



CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

2017-000052

AP-16-17-(4)-052

En San Juan, Puerto Rico, a 5 de octubre de 2016

COMPARECEN

DE UNA PARTE: LA AUTORIDAD DE LOS PUERTOS DE PUERTO RICO, una corporación pública e instrumentalidad del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, creada por la Ley Núm. 125 del 7 de mayo de 1942, según enmendada, denominada de aquí en adelante como la "Autoridad", representada por su Directora Ejecutiva, Ingrid C. Colberg Rodríguez, mayor de edad, casada y vecina de San Juan, Puerto Rico.

DE LA OTRA PARTE: ECOLIFT CORPORATION, una corporación con fines de lucro, debidamente incorporada en el Departamento de Estado del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, con número de registro 103690, representada en este acto por su Presidente, Ernesto Di Gregorio Godoy, mayor de edad, casado, y vecino de San Juan, Puerto Rico, denominado de aquí en adelante como el "ARRENDATARIO".

Las partes comparecientes libre y espontáneamente:

EXPONEN

La Autoridad es dueña de unas instalaciones, localizadas en el Aeropuerto Fernando L. Ribas Dominicci, ubicado en el área de Isla Grande en el Municipio de San Juan, de aquí en adelante denominada como la "Propiedad objeto de este Contrato".

El Arrendatario se dedica al negocio de: reparación, alquiler y venta de aviones y helicópteros y a la venta de combustible.

El Arrendatario interesa en arrendamiento cierta área en relación con la Propiedad objeto de este Contrato y la Autoridad está en la mejor disposición de arrendársela de acuerdo a las siguientes:

[Handwritten initials and signatures on the left margin]

CLÁUSULAS Y CONDICIONES

ARTÍCULO 1. PROPIEDAD

La Autoridad cede en arrendamiento al Arrendatario y éste acepta el arrendamiento del área e instalaciones designadas y descritas a continuación:

Área Abierta de 62,770 p/c

Área de Hangar de 12,169 p/c

El área total de la propiedad es de setenta y cuatro mil novecientos treinta y nueve pies cuadrados (74,939 p/c). Se aneja y se hace formar parte integral de este contrato el Exhibit Núm. 41-705 de fecha de 2 de mayo de 2016. (Anejo A)

ARTÍCULO 2. TÉRMINO

El término de este contrato será de **seis (6) años** a partir de la fecha de la firma de la Directora Ejecutiva de la Autoridad. El término de este contrato será de seis (6) años, comenzando a la fecha de la firma de la Directora Ejecutiva. Este contrato será renovable previa autorización de la Junta de Directores y mediante el consentimiento escrito de la Autoridad y del Arrendatario por seis (6) años adicionales de término (término de seis (6) años adicionales de extensión) bajos los mismos términos y condiciones del contrato.

ARTÍCULO 3. FUNCIONARIO RESPONSABLE

El Director en Gerencia Aeroportuaria y la Oficina de Desarrollo de Propiedades y Mercadeo, o su(s) representante(s) autorizado(s), será(n) responsables de velar por el fiel cumplimiento de las disposiciones de este Contrato.

ARTÍCULO 4. USO DE LA PROPIEDAD OBJETO DE ESTE CONTRATO

A. El Arrendatario tendrá derecho a utilizar la propiedad arrendada durante el Término contratado para los siguientes fines, única y exclusivamente:

1. Venta y despacho de combustible
2. Reparaciones de aviones y helicópteros
3. Venta de aviones y helicópteros
4. Alquiler de aviones y helicópteros

5. Venta de piezas para aviones y helicópteros

6 "Pilot Service"

7. "Aviation insurance services"

B. El Arrendatario, además, podrá solicitar autorización **por escrito** para construir un nuevo hangar para ofrecer los dichos servicios previamente descritos, condicionado a que cumpla con los requisitos que establezca la Autoridad, entre los que se incluyen, sin limitarse a:

1. Presentar a la Autoridad toda la documentación que se requiera para el periodo de construcción en un término no mayor de sesenta (60) días a partir de la fecha en que el Arrendatario notifique por escrito a la Autoridad su determinación de proceder con la construcción de segundo hangar.
2. Narrativa breve de los que se propone construir, incluyendo los requisitos de infraestructura (hangar, extensión del taxiway, instalación de antenas, etc.)
3. Dibujo esquemático y requisitos de espacio de lo que se propone (deberá ser presentado de manera tal que pueda entenderse el concepto y pueda determinarse disponibilidad).
4. Estimado de costos de construcción.
5. "Performance Bond" por el monto equivalente al cien por ciento (100%) del costo de construcción de la obra.
6. "Payment Bond" por el monto equivalente al cien por ciento (100%) del costo de construcción de la obra.
7. "Labor Bond" emitido por el Departamento del Trabajo y Recursos Humanos para garantizar el pago de salarios de los trabajadores.
8. Seguro de indemnización bajo una póliza emitida por la Corporación del Fondo del Seguro del Estado de Puerto Rico.
9. Cubierta de "Employers Liability".
10. Póliza de Responsabilidad por la cantidad de \$1,000,000.00 que incluya responsabilidad de automóvil.
11. Riesgos del constructor, todos los riesgos incluyendo protección.

12. Permisos de construcción (en cumplimiento con las leyes ambientales) y permiso de uso luego de que el trabajo esté acabado.

13. Carta indicativa de que todos los trabajos a realizarse serán sufragados por el Arrendatario.

D. No obstante, cualquier disposición contenida en contrario, se entiende y acuerda expresamente que los derechos reconocidos en el presente contrato no son exclusivos y la Autoridad se reserva el derecho de otorgar privilegios similares a otros arrendatarios.

E. El Arrendatario deberá cumplir con todas las disposiciones de las Agencias Estatales, Federales y con las regulaciones de la Administración Federal de Aviación (FAA por sus siglas de inglés), incluyendo las referentes al manejo de combustible y aceite. Mantendrán al día y enviará copia de todos los endosos, certificaciones requeridas por las agencias concernientes para la operación, incluyendo las relacionadas a manejo de combustible y aceite.

F. El Arrendatario deberá cumplir con las disposiciones, normas y reglamentos del Aeropuerto relacionado al manejo de combustible y aceite.

G. Previo a la entrega de toda la documentación que sea requerida por la Autoridad para autorizar el almacenaje y venta de combustible, la Autoridad podrá autorizar a que el Arrendatario tenga hasta un máximo de dos (2) camiones de combustible en la propiedad para la venta de combustible. Lo anterior, sujeto a cumplir con los requisitos establecidos en el NFPA 407 Standard for Aircraft Fuel Servicing. Además, deberá cumplir con lo siguiente:

- Cada camión deberá tener una distancia mínima de 15 metros entre el área de estacionamiento del mismo y cualquier aeronave o edificio;
- De estacionarse más de un camión de combustible, la distancia entre éstos deberá ser de por lo menos 3 metros de distancia;
- SPCC plan;
- Área de despacho y/o estacionamiento con sistema de contención secundaria para caso de derrame ("padding área") con capacidad de

contención equivalente al 125% de la capacidad de almacenaje de cada camión;

- Sistema de extinción de incendio para derivados de hidrocarburos;
- Rotulación de cada camión;
- Cada camión deberá tener un mínimo de 50 libras de material absorbente (paños, gravilla absorbente, salchichas) y equipo de protección personal (EPP) para trabajos con hidrocarburos.

Permisos que deberá tener cada camión:

- Comisión de Servicio Público;
- Número (#) DOT;
- Número (#) de Junta de Calidad Ambiental autorizando el transporte del material contenido.

Requisitos de transporte de combustible:

- Chofer - mínimo de 40 horas de HAZWOPER bajo OSHA;
- Manifiesto de transporte de la sustancia.

H. Para todas las operaciones autorizadas en este contrato el Arrendatario tendrá que tener las autorizaciones y permisos emitidos por las agencias reguladoras pertinentes y el Arrendatario deberá proveer a la Autoridad copia de los mismos a la formalización del Contrato y durante la vigencia del mismo.

I. El Arrendatario no podrá utilizar la Propiedad Arrendada para otros fines en ningún momento.

J. El Arrendatario acepta que cumplirá con las disposiciones de todas las normas, cartas circulares y reglamentos de la Autoridad de los Puertos y los que puedan aprobar la Junta de Directores, cuando lo estime necesario.

K. No obstante, cualquier disposición en contrario, se entiende y acuerda expresamente que los derechos reconocidos en el presente contrato no son exclusivos y la Autoridad se reserva el derecho de otorgar privilegios similares a otros arrendatarios.

L. El Arrendatario deberá cumplir con todas las disposiciones de las Agencias Estatales, Federales y con las regulaciones de la Administración

Federal de Aviación (FAA por sus siglas de inglés), incluyendo las referentes al manejo de combustible y aceite. El Arrendatario mantendrá al día y enviará copia a la Autoridad de todos los endosos, certificaciones requeridas por las agencias concernientes para la operación, incluyendo las relacionadas a manejo de combustible y aceite.

M. Durante la vigencia de este Contrato, el Arrendatario será responsable de presentar ante el Centro de Recaudación de Impuestos Municipales (CRIM) las correspondientes planillas y pagar las contribuciones requeridas sobre aquellas propiedades objeto de este Contrato sobre las cuales exista la obligación de pagar impuestos. Dicha responsabilidad cesará una vez la titularidad de las propiedades aquí descritas pasen a nombre de la Autoridad de los Puertos.

ARTÍCULO 5. CANON DE ARRENDAMIENTO Y OTROS CARGOS

A. El Arrendatario acepta pagar a la Autoridad, por los derechos y privilegios aquí concedidos, un canon de arrendamiento mensual, según se indica a continuación y estará sujeto a las condiciones establecidas en este Artículo 5.

B. Un Canon de Arrendamiento mensual por Área de Hangar de **TRES MIL NOVECIENTOS CATORCE DÓLARES CON TREINTA Y SEIS CENTAVOS (\$3,914.36) a razón de:** Área de Hangar (Código SIG-H-1-34) de 12,169 p.c., (x) \$3.86= \$46,971.34 ÷12= \$3,914.36.

C. Un Canon de arrendamiento mensual por Área Abierta de **SEIS MIL SETECIENTOS CUARENTA Y SIETE DÓLARES CON SETENTA Y SEIS CENTAVOS (\$6,747.76) a razón** Área Abierta (Código SIG-G-1-49) de 62,770 p.c., por (x) \$1.29 = \$80,974.30 ÷ 12 = \$6,747.76.

D. Dicha renta mensual representa una renta anual que se desglosan de la siguiente manera:

1. Para el Área de Hangar **CUARENTA Y SEIS MIL NOVECIENTOS SETENTA Y DOS DÓLARES CON TREINTA Y CUATRO CENTAVOS (\$46,972.34).**

2. Por área abierta de **OCHENTA MIL NOVECIENTOS SETENTA Y TRES DÓLARES Y TREINTA CENTAVOS (\$80,973.30)**.

E. La cuantía total de este contrato por el término de los **SEIS (6) AÑOS** asciende a la cantidad de **SETECIENTOS SESENTA Y SIETE MIL SEISCIENTOS SETENTA Y TRES DÓLARES CON OCHENTA Y CUATRO CENTAVOS (\$767,673.84)**.

5.1 CRÉDITO POR MEJORAS AL HANGAR

Previo a la fecha de firma de este Contrato, el Arrendatario realizó ciertas mejoras al Hangar Existente, las cuales se detallan en el **Anejo C**, el cual se hace formar parte integral de este Contrato (las "Mejoras al Hangar Existente"). Dichas mejoras fueron Certificadas por el Negociado de Ingeniería de la Autoridad, por un valor de \$85,450.00, según surge de la comunicación titulada: Crédito por Reparación Hangar Existente de 1 de agosto de 2016. La Autoridad acuerda conceder un crédito equivalente a los \$85,450.00 por los gastos incurridos por el Arrendatario en Mejoras al Hangar Existente (el "Crédito por Inversión en las Mejoras al Hangar Existente") a ser aplicado contra la deuda descrita en el inciso "5.2", restando un balance pendiente de pago a la fecha de firma de este Contrato de \$65,309.84.

5.2 DEUDA POR RENTA

1. El Arrendatario reconoce que a la fecha del otorgamiento de este Contrato tiene una deuda con la Autoridad por concepto de renta, ascendente a la suma de \$150,759.84, según certificación con fecha de 26 de agosto de 2016 emitida por la Autoridad.

2. De conformidad con lo pactado en el artículo 5.1, una vez aplicado el crédito por mejoras al hangar, la Autoridad y el Arrendatario acuerdan que el Arrendatario deberá pagar el balance al descubierto de la deuda por concepto de renta ascendente a **SESENTA Y CINCO MIL TRESCIENTOS NUEVE DÓLARES CON OCHENTA Y CUATRO CENTAVOS (\$65,309.84)**, a la firma del presente contrato.

5.3 OBRAS DE PAVIMENTACIÓN

1. La Autoridad realizará obras de “pavimentación” (aplicación de asfalto) en las áreas de rampa y estacionamiento. Esta obra se realizará en un término 90 días a partir de la firma del contrato. De no realizarse la obra dentro del término de los noventa (90) días antes expuesto, el Arrendatario tendrá el derecho de realizar dicha obra de pavimentación y recibir un crédito contra los cánones de arrendamiento pagaderos bajo el Artículo 5, según certificación del Negociado de Ingeniería de la Autoridad.

5.4 AJUSTES EN TARIFAS

1. Comenzando en el segundo año de la formalización de este contrato, y cada aniversario subsiguiente, el canon de arrendamiento será revisado e incrementará de acuerdo a los cambios en el Índice de Precios al Consumidor (“CPI” por sus siglas en inglés), tal incremento anual nunca será mayor de dos por ciento (2%) ni menor del uno por ciento (1%).

5.5 FIANZA

En la fecha de otorgamiento de este contrato el Arrendatario entregará a la Autoridad como garantía del pago de rentas, cargos y estipendios y del fiel cumplimiento de sus obligaciones bajo este contrato una fianza o “Lease Bond” de \$15,657.44 equivalente a \$3,914.36 x 4 meses de renta. Dicha fianza estará vigente por todo el término del contrato y sujeta a los incrementos en renta que pueda producirse de conformidad con lo establecido en el presente contrato. En el caso de que los términos de la fianza o “Lease Bond” no satisfagan a la Autoridad, ésta podrá rehusar su aceptación y requerir las enmiendas o cambios que estime pertinentes.

5.6 FORMA DEL PAGO

1. El Arrendatario pagará tarifas operacionales y cumplirá con normas establecidas, según Resolución Tarifaria vigente.

2. La renta mensual se pagará por adelantado en o antes del día 10 de cada mes, mediante pago directo automático. En caso de problemas con el sistema, podrá pagarse en la Oficina Central de la Autoridad o en cualquier otro lugar que la Autoridad designe, dentro del mismo término dispuesto. Cualquier suma vencida y al descubierto bajo este contrato que no haya sido

pagada por el Arrendatario dentro del periodo de gracia de diez (10) días a partir del primero de cada mes, devengará un interés del nueve por ciento anual (9%) sin necesidad de notificación de su incumplimiento, computados dichos intereses desde el primer día de cada mes y hasta que la suma total adeudada sea satisfecha por el Arrendatario.

3. Cualquier otro cargo relacionado a ventas, cobro de cargos, o cualquier otro pago que deba remitirse a la Autoridad, pagará por adelantado en o antes del día 10 de cada mes, mediante pago directo automático, En caso de problemas con el sistema, podrá pagarse en la Oficina Central de la Autoridad o en cualquier otro lugar que la Autoridad designe, dentro del mismo término dispuesto. Cualquier suma vencida y al descubierto bajo este contrato que no haya sido pagada por el Arrendatario dentro del periodo de gracia de diez (10) días a partir del primero de cada mes, devengará un interés del nueve por ciento anual (9%) sin necesidad de notificación de su incumplimiento, computados dichos intereses desde el primer día de cada mes y hasta que la suma total adeudada sea satisfecha por el Arrendatario.

4. El Arrendatario tendrá la opción de emitir su pago de forma directa a la Autoridad y/o por sistema de transferencia electrónica. Si se acoge al pago por transferencia electrónica, el Arrendatario notificará a la AUTORIDAD a la firma del contrato y hará sus pagos durante el término del contrato utilizando la siguiente información:

| | |
|------------------------------------|---|
| Nombre del Tenedor de la Cuenta: | Autoridad de los Puertos de Puerto Rico |
| Número de Identificación Patronal: | |
| Nombre del Banco y sucursal: | Banco Popular de Puerto Rico |
| Número de Ruta (ABA): | 021502011 |
| Número de Cuenta: | 18430201 |

5. Se entiende que las rentas y demás cargos establecidos en este contrato han sido computadas a base de las tarifas contenidas en las Resoluciones aplicables, según promulgadas y que tales rentas y demás cargos están sujetas a reajustes de acuerdo a las tarifas, estipendios, alquileres y otros cargos a ser adoptados de tiempo en tiempo, a tenor con la Ley de la Autoridad. El Arrendatario acepta pagar el canon de renta y demás cargos que

puedan ser establecidos o reajustados por la Autoridad a tenor con las disposiciones de la Ley o sus Reglamentos.

6. Los pagos por adelantado a la Autoridad no constituyen una enmienda a los términos originales del contrato, ni un "Accord and Satisfaction", ni una novación modificativa del contrato respecto a término (vigencia), cuantías, (renta, penalidades, etc.) u otros.

7. Igualmente la Autoridad se reserva el derecho de retirar y/o cancelar tarjetas de ID ante el incumplimiento del Arrendatario por cánones no pagados.

8. El Arrendatario consiente y acepta pagar desde la fecha de ocupación o posesión de la Propiedad objeto de este Contrato, la renta adicional que facture la Autoridad en caso de que la cabida o área de superficie correspondiente resulte ser mayor que la especificada inicialmente en el contrato.

5.7 COBRO DE CARGOS OPERACIONALES

Sólo los arrendatarios autorizados por la Autoridad de los Puertos por su tipo de negocio podrán cobrar cargos operacionales aplicables, los cuales deberán ser remitidos a la Autoridad de los Puertos, según dispongan las normas vigentes. Está prohibido alterar las tarifas y cargos aprobados por la Autoridad de los Puertos o incluir cargos adicionales por servicio de cobro en las facturas aerolíneas, aviones privados y embarcaciones de pasajeros o carga, o cualquier otro usuario a quienes aplique. El Arrendatario pagará una penalidad de 110% por cualquier factura emitida o cobro de cargos o tarifas no autorizado o por cualquier cargo adicional o alteración a las tarifas y cargos aprobados por la Autoridad de los Puertos.

ARTÍCULO 6. SERVICIOS PÚBLICOS

A. El Arrendatario instaló un contador o medidor para los servicios de provistos por la Autoridad de Acueductos y Alcantarillados. El número de dicho contador es el 07232233; Número de cuenta 000225911452. El Arrendatario releva de responsabilidad a la Autoridad sobre todo acto y/o gestión relacionado con la instalación y uso de dichos servicios.

B. El Arrendatario tiene su propio contador y paga directamente a la Autoridad de Energía Eléctrica (AEE) su consumo de energía. El número de dicho contador es el 92664449; Número de cuenta AEE 137782.

C. El Arrendatario será responsable por el pago directo de utilidades como agua, seguridad y mantenimiento de los locales arrendados.

ARTÍCULO 7. RELOCALIZACIÓN DEL ARRENDATARIO

A. Por determinación de la Directora Ejecutiva, siempre y cuando sea parte del Plan de Desarrollo Económico según establecido y aprobado por la Junta de Directores, en el Plan de Mejoras Captales del Negociado de Ingeniería, un asunto de seguridad o protegiendo los mejores intereses de la Autoridad de los Puertos, la Autoridad se reserva el derecho durante la vigencia de este contrato, si es posible, de asignar al Arrendatario otra localización en la misma área contratada, en cualesquiera otra área o instalaciones que se construyan para servir la misma, con aproximadamente igual cabida a la aquí arrendada, bajo la condición que haya áreas disponibles, y si no las hubiera, la Autoridad de los Puertos no está obligada y el Arrendatario tiene que desalojar el área arrendada. El costo de tal relocalización será sufragada por el Arrendatario.

ARTÍCULO 8. RÉCORDS DE CONTABILIDAD; AUDITORÍA

A. El Arrendatario mantendrá durante la vigencia de este contrato, libros y récords de contabilidad, de acuerdo con las prácticas normales de contabilidad aceptadas, en los cuales anotará toda transacción en la propiedad arrendada, y tales libros y récords de contabilidad se mantendrán en todo momento en la Municipalidad de San Juan, Puerto Rico. Se requiere del Arrendatario mantener un sistema de contabilidad separado de cualquier otro negocio y cuyos récords y libros de contabilidad de otros negocios que opere el Arrendatario en las instalaciones de la Autoridad o fuera de éstas.

B. La Autoridad se reserva el derecho de examinar y auditar todos y cada uno de los récords y libros de contabilidad mantenidos por el Arrendatario antes del vencimiento del contrato y la devolución de la fianza contractual. La notificación del examen y auditoria de los libros de

contabilidad será por escrito y con al menos cinco (5) días de antelación al comienzo de la misma.

C. El examen y auditoría de los récords y libros de contabilidad se hará durante horas laborables y por el personal de la Oficina de Auditores Internos de la Autoridad debidamente identificados, con el propósito de verificar que las operaciones del Arrendatario en la Propiedad objeto del presente Contrato se realicen conforme a las leyes, procedimientos, reglamentos y contratos aplicables.

D. La Autoridad podrá fotocopiar, y/o de cualquier otro modo obtener, un duplicado de toda información relevante y pertinente a su investigación, que sea descubierta mediante el examen de los libros y documentos anteriormente autorizado.

ARTÍCULO 9. REGISTRO DE INFORME DE OPERACIONES

A. El Arrendatario preparará y entregará un reporte de actividad y operaciones mensual, que contenga toda la información relacionada a la actividad correspondiente a su operación, que incluya, tipo de aeronave, fecha y hora de aterrizaje y despegue, cantidad de pasajeros, cantidad de miembros de tripulación que llegan o salen, cantidad de productos o servicios vendidos o alquilados, tipo de producto o servicios vendido o alquilado. Deducciones de IVU (si aplican), y cualquier otra información que le requiera la Autoridad.

B. El incumplimiento con entregar el informe en el término dispuesto conllevará una penalidad por una cantidad igual a la cantidad facturada en el último informe entregado, más un quince por ciento (15%), además se constituir una causa para terminar este contrato. El Arrendatario consiente y acepta que la Autoridad cobre la penalidad de la cuenta autorizada para pago directo sin necesidad de una notificación adicional. La penalidad se cobrará adicional a los cargos correspondientes para ese mes y de ninguna forma se entenderá que sustituyen dicho pago.

ARTÍCULO 10. INSPECCIÓN POR LA AUTORIDAD

A. La Autoridad tendrá el derecho a entrar a la Propiedad objeto de este Contrato, con el propósito de hacer reparaciones, reemplazos o

alteraciones cuando así lo estime necesario. Tal acción por parte de la Autoridad no relevará al Arrendatario de su responsabilidad de mantener y/o reparar sus propias instalaciones y equipo.

B. La Autoridad se reserva el derecho de inspeccionar de tiempo en tiempo a través de sus representantes y agentes autorizados, las instalaciones del Arrendatario objeto de este Contrato durante horas laborables, con el propósito de determinar si el Arrendatario está cumpliendo con las obligaciones que ha asumido en virtud de este contrato.

ARTÍCULO 11. INDEMNIZACIÓN

A. El Arrendatario conviene en relevar y eximir a la Autoridad independientemente de determinación sobre negligencia, de toda responsabilidad y asumir toda obligación legal por concepto de reclamación por daños a la propiedad y/o por lesiones personales o de cualquier otra naturaleza o por muerte ocasionada a cualquier persona, como consecuencia de las operaciones del Arrendatario en la propiedad objeto de este contrato El Arrendatario asumirá la defensa de cualquier reclamación judicial o administrativa que surja contra la Autoridad por tales daños, lesiones o muerte, y pagará cualquier compensación o sentencia que se conceda.

B. Si el Arrendatario no cumpliera con las disposiciones antes mencionadas y esto conllevara la imposición de multas o penalidades contra la Autoridad, el Arrendatario se obliga a reembolsarle a la Autoridad la totalidad de la multa o penalidad impuesta.

C. El Arrendatario será responsable por cualquier pérdida o daño a la propiedad de la Autoridad que ocurra como resultado de su negligencia o descuido en el cumplimiento de las disposiciones de este contrato.

ARTÍCULO 12. PÓLIZAS DE SEGURO

A. El Arrendatario mantendrá en vigor, durante la vigencia de este contrato, pólizas de responsabilidad general ("General Liability"), "(Commercial General Liability)" que incluyan límites de seguro para las siguientes cubiertas: "Bodily Injury y Property Damage", "Products-Completed Operations", "Personal & Advertising Injury", "Damage to Rented Premises" ("Fire Damage")

y "Medical Expenses" y cubierta por accidentes por derrames, etc., que ocasionen daño al ambiente (Environmental). El Arrendatario deberá tener un Plan de Manejo de Derrames que debe incluir notificación a la Oficina Desarrollo de Propiedades y Mercadeo, Negociado de Aviación e Ingeniería. Estas han de ser expedidas por una compañía de seguros autorizados a hacer negocios en Puerto Rico y autorizados por la Oficina del Comisionado de Seguros de Puerto Rico que aseguren al Arrendatario contra toda responsabilidad por daños a la propiedad, ambientales y por lesiones personales, incluyendo lesiones corporales o muerte ocasionadas por el uso y ocupación por el Arrendatario de la Propiedad objeto de este Contrato y sus operaciones en cualquier otra instalación de la Autoridad.

B. Los límites de dicha póliza de responsabilidad general no será menor de **\$5,000,000.00** Límite Combinado Sencillo (CSL) para lesiones personales (Bodily Injury), Personal & Advertising y Daños a la Propiedad (Property Damages). La póliza incluirá, además, un endoso por "automobile liability" por concepto de los camiones de combustible (fuel truck) con una cubierta mínima de **\$1,000,000.00** incluyendo endoso "MCS 90" y CA9948.

C. La póliza de responsabilidad general contendrá un endoso por fuego no menor de **\$500,000.00** arrendada al Arrendatario por la Autoridad, incluyendo cualquier objeto mueble permanentemente enclavado a dicha estructura, si tal daño surge como resultado de la negligencia del Arrendatario, sus empleados o cualquier otra persona actuando bajo su dirección. Dicho endoso dispondrá que cualquier pérdida será pagadera a la Autoridad.

D. La póliza de responsabilidad general 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 cancelada sin la previa notificación por escrito a la Autoridad con treinta (30) días de anticipación. Además, se notificará por escrito a la Autoridad con treinta (30) días de anticipación en caso de no renovación de la póliza.

E. La póliza también incluirá un endoso de "Hold Harmless" a favor de la Autoridad de los Puertos y la incluirá como asegurado adicional.

F. La póliza de responsabilidad general no contendrá deducible alguno, a excepción de que el Arrendatario provea otra póliza cubriendo el riesgo en la cuantía no cubierta por el deducible.

G. El Arrendatario deberá mantener un Seguro de Compensación para Trabajadores, conforme a una póliza expedida por la Corporación del Fondo del Seguro del Estado.

H. El Arrendatario acuerda además, que no más tarde de treinta (30) días anteriores al vencimiento de cualquiera de las pólizas requeridas por este contrato o cualesquiera pólizas que el Arrendatario tenga en vigor al momento de su otorgamiento, someterá a la Autoridad un Certificado de Seguro o una copia certificada de todas las pólizas requeridas por el contrato.

I. Simultáneo al otorgamiento de este contrato el Arrendatario suministrará a la Autoridad, copia de las antes mencionadas pólizas de seguro y de estas estar por vencer en menos de 30 días, desde la fecha de la firma del contrato, deberá presentar evidencia de la renovación de las mismas.

J. En caso de quedar en descubierto las obligaciones sobre seguros y fianzas estipuladas en este contrato, o si la Autoridad se viera obligada a incurrir en gastos para cubrir los riesgos aquí descritos, el Arrendatario vendrá obligado a pagar o reembolsar a la Autoridad cualquier gasto o erogación en que ésta incurra como consecuencia de tal incumplimiento.

K. En caso del Arrendatario dejar al descubierto esta obligación de mantener los seguros y fianzas requeridas mediante este contrato en vigor, la Autoridad le impondrá una penalidad de \$1,000.00 mensuales hasta tanto cumpla con esta obligación.

L. En la eventualidad de que el Arrendatario no someta las pólizas de seguro en el término de treinta (30) días antes de su expiración, se considerará esto como una violación a los términos y condiciones del presente contrato. La Autoridad procederá de inmediato con la cancelación del contrato, y al mismo

tiempo radicaré la correspondiente acción de desahucio, en adición al pago de la penalidad.

ARTÍCULO 13. EQUIPO PARA EXTINCIÓN DE INCENDIOS

A. El Arrendatario mantendrá en las instalaciones arrendadas equipo para la extinción de incendios según lo requiere la Autoridad, el Servicio Estatal de Bomberos y los códigos de seguridad para este tipo de operación, sin limitarse a los establecidos por la Asociación Nacional de Protección contra Fuegos y/o combustible (National Fire Protection Association por su nombre en inglés).

ARTÍCULO 14. OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO

A. El Arrendatario tiene que cumplir con todas las normas y reglamentos de la Autoridad de los Puertos.

B. El Arrendatario deberá notificar antes de la firma de este contrato el número de aeronaves, número de registro y evidencia de registro de sus aeronaves. El Arrendatario informará durante la vigencia de este contrato cualquier cambio al registro o cantidad de aeronaves utilizando la Propiedad.

C. A partir del comienzo de sus operaciones y durante la vigencia del Contrato, el Arrendatario deberá operar el local arrendado de manera continua, cónsona y de acuerdo a los estándares de conducta establecidos en los reglamentos, horario y calidad impuestos por la Autoridad.

D. El Arrendatario deberá tener suficiente personal para atender y dar servicio a los clientes. Este personal deberá estar adecuadamente vestido para atender el público.

E. El Arrendatario deberá mantener su espacio exhibiendo de manera atractiva. El Arrendatario deberá y tenerlo con buena iluminación, según sea el caso.

F. El Arrendatario se compromete a mantener su propio sistema de vigilancia y/o seguridad que entienda necesario dentro del local arrendado. El Arrendatario será el único responsable por la vigilancia de su propiedad.

G. El Arrendatario se compromete y obliga a velar que ninguno de sus empleados o visitantes ubique, estacione o deposite basura, materiales o

equipo en las áreas públicas e instalaciones de la Propiedad objeto de este Contrato en las cuales exista tráfico vehicular así como peatonal.

H. La Autoridad, a su discreción, podrá requerir que el Arrendatario abra y cierre sus operaciones al público por un período de tiempo razonable que la Autoridad estime necesario, ya sea para prevenir cualquier eventualidad o peligro que pueda surgir en las instalaciones, por edicto de una ley, ordenanza o reglamentación emitida por cualquier ente gubernamental con jurisdicción sobre la Autoridad y/o el Arrendatario, o por huelga, disputa laboral, motín, fuego, acto criminal, atentado terrorista, evento de la naturaleza o cualquier otro acto que amenace la seguridad de las personas y propiedad dentro de la instalaciones. Conforme a éste, si la Autoridad decide cerrar en parte o totalmente las operaciones o el negocio del Arrendatario por un período de tiempo o permanentemente, la Autoridad no será responsable por cualquier pérdida, daños o ingresos dejados de devengar que pueda sufrir el Arrendatario a consecuencia de tal acción. El Arrendatario podrá solicitar un relevo del pago de renta por el período que esté cerrado su negocio a consecuencia de la acción ejercitada por la Autoridad. El incumplimiento por parte del Arrendatario de cualquier notificación emitida por la Autoridad con relación al cierre de sus operaciones conforme a esta sección estará sujeto a las penalidades correspondientes y a cualquier acción que pueda tomar la Autoridad a causa de dicho incumplimiento.

I. Al momento de la terminación de este Contrato, el Arrendatario desalojará y entregará la posesión y/o llave de la propiedad arrendada, y en los próximos treinta (30) días calendarios deberá entregar un Fase I Ambiental bajo los parámetros establecidos en ese momento para instalaciones que hayan trabajado con hidrocarburos o con cualquier otro material o desperdicio que sea o haya sido clasificado como especial o peligroso. En el caso de que el estudio Fase I Ambiental recomiende realizar un estudio Fase II Ambiental y a su vez un estudio Fase III Ambiental, será responsabilidad del Arrendatario realizarlo y entregar todos los estudios y acciones realizadas respecto a cualquier estatus relacionado con el aspecto ambiental.

ARTÍCULO 15. INSTALACIÓN DE RÓTULOS

A. El Arrendatario no colocará rótulos/letreros en el interior o exterior del local arrendado que no sean aquellos aprobados por escrito por la Autoridad. La Autoridad se reserva el derecho de aprobar el diseño, cantidad y localización de los rótulos/letreros o reemplazos de rótulos/letreros del local. La Autoridad revisará periódicamente las evaluaciones correspondientes y notificará acciones pertinentes.

ARTICULO 16. CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO

A. El Arrendatario 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. El Arrendatario conservará, protegerá y mantendrá en buen estado de uso dicha Propiedad, incluyendo el recogido de basura, asumiendo su costo.

C. El Arrendatario tendrá además la obligación de mantener en buenas y adecuadas condiciones aquellos elementos, aditamentos, equipos, tanques, sistemas y accesorios u otros similares a conformidad con los procedimientos estándares de operación (Standard Operating Procedures "SOP" por sus siglas y nombre en inglés) para el tipo de operación que realice en la propiedad arrendada. En dicho Plan de Operaciones se deberá especificar las medidas de mantenimiento que el Arrendatario llevará a cabo periódicamente a la propiedad arrendada, a sus aditamentos, equipos, tanques, sistemas y accesorios u otros similares.

D. El Arrendatario tendrá personal adiestrado en el manejo de combustible según lo requiere la Administración Federal de Aviación (FAA por sus siglas en inglés) y demostrará evidencia de esto a la Autoridad.

E. El incumplimiento del Arrendatario con lo señalado anteriormente, dará lugar a la imposición de una penalidad diaria equivalente a la renta mensual establecida en este Contrato y de no corregir el Arrendatario la situación en un período de treinta (30) días, la Autoridad procederá con la cancelación del Contrato.

ARTÍCULO 17. REPARACIONES, ALTERACIONES Y MEJORAS

A. El Arrendatario 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 Autoridad 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, con excepción de lo establecido en el Artículo 5.3. El Arrendatario reconoce que la Autoridad no ha hecho representación alguna sobre las condiciones o estado actual de la Propiedad objeto de este Contrato que no se haya hecho constar en el mismo.

B. La Autoridad se reserva el derecho a hacer cualquier reparación o mejora a la propiedad arrendada durante la vigencia de este Contrato, si así lo estima propio y necesario.

C. El Arrendatario 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.

D. El Arrendatario, no podrá hacer alteraciones, adiciones o mejoras sustanciales o estructurales a la Propiedad objeto de este Contrato sin la previa autorización por escrito de la Autoridad, con excepción de lo establecido en el Artículo 5.3.

E. Presencia de Material con Contenido de Asbesto o Pintura con Base de Plomo:

a. La Autoridad reconoce que la propiedad a ser arrendada, por su naturaleza, puede contener material con contenido de asbestos o pintura con base de plomo, ya sea esto en su interior o exterior. La Autoridad podría no haber realizado un estudio o evaluación de la propiedad para determinar si la misma contiene material con contenido de asbesto o pintura con base de plomo, pero en la eventualidad que el Arrendatario se proponga a realizar una actividad de construcción, reconstrucción, remodelación, alteración y/o demolición en la propiedad, en adelante "Actividades", éste se compromete a realizar los correspondientes estudios o evaluaciones antes de llevar cabo las actividades para determinar si en la misma existe material con contenido de asbesto o pintura con base de plomo. Si a base de los estudios o evaluaciones

realizadas, resulta que las áreas sujetas a ser afectadas por las actividades contienen material con contenido de asbesto o pintura a base de plomo, el Arrendatario, a su costo, procederá a realizar el correspondiente Plan de Manejo o de Mitigación, según sea el caso. El Arrendatario se compromete a cumplir con las leyes y reglamentos aplicables para la inspección, evaluación y mitigación de las actividades para el manejo de material con contenido de asbesto o pintura con base de plomo, para lo cual se asegurará que los contratistas, empleados, agentes o representantes que designe para estos trabajos cuenten con las correspondientes certificaciones requeridas por la Junta de Calidad Ambiental o cualquier otra agencia con inherencia en las actividades.

b. El Arrendatario deberá notificar con no menos de quince (15) días de anterioridad, la fecha en que se proponga realizar la inspección de la Propiedad para efectos de esta cláusula. Asimismo, el Arrendatario deberá entregar a la Autoridad copia de los estudios o evaluaciones realizadas a la propiedad y en la eventualidad que se requiera realizar una mitigación deberá proveer copia de las licencias y/o certificaciones de las compañías que realizaran la misma. El Arrendatario será responsable de que el material con contenido de asbesto o pintura con base de plomo que se remueva, sea transportado para su disposición final por una compañía autorizada a tales efectos y que la instalación de disposición final cuente a su vez con las autorizaciones necesarias para disponer de los desperdicios. El Arrendatario, al final de las actividades de mitigación, entregará un Informe Final en el cual se describan todos los trabajos realizados y acompañará copia de los manifiestos de disposición final.

c. El incumplimiento de las condiciones aquí establecidas podrá ser causa para la cancelación de este contrato, según se establece en el Artículo 20. En el caso que el Arrendatario decida no llevar a cabo las actividades de mitigación, la Autoridad, a su opción, podrá realizar dichas actividades quedando el Arrendatario obligado a reembolsarle a la Autoridad los costos asociados a estos trabajos.

F. De existir alcantarillados pluviales en el área a arrendar, el Arrendatario deberá someter un Plan de "National Pollutant Discharge Elimination System" (NPDES) a la Agencia de Protección Ambiental (EPA por sus siglas en inglés) con la pre-aprobación de la Autoridad.

G. Título de las Mejoras a la Terminación del Contrato:

a. El título de propiedad de todas las alteraciones, adiciones o mejoras sustanciales o estructurales hechas e instaladas por el Arrendatario, será del Arrendatario, pero a la expiración de este contrato, dicho título de propiedad será transferido a la Autoridad, sin costo alguno para ésta y libre de cargas y gravámenes, disponiéndose que la Autoridad podrá requerir del Arrendatario que retire o demuela todas o parte de las alteraciones, adiciones o mejoras y devuelva la Propiedad objeto de este Contrato a su estado original, con excepción al deterioro por el desgaste normal, sobre el cual el Arrendatario no tiene control alguno y a "force majeure". El Arrendatario se obliga a llevar a cabo tales obras de retiro o demolición dentro del período de quince (15) días subsiguientes a la solicitud por escrito de la Autoridad. De no proceder conforme a lo prescrito, se entenderá que el Arrendatario ha abandonado a la Autoridad dicha propiedad y la Autoridad tendrá el derecho de disponer de la misma en la forma que estime aconsejable o conveniente y su costo lo asumirá el Arrendatario.

ARTÍCULO 18. INSTALACIÓN Y RETIRO DE ACCESORIOS Y MUEBLES

A. El Arrendatario podrá, asumiendo su costo, instalar anuncios relacionados con su negocio y cualquier otro accesorio necesario para el curso normal de sus operaciones, de forma tal que no mutile, estropee o afee la propiedad objeto de este contrato. El Arrendatario no podrá instalar tales anuncios o accesorios sin autorización previa, por escrito de la Autoridad.

B. Dentro de los quince (15) días siguientes a la fecha de terminación de este contrato, por cualquier causa, el Arrendatario retirará de las instalaciones arrendadas todo equipo, propiedad personal, accesorios, anuncios, estructuras y mejoras movibles, maquinaria y artículos o mercancía construida, hecha, mantenida o depositada por el Arrendatario 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. Si el Arrendatario no procediera con el retiro de su propiedad, según se indica en el párrafo anterior, se entenderá que el Arrendatario ha abandonado a la Autoridad toda esa propiedad y ésta podrá disponer de ella en la forma que estime aconsejable o conveniente, cuyo costo asumirá el Arrendatario.

ARTÍCULO 19. GRAVÁMENES

A. El Arrendatario no hará, o permitirá que se haga, sobre o en relación con la propiedad objeto de este contrato, acto alguno que resulte en un gravamen o derecho in rem sobre dicha propiedad; y prontamente tomará la acción necesaria para levantar o hacer que se levante cualquier embargo, gravamen o derecho in rem que surja o pueda existir en cualquier momento con respecto a dicha propiedad o cualquier alteración, adición, mejora o modificación de la misma. Si la Autoridad tiene que recurrir a cualquier acción legal de desahucio, cobro de dinero, daños o cualquier otra acción relacionada con este artículo el Arrendatario pagará costas, gastos y honorarios de abogados.

ARTÍCULO 20. TERMINACIÓN DEL Y/O CANCELACIÓN Y DESALOJO

A. La AUTORIDAD, a su entera discreción y por cualquier motivo, podrá dar por terminado el contrato mediante notificación escrita al Arrendatario, con treinta (30) días de antelación a la fecha en la que desea su terminación.

B. Asimismo, y además de cualquier otro remedio o derecho que la Autoridad pueda ejercitar bajo las disposiciones de este contrato, la Autoridad podrá cancelar este contrato de ocurrir cualquier de los siguientes hechos:

1. Abandono de la propiedad objeto de este contrato por parte del Arrendatario o la liquidación de los activos del Arrendatario;
2. La ocupación o embargo por tercero bajo mandato judicial o confiscación de los activos del Arrendatario localizados en la propiedad objeto de este contrato, si tal ocupación, embargo o confiscación no se da

por terminada dentro de los quince (15) días subsiguientes a la fecha en que comenzó;

3. Incumplimiento por el Arrendatario de cualquiera de sus obligaciones, pactos o acuerdos bajo este contrato o incumplimiento por el Arrendatario de cualquier otra obligación de pago de deuda líquida y vencida por cualquier otro concepto, pacto o acuerdo para con la Autoridad, que no esté cubierta bajo este contrato, si tal incumplimiento no es corregido dentro de los quince (15) días subsiguientes a la fecha en que la Autoridad así lo requirió;

4. Incumplimiento con leyes y regulaciones ambientales, que incluya pero sin limitarse a la Agencia de Protección Ambiental (EPA, por sus siglas en inglés), Guardia Costera, Administración Federal de Aviación, la Junta de Calidad Ambiental, Departamento de Recursos Naturales y Ambientales, el Departamento de Transportación y Obras Públicas del Estado Libre Asociado de Puerto Rico y federal, entre otras.

C. Al ocurrir cualquiera de los antes mencionados hechos en el Inciso B, la Autoridad podrá tomar posesión inmediata de la propiedad objeto de este contrato y el Arrendatario pagará a la Autoridad como daños líquidos, sin necesidad de acción judicial, una suma equivalente a los cánones de arrendamiento fijados en este contrato desde la fecha en que ocurrió el hecho, hasta la fecha de expiración normal de este contrato, gastos y honorarios de abogados si la propiedad no es desalojada.

D. Al momento de la terminación y/o cancelación de este Contrato, el Arrendatario desalojará y entregará la posesión y/o la llave de la propiedad arrendada inmediatamente. Si al momento de la fecha de expiración de este Contrato, el Arrendatario no desaloja y entrega la posesión y/o llave de la propiedad arrendada a la Autoridad, el Arrendatario pagará a la Autoridad una penalidad de ocupación de 10% de la renta mensual por cada día subsiguiente a la fecha de la terminación de este Contrato. Además, el Arrendatario pagará a la Autoridad una suma equivalente a la renta mensual establecida en este Contrato como compensación por el uso y ocupación de la propiedad

arrendada. El cumplimiento por parte del Arrendatario con este párrafo no evitará que la Autoridad tome la acción legal correspondiente para obligar al Arrendatario a desalojar y/o entregar la posesión y/o la llave de la propiedad arrendada. La aceptación por parte de la Autoridad de las sumas descritas en este párrafo no dará lugar a que se interprete que el Contrato ha sido enmendado, prorrogado, renovado o extendido, ni se ha dado la figura de la tácita reconducción.

E. En la eventualidad de que el Arrendatario no desaloje y/o entregue la posesión y/o la llave de la propiedad arrendada al momento de la terminación de este Contrato, el Arrendatario acepta y se somete al procedimiento sumario de desahucio bajo la jurisdicción del Tribunal de Primera Instancia de Puerto Rico, Sala de San Juan.

F. El Arrendatario se obliga al pago de las costas y honorarios de abogado, en caso de que la Autoridad presente acción legal de desahucio, cobro de dinero, daños y perjuicios o cualquier otra acción legal por incumplimiento del Arrendatario con sus obligaciones bajo este Contrato.

ARTÍCULO 21. USO NO AUTORIZADO

A. El Arrendatario 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 cualquier otro contrato, o por subarrendamientos no autorizados. Sin embargo, esta cláusula no se entenderá como una autorización para llevar a cabo actividades no autorizadas específicamente por éste o cualquier otro contrato y el cobro de tal penalidad no constituirá una renuncia al derecho que la Autoridad se reserva de cancelar el contrato por tal incumplimiento.

B. El término "ingreso bruto" significará todo dinero recibido o devengado por el Arrendatario en las operaciones del negocio a que se refiere este contrato. Al determinarse el ingreso bruto no se descontarán cualesquiera costos o gastos incurridos por el Arrendatario que estén relacionados con dicho ingreso bruto.

ARTÍCULO 22. CESIONES Y SUBARRENDAMIENTOS

A. La propiedad o derechos objeto de este contrato no podrá ser transferida, cedida ni subarrendada, en todo o en parte y de ninguna forma por Arrendatario, sin la previa autorización por escrito de la Autoridad.

B. El Arrendatario cedente/subarrendador y el cesionario/subarrendatario, deberán cumplir con toda disposición sobre cesión establecida en el contrato. Además, deberán cumplir con los criterios aquí establecidos.

C. Previo a cualquier transferencia o cesión, en todo o en parte de la propiedad o derechos objetos de este contrato, el Arrendatario o la parte que interese asumir el contrato deberá saldar cualquier suma adeudada a la Autoridad hasta la fecha en que se realice o efectúe la transferencia o cesión. El cesionario, según acuerdo entre las partes, pagará a la Autoridad un cargo administrativo equivalente a tres (3) meses de renta.

D. El Arrendatario cedente/subarrendador, previo a cualquier transferencia o cesión, en todo o en parte de la propiedad o derechos objetos de este contrato, deberá tramitar y obtener el aval del comité de crédito de la Autoridad como requisito indispensable para la aprobación de la transferencia o cesión.

E. El Arrendatario no permitirá, ni autorizará que se ocupe u ofrezca los bienes o servicios objeto de la concesión sin que previamente se haya formalizado la cesión o un subarrendamiento por escrito y se cumpla con todos los requisitos anteriormente indicados. Si la Autoridad tiene que recurrir a cualquier acción legal de desahucio, cobro de dinero, daños o cualquier otra acción relacionada con dicha cesión o subarrendamiento y ésta prevaleciere, el Arrendatario pagará costas, gastos razonables y honorarios de abogados.

F. Los términos y condiciones del Contrato original (a cederse) se mantendrán inalterados y el cedente debe estar en cumplimiento con todos los términos y condiciones del mismo.

G. El Arrendatario garantiza que para la cesión, como cedente del contrato, no solicitó, ni solicitará posteriormente, ni recibió o recibirá de parte del cesionario, ningún dinero, remuneración, pago o beneficio económico

alguno, comisión o por ciento de cualquier naturaleza. El incumplimiento de esta condición será causa suficiente para anular la cesión y terminar cualquier contrato que por motivo de dicha cesión, la Autoridad haya otorgado con el arrendatario o cesionario. En tal caso, la Autoridad se reserva el derecho de rechazar la solicitud del cesionario como arrendatario o concesionario de la Autoridad.

ARTÍCULO 23. CLÁUSULA DE SEGURIDAD

A. El Arrendatario no permitirá personal que no esté autorizado a entrar en las Áreas Operacionales o cualquier otra área marcada como restringida en los reglamentos estatales o federales, dentro de las instalaciones que cubren este contrato. En el caso que la Autoridad fuera penalizada o multada por alguna agencia local o federal, o por algún Tribunal de Justicia, por la violación de alguna ley o reglamento relacionado con el acceso a áreas restringidas y que dicha violación se deba a que el Arrendatario haya fallado en cumplir con esta sección, el Arrendatario reembolsará dicha penalidad o multa en los próximos cinco (5) días de ser notificados.

B. La Autoridad se reserva, para el uso y beneficio público, el derecho de vuelo para el paso de aeronaves en el espacio aéreo sobre la Propiedad objeto de este Contrato, así como el derecho de hacer tanto ruido como sea inherente a la operación de aeronaves, conocido ahora o en el futuro utilizado, para la navegación o el vuelo en el espacio aéreo, y para el uso de dicho espacio aéreo para el aterrizaje, despegue y operación del aeropuerto. El Arrendatario se compromete expresamente, incluyendo sus sucesores y cesionarios, a mantener y restringir la altura de las estructuras, objetos de crecimiento natural y otros obstáculos en la Propiedad objeto de este Contrato, a una altura tal que cumpla con los *Federal Aviation Regulations (Part 77)*. El Arrendatario, además, se compromete expresamente a prevenir cualquier uso de la Propiedad que pueda interferir con o afectar adversamente el funcionamiento o mantenimiento del aeropuerto, o de otra manera constituir un riesgo de aeropuerto.

ARTÍCULO 24. CLÁUSULA AMBIENTAL

A. El Arrendatario deberá cumplir con todas las leyes y regulaciones de las agencias estatales y federales para contar con las autorizaciones, endosos y permisos que se emitan por las mismas durante la vigencia del contrato, incluyendo, además, las de protección del ambiente y del lugar de trabajo y/o que regulen el manejo, uso, generación, tratamiento, almacenaje, transporte o disposición de sustancias peligrosas y tóxicas incluyendo combustible, desperdicios sólidos y otras sustancias reguladas, dentro y fuera del lugar de arrendamiento. Esto también será extensivo a otras sustancias que aunque no sean consideradas peligrosas, las mismas por sus características pueden ocasionar un daño al ambiente o a la salud.

B. Previo al comienzo de las operaciones, el Arrendatario deberá solicitar y obtener todos los permisos y licencias que sean necesarios para su adecuada operación, de aquellas agencias Estatales como Federales, tales como pero sin limitarse a: la Agencia de Protección Ambiental, el Cuerpo de Ingenieros del Ejército de los Estados Unidos, la Junta de Calidad Ambiental, el Departamento de Recursos Naturales y Ambientales, la Autoridad de Desperdicios Sólidos, la Comisión de Servicio Público, entre otras.

C. Durante el término del arrendamiento, la Autoridad, sus empleados o agentes, tendrán derecho a entrar en la propiedad arrendada y verificar el cumplimiento del Arrendatario con todas las leyes y reglamentos, permisos y licencias ambientales aplicables. Estas actividades de confirmación incluyen entre otras cosas: llevar a cabo inspecciones físicas, pruebas y muestreo; instalación, servicio e inspección de artefactos o planes de cumplimiento ambiental; examinar y copiar registros y documentos que traten sobre el cumplimiento por parte del Arrendatario con las leyes, reglamentos, licencias y permisos ambientales; entrevistas con el personal del Arrendatario y contratistas con respecto al desempeño y cumplimiento ambiental del Arrendatario; la Autoridad se reserva el derecho a requerir y obtener avisos e informes concernientes al desempeño y cumplimiento ambiental del Arrendatario. Durante el término del arrendamiento, el Arrendatario no

alterará, no perturbará de ninguna manera los artefactos o planes de verificación.

D. El Arrendatario notificará e informará en todo momento a la Autoridad de cualquier violación de las leyes, reglamentos o incumplimiento a los términos y condiciones de las licencias y/o permisos ambientales aplicables, o de cualquier otro asunto que pueda dar paso a responsabilidad ambiental de la Autoridad de los Puertos. Esta notificación deberá realizarse por escrito en un término no mayor de cinco (5) días a partir de la fecha en que ocurra la violación o incumplimiento. En el caso que la violación o incumplimiento corresponda a una situación de emergencia ambiental, el Arrendatario deberá notificar tal evento el mismo día comunicándose a la brevedad posible y durante ese mismo día con el personal de Operaciones y/o rescate aéreo de la Autoridad, y subsiguientemente notificará por escrito dentro de los próximos cinco (5) días.

E. Si durante el término de este arrendamiento el Arrendatario viola cualquier ley, reglamento, o incumple con los términos y condiciones de las licencias y/o permisos ambientales aplicables, o actúa en cualquier forma que pudiera dar paso a responsabilidad ambiental de la Autoridad de los Puertos, la Autoridad se reserva el derecho a expensas del Arrendatario de:

- i. Ejecutar acciones remediativas según se definen en la Ley Comprensiva de Respuesta Ambiental, Compensación y Responsabilidad, mejor conocida por su nombre en inglés "Comprehensive Environmental Response, Compensation and Liability Act" o "CERCLA" y en la Ley de Conservación y Recuperación de Recursos mejor conocida por su nombre en inglés "Resource Conservation and Recovery Act" o "RCRA", para remediar inmediatamente el daño ambiental ocasionado.
- ii. Compeler al Arrendatario, a su costo, a efectuar cualquier acción remediativa que sea necesaria para reparar el daño ambiental ocasionado, ya sea mediante la aplicación de las

medidas contenidas en las disposiciones de las leyes mencionada en el párrafo (i) anterior o bajo cualquier otra regulación sobre el tema.

- iii. Las acciones aquí establecidas no constituirán bajo ninguna circunstancia un derecho a reducción en la renta, ya sea mientras se esté efectuando cualquier acción investigativa o remediativa.

F. El Arrendatario no ocasionará o permitirá el uso, almacenaje, generación o disposición de cualquier sustancia peligrosa en o dentro de los predios arrendados ya sea por sus agentes, empleados, contratistas, o invitados, sin obtener previamente el consentimiento escrito de la Autoridad y sin contar con los debidos permisos o autorizaciones que regulan dichas acciones. En la eventualidad que se usen, almacenen, generen o dispongan sustancias peligrosas , en o dentro de los predios, o que los predios se tornen contaminados en cualquier forma el Arrendatario será legalmente responsable ante la Autoridad y cualquier otra persona que se vea afectada por dicha acción, y éste indemnizará y mantendrá libre de responsabilidad a la Autoridad de cualquiera y todas las reclamaciones, daños, multas, sentencias, penalidades, gastos, responsabilidades, o pérdidas (incluyendo, sin limitación, una disminución en valor de los predios, daños causados por pérdidas o restricción de espacio utilizable o rentable, o cualquier daño causado por impacto adverso en el mercado de espacio, y cualesquiera y todas las sumas pagadas para el arreglo de reclamaciones, honorarios de abogados y honorarios de expertos y consultores) que surja durante o después del término del arrendamiento y que surjan como resultado de esa contaminación por el Arrendatario. Esta indemnización incluye, sin limitarse a ello, cualquiera y todos los gastos incurridos por razón de cualquier investigación del lugar o cualquier limpieza, remoción o restauración ordenada por una agencia o subdivisión política federal, estatal o local.

G. El término Sustancia Peligrosa significa para propósitos de este contrato, cualquier sustancia que sea tóxica, inflamable, reactiva o corrosiva y

que sea regulada por cualquier autoridad competente del Estado Libre Asociado de Puerto Rico o el Gobierno de los Estados Unidos. Sustancia Peligrosa incluye cualquiera y todo material o sustancia según definidas como “desperdicios peligrosos”, “desperdicios extremadamente peligrosos” o una “sustancia peligrosa” conforme a la ley estatal o federal. ya sea según definido por el Resource Conservation and Recovery Act de 1976, según sea enmendado de tiempo en tiempo, y las regulaciones promulgadas a su amparo; cualquier “sustancia peligrosa” según definida por CERCLA (Comprehensive Environmental Response, Compensation and Liability Act de 1980), según sea enmendada de tiempo en tiempo y las regulaciones promulgadas a su amparo; incluyéndose cualquier aceite, producto de petróleo, o sus derivados y cualquier sustancia que esté o que llegue a ser regulada por cualquier autoridad federal o del Estado Libre Asociado de Puerto Rico como tal.

H. El Arrendatario no provocará, permitirá que ningún material peligroso sea traído o mantenido, usado en o cerca del predio arrendado, por sus agentes, empleados, contratistas, o invitados, excepto aquel material peligroso que sea necesario y útil al negocio del Arrendatario, en cuyo caso deberá mantener en su instalación los “Safety Data Sheet”, debiendo contar con el equipo suficiente y necesario para poder manejar una emergencia de derrame de dichas sustancias.

I. Todo material peligroso que sea permitido en el predio o local estará en envases seguros debidamente diseñados y rotulados a tales fines, estos serán usados, mantenidos, almacenados y dispuestos de manera que cumplan con todas las leyes y reglamentos federales y del Estado Libre Asociado de Puerto Rico que sean aplicables.

J. El Arrendatario no descargará, derramará o emitirá o permitirá que cualquier material sea descargado, derramado o emitido a la atmósfera, suelo, sistema de alcantarillado o cualquier cuerpo de agua, en la medida en que ese material (así como razonablemente sea determinado por la Autoridad o cualquier autoridad gubernamental competente) infecte o contamine o pueda infectar o contaminar los mismos o puedan afectar adversamente la salud, el

bienestar o la seguridad de las personas, estén dentro o fuera del predio o local, o la condición, uso, o disfrute del edificio o cualquier otra propiedad mueble o inmueble dentro o fuera del aeropuerto.

K. Al comienzo de cada año del arrendamiento, según aplique, el Arrendatario proveerá a la Autoridad un listado de los nombres y las cantidades aproximadas de todo material peligroso que el Arrendatario se proponga almacenar, usar o disponer, en el predio o local durante el transcurso de ese año del arrendamiento. Además, al comienzo de cada año del arrendamiento, proveerá a la Autoridad un listado de las cantidades de todos los materiales peligrosos que hubieran sido usados, almacenados, o dispuestos en los predios en el caso que dichos materiales no hubieran sido previamente identificados a la Autoridad al comienzo del año del arrendamiento previo.

L. El Arrendatario acuerda que será completamente responsable de todos los gastos y desembolsos relacionados al uso, almacenaje y disposición de materiales peligrosos mantenidos en el predio o local y avisará y notificará inmediatamente a la Autoridad de cualquier violación o violación potencial de la sección previa. El Arrendatario defenderá, indemnizará y mantendrá libre de responsabilidad a la Autoridad y a sus agentes de y contra cualquiera reclamaciones, demandas, penalidades, multas, responsabilidades, arreglos, daños, gastos, desembolsos (incluyendo, sin limitarse a ello, honorarios de abogados y consultores, costas y desembolsos de litigación) de cualquier clase o naturaleza, conocida o desconocida, contingente o de otra clase, que surjan de o que estén relacionadas a: (a) la presencia, disposición, liberación o amenaza de liberación de cualquiera de estos materiales peligrosos que estén en, desde o afectando el suelo, agua, vegetación, edificaciones, propiedad mueble, personas, animales, o de otra forma; (b) cualquier lesión personal (incluyendo muerte ilícita) o daño a la propiedad (mueble o inmueble) que surja de o esté relacionada a este material peligroso; (c) cualquier pleito traído o amenazado, arreglo alcanzado, u orden gubernamental relativa a ese material peligroso; o (d) toda violación de cualquier ley aplicable al respecto. Las

providencias de esta sección serán en adición a cualesquiera otras obligaciones que en ley o en equidad pueda tener el Arrendatario para con la Autoridad y subsistirán las transacciones aquí contempladas, así como la conclusión de ese arrendamiento.

M. El Arrendatario a su costo, deberá mantener en limpias y adecuadas condiciones el área de operación, manteniéndola libre de obstrucciones que puedan ocasionar una interrupción a las operaciones aeroportuarias, así como mantenerlas libre de cualesquiera desperdicios sólidos, que incluyen líquidos, desechos, residuos, basura y gases entre otros, según es definido por la Ley de Conservación y Recuperación de Recursos y el Reglamento para el Manejo de Desperdicios Sólidos No Peligrosos. Específicamente, el Arrendatario no deberá usar dicho lugar ni permitir el uso del mismo como depósito o vertedero de materia prima, desechos, sustancias peligrosas, sustancias tóxicas o no tóxicas, o de cualquier naturaleza. El Arrendatario tampoco podrá hacer excavaciones con el propósito de almacenar, guardar, ni esconder materias primas y/o materiales de desecho de clase alguna. Se prohíbe específicamente el almacenamiento subterráneo de sustancias peligrosas y/o tóxicas.

N. El Arrendatario, no deberá hacer, ni permitir que se haga en la propiedad nada que se considere una actividad que por su naturaleza resulte extremadamente peligrosa, ni deberá guardar en la propiedad productos tóxicos o inflamables de cualquier clase o tipo sin tomar las precauciones adecuadas, debiendo cumplir en todo momento con las Leyes y los Reglamentos Federales y del Estado Libre Asociado de Puerto Rico aplicables.

O. En el caso que el Arrendatario, necesite almacenar en el lugar materia prima de naturaleza peligrosa y/o tóxica y/o desperdicios tóxicos, este deberá notificar a la Autoridad dicha necesidad y asegurar su autorización previa. Se proveerá a la Autoridad una copia de cualquier permiso expedido para tal almacenamiento por cualquier agencia que regule y endose este tipo de actividad. El documento expedido debe ser entregado a la Autoridad antes de comenzar la actividad.

P. El Arrendatario acuerda, como condición de este Contrato, que no descargará sus afluentes o desperdicios sólidos, líquidos o gaseosos, industriales y/o sanitarios, en el sistema sanitario, ni en otro lugar que no sea permitido por la Autoridad hasta que obtenga las autorizaciones requeridas de la Autoridad de Acueductos y Alcantarillados y/o el Departamento de Salud de Puerto Rico y/o la Junta de Calidad Ambiental, y, y/o cualquier otra agencia de gobierno con jurisdicción sobre ello. El Arrendatario también acuerda y se compromete a pre-tratar dichos afluentes antes de descargar los mismos, según lo requiera la entidad con jurisdicción sobre dicha acción, para lo cual se compromete además a instalar cualquier equipo o sistema requerido y cumplir con cualesquiera y todos los requisitos que le sean impuestos teniendo que evidenciar el cumplimiento de los mismos a petición de la Autoridad. El incumplimiento por parte del Arrendatario de lo aquí expresado por un período de treinta (30) días, después de haber sido notificado, será considerado como una violación a las disposiciones aquí expresadas.

Q. El Arrendatario, a su costo también deberá mantener la Propiedad, los procesos y/o los procedimientos de operación en cumplimiento con los términos, condiciones y compromisos especificados en cualquier Declaración de Impacto Ambiental, Evaluación Ambiental o cualquier otro documento análogo producido por la Autoridad como agencia primaria o por cualquier otra agencia del gobierno en relación con la aprobación u operación del proyecto.

R. El Arrendatario también proveerá a la Autoridad una copia de cualquier demanda legal, aviso de violación regulatoria, orden para mostrar causa, o cualquier otra acción reguladora o legal contra el Arrendatario en cualquier caso o asunto relativo al cumplimiento con las leyes o reglamentos ambientales, ya sea de orden federal o estatal.

S. El Arrendatario también proveerá a la Autoridad una copia de cualquier permiso que le sea otorgado para la emisión por aire, la descarga al agua o cuerpos de agua, la generación, el almacenamiento, el tratamiento y/o la disposición de desperdicios sólidos para cualesquiera desechos peligrosos y/o tóxicos y/o no peligrosos de materias primas o productos secundarios

utilizados o generados, almacenados, tratados y/o dispuestos o cualquier otro endoso, autorización o permiso que se le requiera obtener al Arrendatario. Además, el Arrendatario proveerá a la Autoridad una copia del Plan de Emergencia y de Operación de sus actividades, donde garantice la respuesta rápida en caso de derrame de sustancias peligrosas y/o especiales, tales como pero sin limitarse a combustible, Aceite u otras similares.

T. El Arrendatario también proveerá a la Autoridad una copia de cualquier notificación, orden, requerimiento, o acción similar que emita cualquier agencia reguladora, ya sea estatal o federal, que esté relacionado con cualquier caso o asunto ambiental de la Propiedad, especialmente en cualquier situación que implique contaminación de agua subterránea o de superficie, derrame de desperdicios peligrosos y/o tóxicos y contaminación de suelos. La notificación a la Autoridad tendrá lugar no más tarde de la radicación real de los documentos pertinentes con la agencia reguladora.

ARTÍCULO 25. PRÁCTICAS DISCRIMINATORIAS

A. El Arrendatario, en relación con la utilización de las instalaciones contratadas, no podrá discriminar contra persona alguna, empleado o solicitante de empleo, por razón de raza, género, orientación sexual, 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 o selección para entrenamiento, incluyendo aprendizaje. El Arrendatario se obliga a fijar avisos en lugares accesibles a sus empleados y solicitantes de empleo conteniendo las disposiciones de esta cláusula de no discriminación.

B. El Arrendatario asegura que llevará a cabo un programa de acción afirmativa como lo requiere el 14 CFR, Parte 152, sub-parte E, para garantizar que ninguna persona podrá ser excluida sobre base de raza, religión, color, nacionalidad o sexo, de participar en cualquier actividad de empleo cubierta en el 14 CFR, Parte 152, sub-parte E. El Arrendatario asegura que ninguna persona será excluida, sobre estas bases, de participar o recibir los servicios o

beneficios de cualquier programa o actividad cubierta por esta sub-parte. El Arrendatario asegura que se requerirá que sus sub-organizaciones provean garantías al Arrendador que ellos, similarmente, llevarán a cabo programas de acción afirmativa y que ellos requerirán garantías de sus sub-organizaciones, como lo requiere el 14 CFR, Parte 152, sub-parte E, a los mismos efectos.

C. El Arrendatario, sus representantes, sucesores y cesionarios, como parte del presente contrato, asegura y se compromete a que (1) ninguna persona será excluida de participar, recibir servicios o beneficios de cualquier programa o actividad o que de otro modo se le discrimine en el uso de las instalaciones, por motivos de raza, color u origen nacional, (2) que en la construcción de las mejoras en, sobre o debajo de la propiedad y en la prestación de servicios relacionados a ello, ninguna persona será excluida de participar, recibir servicios o beneficios de cualquier programa o actividad o que de otro modo se le discrimine, por motivos de raza, color, u origen nacional (3) que el arrendatario deberá utilizar las instalaciones objeto de este contrato, en cumplimiento con los demás requisitos impuestos por el Título 49 CFR Parte 21, Subtítulo A Departamento de Transportación federal (DOT por su siglas en inglés), sobre no discriminación en programas que reciben ayudas federales del DOT- Título VI de la Ley de Derechos Civiles de 1964, sus Reglamentos y cualquier enmienda. En caso de incumplimiento con cualquiera de los acuerdos sobre no discriminación anteriormente expuestos, la Autoridad tendrá derecho a terminar el contrato y el mismo podría ser declarado nulo. Esto, luego de salvaguardar cualquier derecho a apelación que le pueda conceder al arrendatario la normativa vigente para asuntos relacionados a esta disposición en el 49 CFR Parte 21.

ARTÍCULO 26. EMPRESAS DE DESVENTAJA ECONÓMICA (DBE)

A. Es política del Departamento de Transporte de los Estados Unidos que las empresas minoritarias como se define en el 49 CFR parte 23 tendrán la oportunidad de participar en el desempeño de los arrendamientos definido en el 49 CFR 23.5. En consecuencia, estos contratos están sujetos al 49 CFR parte 23, según corresponda. El Arrendatario, por la presente debe asegurarse

de que ninguna persona sea excluida de la participación con respecto a la concesión y el rendimiento de cualquier acuerdo, incluidos los arrendamientos, cubiertos por el 49 CFR parte 23 por motivos de raza, género, orientación sexual, religión, color o nacionalidad. Cuando la Autoridad provea la autorización por escrito, el Arrendatario, por este medio, asegurará que las cláusulas anteriores están incluidas en todos los arrendamientos, previamente autorizados por escrito por la Autoridad.

ARTÍCULO 27. ÉTICA GUBERNAMENTAL, DELITOS CONTRA EL ERARIO Y OTROS

A. Las partes declaran que ningún funcionario o empleado de la Autoridad o algún miembro de sus unidades familiares tiene interés pecuniario directo o indirecto en las ganancias o beneficios producto del presente contrato.

B. La Autoridad certifica que ninguno de sus funcionarios o empleados que tengan la facultad de aprobar o autorizar Contratos, o algún miembro de su unidad familiar, tienen o han tenido durante los últimos cuatro (4) años antes de ocupar su cargo, directa o indirectamente, interés pecuniario con el Arrendatario.

C. El Arrendatario certifica que ni ella ni ninguno de sus accionistas, socios, oficiales, principales, empleados, subsidiarias o compañías matrices:

1. Ha sido convicto, ni se ha encontrado causa probable para su arresto, por ningún delito contra el erario, la fe y la función pública; contra el ejercicio gubernamental; o que involucre fondos o propiedad pública, en el ámbito federal o estatal.

2. Ha sido convicto de delitos contra la integridad pública, según definida en el Código Penal o malversación de fondos públicos y que no se ha declarado culpable de delito en los Tribunales del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, en los tribunales federales o los tribunales de cualquier otra jurisdicción de los Estados Unidos de América, o de cualquier otro país. De ser culpable de los delitos antes mencionados, el contrato quedará resuelto.

3. Tienen familiar alguno que siendo servidor público participe o tenga acceso al proceso de toma de decisión para determinar la necesidad de

los servicios objeto del Contrato, o en el proceso de negociación y otorgamiento del mismo, ni tienen intereses particulares en caso o asunto de tipo alguno que pueda crear un conflicto de intereses o de política pública durante la prestación de los servicios pactados conforme a este Contrato y no aceptarán Contrato alguno que pueda causar un conflicto de intereses o de política pública con la Autoridad.

4. Ningún empleado, oficial, director o accionista del Arrendatario, según sea el caso, ha fungido como funcionario o empleado público relacionado a los servicios específicos a prestarse por virtud de este Contrato, dentro de los dos (2) años precedentes a la firma del mismo.

D. El Arrendatario certifica que en el acto de otorgamiento del Contrato recibió una copia y se compromete a regirse por las disposiciones de la Ley núm. 84 de 18 de junio de 2002, mediante la cual se establece el Código de Ética para Contratistas, Suplidores de Bienes y Servicios y Solicitantes de Incentivos Económicos de las Agencias Ejecutivas del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, la Ley de Ética Gubernamental de Puerto Rico y firmó la Certificación de Ausencia de Conflicto de Intereses, según dispone la Carta Circular Núm. 2002-05 de la Oficina de Ética Gubernamental de Puerto Rico.

E. El Arrendatario certifica que no recibe compensación como empleado regular de cualquier agencia, corporación pública, municipio o dependencia gubernamental, y que no ha suscrito ningún otro contrato con otra agencia, corporación pública, municipio o dependencia gubernamental del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, excepto los autorizados por ley. También certifica que no es funcionario ad honorem de ninguna agencia, corporación pública o dependencia gubernamental del Estado Libre Asociado de Puerto Rico.

F. El Arrendatario certifica que ha obtenido cualesquiera dispensas requeridas por ley de cualesquiera entidades de gobierno autorizadas para conceder tales dispensas, y que copia de éstas ha sido entregada a la Autoridad para que forme parte del expediente de contratación.

G. El Arrendatario reconoce su deber de informar la Autoridad de manera continua durante la vigencia de este contrato cualquier hecho que se relacione con lo que dispone esta cláusula. Esta obligación es de naturaleza continua durante todas las etapas de la contratación y ejecución del contrato.

H. El Arrendatario certifica y garantiza, por sí y en representación de sus accionistas y oficiales, que no es objeto de investigación o procedimiento civil o criminal por hechos relacionados con delitos contra el erario, la fe y la función pública. El Arrendatario reconoce que tiene la obligación de informar a la Autoridad al respecto, tanto durante la etapa de la contratación, y durante la vigencia del Contrato y de cualquier investigación o proceso civil o criminal que esté relacionado con fondos públicos, testimonios, funciones públicas y propiedad pública a nivel federal o estatal.

I. Si el Arrendatario o cualquiera de sus accionistas u oficiales, resultan culpables de delitos según definidos por la Ley Núm. 458-2000, según enmendada, este Contrato quedará resuelto inmediatamente y la Autoridad tendrá derecho a exigir la devolución de las prestaciones que hubiese efectuado con relación al Contrato afectado directamente por la comisión del delito. El Arrendatario deberá rendir una declaración jurada de conformidad con lo dispuesto en la Ley Núm. 428 del 22 de septiembre de 2004.

J. El Arrendatario y sus representantes autorizados procurarán un trato profesional y respetuoso para con los funcionarios o empleados públicos de la Autoridad de los Puertos en todo momento.

ARTÍCULO 28. CERTIFICACIONES Y DOCUMENTOS REQUERIDOS

A. El Arrendatario certifica que a la fecha de formalización del presente contrato, no tiene demanda con ninguna agencia gubernamental ni relación de tipo alguno que pueda crear conflicto de intereses durante la vigencia del presente contrato.

B. Este Contrato no constituye un contrato de agencia, sociedad ni empleo entre las partes y no surtirá el efecto de conferir estatus de empleado a los oficiales, empleados o cualquier otra persona empleada por el Arrendatario.

C. El Arrendatario reconoce que es de su exclusiva responsabilidad el pago de los salarios, sueldos o emolumentos del personal utilizado, en la prestación de estos servicios. Asimismo será de su exclusiva responsabilidad el pago de las pólizas de la Corporación Fondo del Seguro del Estado, seguro por desempleo y cualquier otro seguro requerido por ley. El Arrendatario también realizará las deducciones que correspondan al Seguro Social Federal y Contribuciones sobre Ingresos relacionados a los salarios o sueldos de dicho personal.

D. El Arrendatario certifica que está debidamente organizado y que existe válidamente como una corporación al amparo de las leyes del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, con completo poder y autoridad para realizar todas las actividades por éstas realizadas (o actualmente contempladas a realizarse). El Arrendatario es dueño, posee o ha obtenido todas las licencias, permisos, órdenes u otras autorizaciones gubernamentales necesarias para realizar sus negocios en el Estado Libre Asociado de Puerto Rico. El Arrendatario certifica que las transacciones contempladas en este contrato están dentro de sus poderes y han sido debidamente autorizadas por resolución corporativa a esos efectos.

E. El Arrendatario certifica y garantiza que al momento de suscribir este contrato ha cumplido con sus responsabilidades contributivas durante los pasados cinco (5) años previos a este contrato, incluyendo la radicación de Planillas de Contribución sobre Ingresos, la radicación de planillas del Impuesto sobre Ventas y Uso para los pasados sesenta (60) períodos contributivos (meses) y que no tiene al presente deuda alguna con el Estado Libre Asociado de Puerto Rico, por concepto de contribución sobre ingresos, contribución del Impuesto sobre Ventas y Uso, contribución sobre la propiedad mueble o inmueble o arbitrios, o que se encuentra acogido a un plan de pago con cuyos términos esté cumpliendo, contribuciones de seguro por desempleo, de incapacidad temporal y de seguro social para choferes requeridos por el Departamento del Trabajo y Recursos Humanos de Puerto Rico ni por concepto de pensiones alimentarias con ASUME, según aplique, conforme se define

dicho concepto en el Boletín Administrativo Núm. OE-1991-24 emitido por el Gobernador del Estado Libre Asociado el 18 de junio de 1991, según enmendado y la Carta Circular 1300-25-14 del Departamento de Hacienda.

F. El Arrendatario certifica que de tener obligación de satisfacer una pensión alimentaria para personas de edad avanzada está al día o ejecuta y está en cumplimiento con un plan de pagos al efecto, y que no ha incumplido con las órdenes, citaciones, requerimientos, resoluciones o sentencias de un tribunal o el administrador de la Administración para el Sustento de Menores, según lo requiere la Ley 168 de 12 de agosto de 2000.

G. Se hacen formar parte de este contrato los siguientes documentos:

- Certificación de Ausencia de Deuda emitida por el Departamento de Hacienda (Modelo 6096);
- Certificación de Radicación de Planillas por los últimos cinco (5) años emitida por el Departamento de Hacienda (Modelo 6088);
- Certificación de Radicación de Planillas del Impuesto sobre Ventas y Uso-IVU por los últimos sesenta (60) períodos contributivos (Modelo 2942);
- Certificación de Deuda del Impuesto sobre Ventas y Uso-IVU (Modelo 2927);
- Copia del Certificado de Registro de Comerciantes (Modelo SC 2918)
- Certificación de Radicación de Planillas de Contribución sobre la Propiedad Mueble (CRIM);
- Ausencia de Deuda por Todos los Conceptos emitida por el Centro de Recaudación de Ingresos Municipales (CRIM);
- Certificación de Registro como Patrono y de Deuda por Concepto de Seguro por Desempleo y Seguro por Incapacidad del Departamento del Trabajo y Recursos Humanos;
- Certificación de Registro como Patrono y de Deuda por concepto de Seguro Social Choferil;
- Certificado de Cumplimiento (Good Standing)

- Certificación de Existencia o Certificación de Autorización para hacer Negocios en Puerto Rico.
- Certificado de Incorporación
- Resolución corporativa que autorice a la persona que firma este Contrato a nombre de la Corporación
- Certificación Negativa de Caso de Pensión Alimentaria emitida por la Administración para el Sustento de Menores o Certificación de Estado de Cuenta (personas naturales) (ASUME)/Certificación de Estado de Cumplimiento (personas jurídicas)

ARTÍCULO 29. OTRAS DISPOSICIONES

A. El Arrendatario no quedará relevado del cumplimiento pasado, presente o futuro, de sus obligaciones por el hecho de que la Autoridad en una o más circunstancias no requiera o insista en el cumplimiento de las mismas, ni se entenderá por ello que la Autoridad ha renunciado a exigir, en cualquier momento el cumplimiento o ejecución de los términos, pactos o condiciones del presente contrato; entendiéndose que las obligaciones contractuales del Arrendatario continuarán en toda su fuerza y vigor; disponiéndose que el recibo y aceptación del canon de renta no se considerará como un relevo para cualquier incumplimiento o infracción por parte del Arrendatario de lo dispuesto contractualmente ni invalidará o menoscabará la efectividad de la cancelación o su notificación, excepto que así sea expresamente acordado por escrito por la Autoridad.

B. Los sucesores, síndicos, fideicomisarios, administradores y cesionarios del Arrendatario quedarán obligados por los pactos y condiciones aquí contenidos.

C. Este contrato no tendrá efectividad alguna, hasta tanto el Arrendatario cumpla con los requisitos que aquí se establezcan y la Autoridad no quedará obligada a las condiciones aquí contenidas hasta tanto el contrato no sea firmado por la Directora Ejecutiva y radicado en la Oficina del Contralor.

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

E. Este Contrato deja sin efecto cualesquiera otros acuerdos expresos o implícitos existentes entre las partes y no se podrá alterar, modificar, enmendar o dejar sin efecto, salvo mediante acuerdo escrito de las partes.

ARTÍCULO 30. INCUMPLIMIENTO

A. Sujeto a lo establecido en el Artículo 20 de este Contrato, el incumplimiento, negligencia o abandono de sus deberes objeto de este Contrato por parte del Arrendatario constituirá causa suficiente para que la Autoridad de por terminado este Contrato inmediatamente, sin necesidad de notificación previa y liberando a la Autoridad de toda responsabilidad bajo este Contrato.

ARTÍCULO 31. NOTIFICACIONES

A. Notificaciones a la Autoridad habrán de hacerse por escrito y entregadas por mensajero o enviadas por correo redirigido, dirigidas a la Directora Ejecutiva, Autoridad de los Puertos de Puerto Rico, PO Box 362829, San Juan, Puerto Rico, 00936-2829. Notificaciones al Arrendatario habrán de hacerse de igual manera dirigida a: ECOLIFT CORPORATION, Atención: Ernesto Di Gregorio, P.O. Box 9477 San Juan, Puerto Rico 00908.

B. En el caso que el Arrendatario tenga alguna queja o reclamación que hacer con relación a las operaciones autorizadas bajo este contrato, o de cualquier otra naturaleza, lo hará por escrito, dirigido a la Directora Ejecutiva de la Autoridad, por correo certificado con acuse de recibo.

ARTÍCULO 32. CUMPLIMIENTO DE LEYES Y REGLAMENTOS

A. El Arrendatario obedecerá y cumplirá las leyes y reglamentos de Estado Libre Asociado de Puerto Rico, las leyes y reglamentos federales, así como las Ordenanzas Municipales, los Reglamentos y Resoluciones de la Autoridad de los Puertos, incluyendo aquellos Reglamentos o Resoluciones que la Autoridad de los Puertos pueda aprobar o modificar de tiempo en tiempo, los Estatutos de la Administración Federal de Aviación y cualquier mandato

judicial o administrativo relacionado con la ocupación y operación en las instalaciones objeto de este contrato.

B. El Arrendatario vendrá obligado a pagar o reembolsar a la Autoridad cualquier multa o penalidad impuesta a ésta como consecuencia del incumplimiento de dicho Arrendatario con lo estipulado en este artículo. Además, este contrato de arrendamiento estará subordinado a las disposiciones de cualquier acuerdo existente o futuro entre la Autoridad y el Gobierno de los Estados Unidos relacionados 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.

C. El Arrendatario acuerda y se compromete a cumplir con lo requerido por el "Grant Assurance" 22 (b) de la Administración Federal de Aviación (FAA con sus siglas en inglés), que específicamente acuerda:

(1) Proveerá los servicios contemplados en este Contrato de forma razonable y que no sea injustamente discriminatoria, a todos los usuarios del aeropuerto; y

(2) Cobrará precios o cargos razonables y que no sean injustamente discriminatorios, para cada unidad o servicios, disponiéndose que al Arrendatario podría permitírsele hacer descuentos, rebajas o reducciones de precios de tipo similar que sean razonables y no discriminatorias a compradores por volumen.

ARTÍCULO 33. JURISDICCIÓN Y LEY APLICABLE

A. Las partes de forma irrevocable se someten a la jurisdicción del Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de San Juan, sobre cualquier controversia relacionada con el presente contrato. De resultar necesario que la Autoridad presente una acción legal por incumplimiento de contrato en contra del Arrendatario, éste pagará gastos, costas y honorarios.

B. Este contrato estará regido y deberá ser interpretado de acuerdo con las leyes del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, y cualquier causa de

acción que surja de éste sólo podrá ser incoada en los tribunales del Estado Libre Asociado de Puerto Rico. Las leyes y reglamentos de esta jurisdicción son aquí incorporadas por referencia a este Contrato hasta el grado que esas leyes, reglas y reglamentos sean requeridos y prevalecerán sobre cualquier disposición en conflicto con este Contrato. De ser requerido por alguna ley o reglamento, las partes contratantes podrán enmendar este Contrato con el único propósito de cumplir con las disposiciones de la ley o reglamento.

ARTÍCULO 34. CLÁUSULA DE SALVEDAD

Si alguna cláusula o condición de este Contrato se determina judicial o administrativamente nula e ilegal por razón de algún reglamento, ley o política pública, todas las otras cláusulas y condiciones seguirán teniendo validez en toda su fuerza y vigor.

ARTÍCULO 35. REGISTRO DEL CONTRALOR

Este contrato no es válido si no ha sido registrado en la Oficina del Contralor, según lo dispone la Ley Número 18 de 30 de octubre de 1975, según enmendada.

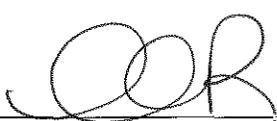
EN TESTIMONIO DE LO CUAL las partes firman este contrato en la fecha y lugar indicados al comienzo de este documento.

**AUTORIDAD DE LOS PUERTOS
DE PUERTO RICO**



Ingrid C. Colberg Rodríguez
Directora Ejecutiva
SSP:

Revisado y recomendado por:

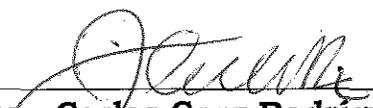


Vanessa Rodríguez Pérez
Asesora Legal General

ECOLIFT CORPORATION



Ernesto Di Gregorio Godoy
Presidente
SSP:



Juan Carlos Cruz Rodríguez
Director en Gerencia Aeroportuaria,



Efraín Santiago Fuentes
Supervisor y Coordinador, Oficina de
Desarrollo de Propiedades y
Mercadeo

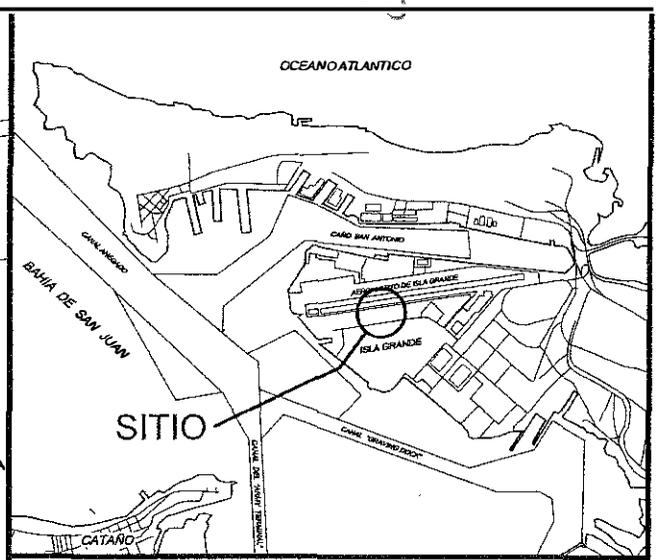
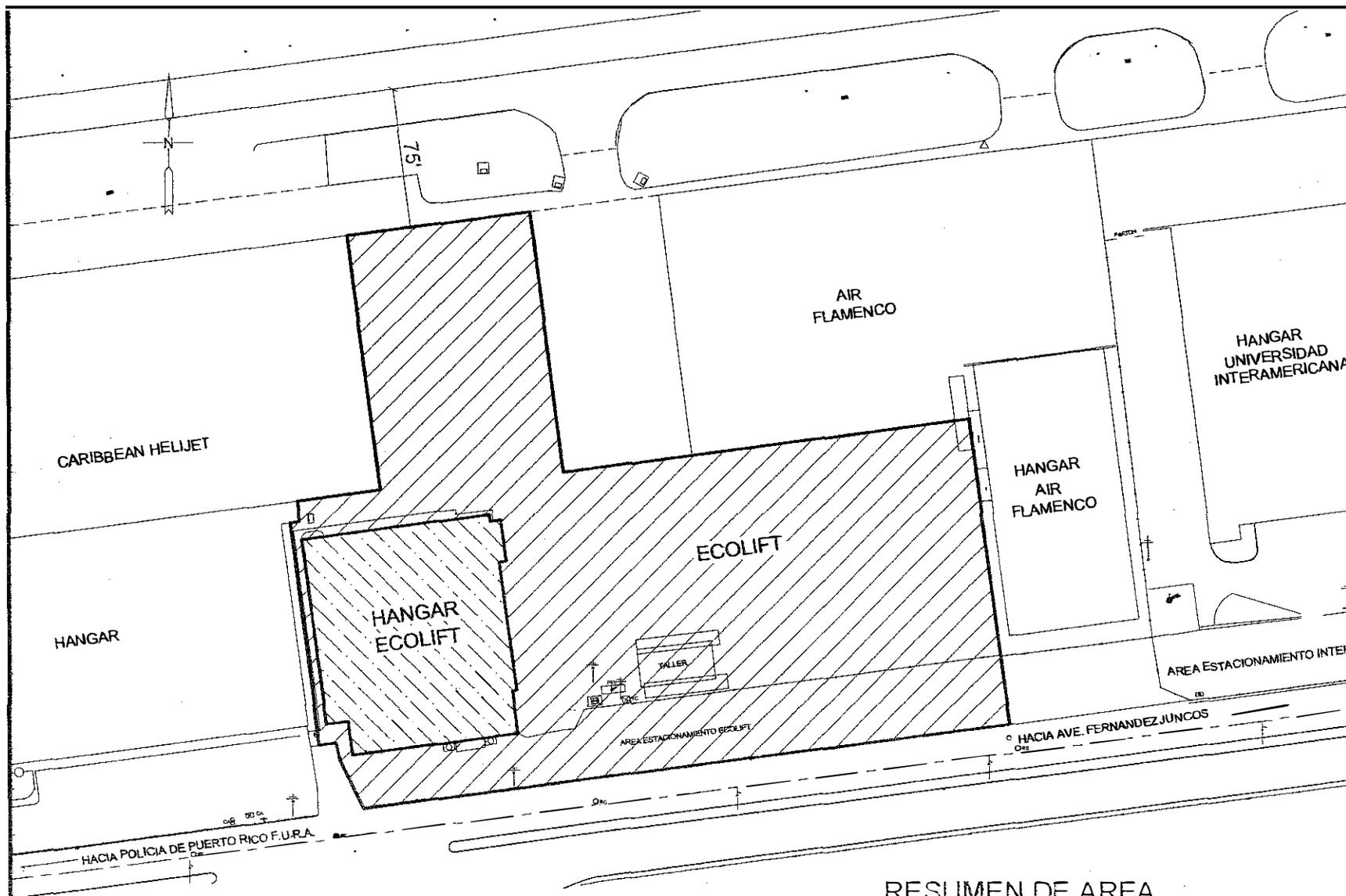
Redactado y revisado por la Lcda. Michelle Canales China, Asesora Legal de la Autoridad de los Puertos de Puerto Rico, aseverando que el mismo incluye todas las cláusulas y condiciones requeridas por la Autoridad de los Puertos para esta transacción.



Michelle Canales China
Asesora Legal



Anejo A



PLANO DE LOCALIZACION NO ESCALA

EXHIBIT (41-705)

AUTORIDAD DE PUERTOS de PUERTO RICO DIRECCION DE PLANIFICACION, INGENIERIA, CONSTRUCCION Y ASUNTOS AMBIENTALES
SECCION DE AGRIMENSURA

AEROPUERTO FERNANDO L. RIBAS DOMINICCI ISLA GRANDE, SAN JUAN, PUERTO RICO

AREA A SER ARRENDADA A:
ECOLIFT CORPORATION

CODIGO NUM.: _____
 SOLICITUD NUM.: A-41-56
 APROBADO POR: *[Signature]*
 EXHIBIT NUM.: 41-705
 FECHA: 2 MAYO 2016 HOJA NUM: 1 DE 1
 CBSA

RESUMEN DE AREA

| | | |
|--|-------------------|--------------------|
| | AREA HANGAR | 12,169 P.C. |
| | AREA ABIERTA | 62,770 P.C. |
| | AREA TOTAL | 74,939 P.C. |

NOTA:

1- ESTE EXHIBIT SUSTITUYE EL EXHIBIT 41-672 PREPARADO EL 29 DE MARZO Y REVISADO EL 18 DE SEPTIEMBRE DE 2014.

ESTE DOCUMENTO NO ES OFICIAL NI VINCULANTE HASTA LA FIRMA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO



Puerto Rico Ports Authority
Ecolift Corporation
No. 2124

Aveja B

| Trx Number | Class | Due Date | No Of Days Late | Amount Due Original | Amount Credited | Amount Applied | Amount Due Remaining | Interest | Balance Due + Interest | Status |
|------------|---------|----------|-----------------|---------------------|-----------------|----------------|----------------------|----------|------------------------|--------|
| 12-42103 | Invoice | 1-Jul-11 | 1883 | 10,741.87 | - | 8,956.75 | 1,785.12 | 828.83 | 2,613.95 | Open |
| 12-42644 | Invoice | 1-Aug-11 | 1852 | 10,741.87 | - | 8,956.75 | 1,785.12 | 815.18 | 2,600.30 | Open |
| 12-43207 | Invoice | 1-Sep-11 | 1821 | 10,741.87 | - | 8,956.75 | 1,785.12 | 801.54 | 2,586.66 | Open |
| 12-43777 | Invoice | 3-Oct-11 | 1789 | 10,741.87 | - | 8,956.75 | 1,785.12 | 787.45 | 2,572.57 | Open |
| 12-44339 | Invoice | 2-Nov-11 | 1759 | 10,741.87 | - | 8,956.75 | 1,785.12 | 774.25 | 2,559.37 | Open |
| 12-44899 | Invoice | 6-Dec-11 | 1725 | 10,741.87 | - | 8,956.75 | 1,785.12 | 759.28 | 2,544.40 | Open |
| 12-45444 | Invoice | 3-Jan-12 | 1697 | 10,741.87 | - | 8,956.75 | 1,785.12 | 746.96 | 2,532.08 | Open |
| 12-45989 | Invoice | 2-Feb-12 | 1667 | 10,741.87 | - | 8,956.75 | 1,785.12 | 733.75 | 2,518.87 | Open |
| 46507 | Invoice | 2-Mar-12 | 1638 | 10,741.87 | - | 8,956.75 | 1,785.12 | 720.99 | 2,506.11 | Open |
| 10147 | Invoice | 1-Apr-12 | 1608 | 3,823.28 | - | 2,038.16 | 1,785.12 | 707.78 | 2,492.90 | Open |
| 11236 | Invoice | 1-May-12 | 1578 | 10,591.87 | - | 8,806.75 | 1,785.12 | 694.58 | 2,479.70 | Open |
| 11657 | Invoice | 1-Jun-12 | 1547 | 10,591.87 | - | 8,806.75 | 1,785.12 | 680.93 | 2,466.05 | Open |
| 12145 | Invoice | 1-Jul-12 | 1517 | 10,591.87 | - | 8,806.75 | 1,785.12 | 667.73 | 2,452.85 | Open |
| 12567 | Invoice | 1-Aug-12 | 1486 | 10,591.87 | - | 8,806.75 | 1,785.12 | 654.08 | 2,439.20 | Open |
| 13205 | Invoice | 1-Sep-12 | 1455 | 10,591.87 | - | 8,806.75 | 1,785.12 | 640.44 | 2,425.56 | Open |
| 13502 | Invoice | 1-Oct-12 | 1425 | 10,591.87 | - | 8,806.75 | 1,785.12 | 627.23 | 2,412.35 | Open |
| 14213 | Invoice | 1-Nov-12 | 1394 | 10,591.87 | - | 8,806.75 | 1,785.12 | 613.59 | 2,398.71 | Open |
| 14425 | Invoice | 1-Dec-12 | 1364 | 10,591.87 | - | 8,806.75 | 1,785.12 | 600.38 | 2,385.50 | Open |
| 15053 | Invoice | 1-Jan-13 | 1333 | 10,591.87 | - | 8,806.75 | 1,785.12 | 586.74 | 2,371.86 | Open |
| 15495 | Invoice | 1-Feb-13 | 1302 | 10,591.87 | - | 8,806.75 | 1,785.12 | 573.09 | 2,358.21 | Open |
| 15625 | Invoice | 1-Mar-13 | 1274 | 10,591.87 | - | 8,806.75 | 1,785.12 | 560.77 | 2,345.89 | Open |
| 5889 | Invoice | 1-Apr-13 | 1243 | 10,591.87 | - | 8,806.75 | 1,785.12 | 547.12 | 2,332.24 | Open |
| 16112 | Invoice | 1-May-13 | 1213 | 10,591.87 | - | 8,806.75 | 1,785.12 | 533.92 | 2,319.04 | Open |
| 16524 | Invoice | 1-Jun-13 | 1182 | 10,591.87 | - | 8,806.75 | 1,785.12 | 520.27 | 2,305.39 | Open |
| 16707 | Invoice | 1-Jul-13 | 1152 | 10,591.87 | - | 8,806.75 | 1,785.12 | 507.07 | 2,292.19 | Open |
| 16952 | Invoice | 1-Aug-13 | 1121 | 10,591.87 | - | 8,806.75 | 1,785.12 | 493.42 | 2,278.54 | Open |
| 17323 | Invoice | 1-Sep-13 | 1090 | 10,591.87 | - | 8,806.75 | 1,785.12 | 479.78 | 2,264.90 | Open |
| 17640 | Invoice | 1-Oct-13 | 1060 | 10,591.87 | - | 8,806.75 | 1,785.12 | 466.57 | 2,251.69 | Open |
| 17846 | Invoice | 1-Nov-13 | 1029 | 10,591.87 | - | 8,806.75 | 1,785.12 | 452.93 | 2,238.05 | Open |
| 18019 | invoice | 1-Dec-13 | 999 | 10,591.87 | - | 8,956.75 | 1,635.12 | 402.77 | 2,037.89 | Open |
| 18049 | Invoice | 1-Dec-13 | 999 | 150.00 | - | - | 150.00 | 36.94 | 186.94 | Open |
| 18189 | Invoice | 1-Jan-14 | 968 | 10,591.87 | - | 8,956.75 | 1,635.12 | 390.27 | 2,025.39 | Open |



Puerto Rico Ports Authority
Ecolift Corporation
No. 2124

| Trx Number | Class | Due Date | No Of Days Late | Amount Due Original | Amount Credited | Amount Applied | Amount Due Remaining | Interest | Balance Due + Interest | Status |
|------------|---------|-----------|-----------------|---------------------|-----------------|----------------|----------------------|----------|------------------------|--------|
| 18260 | Invoice | 1-Jan-14 | 968 | 150.00 | - | - | 150.00 | 35.80 | 185.80 | Open |
| 18645 | Invoice | 1-Feb-14 | 937 | 10,591.87 | - | 8,956.75 | 1,635.12 | 377.77 | 2,012.89 | Open |
| 18676 | Invoice | 1-Feb-14 | 937 | 150.00 | - | - | 150.00 | 34.65 | 184.65 | Open |
| 18753 | Invoice | 1-Mar-14 | 909 | 10,591.87 | - | 8,956.75 | 1,635.12 | 366.49 | 2,001.61 | Open |
| 18779 | Invoice | 1-Mar-14 | 909 | 150.00 | - | - | 150.00 | 33.62 | 183.62 | Open |
| 18961 | Invoice | 1-Apr-14 | 878 | 10,591.87 | - | 8,956.75 | 1,635.12 | 353.99 | 1,989.11 | Open |
| 18988 | Invoice | 1-Apr-14 | 878 | 150.00 | - | - | 150.00 | 32.47 | 182.47 | Open |
| 19243 | Invoice | 1-May-14 | 848 | 10,591.87 | - | 8,956.75 | 1,635.12 | 341.89 | 1,977.01 | Open |
| 19295 | Invoice | 1-May-14 | 848 | 150.00 | - | - | 150.00 | 31.36 | 181.36 | Open |
| 19469 | Invoice | 1-Jun-14 | 817 | 10,741.87 | - | 8,956.75 | 1,785.12 | 359.61 | 2,144.73 | Open |
| 19836 | Invoice | 1-Jul-14 | 787 | 10,741.87 | - | 8,956.75 | 1,785.12 | 346.41 | 2,131.53 | Open |
| 19940 | Invoice | 1-Aug-14 | 756 | 10,741.87 | - | 8,956.75 | 1,785.12 | 332.76 | 2,117.88 | Open |
| 20407 | Invoice | 1-Sep-14 | 725 | 10,741.87 | - | 8,956.75 | 1,785.12 | 319.12 | 2,104.24 | Open |
| 20601 | Invoice | 1-Oct-14 | 695 | 10,741.87 | - | 8,956.75 | 1,785.12 | 305.91 | 2,091.03 | Open |
| 47197 | Invoice | 28-Oct-14 | 668 | 2,885.00 | - | - | 2,885.00 | 475.19 | 3,360.19 | Open |
| 20912 | Invoice | 1-Nov-14 | 664 | 10,741.87 | - | 8,956.75 | 1,785.12 | 292.27 | 2,077.39 | Open |
| 21302 | Invoice | 1-Dec-14 | 634 | 10,741.87 | - | 8,956.75 | 1,785.12 | 279.06 | 2,064.18 | Open |
| 21561 | Invoice | 1-Jan-15 | 603 | 10,741.87 | - | 8,956.75 | 1,785.12 | 265.42 | 2,050.54 | Open |
| 21824 | Invoice | 1-Feb-15 | 572 | 10,741.87 | - | 8,956.75 | 1,785.12 | 251.77 | 2,036.89 | Open |
| 21967 | Invoice | 1-Mar-15 | 544 | 10,741.87 | - | 8,956.75 | 1,785.12 | 239.45 | 2,024.57 | Open |
| 47696 | Invoice | 3-Mar-15 | 542 | 2,885.00 | - | - | 2,885.00 | 385.56 | 3,270.56 | Open |
| 22173 | Invoice | 1-Apr-15 | 513 | 10,741.87 | - | 8,956.75 | 1,785.12 | 225.80 | 2,010.92 | Open |
| 22566 | Invoice | 1-May-15 | 483 | 10,741.87 | - | 8,956.75 | 1,785.12 | 212.60 | 1,997.72 | Open |
| 22835 | Invoice | 1-Jun-15 | 452 | 10,741.87 | - | 8,956.75 | 1,785.12 | 198.95 | 1,984.07 | Open |
| 23113 | Invoice | 1-Jul-15 | 422 | 10,741.87 | - | 8,956.75 | 1,785.12 | 185.75 | 1,970.87 | Open |
| 23330 | Invoice | 1-Aug-15 | 391 | 10,741.87 | (150.00) | 8,956.75 | 1,635.12 | 157.64 | 1,792.76 | Open |
| 23566 | Invoice | 1-Sep-15 | 360 | 10,591.87 | - | 8,956.75 | 1,635.12 | 145.14 | 1,780.26 | Open |
| 23858 | Invoice | 1-Oct-15 | 330 | 10,591.87 | - | 8,956.75 | 1,635.12 | 133.04 | 1,768.16 | Open |
| 24091 | Invoice | 1-Nov-15 | 299 | 10,591.87 | - | 8,956.75 | 1,635.12 | 120.55 | 1,755.67 | Open |
| 24310 | Invoice | 1-Dec-15 | 269 | 10,591.87 | - | 8,956.75 | 1,635.12 | 108.45 | 1,743.57 | Open |
| 24621 | Invoice | 1-Jan-16 | 238 | 10,591.87 | - | - | 10,591.87 | 621.58 | 11,213.45 | Open |
| 24947 | Invoice | 1-Feb-16 | 207 | 10,591.87 | - | 8,956.75 | 1,635.12 | 83.45 | 1,718.57 | Open |



Puerto Rico Ports Authority
Ecolift Corporation
No. 2124

| Trx Number | Class | Due Date | No Of Days Late | Amount Due Original | Amount Credited | Amount Applied | Amount Due Remaining | Interest | Balance Due + Interest | Status |
|------------|---------|----------|-----------------|---------------------|-----------------|----------------|----------------------|----------|------------------------|--------|
| 25176 | Invoice | 1-Mar-16 | 178 | 10,591.87 | - | 8,956.75 | 1,635.12 | 71.76 | 1,706.88 | Open |
| 25434 | Invoice | 1-Apr-16 | 147 | 10,591.87 | - | 8,956.75 | 1,635.12 | 59.26 | 1,694.38 | Open |
| 25819 | Invoice | 1-May-16 | 117 | 10,591.87 | - | 8,956.75 | 1,635.12 | 47.17 | 1,682.29 | Open |
| 25989 | Invoice | 1-Jun-16 | 86 | 10,591.87 | - | 8,956.75 | 1,635.12 | 34.67 | 1,669.79 | Open |
| 26146 | Invoice | 1-Jul-16 | 56 | 10,591.87 | - | 8,956.75 | 1,635.12 | 22.57 | 1,657.69 | Open |
| 26535 | Invoice | 1-Aug-16 | 25 | 10,591.87 | - | 8,956.75 | 1,635.12 | 10.07 | 1,645.19 | Open |

\$ 123,454.19 \$ 27,305.65 \$ 150,759.84

ANEXO C

Janice Pagan Bonilla

From: Jorge Suarez Perez-Guerra
Sent: Monday, August 01, 2016 4:32 PM
To: Ingrid C. Colberg Rodriguez; Itza M. Gerena Martinez; Juan C. Cruz Rodriguez; Janice Pagan Bonilla
Cc: Idalie Lopez de Victoria; Blanca E. Perez Vega
Subject: FW: Credito Por Reparación Hangar Existente

Este fue el crédito por inversión que se evaluo.

Jorge R. Suárez Pérez-Guerra, P.E.

Autoridad de los Puertos
Director Ejecutivo Auxiliar Planificación
Ingeniería y Construcción
Tel. 787-729-8715 Ext.3221
Fax 787-729-8863
Cel. 787-900-5677
P.O. Box 362829
San Juan, Puerto Rico 00936-2829
jsuarez@prpa.pr.gov
<http://www.prpa.gobierno.pr>

CONFIDENTIALITY NOTE: This communication contains information belonging to the sender, which is confidential and/or legally privileged. The information and the attached documents if any, is intended only for the use of the individual or entity named above. If you are not the intended recipient, you are hereby notified that any disclosure, copying, distribution or the taking of any action in reliance on the contents of said information is strictly prohibited. If you have received this communication by error, please delete it from your computer or destroy it and notify us immediately.

From: Jorge Suarez Perez-Guerra
Sent: Thursday, December 17, 2015 3:50 PM
To: Ingrid C. Colberg Rodriguez; Itza M. Gerena Martinez; Irene Del C. Rocafort Lugo; Noema Giralt Armada; ngiralt@prcda.com
Subject: Credito Por Reparación Hangar Existente

Del estimado sometido por mejoras al hangar existente por la cantidad de \$291,225 solo se reconocen los siguientes ítems:

- 1) Reparación Lozas Piso Hangar - \$47,500
- 2) Reparación Filtraciones Techo - \$30,450
- 3) Trabajos de Plomería - \$7,500

El máximo a reconocer para crédito por inversión es \$85,450.

Para este crédito el cliente deberá someter original y copia de las facturas actuales, se devolverán las originales una vez se certifiquen que las copias son fiel y exacta a las originales y evidencia del pago de las mismas.

Jorge R. Suárez Pérez-Guerra, P.E.

Autoridad de los Puertos
Director Ejecutivo Auxiliar Planificación
Ingeniería y Construcción



Estimado de costos Reparación de hangar actual Lote 2A 2013-2014

| | |
|--|---------------------------------|
| 1) Pintura Externa e interna | \$37,500 |
| 2) Modernización áreas de oficinas adyacentes | \$120,000 |
| 3) Reparación Puerta Eléctrica Hangar | \$15,500 |
| 4) Reparación Piso Hangar (Lozas) | \$47,500 |
| 5) Reparación /Sellado de Techo por filtraciones | \$30,450 |
| 6) Plafones Acústicos / Reemplazar dañados | \$3,900 |
| 7) Reparación / Sistema Hidroneumático | \$4,250 |
| 8) Tratamiento Anti- Comején (Subterráneo) | \$4,750 |
| 9) Iluminación | \$3,275 |
| 10) Plomería | \$7,500 |
| 11) Aires Acondicionados | \$16,600 |
| | <u>TOTAL Estimado \$291,225</u> |



SELLADOS AC , INC

factura

HC 4 Box 56350
Morovis, PR 00687

Phone 787-554-6617
Fax..787-369-0808

Email-selladosac@hotmail.com

Dec. 2013

TO ECOTTT.
SANTO DOMINGO P.R.

Phone:787-

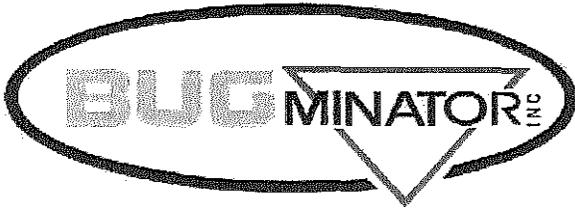
| SALESPERSON | JOB | PAYMENT TERMS | GUARANTEE |
|----------------|--------------------|----------------|-----------|
| Aldemar Cortés | IMPERMEABILIZACION | Due on receipt | 10 años |

| QTY | DESCRIPTION | UNIT PRICE | LINE TOTAL |
|-----|---|------------|------------|
| 1 | <ul style="list-style-type: none"> ✓ Impermeabilización techo completo Impermeabilizar techo parcial ✓ Remover material expuesto en partes necesarias ✓ Lavado máquina de presión Lavado máquina de presión Canalizar en partes necesarias ✓ Instalar membrana acrílica en partes necesarias ✓ Primera aplicación en primer acrílico ✓ 2DA. Aplicación Sealer ✓ 3RA. Aplicación Coating ✓ Techo completo 10 años de garantía | 11,760 P/C | 30,340.00 |

SE RECOMIENDA INSTALAR LA MEMBRANA EN EL AREA COMPLETA DEBIDO A QUE EL SISTEMA INSTALADO ESTA DETERIORADO.
Gracias por utilizar nuestros servicios!

| | |
|----------|-----------|
| TOTAL | 30,340.00 |
| DEPOSITO | |
| BALANCE | |





bugminatorpr@gmail.com
(787)451-5885 / (787)515-1310

COTIZACION

A: Señor Raúl Sánchez
Gerente General
ECOLIFT CORPORATION
San Juan, PR

Fecha: 2 de octubre de 2013

El pasado 23 de septiembre de 2013 estuvimos haciendo una inspección a sus facilidades y encontramos ciertas áreas con comején subterráneo. Esta cotización tiene como fin lograr controlar la plaga que está afectando las siguientes áreas.

- Avionics Shop
- Overhaul Shop
- Machine Shop

El costo de este servicio es de **\$4,223.00** que incluye:

- Remoción de los paneles de herramientas y hacer perforaciones (estas pueden también ser realizadas en las paredes de la estructura) para aplicar el producto.
- Aplicación de termicida en las áreas afectadas y preventivamente en lugares adyacentes.
- La concentración se aplicara por medio de inyección directa con termicida en alto volumen de dilución.
- Equipo profesional
- Servicios técnicos profesionales
- Servicio de monitoreo
- Plaguicidas y otros según el grado de infestación
- Garantía del servicio por un año.

Para comenzar las labores Bugminator Inc. requiere los planos de la estructura, de no contar con estos deberán firmar una hoja de relevo de responsabilidad por daños ocasionados a las tuberías eléctricas y de Acueductos.

Cordialmente,

Hostos Laureano
BUGMINATOR INC.

INVOICE #1 *EcoLift Schematic Design*

October 14, 2013

Ernesto Di Gregorio
President
EcoLift Corporation
P.O.Box 9477 SJ, Puerto Rico

Re: Schematic Design Services for the Improvements to EcoLift Facilities in
Isla Grande Airport

We are hereby invoicing as per our agreement:

Alternative 1

| | |
|--|------------|
| - As built and illustration of 1,600ft2: | \$1,200.00 |
| - schematic design: | \$1,300.00 |
| -Presentation renders: | \$500.00 |

Total for this invoice **\$3,000.00**



Rafael Castro Montes de Oca, AIA, LEED-AP
We thank you for the opportunity to serve you on this project.

Please pay the total amount of: \$3,000.00

Please make all payments to
Rafael Castro Montes de Oca Arquitectos, PSC

Rafael Castro Montes de Oca Arquitectos, PSC
1550 Avenida Ponce de León, 7mo piso, San Juan, Puerto Rico, 00909
t. 787 945 5801 t. 787 945 5802 e. www.rcmdo.com