



Gobierno Municipal de Ponce

ASAMBLEA MUNICIPAL

PONCE, PUERTO RICO

RESOLUCION NUM. 53
SERIE DE 1991-92

"RESOLUCION PARA APROBAR Y RATIFICAR CONTRATO DE ARRENDAMIENTO OTORGADO ENTRE LA JUNTA ADMINISTRATIVA DEL MUELLE MUNICIPAL DE PONCE Y RONIN SHIPBUILDING, INC."

*** ** *** ** ***

POR CUANTO: La Junta Administrativa de los Muelles Municipales de Ponce (en adelante La Junta), fue creada en virtud de una franquicia que le fue concedida al Municipio de Ponce en el 1911 por el extinto Concejo Ejecutivo de Puerto Rico, hoy, Comisión de Servicio Público;

POR CUANTO: La antes mencionada Franquicia dispone que todos los contratos donde la Junta arriende propiedades y facilidades en el Muelle Municipal de Ponce tienen que tener la aprobación y ratificación de la Asamblea Municipal de Ponce;

POR CUANTO: La Junta ha suscrito un Contrato de Arrendamiento con la Compañía Ronin Shipbuilding, Inc. (en adelante Ronin), mediante el cual se le arrienda una parcela de 11,880.4508 metros cuadrados equivalentes a 3.0227 cuerdas y los edificios y facilidades que en ella enclavan;

Law

POR CUANTO: En las facilidades arrendadas Ronin ha de instalar una fábrica para el diseño, construcción, modificación y reparación de embarcaciones navales;

POR CUANTO: Ronin ha de hacer una inversión de Dos y Medio Millones de Dólares en dichas facilidades y ha de generar al comienzo de sus operaciones sesenta empleos y cuando las facilidades estén en operación a toda capacidad dichos empleos se estima que aumenten a cien sin contar los empleos indirectos que se puedan crear;

POR CUANTO: El arrendamiento de la parcela y sus facilidades es por un período de diez (10) años. Dicho arrendamiento le producirá al Puerto de Ponce una renta anual de \$40,839.20 por los primeros cinco años, por los próximos dos años la renta aumenta a \$51,199.00 y por los últimos tres años de contrato la renta a pagarse será de \$66,100.00.

POR CUANTO: La Junta, aparte del cobro de renta recibirá otros beneficios económicos por el uso por Ronin de otras facilidades portuarias;

POR CUANTO: El concepto que ha de implantar Ronin en la construcción de embarcaciones navales en fibras plásticas (fiberglass) en gran escala es el primero que se establece en Puerto Rico, lo que le da a la ciudad de Ponce el honor de tener la primera fábrica de construcción de embarcaciones con nueva y moderna tecnología;

POR CUANTO: Ronin es una compañía cuyo nombre se conoce a través de todo el mundo ya que lleva varios años en el mercado de construcción de embarcaciones, lo que le dará a conocer al mundo entero el trabajo de calidad y la tecnología que tenemos en Puerto Rico y en especial en la ciudad de Ponce;

POR CUANTO: El contrato de arrendamiento excede de cinco años por lo que el mismo, según la Ley Municipal vigente, tiene que ser aprobado por el honorable Gobernador de Puerto Rico;

POR TANTO: RESUELVESE POR LA ASAMBLEA MUNICIPAL DE PONCE, PUERTO RICO:

SECCION PRIMERA: Aprobar y ratificar el Contrato de Arrendamiento suscrito entre la Junta Administrativa del Muelle Municipal de Ponce y la RONIN SHIPBUILDING, INC.

SECCION SEGUNDA: Enviar dicho Contrato y copia certificada de esta Resolución al honorable Gobernador de Puerto Rico para que le imparta su aprobación al mismo a tenor con lo dispuesto en la Ley Municipal vigente.

SECCION TERCERA: Que copia de esta Resolución y el Contrato deberá radicarse en la Secretaría de Estado dentro de los diez (10) días siguientes a su aprobación por el Alcalde.

APROBADA ESTA RESOLUCION POR LA ASAMBLEA MUNICIPAL DE PONCE, PUERTO RICO, A LOS 20 DIAS DEL MES DE MAYO DE 1992.


OLGA CORTES ALVARADO
SECRETARIA ASAMBLEA MUNICIPAL


LUIS A. (WITO) MORALES
PRESIDENTE ASAMBLEA MUNICIPAL

SOMETIDA ESTA RESOLUCION A MI CONSIDERACION A LOS 21 DIAS DEL MES DE MAYO DE 1992, Y APROBADA POR MI A LOS 22 DIAS DEL MES DE MAYO DE 1992.


RAFAEL CORDERO SANTIAGO
ALCALDE

C E R T I F I C A C I O N

YO, OLGA CORTES ALVARADO, SECRETARIA DE LA ASAMBLEA MUNICIPAL DE PONCE, PUERTO RICO

CERTIFICO: Que la precedente Resolución Núm. 53, Serie 1991-92, fue aprobada por la Asamblea Municipal en su Sesión Ordinaria iniciada el lunes, 11 de mayo de 1992, y continuada el miércoles, 20 de mayo de 1992, y con los votos afirmativos de los siguientes Asambleístas a saber:

Hon. Carlos L. Báez	Hon. José A. Riera
Hon. Guillermo Jiménez	Hon. Pedro Pacheco
Hon. Héctor R. Mejías	Hon. José A. Rodríguez
Hon. Héctor L. Estrada	Hon. Santos Silva
Hon. Gabriel Sampoll	Hon. Enrique A. Vicéns
Hon. Luis A. (Wito) Morales	Hon. Rafael L. Rovira

Hon. Alejandro Román

Abstenido:

Hon. Juan B. Chardón

Ausentes Excusados:

Hon. Jesús David Vassallo

Hon. Daisy Silvagnoli

Esta Resolución fue presentada al Hon. Alcalde, debidamente certificada por el Presidente y la Secretaria de la Asamblea, el día 21 de mayo de 1992 y éste la firmó e impartió su aprobación el día 22 de mayo de 1992.

CERTIFICO: Además, que de acuerdo con las Actas bajo mi custodia, aparece que todos los Asambleístas fueron debidamente citados para la referida sesión en la forma que determina la Ley.

Y, PARA QUE ASI CONSTE, y a los fines procedentes, expido la presente con mi firma y el Sello Oficial del Municipio de Ponce, hoy día 22 de mayo de 1992.


OLGA CORTES ALVARADO
SECRETARIA ASAMBLEA MUNICIPAL

SELLO OFICIAL

jdc

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

-----En la Ciudad de Ponce, Puerto Rico, a los ocho (8)
días del mes de mayo del 19 92.

COMPARECEN

---DE UNA PARTE: La Junta Administrativa del Muelle Municipal de Ponce, una dependencia del Municipio de Ponce, creada en virtud de una Franquicia que le fue concedida al Municipio de Ponce, por el Extinto Consejo Ejecutivo de Puerto Rico, hoy Comisión de Servicio Público, en el año 1911, quien comparece representada en este acto por su Presidente Interino, Edgardo Guzmán Villanueva, quien es mayor de edad, casado, Contador Público Autorizado, Seguro Social Número 582-02-2534, y vecino de Ponce, Puerto Rico, quien manifiesta tener las facultades necesarias para este otorgamiento (en adelante denominada La Junta).

---DE OTRA PARTE: Ronin Shipbuilding, Inc., una corporación organizada y existente bajo las leyes del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, Seguro Social Patronal Número 66-046-9557, representada en este acto por su Presidente, Carlos Orlando Soto, Seguro Social Número 261-06-4789, quien es mayor de edad, casado, ejecutivo y vecino de Ponce, Puerto Rico, (en adelante denominado El Arrendatario).

EXPONEN

---PRIMERO: La Junta arrienda a El Arrendatario la propiedad descrita en los Anejos "A" y "A-1", con todo lo que le es anejo y pertenezca por un período de diez años, comenzando el día 1ro de mayo de 1992, y terminando el día 30 de abril de 2002.

---SEGUNDO: El Arrendatario ha examinado la propiedad que se describe en los Anejos "A" y "A-1" y acepta la misma en la forma y condiciones que se encuentra y manifiesta que La Junta no ha llegado a acuerdo, compromiso o promesa de clase alguna con El Arrendatario para alterar, mejorar, adoptar o reparar las facilidades arrendadas ni en todo ni en parte durante la vigencia de este acuerdo. El Arrendatario expresa y acepta además que La

L.S.
[Handwritten signatures and initials]

Continuación Contrato de Arrendamiento

Junta, ni ningún oficial o representante autorizado de La Junta le ha hecho representación de clase alguna, referente a la condición, estado o reparación de las facilidades arrendadas con anterioridad a este acto que no sean las que aquí expresamente se exponen.

---TERCERO: A partir de la fecha de vigencia de este contrato, los costos o gastos de energía eléctrica, agua, teléfono y cualquier otro gasto de utilidades serán de cuenta y cargo de El Arrendatario.

---CUARTO: El canon de arrendamiento será de Véase Anejo B pagaderos en plazos mensuales de (Véase Anejo B), debiendo realizarse el pago mensual en las oficinas principales de La Junta o en la alternativa en el lugar que La Junta designe, el día 1ro de cada mes. Todo pago realizado con posterioridad a esa fecha conllevará un cargo adicional de Uno por ciento (1%) del pago mensual. Disponiéndose que El Arrendatario tendrá una moratoria en el pago de la renta establecida en este contrato por un periodo de cinco meses contados a partir de la fecha de la firma de este contrato.

---QUINTO: Si El Arrendatario dejara de pagar uno o más meses del canon de arrendamiento que se establece en el inciso Segundo anterior, La Junta podrá dar por terminado de inmediato y sin notificación ulterior a El Arrendatario este contrato. La mera liberalidad por parte de La Junta de no ejercitar el derecho que aquí se establece, en ningún momento se interpretará como una renuncia al mismo.

---SEXTO: La Junta podrá además cancelar este contrato, si El Arrendatario incumple con cualesquiera de los términos y condiciones del mismo, siempre y cuando notifique por escrito a El Arrendatario de la cancelación con 60 días antes de la fecha de cancelación, exceptuando los hechos que se indican en el párrafo Quinto anterior, disponiéndose que si el motivo de

Continuación Contrato de Arrendamiento

cancelación es un hecho o condición que puede ser subsanada por El Arrendatario, ésta tendrá un periodo de 60 días contados a partir de la notificación para subsanar la misma, pero el término de 60 días continuará vigente, hasta que La Junta determine que se ha corregido tal hecho o condición.

---SEPTIMO: Si El Arrendatario continúa utilizando o permanece en las facilidades arrendadas, luego de que este contrato haya expirado, con la anuencia expresa o implícita de La Junta, este contrato se entenderá prorrogado únicamente de mes a mes, y El Arrendatario pagará a La Junta un canon de arrendamiento por cada mes, consistente en una vez y media la renta mensual establecida en el inciso Segundo anterior. Todos los demás términos y condiciones establecidos en el presente contrato continuarán en pleno vigor.

---OCTAVO: Si a El Arrendatario se le notifica por La Junta que desaloje la propiedad arrendada por haber expirado el contrato o por violación de cualquiera de las cláusulas y condiciones de este contrato, o por acuerdo mutuo entre las partes, y El Arrendatario no desaloja la propiedad, según requerido, en tal caso El Arrendatario pagará a La Junta una penalidad de \$120.00 diarios, por cada día subsiguiente al día en que debió haber desalojado la propiedad. Lo anterior no relevará de manera alguna a El Arrendatario del pago del canon de arrendamiento fijado en el inciso Segundo anterior.

---NOVENO: El Arrendatario en las facilidades arrendadas ha de construir una fábrica para diseño, construcción, modificación y reparación de embarcaciones navales, y es necesario que pueda contar con unas facilidades para tirar dichas embarcaciones al agua así como sacarlas del agua.

---El Arrendatario tendrá las siguientes alternativas para poder sacar o tirar dichas embarcaciones del agua:

----A) El Arrendatario podrá utilizar la grúa del Muelle conocida como Grúa Clyde, por cuyo uso El Arrendatario pagará a

L.S.




Continuación Contrato de Arrendamiento

La Junta de acuerdo a la tarifa que fije La Junta. Disponiéndose que el costo del operador de esa grúa será de cuenta y cargo de El Arrendatario y que el operador de esa grúa tendrá que ser uno aprobado por La Junta y que esté debidamente certificado para operar esa grúa.

----B) El Arrendatario podrá usar a su propio costo y gasto, grúas movibles privadas. Si El Arrendatario opta por esta alternativa, La Junta no cobrará nada por el uso de esa grúa.

----C) El Arrendatario podrá a su propio costo y gasto construir un "Finger Lift Pier". La construcción de ese "Finger Lift Pier" deberá ser consona con el plan maestro del desarrollo del Puerto de Ponce y estará sujeto a los términos y condiciones que establezca La Junta. El Arrendatario deberá someter a La Junta para su aprobación los planos del "Finger Lift Pier", y será potestad exclusiva de La Junta el aprobar o no el mismo y será potestad exclusiva de La Junta el lugar donde se ha de construir el mismo, y si éste es consono con el desarrollo del plan maestro del Puerto de Ponce.

---Si en algún momento, luego de haberse construido el "Finger Lift Pier", La Junta necesitara el área para expansión o remodelación, mejoras o para cualquier otro fin necesario para el desarrollo futuro del Puerto o sus Muelles, El Arrendatario vendrá obligado a su propio costo a destruir o remover el mismo. De no hacerlo, La Junta lo hará y los costos de remoción o destrucción serán de cuenta y cargo de El Arrendatario.

---El Arrendatario reconoce y acepta que dicho "Finger Lift Pier" será construido en área pública, por lo que el mismo luego de construido pasará a ser propiedad del Municipio de Ponce quien tendrá el derecho de usarlo y poder cobrar por el uso del mismo a terceras personas, no así a El Arrendatario.

---El Arrendatario tendrá el derecho del manejo, operación, mantenimiento y reparación del "Finger Lift Pier" y éstos serán de cuenta, cargo y responsabilidad de El Arrendatario.

[Handwritten initials and signatures]

Continuación Contrato de Arrendamiento

---Se dispone además que El Arrendatario únicamente usará dicha facilidad para tirar y sacar las embarcaciones que él construya en su fábrica sin costo alguno. Cualquier otra embarcación que se vaya a sacar o a tirar utilizando cualquiera de las alternativas A y C antes mencionadas, El Arrendatario notificará a La Junta y/o su representante autorizado y La Junta cobrará por el uso de esas facilidades de acuerdo a las tarifas que fije La Junta, siendo El Arrendatario responsable solidariamente del pago por el uso de esas facilidades por terceras personas.

---DECIMO: Todas las mejoras, alteraciones o construcciones que se hagan en la propiedad arrendada serán por cuenta y cargo de El Arrendatario, disponiéndose que en relación con cualquier mejora, alteración o construcción que se proponga hacer El Arrendatario en la propiedad, deberá primero El Arrendatario solicitar y obtener la autorización por escrito de La Junta y que antes de efectuar cualquier construcción, mejoras o alteraciones a la propiedad, El Arrendatario deberá haber obtenido todos y cada uno de los permisos y endosos de las agencias estatales concernientes, sus agencias, instrumentalidades o dependencias y/o de las agencias o instrumentalidades del Gobierno de los Estados Unidos, que sean requeridos por ley o reglamentos, debiendo evidenciar tales permisos o autorizaciones a satisfacción de La Junta. Disponiéndose además que toda mejora, alteración o construcción deben ser consonas con el desarrollo integral del Muelle de Ponce.

---UNDECIMO: Todas las mejoras o construcciones que se realicen por El Arrendatario en la propiedad o facilidades arrendadas, quedarán para beneficio de La Junta, libres de cargas y gravámenes, al expirar el término del contrato o al rescindirse el mismo por cualquier causa, sin que La Junta tenga que pagar cantidad alguna, disponiéndose que El Arrendatario podrá remover

Continuación Contrato de Arrendamiento

a su propio costo, todos los equipos o propiedad mueble que sean de su propiedad, siempre y cuando la remoción de dichos equipos o propiedad mueble no afecten de manera alguna la propiedad o facilidades arrendadas y dicha remoción se llevará a cabo dentro de un periodo de 90 días luego a la terminación o rescisión de este contrato.

----Si El Arrendatario no remueve el equipo o propiedad mueble en el término antes mencionado, se entenderá como abandonado y La Junta podrá disponer del mismo conforme a su mejor criterio, con cargos a El Arrendatario.

---DUODECIMO: El Arrendatario cuidará la propiedad arrendada como un buen padre de familia y al finalizar el contrato o dar por terminado el mismo por cualesquiera de las causas que aquí se exponen, entregará la propiedad en buen estado, a excepción del menoscabo natural por el uso de la misma.

---DECIMO TERCERO: La Junta tendrá la obligación de hacer las reparaciones mayores para que la propiedad arrendada pueda ser utilizada para los fines que se arrienda, según lo dispone el Código Civil de Puerto Rico.

---DECIMO CUARTO: El Arrendatario tendrá la obligación de mantener en buen estado la propiedad arrendada y a su propio costo y cargo hará todas aquellas reparaciones que fueren necesarias para el uso a que ha sido destinada y que no sean de la naturaleza de las que se señalan en el inciso Décimo anterior.

---DECIMO QUINTO: El Arrendatario no podrá utilizar la propiedad arrendada para otros fines que no sean: diseño, construcción, modificación y reparación de embarcaciones navales.

----Si durante la vigencia del presente contrato El Arrendatario interesa usar la propiedad arrendada pra otros fines que no sean los antes indicados, éste tendrá la obligación de notificar con anterioridad y por escrito a La Junta y exponer en forma detallada y especifica cuáles son los otros fines o propósitos a que se va a dedicar la propiedad arrendada y La Junta vendrá

L.S.




Continuación Contrato de Arrendamiento

obligada a dar su consentimiento o denegatoria dentro de un periodo razonable de tiempo que no excederá de 60 días. Cualquier variación al uso no será denegado irrazonablemente por La Junta.

---DECIMO SEXTO: Las partes aquí comparecientes están conscientes de que el área arrendada y circundante se ha dedicado en el pasado a otras actividades industriales, por ello puede que existan al momento de otorgarse este contrato, condiciones ambientales pre-existentes y desconocidas para La Junta y El Arrendatario sobre las cuales las partes comparecientes no tuvieron control, ni pueden asumir responsabilidad.

---DECIMO SEPTIMO: El presente Contrato de Arrendamiento es uno personal e intransferible entre El Arrendatario y La Junta. El Arrendatario no podrá ceder, transferir, vender o traspasar dicho contrato a otra persona natural o jurídica sin el previo consentimiento por escrito de La Junta.

---DECIMO OCTAVO: El Arrendatario no podrá gravar ni en todo ni en parte la propiedad arrendada.

---DECIMO NOVENO: En caso de que El Arrendatario se acoja a las disposiciones de la Ley de Quiebras Federal o Estatal, bien sea voluntaria o involuntariamente, este contrato quedará inmediatamente terminado con la sola radicación de la petición de quiebras.

---VIGESIMO: El Arrendatario mantendrá vigente durante todo el periodo que dure este contrato, pólizas con compañías aseguradoras debidamente autorizadas para actuar como tales y que sean aceptables a La Junta, que aseguren a El Arrendatario, a La Junta y al Municipio de Ponce como asegurados adicionales, por daños a la persona y daños a la propiedad, ocasionados por El Arrendatario, sus empleados, agentes o terceros que deriven derechos de ella o actúen en su nombre o representantes en el uso y ocupación de la propiedad o facilidades arrendadas en este contrato y sus operaciones, incluyendo cualesquiera otros usos,

Continuación Contrato de Arrendamiento

actividades y operaciones si algunas, que lleve a cabo El Arrendatario en otras facilidades propiedad de La Junta y/o del Municipio de Ponce, ubicadas en el Muelle Municipal de Ponce.

-----Los límites de la Póliza de Responsabilidad Pública no serán menor de \$500,000.00, por cada ocurrencia que envuelva daños personales, incluyendo daños corporales o muerte a una persona; \$500,000.00, por cada ocurrencia que envuelva a más de una persona y en límites de \$500,000.00, por daños a la propiedad.

-----Las Pólizas de Responsabilidad Pública contendrán el siguiente endoso:

"La cubierta de esta póliza no será enmendada con el propósito de rebajar su protección por debajo de los límites que en ella se especifican, ni tampoco podrá ser cancelada sin notificar a La Junta de Muelle de Ponce y al Municipio de Ponce, con 30 días de anterioridad a su cancelación. Tal notificación a La Junta y al Municipio de Ponce con 30 días de antelación también aplicará en caso de expiración de la póliza".

-----Las Pólizas de Responsabilidad Pública, contendrán un endoso sobre Responsabilidad Contractual. También incluirán a La Junta y al Municipio de Ponce como asegurados adicionales y un endoso de Relevo de Responsabilidad (Hold Harmless Agreement), que lea según se expone en el hecho Vigésimo Quinto de este contrato.

-----Se dispone además, que cualesquiera de las pólizas antes requeridas, no contendrán ningún deducible, a menos que El Arrendatario provea a La Junta y al Municipio de Ponce otra póliza que cubra el riesgo en la cantidad no cubierta por el deducible.

---VIGESIMO PRIMERO: El Arrendatario también mantendrá vigente durante el término de este contrato, la póliza o pólizas que se requieran por el Fondo del Seguro del Estado de Puerto Rico.

---VIGESIMO SEGUNDO: El Arrendatario conjuntamente con la firma de este contrato, hará entrega a La Junta de una copia certificada de cada una de las pólizas antes mencionadas.

---VIGESIMO TERCERO: El Arrendatario se obliga a satisfacer a La Junta en la cantidad de \$1,000.00, por cada mes en que no haya

Continuación Contrato de Arrendamiento

sometido todas las pólizas aquí requeridas, desde que haya tomado posesión de la propiedad arrendada.

---VIGESIMO CUARTO: El Arrendatario vendrá obligado a pagar por todos los gastos, daños o erogaciones en que incurra o se impongan a La Junta y/o el Municipio de Ponce, como consecuencia del incumplimiento por El Arrendatario al no obtener y mantener vigentes los seguros, pólizas y cualesquiera otros cargos y obligaciones que se establecen en este contrato.

---VIGESIMO QUINTO: El Arrendatario releva y exonera a La Junta y al Municipio de Ponce, por razón de cualquier accidente causado por El Arrendatario, sus empleados, agentes o por terceros que deriven derechos de El Arrendatario, que le puedan ocurrir a personas o a la propiedad en la propiedad o facilidades arrendada o en otras facilidades de La Junta o del Municipio de Ponce dentro del Muelle Municipal de Ponce, aún cuando dicho accidente sea causado por terceras personas naturales o jurídicas o a sus agentes, oficiales, o empleados cumpliendo funciones para El Arrendatario, o por contratistas independientes contratados por El Arrendatario.

---VIGESIMO SEXTO: El Arrendatario acuerda indemnificar y mantener indemne a La Junta y/o al Municipio de Ponce, por cualquier daño o pérdida, gasto, acuerdo transaccional, incluyendo costas, gastos y honorarios de abogados que puedan surgir como consecuencia de cualquier demanda o reclamación (sea frívola o no), que se radique o reclame contra El Arrendatario, o La Junta o el Municipio de Ponce, como resultado de un accidente o daños a cualquier persona o personas (incluyendo muerte), o a la propiedad que puedan surgir como consecuencia de las actividades o trabajos de El Arrendatario por conducto de sus empleados, agentes, contratistas independientes o personas cuya actividad esté directa o indirectamente bajo el control o supervisión de El Arrendatario.

Continuación Contrato de Arrendamiento

---VIGESIMO SEPTIMO: El Arrendatario permitirá la entrada a los terrenos y propiedad arrendada, durante horas laborables a representantes y oficiales de La Junta y/o del Municipio de Ponce, todo ello en consideración al hecho de que las facilidades arrendadas están ubicadas dentro del Muelle Municipal de Ponce. A los efectos de cumplir con las normas de seguridad que tiene el Muelle, El Arrendatario vendrá obligado a entregar a La Junta o a la persona que ésta designe, una lista de sus agentes, empleados, oficiales o representantes para que se le emitan las correspondientes autorizaciones de entrada.

---VIGESIMO OCTAVO: Además y sin limitación de cualquier remedio o derecho que pueda ejercer La Junta bajo los términos y condiciones de este contrato, La Junta podrá cancelar o rescindir este contrato en cualquiera de las siguientes ocasiones:

-----A) Si El Arrendatario abandona la propiedad o liquida sus activos.

-----B) La ocupación por una tercera persona por un mandato de un Tribunal competente o el embargo de los activos de El Arrendatario, localizados en la propiedad arrendada, si tal ocupación o embargo no ha terminado dentro de un periodo de 30 días siguientes a la fecha en que fue ejecutado.

-----C) Por el incumplimiento por El Arrendatario de cualesquiera de los términos y condiciones de este contrato, si tal incumplimiento es subsanable dentro del término de 60 días, luego de haberse así solicitado por La Junta.

-----En caso de que ocurra cualesquiera de los hechos o circunstancias que aquí se señalan, La Junta podrá tomar posesión de inmediato de la propiedad arrendada y El Arrendatario vendrá obligado a pagar los daños que le cause a La Junta, sin necesidad de que La Junta venga obligada a recurrir a los Tribunales. El Arrendatario vendrá obligado a pagar por concepto de daños una suma equivalente a la renta aquí pactada, desde que ocurran los

L.S.




Continuación Contrato de Arrendamiento

hechos y circunstancias hasta la fecha de expiración de este contrato.

---VIGESIMO NOVENO: El Arrendatario vendrá obligado a cumplir con todas las Leyes y Reglamentos Federales y Estatales y con las Leyes y Ordenanzas Municipales que le sean aplicables.

---TRIGESIMO: El Arrendatario asume todos los riesgos por pérdida o daños que le ocurran a las facilidades arrendadas que surjan como resultado de la negligencia o culpa de El Arrendatario en no cumplir con lo dispuesto en este contrato.

---TRIGESIMO PRIMERO: Cualquier notificación a que se hace referencia en este contrato se deberán hacer a:

Junta Administrativa del	Ronin Shipbuilding, Inc.
Muelle Municipal de Ponce	Ave. Ponce By Pass #50
P.O. Box 125	Suite 217
Playa Station	Ponce, Puerto Rico 00731
Ponce, Puerto Rico 00734-4125	Tel.
Tels. 8484-4992 -4956 -4955	

---TRIGESIMO SEGUNDO: Este contrato no podrá ser enmendado ni modificado sin la previa autorización por escrito de ambas partes.

---TRIGESIMO TERCERO: Las partes acuerdan que el presente contrato tiene que ser ratificado por la Honorable Asamblea Municipal de Ponce y aprobado y ratificado por el Honorable Gobernador de Puerto Rico.

---TRIGESIMO CUARTO: El Arrendatario ha sido informado por La Junta de la política pública e intereses de La Junta y del Municipio de Ponce, de que las empresas a desarrollarse en el Puerto de Ponce redunden en empleos para los residentes de la Playa de Ponce. Conforme a ello en igualdad de condiciones (habilidad y cualificaciones), El Arrendatario hará sus mejores esfuerzos para dar prioridad de empleo a los residentes de la Playa de Ponce.

-----La decisión de El Arrendatario es de su exclusiva potestad y discreción administrativa. Esta cláusula no otorga derechos de acción a individuos.

Continuación Contrato de Arrendamiento

-----Este es el acuerdo entre las partes por lo que lo firman en el lugar y fecha antes indicado.

JUNTA ADMINISTRATIVA DEL MUELLE MUNICIPAL DE PONCE

RONIN SHIPBUILDING, INC.

POR: [Signature]
EDGARDO GUZMAN VILLANUEVA

POR: [Signature]
CARLOS ORLANDO SOTO

AFFIDAVIT NUM. 7471

Reconocido y suscrito ante mí por Don Edgardo Guzmán Villanueva en representación de la Junta Administrativa del Muelle Municipal de Ponce y por Don Carlos Orlando Soto en representación de Ronin Shipbuilding, Inc., de las circunstancias personales anteriormente expuestas y a quienes doy fe de conocer personalmente en Ponce, Puerto Rico, a 8 de mayo 1992.

[Handwritten mark]

[Signature]
NOTARIO PUBLICO



ANEJO A

DESCRIPCION PARCELA C-6A

Por el Norte, en una alineación de 96.249 metros, colindando con la Parcela C-1 propiedad del Muelle Municipal de Ponce; por el Sur, en varias alineaciones que suman 217.181 metros, colindando con la Parcela C-1 propiedad del Muelle Municipal de Ponce y con la Carretera Estatal #14; por el Este, en una alineación de 90.084 metros, colindando con la Parcela C-1 propiedad del Muelle Municipal de Ponce, y por el Oeste, en varias alineaciones que suman 211.366 metros, colindando con la Parcela C-1 propiedad del Muelle Municipal de Ponce.

ANEJO "B"

El canon de arrendamiento que ha de pagar el Arrendatario se desglosa de la siguiente forma:

Por los primeros cinco (5) años contados a partir del día lro de octubre de 1992 al día 30 de ----
septiembre de 1997.

Por el área del edificio de 19,200 p/c, \$19,200.00 anuales pagaderos en plazos mensuales de \$1,600.00 cada uno.

Por el terreno de 2.4799 cuerdas, \$19,839.20 anuales pagaderos en plazos mensuales de \$1,653.27 cada uno.

Por el área del "canopy" de 3,764.89 p/c, \$1,800.00 anuales pagaderos en plazos mensuales de \$150.00 cada uno.

Por el sexto y séptimo año comenzando el día lro de ----
octubre de 1997 hasta el día 30 de septiembre
de 1999.

Por el área del edificio de 19,200 p/c, \$24,000.00 anuales, pagaderos en plazos mensuales de \$2,000.00.

Por el terreno de 2.4799 \$24,799.00 anuales, pagaderos en plazos mensuales de \$2,066.58.

Por el área del "canopy" de 3,764.89 p/c, \$2,400.00 anuales pagaderos en plazos mensuales de \$200.00 cada uno.

Por el octavo al décimo año del contrato, comenzando el día lro de octubre de 1999 hasta el día 30 de ----
septiembre de 2002.

Por el área del edificio de 19,200 p/c, \$38,400.00 pagaderos en plazos mensuales de \$3,200.00 cada uno.

Por el área del terreno de 2.4799 cuerdas, \$24,799.00 anuales pagaderos en plazos mensuales de \$2,066.58 cada uno.