

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
AUTORIDAD DE EDIFICIOS PÚBLICOS
SAN JUAN, PUERTO RICO

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO
DEFENSORÍA DE LAS PERSONAS CON IMPEDIMENTOS

----- COMPARECEN -----

---DE LA PRIMERA PARTE: La **AUTORIDAD DE EDIFICIOS PÚBLICOS**, una corporación pública del Estado Libre Asociado de Puerto Rico organizada en virtud de la Ley Núm. 56 del 19 de junio de 1958, según enmendada, representada en este acto por su Director Ejecutivo, Lcdo. Yamil J. Ayala Cruz, mayor de edad, casado, y vecino de Guaynabo, Puerto Rico, conforme a las facultades conferidas por la citada Ley Orgánica y la Junta de Directores de la Autoridad; en adelante denominada la "**ARRENDADORA**".

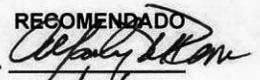
---DE LA SEGUNDA PARTE: LA **DEFENSORÍA DE LAS PERSONAS CON IMPEDIMENTOS**, organizada en virtud de la Ley Núm. 158 de 24 de septiembre de 2015, según enmendada, conocida como "Ley de la Defensoría de las Personas con Impedimentos del Estado Libre Asociado de Puerto Rico", representada en este acto por su Defensor Interino, Lcdo. Juan J. Troche Villeneuve, mayor de edad, soltero y vecino de San Juan, Puerto Rico, quien está facultado para representar a la Defensoría por virtud del Capítulo 11, Artículo 2.08(J) de la antes citada Ley 158-2015; en adelante denominado el "**ARRENDATARIO**"; la **ARRENDADORA** en conjunto con el **ARRENDATARIO**, denominadas como las "**PARTES**". -----

---**AMBAS PARTES** certifican y reconocen mutuamente que tienen la capacidad legal necesaria para el otorgamiento libre y voluntario de este contrato de arrendamiento, en virtud de lo cual: -----

-----**REPRESENTACIONES**-----

1. DE LA ARRENDADORA

- a. La **ARRENDADORA** está facultada, entre otras cosas, para arrendar, subarrendar, operar, mantener, reparar, mejorar las propiedades y espacios de su propiedad de acuerdo con la legislación vigente y las condiciones que su Junta de Gobierno determine. -----
- b. Ningún servidor público de la **ARRENDADORA** tiene interés pecuniario alguno directa o indirectamente en el presente contrato. -----

RECOMENDADO
Lcda. 
Fecha: 23/7/24

- JJTV
Q
- c. Ningún servidor público de **la ARRENDADORA** ha aceptado o solicitado del **ARRENDATARIO**, directa o indirectamente, un beneficio como pago por realizar, acelerar, dilatar o dejar de hacer los deberes y responsabilidades de su empleo. -----
 - d. Ningún servidor público de **la ARRENDADORA** ha aceptado o solicitado del **ARRENDATARIO**, directa o indirectamente, un beneficio para su negocio o entidad, a cambio de que los actos que lleve a cabo estén influenciados a favor de esa u otra persona privada o negocio. -----
 - e. A tenor con la reglamentación vigente, **la ARRENDADORA** concluye que está capacitada para otorgar el presente contrato. -----
 - f. **La ARRENDADORA** asegura que someterá copia del presente contrato a los organismos gubernamentales que por ley o reglamento se requiera, y de ser necesario obtendrá la aprobación del mismo, todo ello dentro del término que así sea dispuesto. -----
 - g. **La ARRENDADORA** certifica que ningún servidor público de la Autoridad de Edificios Públicos ni del Gobierno de Puerto Rico, incluyendo municipios y otras entidades gubernamentales, le ha solicitado directa o indirectamente, para él, para algún miembro de su unidad familiar, ni para cualquier persona, negocio o entidad, bien alguno de valor económico, incluyendo regalos, préstamos, promesas, favores o servicios a cambio de que la actuación de dicho servidor público esté influenciada a su favor. -----

2. DEL ARRENDATARIO

- a. Certifica **el ARRENDATARIO** que, al día de hoy, según su mejor conocimiento, no representa intereses particulares adversos al de **la ARRENDADORA** en litigios en que sea parte o tenga interés conocido en los mismos. -----
- b. Asegura **el ARRENDATARIO** que está cumpliendo y seguirá cumpliendo con todas las leyes, reglas, reglamentos federales y del Gobierno de Puerto Rico, incluyendo, pero sin limitarse a: la Ley Federal *American with Disabilities Act* (ADA); todas aquellas leyes, reglas y reglamentos relacionados al seguro social federal, contribuciones sobre ingreso, seguro social choferil, Cuerpo de

Bomberos de Puerto Rico, Departamento de Salud, Departamento de Trabajo y Recursos Humanos, Junta de Calidad Ambiental y cualquier otra agencia concernida. -----

- c. Certifica además **el ARRENDATARIO** que ningún servidor público de la **ARRENDADORA** o de cualquiera otra dependencia de la Rama Ejecutiva del Gobierno de Puerto Rico, incluyendo los municipios, corporaciones públicas y consorcios municipales tiene interés pecuniario en este contrato. -----
- d. Certifica **el ARRENDATARIO** que ningún servidor público de la **ARRENDADORA** le solicitó o aceptó bien alguno de valor económico, vinculado a esta transacción, de persona alguna de su entidad como pago por realizar los deberes y responsabilidades de su empleo. -----
- e. Certifica **el ARRENDATARIO** que ningún servidor público de la **ARRENDADORA** le solicitó, directa o indirectamente, para su entidad, para algún miembro de su unidad familiar, ni para cualquier otra persona, negocio o entidad, bien alguno de valor económico, incluyendo regalos, gratificaciones, prestamos, promesas, favores, servicios, donativos o cualquier otra cosa de valor monetario a cambio de que la actuación de dicho servidor público este influenciada a su favor. -----
- f. **EI ARRENDATARIO** se obliga a cumplir con todos los requisitos y/o exigencias estatales y federales que puedan existir que regulen las operaciones y naturaleza de servicios a ser prestados en virtud del presente contrato. Todos estarán a disponibilidad de la **ARRENDADORA** en caso de ser requerido para inspección. -----
- g. **EI ARRENDATARIO** certifica que ningún servidor público de la Autoridad de Edificios Públicos ni del Gobierno de Puerto Rico, incluyendo municipios y otras entidades gubernamentales, le ha solicitado, directa o indirectamente, para él, para algún miembro de su unidad familiar, ni para cualquier otra persona, negocio o entidad, bien alguno de valor económico, incluyendo regalos, préstamos, promesas, favores o servicios a cambio de que la actuación de dicho servidor público este influenciada a su favor. -----

JJTV

Q

-----EXPONEN-----

----**POR CUANTO:** La **ARRENDADORA** es dueña en pleno dominio de las instalaciones objeto de este contrato, según se identifican en el Anejo A (en adelante denominada "**ÁREA ARRENDADA**"). El mencionado Anejo A se incorpora y se hace formar parte de este Contrato. -----

----**POR CUANTO:** **EI ARRENDATARIO**, conforme a contrato de arrendamiento previo, al presente ocupa el **ÁREA ARRENDADA**, en donde ubica sus oficinas, según descritas en el Anejo A. A tales fines, interesa continuar arrendando el **ÁREA ARRENDADA**, desglosada en el Anejo A, por lo que, en virtud del presente Contrato, la **ARRENDADORA** le cede en arrendamiento las instalaciones descritas en el referido Anejo A. -----

----**POR CUANTO:** Las **PARTES** convienen en el otorgamiento de este contrato de arrendamiento sujeto a las siguientes: -----

-----CLÁUSULAS Y CONDICIONES-----

JSN
Q
----**PRIMERA:** **ÁREA ARRENDADA:** **EI ARRENDATARIO** interesa arrendar, bajo los términos y condiciones establecidos en este Contrato, las instalaciones enumeradas en el **Anejo A**, las cuales ha estado ocupando conforme a contrato de arrendamiento previo suscrito entre las partes. El **Área Arrendada** consta de cuatro (4) espacios ubicados en propiedades de la **ARRENDADORA**. Las instalaciones objeto de este contrato son arrendadas "as is", con las áreas, espacios de estacionamiento y el equipo que las compone, propiedad de la **ARRENDADORA**, por lo que la **ARRENDATARIA** no podrá remover, eliminar o menoscabar de modo alguno el estado de las instalaciones y sus equipos, excepto por acuerdo escrito entre las **Partes**. -----

----**SEGUNDA:** **Canon de Arrendamiento:** Por la ocupación del **ÁREA ARRENDADA** y el pago a la **ARRENDADORA** de la renta operacional por concepto de los servicios de mantenimiento y operación que prestará en tales instalaciones, lo que incluye los gastos de operación y mantenimiento necesarios para el buen funcionamiento de estas, las **PARTES** han acordado que por el término del presente Contrato **el ARRENDATARIO** pagará una suma global total de **OCHENTA Y DOS MIL DÓLARES (\$82,000.00)** equivalente a un canon mensual por el término de doce (12) meses de **SEIS MIL**

OCHOCIENTOS TREINTA Y TRES DOLARES CON TREINTA Y TRES CENTAVOS (\$6,833.33), según autorizado en el presupuesto certificado para el año fiscal 2025 por la Junta de Supervisión Fiscal y Administración Financiera bajo la partida de pago de arrendamiento para la Autoridad de Edificios Públicos. -----

-----Este Canon de Arrendamiento y la obligación del **ARRENDATARIO** de satisfacer el pago del mismo en su totalidad a **la ARRENDADORA** ocurrirá durante la vigencia del presente Contrato, sin ningún reclamo por parte del **ARRENDATARIO** por disminución o reducción voluntaria del **ÁREA ARRENDADA**. Del mismo modo, la obligación del **ARRENDATARIO** de ninguna manera se verá afectada, perjudicada o excusada porque **la ARRENDADORA** no pueda proveer o se retrase en proveer cualquier servicio incluido en el presente Contrato debido a situaciones no atribuibles a **la ARRENDADORA**, que estén fuera del control de **la ARRENDADORA**, por fuerza mayor, pandemias, emergencia nacional, huelgas, insuficiencia o escasez de suministros o equipos, o retraso en el suplido de los mismos a **la ARRENDADORA**, o por cualquier otra causa no atribuible a **la ARRENDADORA** o fuera del control de esta. -----

-----**LA ARRENDADORA** remitirá al **ARRENDATARIO** una factura mensual, incluyendo la cuantía, el término y desglose de gastos, la cual deberá ser pagada por el **ARRENDATARIO** en el término de diez (10) días del recibo de la misma. -----

-----**EI ARRENDATARIO** conviene que usará las propiedades objeto del presente contrato de arrendamiento, según descritos en el **Anejo A**, como un buen padre de familia y para los propósitos dispuestos en las leyes y reglamentos aplicables al **ARRENDATARIO** y no para otros propósitos, a menos que medie el consentimiento escrito de **LA ARRENDADORA**. -----

-----Este canon de arrendamiento no podrá ser aumentado durante la vigencia de este contrato. Este se ajustará conforme al crédito que **la ARRENDADORA** reconocerá en virtud de aquellos arrendamientos o cesiones de espacio que haya acordado con cualquier otra entidad que actualmente ocupe espacios dentro del **ÁREA ARRENDADA**, según dispuesto en la Cláusula Duodécima de este Contrato. -----

-----En atención al periodo de vigencia de este Contrato pactado entre las **PARTES**, la cuantía máxima que el **ARRENDATARIO** pagaría durante dicho término por concepto

JJTV

Q

de arrendamiento y servicios incluidos sería de **OCHENTA Y DOS MIL DÓLARES (\$82,000.00)**. -----

-----**TERCERA: Servicios, Mantenimiento y Equipo**: Durante la vigencia del presente Contrato, la **ARRENDADORA** proveerá al **ARRENDATARIO** los servicios de operación y mantenimiento de la propiedad arrendada y equipos incluidos, según descritos en esta Cláusula. Para efectos del presente contrato, constituyen servicios de mantenimiento aquellos tendientes a prevenir algún desperfecto del bien. Son servicios cuyo objetivo es mantener el buen funcionamiento del bien objeto del arrendamiento. Sin constituir una lista taxativa, los servicios de mantenimiento que la parte **ARRENDADORA** proveerá a la parte **ARRENDATARIO** durante la vigencia del presente contrato, y que están incluidos en el canon de arrendamiento establecido, serán los siguientes: -----

1. Mantenimiento del área de estacionamiento y áreas verdes. -----
- JJN 2. Mantenimiento de infraestructura, tales como instalaciones eléctricas, plomería, sistema de bombeo y de cualquier otro sistema, equipo o área, incluyendo el mantenimiento de las instalaciones para servicios de telefonía, comunicaciones e internet, lámparas y bombillas. -----
- Q 3. Mantenimiento y reemplazo de piezas y accesorios en las unidades de acondicionadores de aire, ascensores, sistema eléctrico, sistemas de emergencia, generadores eléctricos, troncales y demás equipo que sea parte del **ÁREA ARRENDADA** y/o que sea necesaria para el uso, disfrute y adecuado funcionamiento de esta, según se detallan adelante. Esto incluye, pero no se limita a mantener al día las certificaciones requeridas para su uso, así como las inspecciones o permisos que correspondan a dichos equipos. -----

----- **EI ARRENDATARIO** estará a cargo a su costo, de la limpieza y conservación de los pasillos interiores, áreas u oficinas cuyo acceso esté limitado exclusivamente a funcionarios, empleados y personal autorizado del **ARRENDATARIO**. Lo anterior aplica al **ARRENDATARIO** como un gasto adicional, sin que ello implique una reducción al canon de arrendamiento acordado. -----

A. Los servicios de electricidad incluidos como parte del mantenimiento según establecido en la **Cláusula Tercera** son: -----

- a. Reemplazo de receptáculos según sea necesario. -----
- b. Reemplazo o instalación de tapas de receptáculos según sea necesario. -----
- c. Reemplazo de interruptores de luces según sea necesario. -----
- d. Reemplazo o instalación de tapas de interruptores de luces según sea necesario. -----
- e. Reparaciones de luminarias interiores y exteriores, incluye reemplazo de balastos / transformadores, "sockets", tubos o bombillas, según sea necesario. -----
- f. Mantenimiento de paneles de distribución, incluye limpieza y verificación de torques. -----
- g. Remoción material vegetativo ubicado en el área de la subestación eléctrica, según sea necesario, en coordinación con el cliente y LUMA Energy. -----

JJTV

Q

B. Los servicios de plomería incluidos como parte del mantenimiento según establecido en la Cláusula Tercera son: -----

- a. Destape de inodoros, lavamanos y urinales según sea necesario. -----
- b. Reparación de plumas de lavamanos. -----
- c. Reparación de válvulas de inodoros y/o urinales. -----
- d. Reemplazo de juntas de cera, "PO plug", llaves angulares y mangas flexibles, según sea necesario. -----
- e. Cotejo funcionamiento cisterna de agua potable. -----
- f. Destape de desagües de piso y/o techo, según sea necesario. -----

C. Los servicios de refrigeración incluidos como parte del mantenimiento según establecido en la Cláusula Tercera son: -----

- a. Servicios de cotejo del funcionamiento de las unidades de aire acondicionado.
- b. Mantenimiento de los sistemas de extracción de aire, incluye: limpieza, engrase y reemplazo de poleas, según sea necesario. -----
- c. Mantenimiento de torres de enfriamiento, manejadores y "chillers", según sea necesario. -----

D. Los servicios de mantenimiento de áreas verdes incluidos en la Clausula Tercera, comprenden el recogido de material vegetativo y poda de arbustos, según sea necesario. -----

E. Los servicios de mantenimiento de planta de emergencia incluidos en la Clausula Tercera comprenden el cambio de aceite, filtro y poleas, así como la verificación de los mantenedores. -----

F. **LA ARRENDADORA** acuerda subcontratar para proveer los servicios de mantenimiento de los ascensores, así como para el servicio de fumigación para el control de sabandijas y roedores; incluidos estos servicios en el canon de arrendamiento conforme a la **Clausula Tercera**. -----

-----**CUARTA: Servicios de Reparaciones adicionales:** Durante la vigencia del presente Contrato, la **ARRENDADORA** proveerá al **ARRENDATARIO** los servicios de reparaciones adicionales de las facilidades y equipos incluidos en la propiedad arrendada, con cargo a la reserva de reparaciones establecida mediante la presente Cláusula Cuarta del contrato. Para efectos del contrato, constituyen servicios de reparaciones adicionales, no incluidos en el mantenimiento según descritos en la **Cláusula Tercera** anterior, aquellas acciones que conllevan el reemplazo de piezas y equipos no incluidos en los servicios de mantenimiento. Las reparaciones pueden ser ordinarias o extraordinarias. Constituyen reparaciones ordinarias aquellas que exigen los deterioros o desperfectos que proceden del uso natural de las cosas y sean indispensables para su funcionamiento de conformidad al uso convenido de la propiedad arrendada. Constituyen reparaciones extraordinarias aquellas de carácter eventual, que hay que llevar a cabo por acontecimientos imprevistos, fortuitos o no, causados por hechos de un tercero o no, no previsibles, que pueden ocurrir luego de eventos naturales como terremotos, inundaciones y otras situaciones análogas, así como por incendios, vandalismos, y otros acontecimientos no atribuibles a la negligencia de la parte **ARRENDATARIA**. -----

Sin constituir una lista taxativa, los servicios de reparaciones que la parte **ARRENDADORA** proveerá al **ARRENDATARIA** durante la vigencia del presente contrato, con cargo a la reserva de reparaciones, incluyen: -----

JJTV
①

1. Cualquier trabajo que implique el reemplazo de piezas y equipos no especificados como un trabajo de mantenimiento conforme a la Cláusula Tercera Anterior. -----
2. Sellado o impermeabilización de techo. -----
3. Cualquier trabajo de reparación cuyo ámbito esté al descubierto de cualquier servicio subcontratado para el mantenimiento de cualquier equipo o elemento estructural o mecánico. -----
4. Pintura exterior de las estructuras arrendadas. -----
5. Cualquier trabajo requerido, que no sea considerado como mantenimiento preventivo. -----

---La **ARRENDADORA** se obliga a prestar los servicios pactados en la Cláusula Cuarta, hasta un máximo de **QUINCE MIL QUINIENTOS OCHENTA DÓLARES (\$15,580.00)**, según el presupuesto certificado por la Junta de Supervisión Fiscal y Administración Financiera y las disposiciones del Artículo 15 de la Ley Núm. 56 de 19 de Junio de 1958, según enmendada, conocida como "Ley de la Autoridad de Edificios Públicos".

JJTV Mensualmente, la **ARRENDADORA** informará al **ARRENDATARIO** el balance disponible por concepto de reparaciones según establecidas en esta Cláusula. -----

① ---El **ARRENDATARIO** reconoce que los servicios pactados en la **Cláusula Cuarta**, a ser brindados mediante órdenes de servicio, en exceso a este máximo, conllevarán un costo adicional, a la parte **ARRENDATARIA**, el cual será adicional al canon mensual acordado. **Las PARTES** contratantes se comprometen en acudir en conjunto ante la Oficina de Gerencia y Presupuesto y la Junta de Supervisión Fiscal y Administración Financiera a solicitar fondos adicionales, en caso de que los costos de servicios y reparaciones excedan el presupuesto autorizado para el año fiscal 2025 para cada una de las **PARTES**. -----

---**QUINTA: Prestación de Servicios:** Los servicios pactados en la **Cláusula Tercera** del presente contrato, serán brindados por el personal asignado por la **ARRENDADORA**. Este personal podrá ser fijo, a tiempo parcial o móvil (floater) y la **ARRENDADORA** identificará un coordinador de servicios y trabajos con quien el **ARRENDATARIO** podrá coordinar los servicios y reparaciones a proveerse en el **ÁREA ARRENDADA**. Este

personal podrá variar según las necesidades del **ARRENDATARIO** y la disponibilidad de personal de la **ARRENDADORA**. -----

----El **ARRENDATARIO** deberá utilizar el panel de mandos o "dashboard" Complaint Observation Management System ("COMS"), cuyo acceso será provisto al **ARRENDATARIO** por la **ARRENDADORA**, mediante notificación escrita, una vez la utilización del mismo se encuentre habilitado. Mediante el **COMS**, el **ARRENDATARIO** deberá someter cualquier orden de servicio y/o notificar cualquier solicitud de mantenimiento que requiera se realice en el **ÁREA ARRENDADA** por parte de la **ARRENDADORA**. -----

----Salvo por acuerdo entre las **PARTES** o en caso de que ocurra una situación de emergencia, los servicios se prestarán en el horario laborable aplicable. -----

----La **ARRENDADORA** reconoce que es indispensable para los servicios que presta el **ARRENDATARIO** a la ciudadanía que el **ÁREA ARRENDADA** se encuentre en condiciones aptas y apropiadas para su adecuado funcionamiento. Cónsono con lo establecido en la **Ciáusula Tercera y Cuarta**, la **ARRENDADORA** será responsable de efectuar el mantenimiento que fuere necesario para conservar el **ÁREA ARRENDADA** en buenas condiciones y mantener en funcionamiento todos los servicios, equipos y accesorios de la propiedad incluidos en el presente contrato. El mantenimiento de cualquiera de los equipos o servicios mencionados en la **Ciáusula Tercera** deberá ser ordenada y coordinada por la **ARRENDADORA** en el término de tres (3) días laborables a partir del recibo de la solicitud por parte del **ARRENDATARIO**. En caso de desperfectos o problemas que impidan el uso del **ÁREA ARRENDADA**, cuyos servicios estén comprendidos en los servicios de mantenimiento desglosados en la **Ciáusula Tercera**, deberán ser ordenadas y coordinadas por la **ARRENDADORA** no más tarde del siguiente día laborable. Transcurridos estos períodos, el **ARRENDATARIO** podrá gestionar y contratar tales servicios, mediando consentimiento previo y por escrito de la **ARRENDADORA**. El **ARRENDATARIO** deberá proveer a la **ARRENDADORA** las facturas correspondientes a los servicios provistos, reduciendo dichos gastos la **ARRENDADORA** de la factura correspondiente al canon de arrendamiento. En caso de que se trate de una emergencia que represente un peligro o daño inminente para la

JJTV
Q

propiedad, equipo, empleados(as) o funcionarios(as) del **ARRENDATARIO**, previa notificación y autorización por escrito a la **ARRENDADORA**, esta podrá realizar las reparaciones necesarias para evitar o mitigar dicho peligro y/o daños sin necesidad de esperar que transcurra el plazo aquí dispuesto, tomando en consideración el **ARRENDATARIO** lo establecido en la Clausula Tercera y Cuarta anterior. Será responsabilidad del **ARRENDATARIO** asumir el pago de las reparaciones adicionales según descritas y lo establecido en la Clausula Cuarta. Será responsabilidad del **ARRENDATARIO** asumir el pago de aquellas reparaciones en la propiedad que sean necesarias como resultado del uso indebido, mediando culpa o negligencia del **ARRENDATARIO**, sus funcionarios, empleados o contratistas, sin que ello implique una reducción en la reserva pactada ni en el canon mensual acordado. -----

-----**SEXTA: Utilidades y combustible**: Corresponde a la parte **ARRENDATARIA** asumir la totalidad del costo por los gastos de utilidades de electricidad, agua y alcantarillado, internet y cualquier otro, durante la vigencia del presente contrato. Asimismo, es responsabilidad de la parte **ARRENDATARIA** adquirir y mantener a su costo, el combustible necesario, para el funcionamiento de plantas eléctricas y otros equipos que así lo requieran. En aquellas facilidades arrendadas por el **ARRENDATARIO** ubicadas en Centros de Gobierno que a su vez son ocupados por otros inquilinos, la **ARRENDADORA** efectuará el pago correspondiente a los servicios de acueductos y alcantarillados, así como de energía eléctrica, hasta que la **ARRENDADORA** instale contadores separados o "submetering" por inquilino para medir el consumo individual. -----

-----**SEPTIMA: Uso de la Propiedad**: El **ARRENDATARIO** usará la propiedad objeto del presente contrato exclusivamente para los fines convenidos, con responsabilidad, conservando y cuidando la misma como un buen padre de familia. Será responsabilidad del **ARRENDATARIO** asumir el pago de aquellas reparaciones en la propiedad que sean necesarias como resultado del uso indebido, mediando culpa o negligencia del **ARRENDATARIO**, sus funcionarios, empleados o contratistas, sin que ello implique una reducción del canon mensual acordado. El uso de la propiedad para fines contrarios a

JJTV
①

los establecidos en el presente contrato constituye causa suficiente para dejar sin efecto inmediatamente el presente contrato. -----

-----**OCTAVA: Notificación para Servicios**: La **ARRENDADORA** estará disponible para recibir notificación escrita por parte del **ARRENDATARIO** de cualquier falla o deficiencia ocurrida en el edificio, sus equipos o servicios que requieran ser reparadas o reemplazadas, según lo pactado en la Cláusula Tercera y Cuarta anterior. Tal notificación podrá ser provista mediante entrega personal, por correo certificado o correo electrónico. Esta responsabilidad de recibir la notificación podrá ser delegada en un empleado o agente de la **ARRENDADORA** cuyo nombre, dirección y teléfono será notificado a el **ARRENDATARIO**, o su representante autorizado, a la fecha de vigencia del presente contrato. -----

JJTV
P
-----**NOVENA: Pago por Reclamaciones**: La **ARRENDADORA** reconoce que, como dueña del **ÁREA ARRENDADA**, es responsable de realizar los trabajos de mantenimiento para mantenerla en condiciones adecuadas y satisfactorias para su uso por parte del **ARRENDATARIO**, según lo establecido en la **Cláusula Tercera y Cuarta** anterior. La **ARRENDADORA** reconoce, que todo dinero, compensación o pago a ser recibido por las reclamaciones presentadas o que puedan presentarse a cualquier compañía de seguros que haya expedido pólizas asegurando el **ÁREA ARRENDADA** por los daños sufridos o que pueda sufrir como resultado de desastres naturales o de otro tipo (tales como, pero no limitado a terremotos, huracanes, tsunamis, o fuego) serán utilizados para reparar, reemplazar y/o mejorar las instalaciones y sus equipos. Lo anterior incluye, pero no se limita, a todo pago o compensación que pueda recibir la **ARRENDADORA** como resultado de los daños sufridos en el **ÁREA ARRENDADA** ante el paso de los huracanes Irma y María en septiembre de 2017. -----

-----**EI ARRENDATARIO** podrá realizar mejoras, construcciones, modificaciones o alteraciones en el **ÁREA ARRENDADA** a su costo, pudiendo contratar para ello a la **ARRENDADORA** o a cualquier otra persona o entidad debidamente cualificada para ello. En caso de que las mejoras no sean efectuadas por la **ARRENDADORA**, se requerirá la previa autorización escrita de esta de los planos de la mejora, cambio o modificación propuesto, cuya aprobación no podrá ser denegada irrazonablemente. Cualquier mejora

o reparación propuesta por el **ARRENDATARIO**, debe efectuarse conforme a lo autorizado por escrito por la **ARRENDADORA**. Será responsabilidad del **ARRENDATARIO**, asumir la totalidad del costo de cualquier reparación o mejoras autorizadas, sin que ello conlleve un descuento o reducción del canon de arrendamiento o la reserva de reparaciones establecida. -----

-----Al vencimiento de este Contrato, las mejoras y reparaciones que se hubieren hecho en el **ÁREA ARRENDADA** quedarán propiedad de la **ARRENDADORA** sin obligación de pagar indemnización alguna al **ARRENDATARIO**, de este último determinar no remover las mismas, excepto por lo dispuesto en la Cláusula Trigésima Cuarta de este Contrato. -----

-----**DECIMA: Pago del Canon: El ARRENDATARIO** emitirá el pago del canon de arrendamiento en mensualidades vencidas, dentro de los primeros diez (10) días del próximo mes y luego de recibirse la factura correspondiente. La demora en la emisión de algún pago por el **ARRENDATARIO** hasta un máximo de cuarenta y cinco (45) días será fundamento para que se entienda que el **ARRENDATARIO** ha incurrido en incumplimiento de contrato y procederá la **ARRENDADORA** de conformidad con la Cláusula Vigésima Tercera del presente contrato. -----

-----**UNDECIMA: Otros Pagos: El ARRENDATARIO** tendrá a su cargo los pagos por los servicios de electricidad, agua y alcantarillado sanitario, servicios de telefonía, internet y otros necesarios para llevar a cabo sus operaciones, salvo aquellos servicios expresamente incluidos en el presente contrato, de conformidad con lo dispuesto en la Cláusula Sexta del presente Contrato. -----

-----**DECIMA SEGUNDA: Partida Presupuestaria: El ARRENDATARIO** certifica que ha separado una partida presupuestaria para cubrir las obligaciones contraídas en virtud de este Contrato durante el término de su vigencia. El costo del Contrato será sufragado mediante las siguientes cifras de cuenta: -----

FONDO	CIFRA DE CUENTA	CANTIDAD
FG	E2681-111-1530000-1092-2025	82,000.00

En caso de que la(s) cifra(s) de cuenta asignada(s) al Contrato no se pueda(n) utilizar por alguna situación fiscal, la Oficina de Planificación, Presupuesto y Recursos Externos

JJTV
①

del **ARRENDATARIO** identificará el (los) nuevo(s) número(s) de cuenta cuyos fondos nunca excederán el tope presupuestario asignado a este Contrato. Será responsabilidad de la referida oficina notificar tal acción a la División de Finanzas del **ARRENDATARIO** para su información y acción correspondiente. -----

Las **PARTES** acuerdan, que en la eventualidad de que exista alguna deuda en relación a las obligaciones por concepto de pago de arrendamiento y/o mejoras a edificios pactadas entre las Agencias, la misma será auditada y/o revisada por representantes de las **PARTES** con el fin de que, posterior a dicha gestión, mediando disponibilidad de fondos y autorización previa de la Junta de Supervisión y Administración Financiera y la Oficina de Gerencia y Presupuesto, las **PARTES** puedan suscribir un Acuerdo sobre compromiso y Plan de Pago de cualquier deuda que pueda existir una vez efectuada la referida auditoría. -----

---**DECIMA TERCERA: Facultad para Ceder o Subarrendar Espacios**: Las **PARTES** acuerdan que el **ARRENDATARIO** podrá entrar en contratos o acuerdos de subarrendamiento o cesión en el **ÁREA ARRENDADA**, previo notificación y autorización escrita de la **ARRENDADORA**. No obstante, dicha autorización no releva de responsabilidad al **ARRENDATARIO** con las obligaciones contraídas en el presente contrato. **EL ARRENDATARIO** continuará siendo responsable del cumplimiento con los términos del presente contrato, incluyendo la responsabilidad de la totalidad del pago del canon de arrendamiento acordado. -----

----**DECIMA CUARTA: Inspecciones Fuera de Horas Laborables**: En caso de que la **ARRENDADORA** necesitara, por razones de emergencia, entrar a la propiedad fuera de las horas o días establecidos para atender alguna situación en el **ÁREA ARRENDADA**, deberá así notificarlo a la Directoría de Administración del **ARRENDATARIO**, la que tomará las medidas que procedan en protección de sus mejores intereses. -----

----**DÉCIMA QUINTA: Daños en la Propiedad**: **EL ARRENDATARIO** no incurrirá en ningún, práctica o conducta que pueda causar daño a la propiedad arrendada o a cualquier propiedad dentro del espacio arrendado; ni incurrirá en sus facilidades en ningún acto que sea inmoral o contrario a la ley, o que constituya un estorbo o amenaza para la **ARRENDADORA**. -----

JJN
②

----Si el **ÁREA ARRENDADA**, en todo o en parte resultara inservible por causa mayor, fuera del control de las **PARTES**, lo cual puede ser, pero no se limita a guerra, incendio, huracanes, tsunamis, inundaciones, epidemias, terremotos, restricciones de cuarentena, huelgas, cierres involuntarios, acciones de terceros o a condiciones extraordinarias del tiempo, entre otros, que provocaren la desocupación inmediata del **ARRENDATARIO** del **ÁREA ARRENDADA** antes de la fecha de expiración de este contrato, el canon de arrendamiento será exigible únicamente hasta la fecha en que el **ÁREA ARRENDADA** quedó inservible o insegura para su uso de acuerdo a este Contrato. Si el **ÁREA ARRENDADA**, en todo o en parte, pudiera ser rehabilitada, la **ARRENDADORA** llevará a cabo las reparaciones necesarias con la debida diligencia, en cuyo caso la obligación de satisfacer el canon de arrendamiento reiniciará cuando la **ARRENDADORA** complete las reparaciones necesarias para el uso adecuado del **ÁREA ARRENDADA** o aquella porción de esta que hubiere resultado afectada. De otra parte, si la naturaleza de los daños no impide el uso total del **ÁREA ARRENDADA**, el canon mensual de arrendamiento se reducirá en proporción al área afectada hasta que la misma sea restaurada o rehabilitada. La **ARRENDADORA** no vendrá obligada a reparar o reemplazar propiedad mueble del **ARRENDATARIO** o bajo su custodia, salvo que el siniestro o los daños hayan sido causados por acto culposo o negligente de la **ARRENDADORA**, sus empleados, agentes, representantes y/o contratistas. En caso de que el siniestro hubiese sido ocasionado por acto culposo o negligente del **ARRENDATARIO**, sus empleados o funcionarios, el **ARRENDATARIO** continuará pagando el canon de arrendamiento acordado sin interrupción. -----

-----En caso de que ocurran daños parciales por fuego, huracán, terremoto, inundación o cualquiera otra pérdida cubierta por las pólizas de seguro mantenidas por la **ARRENDADORA** que requieran reparación inmediata, el **ARRENDATARIO** podrá restituir el área afectada al estado en que se encontraba antes de que ocurrieran los daños o destrucción, siempre que dicha acción se notifique previamente a la **ARRENDADORA** por escrito, mediante entrega personal o correo certificado y la **ARRENDADORA** así lo autorice, una vez culmine la investigación de la(s) compañía(s) de seguro y siempre que no afecte la reclamación por los daños cubiertos por la(s)

JJIV

⊙

póliza(s). En cuyo caso, una vez realizadas las reparaciones, **el ARRENDATARIO** someterá a **la ARRENDADORA** los recibos de pago, con copia de las correspondientes facturas detalladas, para el reembolso de los costos de reparación dentro de los treinta (30) días de aprobada la reclamación por la(s) compañía(s) de seguro. De **la ARRENDADORA** no efectuar el reembolso dentro del término de treinta (30) días de aprobada la reclamación por la(s) compañía(s) de seguro, sin justa causa, **el ARRENDATARIO** podrá descontar el costo incurrido del canon de arrendamiento del próximo mes. Cualquier cuantía que no sea cubierta por la compañía de seguros, sea retenida o descontada por cualquier concepto, incluyendo por concepto de deducibles, será deducida de cualquier reembolso que reclame **el ARRENDATARIO** a **la ARRENDADORA** conforme a los términos establecidos en la presente Cláusula. -----

----**DÉCIMA SEXTA: Notificación de Daños:** **El ARRENDATARIO** notificará a **la ARRENDADORA** sin dilación alguna, cualquier situación de fuego, daños o cualquier evento de emergencia que ocurra en el **ÁREA ARRENDADA**. Para ello, la notificación podrá ser mediante entrega personal, correo certificado o por correo electrónico. -----

----**DÉCIMA SEPTIMA: Relevo de Responsabilidad:** **La ARRENDADORA** releva y exonera de toda responsabilidad y acuerda indemnizar al **ARRENDATARIO** de toda reclamación o demanda de daños y perjuicios con relación al uso del **ÁREA ARRENDADA**, siempre y cuando dicha responsabilidad se deba a un acto u omisión culposo o negligente de **la ARRENDADORA**, sus empleados, agentes, representantes o contratistas, que pueda ocasionar daños a **el ARRENDATARIO** o a un tercero. **La ARRENDADORA** se obliga a defender a **el ARRENDATARIO** de, o a conciliar, las reclamaciones o demandas de terceros contra **el ARRENDATARIO**, basadas en dichas acciones u omisiones culposas o negligentes de **la ARRENDADORA**, sus empleados, agentes, representantes o contratistas. -----

----Igualmente, **el ARRENDATARIO** releva y exonera de toda responsabilidad y acuerda indemnizar a **la ARRENDADORA** de toda reclamación o demanda de daños y perjuicios relacionados con el uso del **ÁREA ARRENDADA**, siempre y cuando dicha responsabilidad se deba a las acciones u omisiones culposas o negligentes del **ARRENDATARIO**, sus empleados, agentes, representantes y/o contratistas, y en cuanto

JJTV
P

a cualquier acción u omisión de su parte que pueda ocasionar daños a la **ARRENDADORA** o a un tercero. **EI ARRENDATARIO** se obliga además a defender a la **ARRENDADORA** de, o a conciliar, las reclamaciones o demandas de terceros contra la **ARRENDADORA**, basadas en dichas acciones u omisiones culposas o negligentes del **ARRENDATARIO**, sus empleados, agentes, representantes y/o contratistas. -----

-----Nada de lo dispuesto en este contrato será interpretado como que establece una relación de agente, un "joint venture" o sociedad entre las **PARTES**. -----

-----**DÉCIMA OCTAVA: Accidentes del Trabajo:** La **ARRENDADORA**, sus directores, oficiales, agentes, empleados(as) o contratistas, no quedarán protegidos(as) por la cubierta que mantiene el **ARRENDATARIO** con la Corporación del Fondo del Seguro del Estado bajo la *Ley de Compensaciones por Accidentes del Trabajo*, Ley Núm. 45 de 18 de abril de 1935, según enmendada, y demás leyes relacionadas u otros seguros adquiridos por el **ARRENDATARIO**. La **ARRENDADORA** releva al **ARRENDATARIO** de toda responsabilidad por cualquier lesión que pueda sufrir cualquiera de sus directores, oficiales, agentes, empleados(as) o contratistas en la prestación de los servicios. Será responsabilidad de la **ARRENDADORA** tener una póliza de seguros que proteja a cualquiera de sus directores, oficiales, agentes, empleados(as) o contratistas por cualquier daño que sufran como consecuencia de los servicios que presten en el **ÁREA ARRENDADA** cubierta bajo este Contrato. -----

---**DECIMA NOVENA: Pólizas de Seguro.** La **ARRENDADORA** adquirirá, a su costo y cargo: -----

1. Póliza de seguros que cubra daños causados al **ÁREA ARRENDADA** y sus equipos y acciones por razón de fuego, huracán, terremoto, inundaciones y explosiones. La póliza aquí dispuesta será por un monto razonable y suficiente que permita proceder con el reemplazo o construcción en tamaño y calidad similar del edificio e incluyendo sus equipos y acciones. -----
2. **EL ARRENDATARIO** se obliga a no tener en la propiedad arrendada ninguna mercancía, material o equipo, ni llevar a cabo en la misma ninguna actividad que pueda de forma alguna afectar o invalidar la cubierta de cualquier póliza de seguro sobre las estructuras y propiedades de **LA ARRENDADORA**. -----

JJTV
Q

3. Póliza de responsabilidad pública que cubra todo tipo de reclamación por causa de lesión o muerte; daños causados por la **ARRENDADORA**, sus agentes o empleados, ya sea a personas o a propiedad; y daños causados al **ÁREA ARRENDADA**. El monto de esta Póliza será por una cantidad no menor de un millón de dólares (\$1,000,000.00), "*combine single limit*", agregado y por ocurrencia. -----
4. Póliza del Fondo del Seguro del Estado para sus empleados(as). -----
5. La **ARRENDADORA** le proporcionará al **ARRENDATARIO** certificados de todas las pólizas de seguro que tiene que obtener y mantener bajo este contrato. ----

---EI **ARRENDATARIO** adquirirá, a su costo y cargo: -----

1. Póliza de responsabilidad pública que cubra todo tipo de reclamación por causa de lesión o muerte; daños causados por la **ARRENDATARIA**, sus agentes o empleados, ya sea a personas o a propiedad; y daños causados al **ÁREA ARRENDADA**. El monto de esta Póliza será por una cantidad no menor de un millón de dólares (\$1,000,000.00) "*combine single limit*", agregado y por ocurrencia. Dicha póliza deberá cubrir, además, "*Completed Operations and Products Liability*" con los mismos límites, "*Personal Injury*" con un límite similar, "*Fire Legal Liability*" con un sublímite de doscientos cincuenta mil (\$250,000) por cada incidente de fuego y "*Premises Medical Payments*" con un sublímite de cinco mil (\$5,000) por persona. El **ARRENDATARIO** deberá entregar a la **ARRENDADORA** copia de dichas pólizas y un certificado sobre las mismas al momento del otorgamiento del contrato. -----

2. Póliza del Fondo del Seguro del Estado para sus empleados(as). -----

---- **Las Partes** se obligan a solicitar un endoso o incluir a la otra **PARTE** como coasegurada en las pólizas de seguro antes mencionadas, excepto en la póliza correspondiente a la Ley de la Corporación del Fondo del Seguro del Estado. -----

----Todas las pólizas descritas anteriormente deberán tener notas escritas sobre aviso de cancelación (*cancellation clause*) y relevo de responsabilidad (*standard hold harmless agreement*). En cuanto al aviso de cancelación, éste dispondrá que la compañía aseguradora no podrá cancelar la póliza o modificarla a menos que y hasta tanto dicha

JJTV

R

compañía aseguradora notifique formalmente por escrito a la parte correspondiente, por correo certificado con acuse de recibo, con por lo menos treinta (30) días de anticipación a la fecha en que la compañía de seguros se proponga realizar la cancelación o modificación de la póliza. -----

---De expirar las cubiertas de las pólizas durante la vigencia del Contrato, cada **Parte** entregará a la otra **Parte** copia de la renovación de los certificados de pólizas dentro de los primeros cinco (5) días laborables al vencimiento de la póliza anterior. La **Parte** que incumpla con lo antes dispuesto responderá y se obligará a asumir el pago ante cualquier reclamación que surja durante cualquier periodo que pueda quedar descubierto hasta la fecha de renovación de las pólizas de seguro. -----

---**VIGESIMA: Cumplimiento con Leyes:** La **ARRENDADORA** vendrá obligada a cumplir con las medidas de seguridad y salud pública que recomienden el Servicio de Bomberos de Puerto Rico, el Departamento de Salud y el Departamento del Trabajo y Recursos Humanos y toda ley u ordenanza, requerimiento, orden o disposición aplicable al edificio. A su vez, la **ARRENDADORA** se obliga a cumplir con realizar cualquier reparación o modificación requerida para que las instalaciones cumplan con toda ley u ordenanza, requerimiento, orden o disposición aplicable al **ÁREA ARRENDADA** durante la vigencia de este Contrato. -----

---**VIGESIMA PRIMERA: Resolución:** Cualquiera de las **PARTES** contratantes podrá dar por terminado este contrato en cualquier momento, sujeto a una notificación escrita previa con noventa días (90) días de anticipación a la otra **PARTE**. No obstante, para poder rescindir el contrato, el **ARRENDATARIO** no podrá tener balances pendientes de pago o rentas adeudadas a la **ARRENDADORA**. -----

---**EI ARRENDATARIO** podrá dar por terminado este contrato en cuanto a toda o parte del **ÁREA ARRENDADA** inmediatamente por cualquiera de las siguientes: 1) en caso de que alguno de los edificios, en todo o en parte resulte inservible para rendir los servicios a la ciudadanía y sea necesario eliminar o reducir dichas instalaciones y/o pies cuadrados del **ÁREA ARRENDADA** objeto de este contrato; 2) si durante el año fiscal surge una insuficiencia de fondos que no le permita cumplir con todas o algunas de las

JJTV
Q

obligaciones aquí contraídas; 3) si surgen circunstancias que afecten la solvencia económica de la **ARRENDADORA** para cumplir con sus obligaciones bajo este acuerdo.

----Además, de conformidad con la Sección 8 de la Ley Núm. 147 del 18 de junio de 1980, conocida como la "Ley Orgánica de la Oficina de Gerencia y Presupuesto", la cual limita los gastos de las asignaciones presupuestarias durante el año en que se celebran las elecciones generales, y la Carta Circular Núm. 93-11 emitida el 25 de octubre de 2011 por la Oficina de Gerencia y Presupuesto, cualquier nuevo funcionario designado como Máxima Autoridad del **ARRENDATARIO** o cualquier otro representante autorizado del **ARRENDATARIO**, puede determinar la cancelación de este Contrato de inmediato, en cualquier momento y sin causa. El **ARRENDATARIO** vendrá obligado a pagar los servicios prestados que haya acumulado y el canon de arrendamiento hasta la fecha de terminación, según estipulado en este Contrato. -----

JJTV
Q
----**VIGÉSIMA SEGUNDA: Resolución por Incumplimiento**: Independientemente de lo dispuesto en la cláusula anterior, cualquiera de las **PARTES** podrá dejar sin efecto este contrato en cuanto a toda o parte del **ÁREA ARRENDADA** de manera unilateral e inmediata, sujeto al procedimiento de resolución dispuesto más adelante (Proceso Resolutorio), de la otra **PARTE** incumplir con cualquiera de los términos y condiciones de este Contrato. -----

----**Notificación**. Al ocurrir un evento de incumplimiento, la **PARTE** que persiga dejar sin efecto el contrato en cuanto a toda o parte del **ÁREA ARRENDADA** deberá notificar a la otra parte, por escrito, en el término de cinco (5) días laborables, contados a partir de la fecha en que advino en conocimiento del evento de incumplimiento. La notificación deberá identificar claramente el evento de incumplimiento y deberá ser debidamente fundamentada. La notificación iniciará el proceso resolutorio. -----

---- **Proceso Resolutorio**: Una vez recibida la notificación, la parte que fue notificada de incumplimiento contará con el término de diez (10) días calendario para exponer su posición. Transcurrido dicho término, contará con un plazo adicional de veinte (20) días calendario para llevar a cabo de manera diligente aquellos actos necesarios para causar la subsanación del evento de incumplimiento. Si a pesar de los esfuerzos diligentes, el evento de incumplimiento no es subsanado dentro de los términos aquí provistos, o

debido a la naturaleza particular del evento, en el plazo más oportuno que pueda subsanarse el mismo, entonces podrá resolverse el Contrato. -----

----La determinación de dar o no por resuelto el contrato por motivo de incumplimiento, deberá ser debidamente fundamentada y comunicada dentro del plazo provisto. Si antes de la determinación de resolución se subsana el incumplimiento correspondiente, queda sin efecto el Proceso Resolutorio. De otra parte, de quedar resuelto el contrato por incumplimiento, sus términos y condiciones quedarán en vigor únicamente hasta la fecha en que surtió efecto la resolución. -----

--- **VIGÉSIMA TERCERA: Controversias ante los Tribunales**. Este Contrato se hace y será interpretado de conformidad con las leyes del Estado Libre Asociado de Puerto Rico. Las **PARTES** se someten expresamente a la jurisdicción de las leyes del Estado Libre Asociado de Puerto Rico y de los Tribunales de San Juan, Puerto Rico, para dilucidar cualquier asunto, controversia o reclamación que surja por virtud de este Contrato, excepto aquellas que puedan surgir bajo leyes federales que otorguen jurisdicción exclusiva al Tribunal de Distrito Federal para Puerto Rico. -----

---En caso de reclamación judicial de cobro de cánones de arrendamiento o en caso de procedimiento de desahucio, el **ARRENDATARIO** pagará a la **ARRENDADORA** honorarios de abogado, cuya suma no será menor de cinco mil dólares (\$5,000) como cantidad líquida a ser satisfecha por el **ARRENDATARIO**; ello aplicará en caso de que la **ARRENDADORA** tenga que recurrir a cualesquiera procedimientos de cobro de cánones de arrendamiento. Las costas y gastos legales serán reembolsados siempre y cuando la reclamación se resuelva a favor de la **ARRENDADORA** y se presente una solicitud de conformidad con las Reglas de Procedimiento Civil de Puerto Rico. En la eventualidad de que la **ARRENDADORA** venga obligada a presentar algún alegato ante el Tribunal de Apelaciones y/o al Tribunal Supremo, los honorarios de abogado que el **ARRENDATARIO** vendrá obligada a satisfacer a la **ARRENDADORA** será una suma no menor de diez mil dólares (\$10,000). Las costas y gastos legales serán reembolsados siempre y cuando el recurso se resuelva a favor de la **ARRENDADORA** y se presente una solicitud de conformidad con las Reglas de Procedimiento Civil. -----

JJTV

R

----**VIGÉSIMA CUARTA: Separabilidad**: Se estipula que las cláusulas y condiciones de este Contrato son independientes y separadas entre sí y que la nulidad de una o más cláusulas no afectará la validez de las demás, las cuales se reputarán válidas y vigentes.

----**VIGÉSIMA QUINTA: Totalidad del Acuerdo**: Queda claramente acordado y convenido entre las **PARTES** comparecientes que este Contrato y sus anejos contiene una relación fiel y exacta de todos los acuerdos que se han tomado y que no existen otros, por lo cual no podrá ser alterado o modificado, a menos que las **PARTES** suscriban otro documento que siga las mismas formalidades de este contrato del cual se desprendan tales cambios o variaciones.-----

VIGÉSIMA SEXTA: Intereses Pecuniarios: Las **PARTES** declaran bajo pena de nulidad que ninguno de sus funcionarios(as) o empleados(as) con capacidad para decidir o influir en los procesos de contratación, o algún miembro de sus unidades familiares, tiene interés pecuniario directo o indirecto en el presente acuerdo o cualquier otro interés que pudiera afectar adversamente el mismo. Así también, certifican que no se pagaron ni se pagarán honorarios contingentes relacionados a este contrato (i.e. "Finder's Fee") pagaderos a tercero. De comprobarse lo contrario, el Contrato podrá resolverse inmediatamente. -----

JJTV
Q

----**VIGÉSIMA SEPTIMA: Notificaciones**: Excepto lo dispuesto en las Cláusulas Quinta y Décimo Quinta, se considerará que una notificación escrita ha sido debidamente enviada si cualquiera de las **PARTES** la entrega personalmente en las oficinas de la otra obteniendo recibo o es enviada por correo certificado a su dirección postal. La fecha de notificación será la fecha en que se notifique por correo o se entregue personalmente. En el caso del **ARRENDATARIO**, la comunicación deberá ser enviada a la siguiente dirección: **Defensoría de las Personas con Impedimentos, PO Box 41309, San Juna, Puerto Rico 00940-1309. Mediante correo electrónico a: jtroche@dpi.pr.gov**. Si la notificación escrita es dirigida a la **ARRENDADORA**, deberá ser enviada a: **Autoridad de Edificios Públicos, PO Box 41029, San Juan, Puerto Rico 00940**. Por correo electrónico a: yamil.ayala@aep.pr.gov. Las **PARTES** acuerdan notificar a la otra por escrito cualquier cambio en la dirección o la persona a quien deberán dirigirse las notificaciones.

----**VIGÉSIMA OCTAVA: Compromiso de No Discriminar**: Ambas **PARTES** se comprometen a no discriminar contra ningún(a) empleado(a) por motivo de su edad, raza, color, sexo, orientación sexual, identidad de género, nacimiento, origen o condición social, impedimento físico o mental, creencias políticas o religiosas, status de veterano o por ser víctima o ser percibido como víctima de violencia doméstica, agresión sexual o acecho, o por servir o haber servido en las fuerzas armadas de los Estados Unidos de América. También se obligan a promover y mantener un ambiente libre de hostigamiento sexual. -----

----**VIGESIMA NOVENA: Cesión de Contrato**: La **ARRENDADORA** no podrá ceder el presente contrato de arrendamiento o cánones de este en todo o en parte a menos que el **ARRENDATARIO** preste previamente y por escrito su consentimiento. De así permitirse, la **ARRENDADORA** asegurará el fiel cumplimiento de todo lo pactado en este contrato. -----

JJTV
①
----**TRIGESIMA: Venta del Área Arrendada**: La **ARRENDADORA** se compromete a mantener al **ARRENDATARIO** en el goce pacífico del arrendamiento por el tiempo pactado. Por ello, la venta o traspaso en todo o en parte del **ÁREA ARRENDADA** impondrá a la **ARRENDADORA** la obligación de notificar de la existencia del presente contrato a la persona, natural o jurídica, a la cual se pretenda vender el inmueble y asegurar que esa persona, natural o jurídica, acepta cumplir y honrar todos los términos de este Contrato de Arrendamiento hasta su terminación, bajo los mismos términos y condiciones acordados por la **ARRENDADORA**, incluyendo pero no limitado al canon de arrendamiento, créditos y reservas pactadas en este Contrato. -----

----**TRIGÉSIMA PRIMERA**: La **ARRENDADORA** no podrá incurrir en obligación o deuda alguna que pueda gravar el **ÁREA ARRENDADA** o afectar los términos y condiciones de este Contrato y la **ARRENDADORA** estará impedida de aumentar o variar de modo alguno los términos y condiciones aquí establecidos excepto por acuerdo escrito entre las **PARTES**. De igual modo, la **ARRENDADORA** reconoce que, de ser necesaria una emisión de bonos, o el financiamiento adicional de los edificios que componen el **ÁREA ARRENDADA**, ello no modificará ni afectará los términos y condiciones pactados en este acuerdo. -----

---TRIGÉSIMA SEGUNDA: Quiebra de la ARRENDADORA: De la **ARRENDADORA** presentar, o ser objeto de, una petición bajo el Título III de la ley *Puerto Rico Oversight Management and Economic Stability Act* (PROMESA, por sus siglas en inglés), o cualquier otro procedimiento de ajuste de deudas o que sea producto de su insolvencia, la **ARRENDADORA**, así como sus sucesores, oficiales y representantes, vendrán obligados a reconocer, defender, hacer valer y no oponerse a: (i) el derecho del **ARRENDATARIO** a recibir la protección adecuada de sus intereses bajo lo dispuesto en la Sección 363(e) del Código Federal de Quiebras; (ii) el derecho del **ARRENDATARIO** para ser compensada, recibir las garantías adecuadas, y a que los incumplimientos en su contra sean curados bajo la Sección 365(b) del Código Federal de Quiebras; y (iii) el derecho del **ARRENDATARIO** para ejercer las facultades que le reconoce la Sección 365(h) del Código Federal de Quiebras, incluyendo retener sus derechos bajo este contrato. Nada de lo dispuesto en esta cláusula se entenderá como una limitación a los derechos del **ARRENDATARIO**. -----

JJTV
Q
---TRIGÉSIMA TERCERA: Remedios: La **ARRENDADORA** indemnizará a el **ARRENDATARIO** por los daños y perjuicios que la venta, traspaso, radicación de una petición de quiebra o que cualquier otra acción que pueda afectar el goce y disfrute del **ÁREA ARRENDADA** le pueda ocasionar a esta. Además, irrespectivo de los remedios que pueda tener el **ARRENDATARIO** de ocurrir alguno de los eventos antes indicados, la **ARRENDADORA** acepta y reconoce que devolverá a el **ARRENDATARIO** el dinero gastado o invertido por concepto de mejoras autorizadas por la **ARRENDADORA**, de la **ARRENDADORA** vender, traspasar, radicar una petición de quiebra o de modo alguno afectar el goce pacífico del **ÁREA ARRENDADA** por el **ARRENDATARIO** dentro de la vigencia del presente contrato. -----

---TRIGÉSIMA CUARTA: Omisión en Exigir Cumplimiento: La omisión de la cualquiera de las **PARTES** de exigir el fiel cumplimiento de los términos y condiciones del contrato no podrá interpretarse como una renuncia a exigir en lo sucesivo su fiel cumplimiento. -----

---TRIGÉSIMA QUINTA: Ultravires: Conforme a Derecho y a las normas que rigen la contratación gubernamental, las **PARTES** reconocen que no se efectuará

contraprestación alguna hasta tanto el presente Contrato sea firmado por ambas **PARTES** y sea presentado el mismo en el Registro de Contratos de la Oficina del Contralor de Puerto Rico. -----

---**TRIGÉSIMA SEXTA: Vigencia:** Este Contrato tendrá un término de vigencia de doce (12) meses, contados desde su otorgamiento **hasta el 30 de junio de 2025**. No obstante, **el ARRENDATARIO** podrá notificar a **la ARRENDADORA** su intención de renovar este contrato sesenta (60) días antes de la fecha de expiración. De así hacerlo, y a la fecha de vencimiento **el ARRENDATARIO** no contar con la aprobación de la partida presupuestaria por concepto de arrendamiento, este contrato será renovado por un término de treinta (30) días adicionales, bajo los mismos términos y condiciones aquí consignados. -----

---De no solicitar la renovación de contrato conforme al término de sesenta (60) días antes dispuesto, **el ARRENDATARIO** deberá desalojar la propiedad en su totalidad y devolverla a **la ARRENDADORA** a la fecha de terminación del Contrato, en las mismas condiciones en que las recibió. De no desalojar la propiedad conforme a lo anterior, será responsabilidad del **ARRENDATARIO** efectuar el pago a **la ARRENDADORA** por cada día adicional, prorrateado según el espacio ocupado, conforme al canon de arrendamiento establecido mediante este contrato. -----

---**TRIGÉSIMA SEPTIMA: Registro:** Cónsono con lo dispuesto en la Cláusula Trigésima Quinta anterior, ninguna prestación o contraprestación objeto de este contrato o cualquier enmienda podrá exigirse hasta tanto el mismo se haya presentado para registro en la Oficina del Contralor, a tenor con lo dispuesto en la Ley Núm. 18 del 30 de octubre de 1975, según enmendada, *Ley de Registro de Contratos*, y la reglamentación aplicable. En el término de cinco (5) días del otorgamiento del Contrato, **el ARRENDATARIO**, deberá evidenciar a **la ARRENDADORA** la correspondiente certificación de Registro en el Registro de Contratos de la Oficina del Contralor. -----

-----**ACEPTACIÓN Y FIRMA**-----

---Las **PARTES** expresan su conformidad con todas las cláusulas y condiciones consignadas en este contrato y así las aceptan en todas sus partes por encontrar que establecen fielmente lo pactado. -----

JJN
@

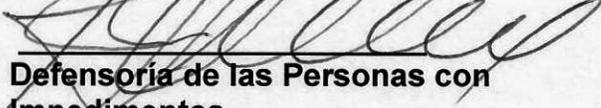
---**PARA QUE ASÍ CONSTE**, las **PARTES** suscriben el presente Contrato, con su firma al final de este documento e iniciales en el margen izquierdo de cada una de sus páginas.

---En San Juan, Puerto Rico, hoy 23 de julio de 2024. -----

ARRENDADORA

ARRENDATARIO

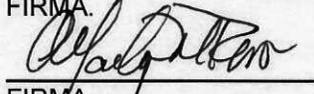

Autoridad de Edificios Públicos


Defensoría de las Personas con Impedimentos

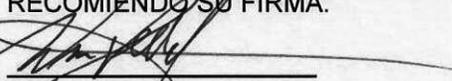
Por: Lic. Yamil J. Ayala Cruz
Director Ejecutivo
PO Box 41029
San Juan, PR 00940-1029
SS: 660-43-3801

Por: Lic. Juan J. Troche Villaneuve
Defensor Interino
PO Box 41309
San Juan, PR 00940-1309
SS: 660-46-5922

YO, Ana Y. Martínez Romo, ABOGADO(A) DE LA AUTORIDAD DE EDIFICIOS PUBLICOS, CERTÍFICO QUE HE REVISADO ESTE CONTRATO EN TODOS SUS PORMENORES Y HABIENDO ENCONTRADO EL MISMO SATISFACTORIO DESDE EL PUNTO DE VISTA LEGAL, RECOMIENDO SU FIRMA.


FIRMA

YO, William Elio + Casiro, ABOGADO(A) DE LA DEFENSORÍA DE LAS PERSONAS CON IMPEDIMENTOS CERTIFICO QUE HE REVISADO ESTE CONTRATO EN TODOS SUS PORMENORES Y HABIENDO ENCONTRADO EL MISMO SATISFACTORIO DESDE EL PUNTO DE VISTA LEGAL, RECOMIENDO SU FIRMA.


FIRMA

JJT
Q

DESGLOSE DE AREA ARRENDADA DEFENSORÍA DE LAS PERSONAS CON IMPEDIMENTOS

Propiedad	Dirección	Pies Cuadrados Aprox.	Uso Permitido
1. PBA 2070	Piso 1 Edif. B, Centro Gubernamental de Arecibo, Ave. Cedeño, frente a Centro Comercial, Arecibo, PR.	1,232.44 p ²	Oficinas en Centro Gubernamental
2. PBA 1120	Piso 2, Of. 203, Centro Gubernamental Roberto Sánchez Vilella, Torre Sur, Ave. De Diego, Pda 22 Santurce, San Juan, PR.	5,339.79 p ²	Oficinas en Centro Gubernamental
3. PBA 2340	Piso 1 Edificio II, Centro Gubernamental de Humacao, 45 Cruz Ortiz Stella, Humacao, PR	2,921.89 p ²	Oficinas en Centro Gubernamental
4. PBA 1120	Torre Sur -4 estacionamientos		
Totales	3 facilidades y 4 estacionamientos	9,494.12 p²	

A.1 Participación Proporcional o cuota prorrateada del ARRENDATARIO: A partir de la fecha del presente Contrato, la Cuota prorrateada o Participación proporcional significará según lo establecido en el desglose incluido en el Anejo A, sujeto a ajustes por parte de la Autoridad mediando notificación previa por escrito al Arrendatario según lo dispuesto a continuación. La ARRENDADORA se reserva el derecho de volver a medir la propiedad donde se encuentran las Instalaciones arrendadas antes desglosadas, o cualquier parte de las mismas en cualquier momento, y en consecuencia, reevaluar y volver a determinar la Participación Prorrateada del Arrendatario de conformidad con cualquier variación resultante. Cualquier diferencia resultante en la Participación Prorrateada del Arrendatario se notificará al Arrendatario y, tras la entrega de dicha notificación por parte de la Autoridad, este Contrato de Arrendamiento se considerará modificado automáticamente para reflejar el Participación prorrateada incluida en el aviso.

