



ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
Gobierno Municipal Autónomo de Ponce

ASAMBLEA MUNICIPAL
APARTADO 1709
PONCE, PUERTO RICO 00733

268

RESOLUCION NUM. 262
SERIE DE 1996-97

**“PARA APROBAR CONTRATO DE ARRENDAMIENTO
ENTRE LA JUNTA ADMINISTRATIVA DEL PUERTO DE
PONCE Y PROCESADORA EMPACADORA DEL CARIBE,
INC.”**

POR CUANTO: El Puerto de Ponce es una entidad municipal creada en virtud de una franquicia que le fue concedida al Municipio de Ponce en el 1911, por el extinto Consejo Ejecutivo de Puerto Rico, hoy Comisión de Servicio Público;

POR CUANTO: El Puerto de Ponce y Procesadora y Empacadora del Caribe, Inc. negociaron un contrato para el arrendamiento de cinco mil pies cuadrados (5,000 p/c) de área de almacén en las antiguas instalaciones de National Packing para el almacenamiento de materiales de empaque. Además la Junta le concedió el derecho de primera opción de arrendamiento de un área adyacente a la objeto de este contrato, consistente también de cinco mil pies cuadrados (5,000 p/c).

POR CUANTO: El canon de arrendamiento por los derechos y privilegios concedidos en dicho contrato será de \$1,042 mensuales de acuerdo con las tarifas vigentes del Puerto de Ponce. No obstante, el área arrendada requiere de mejoras y acondicionamiento para su uso que se estiman en un costo de \$6,250. Las partes acordaron que la arrendataria realice dichas mejoras a base de la concesión de un crédito en la renta prorrateado en un período de doce (12) meses. Por lo que la arrendataria pagará \$521.00 mensuales durante dicho período.

POR CUANTO: El término del contrato será de un año comenzando el 16 de mayo de 1997.

POR CUANTO: La Junta Administrativa del Puerto de Ponce aprobó la firma de dicho contrato en reunión extraordinaria celebrada el 8 de mayo de 1997.

Laura
[Firma]


**POR TANTO: RESUELVASE POR LA ASAMBLEA MUNICIPAL DE PONCE,
PUERTO RICO:**

SECCION PRIMERA: Aprobar el Contrato de Arrendamiento entre la Junta Administrativa del Puerto de Ponce y Procesadora y Empacadora del Caribe, Inc. efectivo el 16 de mayo de 1997.

SECCION SEGUNDA: Esta Resolución entra en vigencia inmediatamente luego de su aprobación.

**APROBADA ESTA RESOLUCION POR LA ASAMBLEA MUNICIPAL DE
PONCE, PUERTO RICO, A LOS 9 DIAS DEL MES DE JUNIO DE 1997.**


GUILLERMO JIMENEZ MONROIG
SECRETARIO ASAMBLEA MUNICIPAL


LUIS A. (WITO) MORALES
PRESIDENTE ASAMBLEA MUNICIPAL

**SOMETIDA ESTA RESOLUCION A MI CONSIDERACION A LOS 10 DIAS
DEL MES DE JUNIO DE 1997, Y APROBADA Y FIRMADA POR MI A LOS 11
DIAS DEL MES DE JUNIO DE 1997.**


RAFAEL CORDERO SANTIAGO
ALCALDE

DCS-zmc

CERTIFICACION

YO: GUILLERMO JIMENEZ MONROIG, SECRETARIO ASAMBLEA MUNICIPAL DE PONCE, PUERTO RICO:

CERTIFICO: Que la precedente **Resolución Núm. 262**, Serie de 1996-97, fue aprobada por la Asamblea Municipal en la Sesión Ordinaria el lunes, 9 de junio de 1997 y con los votos afirmativos de los siguientes Asambleístas a saber:

Hon. Carlos L. Báez
Hon. Mayra C. Colón Toledo
Hon. José A. González
Hon. Nilda González
Hon. Luis A. (Wito) Morales
Hon. Cosme A. Ortiz Alvarez
Hon. Cruz Ortolaza

Hon. Pedro Pacheco
Hon. Rafael L. Rovira
Hon. Orlando Salichs
Hon. Santos Silva
Hon. Daisy Silvagnoli
Hon. Waldemar Vélez
Hon. Enrique A. Vicéns


Ausentes Excusados

Hon. Ruth García Ortiz
 Hon. Ana M. Pieve de Antúnez

Esta Resolución fue firmada por el Presidente y el Secretario de la Asamblea, el día lunes, 9 de junio de 1997, debidamente certificada al Alcalde el día martes, 10 de junio de 1997 y éste la firmó el día miércoles, 11 de junio de 1997.

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 Autónomo de Ponce, hoy día miércoles, 11 de junio de 1997.


GUILLERMO JIMENEZ MONROIG
SECRETARIO ASAMBLEA MUNICIPAL

SELLO OFICIAL

n-o-m.
 nom

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

271

En Ponce, Puerto Rico, a

COMPARECEN

DE UNA PARTE: LA JUNTA ADMINISTRATIVA DEL PUERTO DE PONCE, una dependencia del Municipio Autónomo de Ponce, creada en virtud y al amparo de la franquicia concedida al Municipio en el año 1911, por el extinto Consejo Ejecutivo de Puerto Rico, hoy Comisión de Servicio Público, denominada de aquí en adelante como la "JUNTA" y representada por su Presidente, **FRANCISCO POMAR DEYNES**, mayor de edad, casado, ejecutivo y vecino de Ponce, Puerto Rico o cualquier otro funcionario autorizado que actúe en su lugar.

DE LA OTRA PARTE: PROCESADORA Y EMPACADORA DEL CARIBE, INC., una corporación organizada y existente bajo las leyes del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, representada en este acto por su Presidente, **SR. GUILLERMO GARCIA**, quien es mayor de edad, casado y vecino de Guaynabo, Puerto Rico, denominada de aquí en adelante como la **ARRENDATARIA**.

Las partes comparecientes libre y espontáneamente

EXPONEN

La **JUNTA** es dueña en pleno dominio del Puerto de Ponce, localizado en la municipalidad de Ponce, del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, de aquí en adelante denominada como la "propiedad objeto de este contrato y otras instalaciones".

La **ARRENDATARIA** interesa en arrendamiento cierta área en relación con la propiedad objeto de este contrato y otras instalaciones y la **JUNTA** está en la mejor disposición de arrendársela.

CONDICIONES

ARTICULO 1. CONCESION OBJETO DE ESTE CONTRATO

La **JUNTA** cede en arrendamiento a la **ARRENDATARIA** y ésta acepta el arrendamiento del área y facilidades designadas y descritas en el Exhibit "A", anexo que hacemos formar parte integral de este contrato, lo cual consiste de cinco mil (5,000) pies cuadrados de área de almacén en las antiguas instalaciones de National Packing.

ARTICULO 3. USO DE LA PROPIEDAD OBJETO DE ESTE CONTRATO

La ARRENDATARIA tendrá derecho a utilizar la propiedad arrendada durante el período contratado única y exclusivamente para almacenamiento de materiales de empaque.

ARCITULO 5. RENTA

A. El canon de arrendamiento por los derechos y privilegios aquí concedidos será de \$1,042.00 mensuales de acuerdo con las tarifas vigentes del Puerto de Ponce. No obstante, el área arrendada requiere de mejoras y acondicionamiento para su uso que se estiman en un costo de \$6,250. Las partes acuerdan que la ARRENDATARIA realice dichas mejoras a base de la concesión por la JUNTA de un crédito en la renta prorrateado en un período de doce (12) meses. Por lo que la ARRENDATARIA pagará \$521.00 mensuales durante dicho período:

[Handwritten initials/signature]

$$\begin{array}{rcl}
 \text{Costo mejoras} & = & \text{Crédito mensual en renta} \\
 12 \text{ meses} & & (\text{por periodo de 12 meses}) \\
 \Downarrow & & \Downarrow \\
 \underline{\$6,250.00} & = & \$521.00 \\
 12 \text{ meses} & &
 \end{array}$$

$$\begin{array}{rcl}
 \text{Canon de arrendamiento mensual} & - & \text{Crédito mensual en renta} & = & \text{Renta mensual ajustada} \\
 & & & & (\text{por periodo de 12 meses}) \\
 & & \Downarrow & & \Downarrow \\
 & & \$1,042.00 & - & \$521.00 & = & \$521.00
 \end{array}$$

- B. La renta mensual será pagadera por adelantado en o antes del día 10 de cada mes, en las Oficinas Centrales del Puerto de Ponce, o en cualquier otro lugar que la JUNTA designe.
- C. La ARRENDATARIA instalará contadores de luz y agua donde sea factible, a su propio costo y pagará prontamente a las entidades que provean dichos servicios.
- D. La ARRENDATARIA pagará una penalidad de 35% de los ingresos brutos obtenidos de cualquier operación en la propiedad arrendada que no haya sido autorizada por éste o

objeto de este contrato. La **ARRENDATARIA** asumirá la defensa de cualquier reclamación judicial o administrativa que surja contra la **JUNTA** y/o el Municipio de Ponce por tales daños, lesiones o muerte, y pagará cualquier compensación o sentencia que se conceda.

Si la **ARRENDATARIA** no cumpliera con las disposiciones antes mencionadas y esto conllevara la imposición de multas o penalidades contra la **JUNTA** y/o el Municipio de Ponce, la **ARRENDATARIA** se obliga a reembolsarle a la **JUNTA** la totalidad de la multa o penalidad impuesta.

ARTICULO 8. POLIZAS DE SEGURO

A. La **ARRENDATARIA** mantendrá en vigor, durante la vigencia de este contrato, pólizas de responsabilidad pública, a ser expedidas por una compañía de seguros aceptable a la **JUNTA** y autorizada a hacer negocios en Puerto Rico que aseguren a la **ARRENDATARIA** contra toda responsabilidad por daños a la propiedad y por lesiones personales, incluyendo lesiones corporales o muerte ocasionadas por el uso y ocupación por la **ARRENDATARIA** de la propiedad objeto de este contrato y sus operaciones en cualquier otra instalación de la **JUNTA**.



B. Los límites de dicha póliza de responsabilidad pública no serán menores de \$500,000 por lesiones corporales, incluyendo lesiones corporales por persona, o muerte; \$1,000,000 por cada ocurrencia que afecte a más de una persona y \$250,000 por daños a la propiedad.



C. La Póliza de Responsabilidad Pública contendrá un endoso por fuego no menor de \$50,000.00 que incluya bajo la cubierta de Responsabilidad por Daños a la Propiedad, cualquier daño a la estructura o parte de la misma aquí arrendada a la **ARRENDATARIA** por la **JUNTA**, incluyendo cualquier objeto mueble permanentemente enclavado a dicha estructura, si tal daño surge como resultado de la negligencia de la **ARRENDATARIA**, sus empleados o cualquier otra persona actuando bajo su dirección. Dicho endoso dispondrá que cualquier pérdida será pagadera a la **JUNTA**.

D. La Póliza de Responsabilidad Pública contendrá el siguiente endoso: La cubierta de esta póliza no podrá ser enmendada con el propósito de disminuir la protección por debajo de los límites aquí especificados o bajo cualquier otra circunstancia, ni la misma podrá ser

violación a los términos y condiciones del presente contrato. La JUNTA procederá de inmediato con la cancelación del contrato y al mismo tiempo radicará la correspondiente acción de desahucio, en adición al pago de la penalidad.

ARTICULO 9. REPARACIONES Y ALTERACIONES

- A. La ARRENDATARIA ha examinado y conoce la actual condición y estado de reparaciones de las instalaciones objeto de este contrato y así mismo las acepta y reconoce que la JUNTA no ha convenido ni se compromete a alterar, mejorar, adaptar o reparar cualquiera de las instalaciones o de sus partes durante la vigencia de este contrato. La ARRENDATARIA reconoce que la JUNTA no ha hecho representación alguna sobre las condiciones o el estado actual de la propiedad objeto de este contrato que no se haya hecho constar en el mismo.
- B. La JUNTA se reserva el derecho a hacer cualquier reparación o mejora a la propiedad arrendada durante la vigencia del contrato, si así lo estima propio y necesario.
- C. La ARRENDATARIA no establecerá reclamación alguna por inconveniencia, molestia o efecto adverso causado a su negocio por motivo de reparaciones o reemplazos en la propiedad objeto de este contrato.

ARTICULO 10. ALTERACIONES Y MEJORAS SUSTANCIALES O ESTRUCTURALES

- A. Autorización concedida a la ARRENDATARIA - La ARRENDATARIA, previa autorización por escrito de la JUNTA, podrá hacer alteraciones, adiciones o mejoras substanciales o estructurales a la propiedad objeto de este contrato.
- B. Título de las mejoras a la terminación del contrato - El título de propiedad de todas las alteraciones, adiciones o mejoras substanciales o estructurales hechas e instaladas por la ARRENDATARIA, será de de la ARRENDATARIA, pero a la expiración de este contrato dicho título de propiedad será transferido a la JUNTA, sin costo alguno para ésta y libre de cargos y gravámenes, disponiéndose que la JUNTA podrá optar por requerir de la ARRENDATARIA que retire o demuela todas o parte de las alteraciones, adiciones o mejoras a su costo y devuelva la propiedad objeto de este contrato a su estado original con excepción al deterioro por el desgaste normal, sobre el cual la ARRENDATARIA no tiene control alguno y a *force majeure*. La ARRENDATARIA se obliga a llevar a

ARTICULO 13. RETIRO DE ACCESORIOS Y MUEBLES

- A. Dentro de los quince (15) días subsiguientes a la fecha de terminación de este contrato, por cualquier causa, la **ARRENDATARIA** retirará de las instalaciones arrendadas todo equipo, propiedad personal, accesorios, anuncios, estructuras y mejoras removibles, maquinaria y artículos o mercancía construída, hecha, mantenida o depositada por la **ARRENDATARIA** en dichas instalaciones y restaurará la propiedad objeto de este contrato a su estado original al momento anterior al otorgamiento de este contrato asumiendo su costo.
- B. Si la **ARRENDATARIA** no procediera con el retiro de su propiedad, según se indica en el párrafo anterior, se entenderá que la **ARRENDATARIA** ha abandonado a la **JUNTA** toda esa propiedad y ésta podrá disponer de ella en la forma que estime aconsejable o conveniente, cuyo costo asumirá la **ARRENDATARIA**.

ARTICULO 14. CUMPLIMIENTO DE LEYES Y REGLAMENTOS

La **ARRENDATARIA** obedecerá y cumplirá las leyes y reglamentos del Estado Libre Asociado, las Leyes y Reglamentos Federales, así como las Ordenanzas Municipales, los Reglamentos del Puerto de Ponce, los Estatutos de la Guardia Costanera y cualquier mandato judicial o administrativo relacionado con la ocupación y operación en las instalaciones objeto de este contrato. La **ARRENDATARIA** vendrá obligada a pagar o reembolsar a la **JUNTA** cualquier multa o penalidad impuesta a ésta como consecuencia del incumplimiento de la **ARRENDATARIA** con lo estipulado en este artículo.

ARTICULO 15. CONSERVACION Y MANTENIMIENTO DE LAS INSTALACIONES ARRENDADAS

- A. La **ARRENDATARIA** mantendrá la propiedad objeto de este contrato en un estado satisfactorio de salubridad , sanidad y limpieza en todo momento durante la vigencia de este contrato.
- B. La **ARRENDATARIA** conservará, protegerá y mantendrá en buen estado de uso dicha propiedad, asumiendo su costo. El trabajo requerido para poder cumplir con tales requisitos se hará previa autorización por escrito de la **JUNTA**.

ARTICULO 21. LIMITACIONES DE LOS DERECHOS CONCEDIDOS

Este contrato no constituye a la ARRENDATARIA en agente, funcionario o empleado de la JUNTA y/o el Municipio de Ponce para propósito alguno.

ARTICULO 22. CONTRATOS CON EL GOBIERNO DE LOS ESTADOS UNIDOS

Este contrato de arrendamiento estará subordinado a las disposiciones de cualquier acuerdo existente o futuro entre la JUNTA y el Gobierno de los Estados Unidos, relacionado con las operaciones o el mantenimiento de la concesión y otras instalaciones, cuya ejecución se requiera o pueda ser requerida como condición previa al desembolso de fondos federales para el desarrollo de la concesión objeto de este contrato y otras instalaciones.

ARTICULO 23. NOTIFICACIONES

Notificaciones a la JUNTA habrán de hacerse por escrito y entregadas por mensajero o enviadas por correo prepago, dirigidas al Presidente de la Junta Administrativa del Puerto de Ponce, P. O. Box 125, Playa Station, Ponce, PR 00734.

Notificaciones a la ARRENDATARIA habrán de hacerse de igual manera dirigidas a Carr. Núm. 10 Final, Zona Portuaria, Ponce, PR 00731.

ARTICULO 24. ACUERDO UNICO

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

ARTICULO 25. PRACTICAS DISCRIMINATORIAS

La ARRENDATARIA en relación con la utilización de las instalaciones contratadas, no podrá discriminar contra persona alguna, empleado o solicitante de empleo, por razón de raza, religión, color o nacionalidad. Esta disposición incluirá, pero no se limitará a: empleo, ascenso, descenso, traslado, reclutamiento o anuncio publicitario, suspensiones, despidos o cesantías, salarios o cualquier otra forma de compensación y selección para adiestramiento, incluyendo aprendizaje.

ARTICULO 26. OTRAS DISPOSICIONES

A. La ARRENDATARIA no quedará relevada del cumplimiento pasado, presente o futuro, de sus obligaciones por el hecho de que la JUNTA en una o más circunstancias no

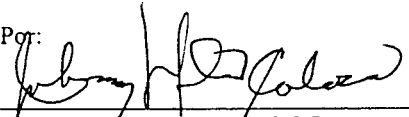
el caso que la JUNTA fuera penalizada o multada por alguna agencia local o federal, o por algún Tribunal de Justicia, por violación de alguna ley o reglamento relacionado con el acceso a áreas restringidas o que dicha violación se deba a que la ARRENDATARIA haya fallado en cumplir con esta sección, dicha penalidad o multa será satisfecha a la JUNTA por la ARRENDATARIA.

G. La ARRENDATARIA certifica y garantiza que al momento de suscribir este contrato ha rendido sus planillas de contribución sobre ingresos y de patentes municipales durante los cinco (5) años previos a este contrato y por el año corriente y no tiene deudas por tales conceptos, por contribución sobre la propiedad mueble o inmueble, o por cualquier otro tipo de contribución, arbitrio o licencia con el Estado Libre Asociado de Puerto Rico o con algún municipio, o se encuentra acogida a un plan de pago, con cuyos términos y condiciones está cumpliendo. Expresamente se reconoce que ésta es una condición esencial del presente contrato y de no ser correcta en todo o en parte la anterior certificación, esto será causa suficiente para que la JUNTA pueda dejar sin efecto el mismo y la ARRENDATARIA tenga que reintegrar a la JUNTA toda suma de dinero recibida bajo este contrato.

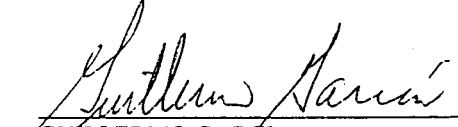
H. Las partes en este contrato estipulan someterse a la jurisdicción del Distrito Judicial de Ponce, Puerto Rico, para dilucidar cualquier controversia legal que surja bajo este contrato.

EN TESTIMONIO DE LO CUAL las partes comparecientes firman este contrato en la fecha antes indicada.

JUNTA ADMINISTRATIVA
PUERTO DE PONCE

Por: 
JOHNNY MORALES CALOCA
Director
Puerto de Ponce

PROCESADORA Y EMPACADORA
DEL CARIBE, INC.


GUILLERMO GARCÍA
Presidente
Seguro Social Patronal #66-0498083