuerdo a las Secciones correspondientes de este Contrato, que el Arrendador hubiera recibido de no haber sido por la terminación prematura de este Contrato.

18.07 **Derecho a Realquiler; Reembolsos.** En cualquier momento que el Arrendador recupere la posesión de la Propiedad Arrendada, se haya terminado o no este Contrato conforme la Sección 18.05 de este Contrato, el Arrendador podrá, pero no estará obligado a, volver a arrendar la Propiedad Arrendada o parte de la misma, a nombre del Arrendatario (en forma de subarrendamiento) o a nombre propio, tantas veces como entienda conveniente. El realquiler de la Propiedad Arrendada o parte de la misma podrá ser por el término de tiempo, condiciones y el uso que el Arrendador, a su discreción, entienda conveniente; disponiéndose en particular que el término de cualquier realquiler podrá ser de mayor o menor duración que el período que restaba del Término al momento de la terminación de este Contrato y las condiciones podrán incluir concesiones especiales, tales como créditos contra el canon de renta estipulado, un canon de renta menor al estipulado bajo este Contrato o renta gratuita. El Arrendatario admite y reconoce que la fórmula de daños bajo la Sección 18.06 de este Contrato no estará sujeta a ajustes por el hecho que el Arrendador decida mantener la Propiedad Arrendada fuera del mercado o por que la misma o parte de ella sea arrendada a un tercero a un canon mensual menor al estipulado con el Arrendatario bajo este Contrato.

ARTICULO XIX
ENTREGA DE LA PROPIEDAD ARRENDADA

19.01 **Entrega de la Propiedad Arrendada.** El Arrendatario entregará la Propiedad Arrendada al Arrendador en la fecha de expiración del Término, o a la terminación de este Contrato, libre de todo equipo, maquinaria y mobiliario, en buen estado, sujeto al menoscabo por el mero transcurso del tiempo, con todas las mejoras, cambios o

alteraciones que se hayan hecho a la misma con el consentimiento del Arrendador, y que el Arrendador no requiera sean removidas.

19.02 **Permanencia Luego del Término.** Si el Arrendatario permanece en posesión de la Propiedad Arrendada luego de expirado el Término, y sin haberse otorgado un nuevo contrato de arrendamiento entre las partes, el Arrendador, a su discreción, podrá considerar y declarar la ocupación del Arrendatario una de mes a mes con una renta mensual equivalente a la renta prevaleciente a ese momento, (renta de renovación) sujeto a todos los demás términos y condiciones según pactados, en la medida que sean consistentes con un arrendamiento de mes a mes. El Arrendatario indemnizará, defenderá y relevará al Arrendador por cualquier daño, responsabilidad o gasto (incluyendo, honorarios de abogado) que resulte del retraso del Arrendatario a entregar la Propiedad Arrendada, incluyendo, sin limitación, cualquier reclamación hecha por nuevos inquilinos o terceros con quienes se tenía comprometida la Propiedad Arrendada o parte de la misma. La aceptación de pagos por concepto de renta luego de la terminación de este Contrato no constituirá por sí solo una renovación o novación de este Contrato. Nada de lo antes provisto se entenderá o tendrá el efecto de renuncia por el .Arrendador de su derecho a recuperar la Propiedad Arrendada o cualquier otro derecho o remedio que el Arrendador pueda tener en ley, en equidad o bajo este Contrato.

19.03 **Inspección de la Propiedad Arrendada.** Al expirar el Término o a la terminación de este Contrato, la Propiedad Arrendada será inspeccionada y evaluada por el Arrendador, quien deberá certificar mediante un informe de inspección el estado físico y ambiental de la Propiedad Arrendada antes de aceptar la misma. El informe de inspección deberá identificar cualquier deficiencia física o ambiental en la Propiedad Arrendada que deba ser corregida, reparada o remediada por el Arrendatario, a su costo, como condición previa a que el Arrendador pueda aceptar la Propiedad Arrendada. Si el Arrendatario no realiza el trabajo de reparación o remediación requerido en un tiempo razonable, el Arrendador podrá pero no estará obligado a realizar el mismo, y el Arrendatario será responsable por el costo de dicho trabajo.

19.04 **Equipo, Maquinaria y Mobiliario No Removido.** Cualquier equipo, maquinaria, mobiliario u otra propiedad que permanezca en la Propiedad Arrendada luego de la fecha de expiración del Término o la terminación de este Contrato, según sea el caso, podrá, a opción del Arrendador, ser removida de la Propiedad Arrendada y almacenada en otro lugar, siendo el Arrendatario responsable por el costo de remoción y almacenaje de dicha propiedad, lo cual le será facturado. Cualquier equipo, maquinaria, mobiliario u otra propiedad no reclamada por el Arrendatario en un término de treinta (30) días a partir de la fecha del abandono, expiración o terminación de este Contrato se considerará que ha sido abandonado intencionalmente por el Arrendatario y, a discreción del Arrendador, traspasado a favor del Arrendador, sin más formalidad que el otorgamiento de este Contrato, teniendo el Arrendador el derecho incondicional de disponer libremente de la misma según entienda conveniente, sin tener derecho el Arrendatario a compensación o crédito alguno por el valor de dicha propiedad.

19.05 **Responsabilidad del Arrendatario.** Ni la expiración o terminación de este Contrato, ni la re-posesión de la Propiedad Arrendada o parte de la misma, ni el realquiler de la Propiedad Arrendada o cualquier parte de la misma conforme lo provisto en este Contrato, relevarán al Arrendatario de sus responsabilidades económicas y demás obligaciones bajo este Contrato, las cuales subsistirán luego de la expiración o terminación del mismo, así como la re-posesión o realquiler de la Propiedad Arrendada.

ARTICULO XX
REQUISITOS LEGALES

20.01 **Cumplimiento con Requisitos Legales y de Seguros.** (a) El Arrendatario, a su costo, observará y cumplirá (i) todo requisito y/o condición bajo cualquier ley o reglamento, federal, estatal o municipal (incluyendo, cualquier orden ejecutiva u ordenanza municipal) aplicable a la Propiedad Arrendada en el presente o futuro, o al uso de la Propiedad Arrendada (incluyendo, pero sin limitarse a, toda ley, reglamento u ordenanza federal, estatal o local aplicable sobre calidad de aire y agua, materiales o sustancias tóxicas o peligrosas, disposición de desperdicios, emisiones y cualquier otro asunto ambiental); (ii) todo requisito y condición para obtener, mantener y en su momento renovar todos los permisos y endosos necesarios para poder utilizar la Propiedad Arrendada para los fines contemplados en este Contrato y el permiso de uso

de OGPE; (iii) los requisitos de las compañías de seguro que provean cualquier tipo de cubierta para la Propiedad Arrendada de conformidad con el Artículo XV de este Contrato; (iv) cualquier condición real, carga o gravamen que afecte la Propiedad Arrendada; (v) todo requisito de zonificación y uso de terrenos; y (vi) cualquier requerimiento de un oficial permisos y público actuando conforme la autoridad que le confiera cualquier ley, que impone al Arrendador o al Arrendatario cualquier deber u obligación con respecto al uso o la ocupación de la Propiedad Arrendada.

(b) Serán por cuenta y cargo del Arrendatario cualquier gasto necesario para el fiel y estricto cumplimiento de cualquier requisito o condición legal o contractual, según descritos en el párrafo anterior, incluyendo, pero sin limitarse a, cualquier gasto relacionado a mejoras

o instalaciones requeridas por cualquier agencia o entidad gubernamental con jurisdicción como condición de la expedición o renovación de su permiso o endoso a la operación que el Arrendatario se propone llevar a cabo en la Propiedad Arrendada.

(c) El Arrendatario, cuando le sea requerido por el Arrendador, someterá evidencia del cumplimiento con cualquiera de los anteriores requisitos o condiciones o de la vigencia de los endosos de agencias administrativas que necesita para sus operaciones en la Propiedad Arrendada.

ARTICULO XXI
CESION Y SUBARRENDAMIENTO

21.01 **Cesión y Subarriendo.** El Arrendatario, excepto con autorización escrita del Arrendador, no podrá (i) ceder este Contrato, subarrendar la Propiedad Arrendada o parte de la misma, hipotecar su derecho de arrendamiento sobre la Propiedad Arrendada o de otra forma gravar su derecho o interés sobre este Contrato a favor de persona o entidad alguna; (ii) permitir que por operación de ley se constituya un gravamen sobre el derecho de arrendamiento aquí constituido o que el mismo sea transferido a un tercero; (iii) permitir el uso o la ocupación de la Propiedad Arrendada o parte de la misma por persona o entidad alguna que no sea el Arrendatario o sus agentes y empleados. Excepto por lo provisto en el Artículo XVIII de este Contrato, bajo ninguna circunstancia este Contrato podrá ser cedido en un procedimiento voluntario o involuntario de quiebras, y bajo ninguna circunstancia este Contrato o los derechos o privilegios otorgados en el mismo al Arrendatario constituirán un activo del Arrendatario bajo un procedimiento de quiebras, insolvencia o de reorganización.

21.02 **Cambio de Control.** El traspaso de acciones de capital del Arrendatario con derecho a voto o el traspaso o cambio en el control del Arrendatario (o el cambio en las personas o entidades que poseen un interés directo o indirecto en un arrendatario que no sea una corporación) (cualquiera de los anteriores en adelante designados como un "Cambio de Control"), será considerado una cesión para fines de este Artículo XXI. No obstante, lo anterior no aplicará a traspasos de acciones registradas o que tienen privilegios de tráfico ("publicly traded") en un mercado de valores reconocido a nivel nacional o reportadas a través de un sistema de valorización de una asociación registrada de valores, en la medida que dichas acciones se mantengan en dicho mercado o sistema de valorización luego de su traspaso. Para propósitos de esta Sección 21.02, un cambio de control de una corporación deberá considerarse que ha ocurrido en cualquier momento y tan frecuente como las personas que posean la mayoría de las acciones con derecho a voto de dicha corporación a la fecha de este Contrato, o inmediatamente después de la fecha en que cualquier cambio de control ocurra, dejen de ser dueños de la mayoría de dichas acciones, ya sea en una sola o en una serie de transacciones. El término "acción con derecho a voto" significa las acciones de una corporación que regularmente tienen derecho a voto para la elección de directores de la corporación. En el caso de una sociedad, se entenderá que ha ocurrido un cambio en el control de la misma en cualquier momento que ocurra un cambio de cualquiera de los socios gestores de dicha sociedad.

21.03 **Cesiones o Subarrendamientos Permitidos.** Como excepción a la regla general establecida en la Sección 21.01 de este Contrato, sujeto al consentimiento previo del Arrendador, el Arrendatario podrá ceder sus derechos bajo este Contrato, o subarrendar la Propiedad Arrendada o parte de la misma, a su compañía matriz, afiliadas o subsidiarias del Arrendatario cuyas operaciones sean compatibles con las del Arrendatario. Será requisito para obtener el consentimiento del Arrendador para la

INICIALES
RRD

cesión o el subarrendamiento que el Arrendatario esté al día en todas sus obligaciones bajo este Contrato, incluyendo el pago de Renta. Cualquier otra tipo de subarrendamiento deberá solicitarse por escrito al Arrendador, quien caso a caso evaluará la solicitud interpuesta y luego de dicho análisis determinará si efectivamente autoriza o deniega la solicitud.

ARTICULO XXII
DISPOSICIONES GENERALES

22.01 **Letreros y Anuncios.** El Arrendatario no podrá, sin el consentimiento previo por escrito del Arrendador instalar u ordenar que se instale o coloque ningún cartel, letrero, rótulo o anuncio o estructura de clase alguna en la Propiedad Arrendada.

22.02 **Estacionamiento**. Si aplicara a este arrendamiento del Lote, el número de espacios de estacionamiento en la Propiedad Arrendada no es suficiente para las necesidades del Arrendatario, será responsabilidad del Arrendatario remediar dicha situación. El Arrendatario releva al Arrendador de cualquier reclamación en cuanto a número de espacios de estacionamiento disponibles en la Propiedad Arrendada.

22.03 **Honorarios de Abogado.** El Arrendatario pagará todos los cargos y gastos, incluyendo las costas y honorarios de abogado, incurridos por el Arrendador para lograr que el Arrendatario cumpla con sus acuerdos y obligaciones bajo este Contrato, o incurridos por el Arrendador en cualquier acción que radique el Arrendatario en la cual prevalezca el Arrendador, o incurrida por el Arrendador en cualquier litigio, negociación o transacción en la que el Arrendatario requiera al Arrendador que intervenga o participe, cuando no ha mediado culpa o negligencia por parte del Arrendador.

22.04 **Sucesores y Cesionarios.** Este Contrato obligará y beneficiará a cada una de las partes otorgantes, en sus respectivas capacidades como Arrendador y Arrendatario, y a sus respectivos sucesores, cesionarios y representantes legales; disponiéndose, sin embargo, que si en un futuro el título de la Propiedad Arrendada es transferido, voluntariamente o por operación de ley, la persona jurídica o natural que adquiera dicho título adquirirá libre de toda responsabilidad personal en lo que respecta al cumplimiento de este Contrato, a menos que
expresamente asuma y acepte las obligaciones como Arrendador bajo este Contrato mediante documento en el que comparezca el nuevo titular y el Arrendatario. Se dispone que lo anterior no tiene el efecto de permitir traspaso, cesión, hipoteca, carga, gravamen, cargo o subarriendo alguno que sea contrario a lo provisto en otras secciones de este Contrato.

22.05 **Obligación de Arrendar.** (a) La mera entrega de este documento al Arrendatario para su estudio y consideración no constituye un derecho de opción o de preferencia sobre la Propiedad Arrendada ni obliga de forma alguna al Arrendador a arrendar. La obligación del Arrendador para arrendar bajo este Contrato no se perfeccionará si no hasta que el Arrendatario haya entregado este Contrato firmado, y asumido el control de la propiedad, independientemente de que no firme cualquier otro documento complementario y el mismo sea aprobado por la Junta de Directores del Arrendador o su Director Ejecutivo o funcionario en el que el Arrendador haya delegado, según corresponda.

(b) El Arrendatario tendrá diez (10) días a partir de la entrega del contrato de arrendamiento preparado para la Propiedad Arrendada para firmarlo. Pasado los diez (10) días sin que se devuelva firmado el contrato de arrendamiento al Arrendador, el Arrendador no tendrá obligación de arrendar, cancelándose automáticamente la reservación del Arrendatario sobre la Propiedad Arrendada.

22.06 **Término "Arrendatario".** El término "Arrendatario" según utilizado en este Contrato, será aplicado de forma tal que incluya a más de una persona o entidad de ser más de uno las personas o entidades que comparecen y firman este Contrato en calidad de Arrendatarios. En este sentido, deberán inferirse todos los cambios o ajustes gramaticales requeridos para que las disposiciones de este Contrato apliquen por igual a corporaciones, sociedades u otras entidades, o individuos, como si las mismas ya estuvieran incorporadas al texto del documento. En todo caso en que el Arrendatario sean dos o más personas o entidades, la responsabilidad de cada uno de ellos será solidaria.

INICIALES
RKR

22.07 **Títulos.** Los títulos de los artículos y secciones de este Contrato son incluidos única y exclusivamente para facilitar la lectura de este documento y cualquier referencia al mismo, y no deben ser referidos para propósitos de interpretación de los términos y condiciones de este Contrato.

22.08 **Cargos por Mora.** (a) Todo pago que el Arrendatario está obligado a hacer conforme lo provisto en este Contrato, incluyendo, sin limitación, el Depósito, la Renta Básica, la Renta Adicional, y cualquier ajuste en el Depósito o en la Renta, acumulará intereses a partir de la fecha de su vencimiento, hasta su pago total, a razón del uno por ciento (1%) sobre la tasa de interés prevaleciente cobrada por los principales bancos comerciales a la fecha de vencimiento del pago. Si fuera ilegal dicha tasa de interés, entonces se cobrará la tasa máxima permisible por la Junta Reguladora de Tasas de Interés y Cargos Financieros, creada bajo la Ley Núm. 1, aprobada el 15 de octubre de 1973, según enmendada (10 L.P.R.A. §998), o por cualquier estatuto o reglamento subsiguiente.

(b) Si el Arrendatario deja de pagar la Renta Básica o cualquier Renta Adicional dentro de los diez (10) días de su vencimiento, entonces el Arrendatario también deberá pagar al Arrendador una penalidad para cubrir gastos administrativos y de cobro, equivalentes a (i) Cien Dólares ($100.00), o (ii) por cada día de atraso, la mitad del uno por ciento (0.5%) de la cantidad adeudada, la que sea mayor. Lo anteriormente provisto para el pago tardío de partidas no constituye ni deberá interpretarse como una extensión de la fecha límite del pago de cualquier cantidad que el Arrendatario debe pagar bajo este Contrato o como un relevo de la obligación del Arrendatario de pagar dichas cantidades al momento establecido en este Contrato.

22.09 **Garantía de Arrendamiento.** Simultáneamente con la firma y entrega de este Contrato, si fuese requerido por el Arrendador, el Arrendatario deberá entregar al Arrendador el documento de Garantía de Arrendamiento debidamente otorgado por el Garantizador identificado en la Sección 1.15 de este Contrato, si alguno, cuyo documento de garantía deberá ser otorgado en un formato substancialmente similar al que acompaña este documento como Anejo G.

22.10 **Cumplimiento.** Cuando en este Contrato se le imponga a cualquiera de las partes algún requisito, deber o responsabilidad, la parte a quien le corresponda cumplir o satisfacer dicho requisito, deber o responsabilidad lo hará a cuenta y cargo propio, a menos que específicamente se provea lo contrario.

22.11 **Totalidad del Acuerdo.** Este Contrato, junto con sus anejos, contienen todos los términos, condiciones, acuerdos y compromisos entre las partes con respecto a la Propiedad Arrendada; sustituye y deja sin efecto cualquier otro contrato o acuerdo, verbal o escrito, entre las partes con relación a la ocupación y uso de la Propiedad Arrendada por el Arrendatario, incluyendo cualquier carta acuerdo que haya regulado la relación entre las partes previo a y durante la negociación de este Contrato; y sólo podrá ser modificado, enmendado, alterado o cancelado mediante documento suscrito por ambas partes.

22.12 **Fuerza Mayor.** En la eventualidad que el Arrendador se vea impedido o se retrase en el cumplimiento de alguna de sus obligaciones o compromisos bajo este Contrato por motivo de actos o eventos de fuerza mayor, dicho cumplimiento será excusado por el período de tiempo que razonablemente se entienda que dicho acto o evento impida su cumplimiento. Se entiende por acto o evento de fuerza mayor cualquier incidente o suceso fuera del control del Arrendador, incluyendo, pero no limitándose a, paros, huelgas, cierres o disputas laborales; inhabilidad de obtener materiales necesarios; motines, actos de guerra e insubordinación; incendios, explosiones, accidentes y actos de sabotaje; falta de electricidad o combustible; inundaciones, terremotos, lluvias torrenciales y huracanes; órdenes o interdictos judiciales, administrativos o gubernamentales; leyes y reglamentos federales, estatales o municipales; la revocación, modificación o suspensión de un permiso, licencia u otra autorización necesaria; asuntos de seguridad nacional; actos o situaciones directa o indirectamente causados por el Arrendatario (sus agentes, empleados, contratistas, o invitados); o cualquier otra situación o evento razonablemente fuera del control del Arrendador. En dicha situación, el término de tiempo para que el Arrendador cumpla con dicha obligación o compromiso se extenderá automáticamente por el período del retraso que resulte de dicho evento de fuerza mayor.

22.13 **Situaciones de Emergencia.** El Arrendatario se compromete a cooperar, asistir y participar de los programas que implante el Arrendador para atender situaciones de emergencia y fuerza mayor.

22.14 **Certificado de Estoppel**. El Arrendatario, a requerimiento del Arrendador, someterá a éste un certificado ("Estoppel Certificate") por escrito, mediante el cual se certifique: (i) que este Contrato no se ha modificado y está vigente (de haber modificaciones, identificarlas y certificar que este Contrato según modificado está vigente); (ii) la fecha en que el Arrendatario comenzó a pagar Renta Básica y las fechas en que los pagos de Renta fueron efectuados; (iii) que el Arrendador ha cumplido con sus obligaciones bajo el Contrato (explicar de haber incumplido); (iv) que los trabajos realizados por el Arrendador en la Propiedad Arrendada, se completaron según acordado y que el Arrendatario está en posesión de la Propiedad Arrendada; (v) que el Arrendatario no tiene reclamaciones pendientes contra el Arrendador bajo este Contrato y; (vi) que no existen acciones pendientes contra el Arrendatario, voluntarios o involuntarios, ante el Tribunal de Quiebras. **No aplica, por tratarse de una entidad gubernamental.**

22.15 **Deberes del Arrendatario; Derecho del Arrendador.** El cumplimiento de todo acuerdo y obligación del Arrendatario bajo cualquiera de los términos de este Contrato, será a cuenta y cargo exclusivo del Arrendatario, y sin derecho de ajuste o compensación contra la Renta. Si el Arrendatario incumpliera o dejara de desempeñar cualquiera de los actos que le corresponde bajo este Contrato, y dicho incumplimiento persiste por diez (10) días de la entrega personal o el depósito en el correo de la notificación del Arrendador exigiendo el cumplimiento específico, el Arrendador tendrá derecho, pero no vendrá obligado a actuar según requerido para remediar dicha situación, sin liberar o relevar al Arrendatario de sus obligaciones con respecto a dicho compromiso. Cualquier cantidad pagada o gasto incurrido por el Arrendador en dicha gestión, acumulará intereses conforme lo provisto en la Sección 22.08 de este Contrato y deberá ser pagada por el Arrendatario al Arrendador inmediatamente que le sea requerida.

22.16 **Relación entre las Partes.** La relación existente entre las partes otorgantes es de Arrendador y Arrendatario exclusivamente, y nada de lo dispuesto en este Contrato deberá interpretarse como que crea una sociedad, empresa común, relación de principal y agente o cualquier otro tipo de relación entre las partes.

22.17 **Nulidad o Invalidez Parcial.** Si algún término, cláusula, sección o artículo de este Contrato, o la aplicación o exigibilidad del mismo, fuera declarado nulo, inválido o no exigible mediante orden o sentencia final, firme e inapelable de un tribunal de justicia con jurisdicción, el resto del Contrato, o la aplicación de dicho término, cláusula, sección o artículo a personas o circunstancias que no sean aquellas con respecto a las cuales se declaró la nulidad, invalidez o inexigibilidad, no será afectado por dicha orden o sentencia, y cada término y condición de este Contrato será válido y exigible hasta el extremo permitido por ley y consistente con dicha orden o sentencia.

22.18 **Pago en Finiquito.** Ningún pago por el Arrendatario, o el recibo del Arrendador de pago alguno por el Arrendatario, que sea menor a la cantidad estipulada para la Renta podrá ser considerado como otra cosa que no sea un abono a la cantidad de Renta adeudada, y ningún endoso o declaración hecha en un cheque, carta o cualquier comunicación acompañando un cheque o pago podrá tener el efecto de que dicho pago parcial constituya pago en finiquito de la Renta, teniendo el Arrendador el derecho de aceptar dicho cheque o pago sin perjuicio de su derecho de recobrar el balance adeudado de la Renta o solicitar cualquier otro remedio que tenga conforme a este Contrato o a la ley. Todo pago recibido se acreditar a la deuda más remota que mantenga el arrendatario con el arrendador, producto de este contrato.

22.19 **Ley Aplicable.** Este Contrato se otorga, y sus términos y condiciones se interpretarán conforme a las leyes del Estado Libre Asociado de Puerto Rico.

22.20 **Jurisdicción y Competencia.** Las partes estipulan que cualquier acción, procedimiento, demanda, reconvención u otro tipo de acción judicial que cualquiera de las partes inicie contra la otra con relación a (i) cualquier asunto que surja de este Contrato, o de alguna forma relacionado con el mismo, (ii) la relación legal existente entre el Arrendador y el Arrendatario, (iii) el uso u ocupación de la Propiedad Arrendada por el Arrendatario, (iv) cualquier reclamación por daños, y (v) cualquier remedio

estatutario, será radicado y litigado ante el Tribunal de Primera Instancia de Puerto Rico.

22.21 **Arrendamiento Neto.** Toda la Renta a ser pagada por el Arrendatario al Arrendador bajo este Contrato, deberá ser pagada al Arrendador, sin deducción, nivelación o compensación ("setoff") de tipo alguno, y todos y cualesquiera gastos incurridos con relación a la Propiedad Arrendada, o con relación a la operación del Arrendatario en la Propiedad Arrendada, incluyendo cualquier impuesto, contribución, patente municipal, cuota o derecho de licencia o permiso, prima de seguro, factura por servicio de electricidad, agua, gas, teléfono y otros similares, costos de reparación, mantenimiento y operación de la Propiedad Arrendada, junto con todo objeto incorporado, adherido, instalado o localizado en la Propiedad Arrendada, deberá ser pagado por el Arrendatario.

22.22 **Notificaciones.** Toda notificación, reclamación o comunicación entre las partes referente a o requerida en este Contrato deberá ser hecha por escrito y enviada por correo certificado con acuse de recibo a, o entregada personalmente en, las direcciones indicadas en las Secciones 1.02 y 1.04 de este Contrato. Cualquier cambio de dirección deberá ser notificado a la otra parte por escrito con no menos de treinta (30) días de antelación a la fecha en que dicho cambio entre en efecto.

22.23 **No Renuncia.** La omisión o decisión de una de las partes de no exigir el estricto cumplimiento de alguna de las disposiciones de este Contrato, no constituirá ni podrá ser interpretada como una renuncia o impedimento de dicha parte de requerir su cumplimiento en una ocasión futura de persistir dicho incumplimiento o si la otra parte vuelve a incumplir la misma obligación o condición posteriormente. El recibo o aceptación por el Arrendador del pago de la Renta Básica, la Renta Adicional o cualquier otra suma pagadera por el Arrendatario bajo este Contrato, con o sin conocimiento del incumplimiento del Arrendatario con alguna obligación o condición bajo este Contrato, no se considerará como un relevo por parte del Arrendador a favor del Arrendatario del cumplimiento de dicha obligación o condición o una renuncia de sus derechos o remedios bajo este Contrato con relación a dicho incumplimiento. El consentimiento o la aprobación concedida por el Arrendador para cualquier acto del Arrendatario que requiera dicho consentimiento o aprobación, se limitará única y exclusivamente al acto o evento con relación al cual se solicitó y se prestó dicho consentimiento o aprobación, por lo que no deberá entenderse como una renuncia al requisito de consentimiento o aprobación previa por el Arrendador para el mismo acto o evento en el futuro.

22.24 **Remedios Acumulativos.** Los derechos y remedios reconocidos a cada una de las partes en este Contrato son independientes, separados y acumulativos. Ningún remedio, sea ejercido o no, podrá interpretarse o considerarse como que excluye o impide el ejercicio de cualquier otro remedio a disponibilidad de cualquiera de las partes bajo este Contrato o por disposición de ley o reglamento.

22.25 **Corredores.** Cada parte representa y garantiza a la otra no haber contratado ni haber utilizado los servicios de un corredor o agente de bienes raíces con relación al arrendamiento aquí contemplado, y que ningún corredor de bienes raíces ha intervenido en momento alguno en la negociación de este Contrato. Asimismo, cada parte asume la responsabilidad del pago de cualquier comisión o compensación que pudiera reclamar algún profesional en el negocio de bienes raíces por haber prestado sus servicios a dicha parte con respecto al arrendamiento aquí perfeccionado, y asimismo releva e indemniza a la otra por cualquier daño, responsabilidad y gasto, incluyendo, honorarios de abogado, que resulten de cualquier reclamación o demanda de cualquier corredor o agente por cualquier comisión alegadamente adeudada por cualquier servicio prestado.

22.26 **Incumplimiento Con Otros Contratos.** Si el Arrendatario incumple con otro Contrato que tenga con el Arrendador, incluyendo, pero sin limitarse a contratos de incentivos, dicho incumplimiento se considerará como un incumplimiento de este Contrato.

22.27 **Representaciones Expresas.** El Arrendatario expresamente reconoce que ni el Arrendador ni sus directores, oficiales, agentes, empleados o representantes le han hecho representación o promesa alguna con respecto a la Propiedad Arrendada, excepto por lo expresamente dispuesto en este Contrato.

22.28 **Estados Financieros.** El Arrendatario, de ser requerido por el Arrendador, someterá al Arrendador, dentro de los noventa (90) días después de terminado su año fiscal, un estado financiero certificado por un contador público autorizado que incluya lo siguiente: (a) el capital del Arrendatario; (b) las deudas a largo plazo y la capitalización; (c) la inversión en maquinaria y su capacidad para proveer empleos; (d) los impuestos pagados, incluyendo pagos por concepto de Seguro Social; y (e) cualquier otra información que sea requerida en este Contrato. En caso que el Arrendatario no entregue el estado financiero antes indicado, el Arrendador podrá obtener esa información a costo del Arrendatario, permitiéndole al Arrendador el acceso a sus libros de cuentas y facilidades necesarias, en las oficinas principales del Arrendatario en Puerto Rico.

22.29 **Documentos Adicionales.** El Arrendatario, de ser una corporación, acuerda someter al Arrendador simultáneamente con el otorgamiento y entrega de este Contrato: (a) evidencia de su registro en el Departamento de Estado del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, incluyendo el nombre y la dirección de su agente residente; y (b) un certificado de resolución de la Junta de Directores del Arrendatario autorizando o ratificando el otorgamiento de este Contrato. Si el Arrendatario es una sociedad, el Arrendatario representa y garantiza que este Contrato ha sido suscrito por todos sus socios gestores o administradores en representación del Arrendatario, y que el mismo constituye un acuerdo válido y exigible para la sociedad y todos y cada uno de sus socios; disponiéndose, además, que todos y cada uno de los socios actuales o futuros del Arrendatario estarán y permanecerán en todo momento solidaria y mancomunadamente obligados bajo este Contrato, y que la muerte, renuncia o retiro de alguno de los socios no relevará a dicho socio de su responsabilidad bajo los términos de este Contrato a menos y hasta tanto que el Arrendador así lo consienta por escrito.

22.30 **Responsabilidades Fiscales.** (a) El Arrendatario certifica y garantiza que, al momento de suscribir este Contrato, ha rendido planilla contributiva durante los cinco (5) años previos, no adeuda contribuciones al Gobierno de Puerto Rico o al Gobierno de los Estados Unidos de América (según aplique), o se encuentra acogido a un plan de pagos con cuyos términos y condiciones está cumpliendo, y ha pagado las contribuciones de seguro por desempleo, de incapacidad temporal y de seguro social para choferes (según aplique), o se encuentra acogido a un plan de pagos con cuyos términos y condiciones está cumpliendo.

(b) El Arrendatario reconoce expresamente que la certificación anterior es una condición esencial de este Contrato, y que de no ser correcta en todo o en parte, será causa suficiente para que el Arrendador dé por terminado el mismo.

22.31 **Certificación sobre Deudas.** El Arrendatario garantiza al Arrendador que ni él ni sus socios o, de ser una corporación, sus directores, oficiales o accionistas, le deben dinero al Arrendador o a cualquier agencia o instrumentalidad del Gobierno de Puerto Rico, personalmente o bajo éste o cualquier otro nombre corporativo.

22.32 **Certificación Negativa de Conflicto de Intereses.** El Arrendatario certifica y garantiza al Arrendador que no existe conflicto de intereses, real o aparente, entre el Arrendador y alguno de los directores, oficiales, empleados y agentes del Arrendatario, ya sea por motivo de relaciones comerciales, laborales, económicas, de familia o por cualquier otra razón. El Arrendatario por este medio se compromete, de así ser solicitado por el Arrendador en cualquier momento durante la vigencia de este Contrato, a obtener una declaración jurada de cualquiera de sus directores, oficiales, empleados y agentes certificando y confirmando la veracidad de lo anteriormente provisto.

22.33 Ninguna prestación o contraprestación objeto de este Contrato, podrá exigirse hasta tanto el mismo se haya presentado para registro en la Oficina del Contralor, a tenor con lo dispuesto en la Ley Número 18 del 30 de octubre de 1975, según enmendada.

22.34 **Cualquier disposición contenida en este contrato, que no sea de aplicación a las entidades gubernamentales, como es el caso, así como por el tipo de actividad autorizada a llevarse a cabo en las instalaciones arrendadas, se tendrá por no puesta.**

INICIALES
RRR

O.I.M.

22.35 Conforme a las disposiciones de la Ley de Municipios Autónomos, es imprescindible que la Asamblea Legislativa Municipal autorice esta contratación y que a su vez este gasto esté contemplado en el Presupuesto Municipal, lo que el abajo firmante certifica.

EN VIRTUD DE LO CUAL, las partes suscriben este Contrato, en las fechas abajo indicadas.

ARRENDADOR:	ARRENDATARIO:
COMPAÑIA DE FOMENTO INDUSTRIAL DE PUERTO RICO	**MUNICIPIO DE GURABO**
S.S.P. 66-0292871	**S.S.P. 66-0435312**
Por:	Por:
Nombre: Rubén I. Rivera Lopez	Nombre: Rafael Rodríguez Rivera
Título: Oficial Principal de Finanzas Interino	Título: Alcalde Interino
Fecha: 1-4-13	Fecha: 28 Diciembre 2012

cvr/12-21-2012

CERTIFICO QUE EXISTE CRÉDITO DISPONIBLE EN LA PARTIDA 01-03-04-94.65 PARA EL REGISTRO DE ESTE CONTRATO.

Desde 1 enero, 2013 hasta 30 junio, 2013 ($ 33,073.62)

IRAIDA HERNÁNDEZ CASTRO
DIRECTORA INTERINA DE FINANZAS

INICIALES
RRCL

O.I.M.

Compañía de Fomento Industrial de Puerto Rico

Anejo

Arrendatario: Municipio de Gurabo

PROPIEDAD ARRENDADA: Solares **14, 15, 16, 17 & 19 del lote L-024-0-54** con una cabida superficial de **41,701.54** metros cuadrados (la "Propiedad"), localizada en **Gurabo**, Puerto Rico.

Las partes reconocen que una sección de la propiedad arrendada ha sido objeto de señalamientos de naturaleza ambiental, resultado del uso a la propiedad por parte del Arrendatario anterior, Junta de Confiscaciones del Departamento de Justicia, (la Junta).

El Arrendador no entró en posesión de la referida propiedad al momento en que la Junta dejó de utilizar la misma, ya que el Arrendatario asumió su posesión de inmediato.

El Arrendatario releva al Arrendador de cualquier daño directo o indirecto que sufra producto de los señalamientos ambientales antes mencionados y reconoce que el Arrendador le divulgó la referida situación antes de que asumiera posesión de la propiedad.

ARRENDADOR:

COMPAÑIA DE FOMENTO INDUSTRIAL DE PUERTO RICO
S.S.P. 66-0292871

Por: _____

Nombre: Rubén E. Rivera Lopez

Título: Oficial Principal de Finanzas Interino

Fecha: 1-4-13

ARRENDATARIO:

MUNICIPIO DE GURABO
S.S.P. 66-0435312

Por: _____

Nombre: Rafael C Rodríguez Rivera

Título: Alcalde Interino

Fecha: 28 Diciembre 2012

RRR

Compañía de Fomento Industrial de Puerto Rico

Anejo

Arrendatario: Municipio de Gurabo

PROPIEDAD ARRENDADA: Solares **14, 15, 16, 17 & 19 del lote L-024-0-54** con una cabida superficial de **41,701.54** metros cuadrados (la "Propiedad"), localizada en **Gurabo**, Puerto Rico.

Las partes reconocen que una sección de la propiedad arrendada ha sido objeto de señalamientos de naturaleza ambiental, resultado del uso a la propiedad por parte del Arrendatario anterior, Junta de Confiscaciones del Departamento de Justicia, (la Junta).

El Arrendador no entró en posesión de la referida propiedad al momento en que la Junta dejó de utilizar la misma, ya que el Arrendatario asumió su posesión de inmediato.

El Arrendatario releva al Arrendador de cualquier daño directo o indirecto que sufra producto de los señalamientos ambientales antes mencionados y reconoce que el Arrendador le divulgó la referida situación antes de que asumiera posesión de la propiedad.

ARRENDADOR:

COMPAÑIA DE FOMENTO INDUSTRIAL DE PUERTO RICO
S.S.P. 66-0292871

Por: _____

Nombre: _____

Título: _____

Fecha: _____

ARRENDATARIO:

MUNICIPIO DE GURABO
S.S.P. 66-0435312

Por: _____

Nombre: _____

Título: _____

Fecha: _____