

**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO COMERCIAL
(CENTRO MERCANTIL INTERNACIONAL)**

2018-000 092

COMPARECEN

-----**DE LA PRIMERA PARTE:** La **COMPAÑÍA DE COMERCIO Y EXPORTACIÓN DE PUERTO RICO**, corporación pública del Gobierno de Puerto Rico, con capacidad jurídica para contratar en virtud de la Ley 323-2003, según enmendada, representada en este acto por su **DIRECTOR EJECUTIVO, LCDO. RICARDO J. LLERANDI CRUZ**, mayor de edad, ejecutivo, casado y vecino de Arecibo, Puerto Rico, en adelante denominada en este contrato como **LA ARRENDADORA**. -----

-----**DE LA SEGUNDA PARTE:** El **Negociado para Manejo de Emergencias y Administración de Desastres** (en adelante, denominada "**EL ARRENDATARIO**"), creada mediante la Ley Núm. 20 del 10 de abril de 2017, (*antes La Agencia Estatal para el Manejo de Emergencias y Administración de Desastres (AEMEAD), creada mediante la Ley Núm. 211 del 2 de agosto de 1999*); representada en este acto por su Comisionado, **Carlos A. Acevedo Caballero**, soltero, mayor de edad y vecino de Canóvanas, Puerto Rico y/o **Departamento de Seguridad Pública** representado en este acto por su Secretario, Héctor M. Pesquera, mayor de edad casado y vecino de Guaynabo; con la autoridad legal para suscribir el presente contrato, cuyas facultades para comparecer en este acto surgen de las disposiciones del Artículo 6.05 (d) y Artículo 1.05 respectivamente, de la Ley Núm. 20 - 2017. -----

-----Los comparecientes aseguran tener, y tienen la capacidad legal necesaria para formalizar el presente otorgamiento, y en tal virtud, libre y voluntariamente: -----

EXPONEN

-----**LA ARRENDADORA** es dueña de la propiedad inmueble que contiene el proyecto de almacenes conocido como el **CENTRO MERCANTIL INTERNACIONAL (CMI)** en Guaynabo, y en el mismo ubica un local de almacén de 41,522 pies cuadrados (Local P1UN01 al P1UN11) el cual incluye un área de plataforma de carga y descarga en el Edificio Fase I y habiendo las partes convenido un Contrato de Arrendamiento sobre dicho espacio (en adelante designada la propiedad arrendada), para ser utilizado para el almacenamiento de suministros y equipo para el manejo de emergencias, con arreglos a las siguientes:

CLAUSULAS Y CONDICIONES

-----**UNO: VIGENCIA, TÉRMINO Y CANON:** Este contrato será en la fecha, por el término y por el canon que se consignan a continuación:

RSU
H

©

Fecha de Efectividad:	Junio de 2018
Término o Vigencia:	3 años (Desde 22 de junio de 2018 hasta el 21 de junio de 2021).
Canon de Arrendamiento:	\$5.00 p.c. - 1er año \$5.00 p.c. - 2do año \$5.00 p.c - 3er año
Pago Mensual:	\$17,300 mensual -1er año \$17,300 mensual - 2do año \$17,300 mensual - 3er año
Periodo de Gracia:	Dos (2) meses (Comenzarán a pagar renta a partir del 01 de agosto de 2018.)

-----Este contrato tendrá vigencia desde el 22 de junio de 2018 hasta el 21 de junio de 2021. Sin embargo, **EL ARRENDATARIO**, a su entera discreción y por cualquier motivo, y/o por disposición directamente de la Secretaría de la Gobernación, podrá dar por terminado el contrato mediante notificación escrita al **ARRENDADOR**, con treinta (30) días de antelación a la fecha en la que desea su terminación. -----

-----**EL ARRENDATARIO** tendrá la responsabilidad de medir y corroborar las medidas del local arrendado; una vez realizado lo anterior, acepta arrendar la propiedad "**AS IS**". **EL ARRENDATARIO** sufragará la renta objeto de este contrato de la siguiente partida presupuestaria **E2632-111-0210000-081-1225-2018** para el almacenamiento de equipos y suministros de emergencia. -----

-----El referido canon de arrendamiento será pagadero por mensualidades según lo antes dispuesto, en las oficinas de **LA ARRENDADORA** en Guaynabo, Puerto Rico, no más tarde del décimo (10mo) día de cada mes. En caso de que este contrato entre en vigor en cualquier día que no sea el primer día del mes, el canon de arrendamiento correspondiente a las fracciones del primer y último mes se pagará a prorrata, de suerte que los pagos de la renta venzan normalmente cada día primero del mes. -----

-----**DOS: CARGOS POR DEMORA:** [No aplica.]-----

-----**TRES: GARANTÍA DE RESPONSABILIDAD ILIMITADA:** **EL ARRENDATARIO** se obliga al fiel cumplimiento de los pagos de renta según estipulados, así como con todos los términos y condiciones de este contrato. -----

-----**CUATRO: INCUMPLIMIENTO CON LOS PAGOS DE RENTA:** En el caso de que **LA ARRENDADORA** se vea obligada a llevar una acción judicial de cobro de dinero, resolución de contrato y/o de desahucio o cualquier otra acción civil que tenga como propósito el defender sus derechos a tenor con las cláusulas y condiciones del

RSU
H
P

presente contrato, podrá conjuntamente o separadamente llevar una acción de daños y perjuicios basada en el incumplimiento del contrato o cualquier otra acción judicial procedente en derecho, incluyendo la acción de desahucio. -----

-----Las partes acuerdan que en la eventualidad de que se interponga cualquiera de las acciones civiles antes mencionadas, se computarán intereses legales a partir de la fecha de radicación de la demanda y los intereses a ser satisfechos serán computados a base de la tasa de interés legal vigente a dicha fecha. -----

-----En caso de que medie cualquier caso judicial contra **EL ARRENDATARIO** por su incumplimiento con los pagos de renta estipulados en este contrato o su incumplimiento con cualquiera de los términos y condiciones del presente contrato, ello será causa suficiente para que **EL ARRENDATARIO** pierda su derecho a poder renovar el contrato de arrendamiento con **LA ARRENDADORA**. -----

-----**CINCO: FIANZA:** A la fecha del comienzo de este contrato, **EL ARRENDATARIO** depositará con **LA ARRENDADORA** una fianza en efectivo por una suma igual al monto de dos (2) mensualidades del canon de arrendamiento estipulado en este contrato. Dicha fianza se deposita a los fines de responder a **LA ARRENDADORA** del pago de la renta fijada en este contrato, en calidad de garantía del buen estado y conservación de la propiedad arrendada y del fiel cumplimiento de las demás obligaciones de **EL ARRENDATARIO**. La fianza no podrá ser utilizada en sustitución del último pago del contrato ni de alguna mensualidad en atraso. -----

-----El monto de la fianza será incrementado o reducido para ajustarlo a una suma equivalente al monto de dos (2) mensualidades del canon de arrendamiento, en caso de que el canon originalmente estipulado sea alterado por las partes durante la vigencia de este contrato o de cualquier prórroga del mismo. -----

-----No se sustituirá el pago de algún canon de arrendamiento por la fianza. Al finalizar el término del presente contrato de arrendamiento, si **EL ARRENDATARIO** ha manifestado que no renovará el contrato de arrendamiento, **LA ARRENDADORA**, inspeccionará la propiedad y si la misma se encuentra en buenas condiciones, se le devolverá el depósito de la fianza a **EL ARRENDATARIO** en su totalidad en un término de cuarenta y cinco (45) días a partir de la inspección. De haber algo dañado, defectuoso o deteriorado, **LA ARRENDADORA** descontará de la fianza lo que se estime que pueda costar la reparación de la propiedad. -----

-----**SEIS: RENOVACIÓN:** Este contrato de arrendamiento podrá ser renovado, por un término adicional previa solicitud hecha por **EL ARRENDATARIO** a **LA ARRENDADORA** dentro de un término no menor de noventa (90) días anteriores a la fecha de su expiración, siempre y cuando el **ARRENDATARIO** haya cumplido con realizar los pagos al día en este, o cualquier otro local arrendado a la **COMPAÑÍA**, y sujeto a la renegociación por sus otorgantes de todas o cualesquiera acuerdos, cláusulas y condiciones aquí contenidas. Los acuerdos a que lleguen las partes para la renovación de este contrato se retrotraerán o comenzarán a regir el próximo día de la fecha en que expira el mismo. No obstante, si a la fecha del vencimiento del contrato las partes se encuentran en un proceso de negociación del mismo, el pago que resulte

en exceso una vez finalizada la negociación será acreditado a la cuenta de **EL ARRENDATARIO** con **LA ARRENDADORA**. -----

-----**EL ARRENDATARIO** podrá resolver el presente contrato sin imposición de penalidad alguna por su terminación, previo a la expiración del término del contrato, con notificación escrita a **LA ARRENDADORA** con al menos noventa (90) días previo a la fecha de entrega. -----

-----**SIETE: UTILIDADES Y GASTOS COMUNES:**

- a) **ENERGÍA ELÉCTRICA:** El costo de este servicio será asumido por **EL ARRENDATARIO**; este será responsable de solicitar la instalación de un metro contador en el local arrendado. La capacidad eléctrica por suplirse es la básica actual existente y cualesquiera modificaciones para aumentar o disminuir la capacidad se harán por cuenta y cargo de **EL ARRENDATARIO**. -----
- b) **AGUA:** Este servicio será asumido por **LA ARRENDADORA**. Este renglón será considerado como servicio comunal, cuyo costo se revisará anualmente y podrá realizarse un cargo al cliente. El pago de agua será asumido por **LA ARRENDADORA**, pero será cargado a **EL ARRENDATARIO** como gasto comunal del edificio. Este costo será revisado anualmente y podrá realizarse un cargo al cliente. -----
- c) **RECOGIDO Y DISPOSICIÓN DE BASURA Y OTROS DESPERDICIOS:** Por cuenta y cargo de **EL ARRENDATARIO**. Este deberá suplir un tangón para el recogido y disposición de basura que se genere como consecuencia de su operación. -----
- d) **MANTENIMIENTO Y REPARACIÓN DE SISTEMA DE ROCIADORES CONTRA INCENDIOS:** Por cuenta y cargo de **EL ARRENDATARIO**.
- e) **CORTE DE GRAMA EN ALREDEDORES:** Este renglón será asumido por **LA ARRENDADORA**. Este costo será revisado anualmente y podrá realizarse un cargo al cliente. Este costo será considerado como servicio comunal.
- f) **REPARACIÓN DE ALUMBRADO DE POSTES:** Este renglón será asumido por **LA ARRENDADORA**. Este costo será revisado anualmente y podrá realizarse un cargo al cliente. Este renglón será considerado como servicio comunal.

-----**OCHO: ALTERACIONES, MEJORAS Y GRAVÁMENES: EL ARRENDATARIO** no llevará a cabo alteraciones o mejoras en la propiedad arrendada sin obtener previamente el consentimiento escrito de **LA ARRENDADORA**. Cualquier alteración o mejora permanente efectuada por **EL ARRENDATARIO**, pasará automáticamente a ser propiedad de **LA ARRENDADORA** a la terminación de este contrato, sin que tenga **LA ARRENDADORA** obligada a pagar cantidad alguna por el valor de la misma. -----

-----**EL ARRENDATARIO** se obliga a que cualquier mejora que le haya sido autorizada por **LA ARRENDADORA** será realizada dando cumplimiento a todas las Leyes y Reglamentos de Puerto Rico aplicables a la construcción de obras, mejoras, edificaciones o alteraciones. -----

-----No obstante, a lo anteriormente dispuesto, si con anterioridad a dicha terminación o dentro de los quince (15) días siguientes a la misma, **LA**

ADU
H
P

ARRENDADORA exigiere por escrito a **EL ARRENDATARIO** la remoción de cualquier adición, mejora o alteración, **EL ARRENDATARIO** procederá prontamente a cumplir lo exigido y a reparar a sus expensas cualquier daño que sufra la propiedad arrendada en el proceso de remoción. Si **EL ARRENDATARIO** no cumpliere lo exigido, **LA ARRENDADORA** podrá llevar a efecto dicha remoción con cargo a **EL ARRENDATARIO**. -----

-----Toda mejora, obra, edificación que realizare **EL ARRENDATARIO** con la previa autorización de **LA ARRENDADORA** en la propiedad arrendada será de cuenta y cargo de **EL ARRENDATARIO** y pasarán a ser propiedad de **LA ARRENDADORA** al terminar la relación contractual comercial entre ambas partes sin que **LA ARRENDADORA** venga obligada a pagarle a **EL ARRENDATARIO** compensación alguna por la inversión realizada o hacerle responsable por deudas a causa de dicha mejora. -----

-----La maquinaria o el equipo y sus accesorios que fueren instalados o fijados en la propiedad arrendada por **EL ARRENDATARIO**, no constituirán ni advendrán parte del inmueble y podrán ser removidos inmediatamente, juntamente con su propiedad mueble, a la terminación del presente contrato, siempre y cuando no haya violado ninguno de los términos de este contrato. Cualquier daño que sufiere la propiedad arrendada en el proceso de tal remoción, será reparado por **EL ARRENDATARIO** a su costa. **EL ARRENDATARIO** someterá planos donde se describan todas las mejoras o cambios a realizarse en el espacio arrendado. Estos planos serán estudiados y aprobados por **LA ARRENDADORA**. Cualquier mejora a realizarse, se hará bajo la supervisión y recomendaciones del técnico de conservación del proyecto, según designado por **LA ARRENDADORA**. Si **EL ARRENDATARIO** realizare alteraciones, cambios, adiciones, mejoras o reparaciones en la propiedad arrendada y se empleasen materiales o labor en ella, ni **LA ARRENDADORA** ni la propiedad arrendada serán, bajo ninguna circunstancia, responsable del pago de cualquier gasto incurrido o por el valor de la labor hecha o de los materiales suplidos. Todas las referidas alteraciones, cambios, adiciones, mejoras o reparaciones y los materiales y la labor de empleados serán con cargo a **EL ARRENDATARIO** y tan solo este responderá a los contratistas, obreros y personas que suplan labor o materiales. -----

-----Si por acto u omisión de **EL ARRENDATARIO** se crease cualquier gravamen y orden para el pago de dinero ejecutable con la propiedad arrendada (independientemente de si dicho gravamen u orden fuere válido o exigible como tal). **EL ARRENDATARIO** deberá obtener su cancelación y descargo o su afianzamiento, con cargo a su propio peculio, dentro de los veinte (20) días de la fecha del gravamen u orden e indemnizará y relevará a la arrendadora de las costas, gastos, reclamaciones, pérdidas o daños, incluyendo honorarios de abogado razonables que resulten de tal gravamen u orden o por razón de los mismos. La falta por parte de **EL ARRENDATARIO** en obtener dicha cancelación o descargo será a opción de **LA ARRENDADORA**, causa suficiente para dar por terminado el presente contrato. -----

Gobierno de Puerto Rico, así como, de la Reglamentación Federal aplicable y será interpretado de acuerdo a las mismas. Las partes acuerdan que, de surgir algún pleito legal, se someterán voluntariamente a la jurisdicción y competencia del Tribunal General de Justicia de Puerto Rico, Sala de San Juan. -----

-----**EL ARRENDATARIO** responderá de los gastos legales y honorarios de abogado en que incurra **LA ARRENDADORA** para el cobro de cánones de arrendamiento por la vía judicial y para el logro del fiel cumplimiento de sus obligaciones en este contrato según se establece previamente en detalle en la cláusula Cuatro del presente contrato.

-----**VEINTE: CONTRATO ÚNICO**: Este contrato contiene todos los términos de acuerdo entre las partes y no podrá ser modificado en todo ni en parte de ninguna forma, salvo por escrito mediante documento otorgado por ambas partes o sus respectivos representantes o sucesores. -----

-----**VEINTIUNO: CLÁUSULA DE CONTINGENCIA Y EQUIPOS DE SEGURIDAD**: **LA ARRENDADORA** solicita a **EL ARRENDATARIO** que someta un Plan de Contingencia ante la eventualidad de un suceso constitutivo de fuerza mayor o caso fortuito, que pueda resultar en el deterioro o menoscabo de la propiedad arrendada que es motivo de este contrato. Dicho Plan contendrá las diligencias específicas que deben ejercerse por parte de **EL ARRENDATARIO** ante la eventualidad de todos o alguno de los sucesos que esta cláusula contiene. -----

-----**EL ARRENDATARIO** se obliga a proveer y mantener los equipos de seguridad necesarios que sean requeridos por el Departamento de Bomberos de Puerto Rico o agencias gubernamentales estatales o federales con jurisdicción y competencia en el área de seguridad, incluyendo, pero sin limitarse a extintores de fuego. -----

-----**VEINTIDOS: DELITOS CONTRA EL ERARIO Y OTROS**: **EL ARRENDATARIO** certifica y garantiza que su **ENTIDAD** ni ninguno de sus directores u oficiales, es objeto de investigación o procedimiento civil o criminal por hechos relacionados con delitos contra el erario, la fe y función o que envuelvan fondos o propiedad pública. **EL ARRENDATARIO** reconoce que tiene el deber de informar **AL ARRENDATARIO** al respecto, tanto durante la etapa de la contratación, así como, durante la vigencia del Contrato y que, de resultar culpable de delitos contra el erario, la fe y función pública, o que envuelvan fondos o propiedad pública a nivel estatal o federal, este Contrato podrá ser rescindido inmediatamente. -----

-----**VEINTITRÉS: EL ARRENDATARIO** afirma y garantiza que ha tenido plena oportunidad de leer el presente contrato y de consultar el alcance y el contenido del mismo con su representante legal, y se reafirma al otorgamiento del mismo libre y voluntariamente sin que haya mediado coacción alguna por parte de **LA ARRENDADORA**. -----

-----**VEINTICUATRO**: Ambas partes contratantes reconocen y acceden a que los servicios contratados entiéndase, el arrendamiento, podrán ser brindados a cualquier entidad de la Rama Ejecutiva con la cual la entidad contratante realice un acuerdo interagencial, o por disposición directa de la Secretaria de la Gobernación. Estos

10501
H
P

servicios se realizarán bajo los mismos términos y condiciones consignados en este contrato. -----

-----VEINTICINCO: **“REGLAMENTO PARA LA ADMINISTRACION Y OPERACIÓN DE LAS FACILIDADES COMERCIALES Y LA ZONA LIBRE NUM. 61”**: EL **ARRENDATARIO** se obliga al estricto cumplimiento del Reglamento Número 8464 conocido como el Reglamento para la Administración y Operación de las Facilidades Comerciales y la Zona Libre Núm. 61. -----

-----Otorgado en San Juan, Puerto Rico, hoy 21 de junio de 2018. -----

**COMPAÑÍA DE COMERCIO
Y EXPORTACIÓN DE PUERTO RICO**

**DEPARTAMENTO DE SEGURIDAD
PUBLICA**


LCDO. RICARDO J. LLERANDI CRUZ
Director Ejecutivo
PO Box 195009
San Juan PR 00919-5009
Tel. (787) 294-0101
SS#

por: 
HECTOR M. PESQUERA
Secretario
DSP
SS#

**NEGOCIADO PARA EL MANEJO DE
EMERGENCIAS Y ADMINISTRACION DE
DESASTRES**


CARLOS A. ACEVEDO CABALLERO
Comisionado, NMEAD
PO Box 194140
San Juan PR 00919-4140
Tel. (787) 724-0124
SS#

Revisado en su formato legal:

Lcda. Melissa Ramirez
Asesora Legal
Departamento Seguridad Pública

Lcda. Miriam W. Sánchez Arroyo
Asesora Legal
Compañía de Comercio y Exportación de PR

Contenido del documento revisado por:
Arlene Disdier Ortiz
Directora Interina de Finanzas