

**CONTRATO DE ALQUILER
DE LOCAL COMERCIAL**

CENTROS DEL CARIBE, S. A., sociedad comercial constituida y existente de conformidad con las leyes de la República Dominicana, RNC No. 1-01-70451-9 con su domicilio y asiento social en el edificio Plaza Comercial MegaCentro de la Avenida San Vicente de Paúl esquina Carretera Mella, sector de Los Mina Norte, Municipio de Santo Domingo Este, Provincia de Santo Domingo, República Dominicana debidamente representada por su Directora General, Dana Cabral, dominicana, mayor de edad, soltera, portadora de la cédula de identidad y electoral No. 001-0897697-8, domiciliada y residente en el Distrito Nacional, Santo Domingo de Guzmán, R. D, la cual en lo adelante se denominará **LA PROPIETARIA**; de una parte y de la otra parte;

OPERADORA CENTROS DEL CARIBE, S. A., sociedad comercial constituida y existente de conformidad con las leyes de la República Dominicana, RNC No. 1-30-02231-3 con su domicilio y asiento social en el edificio Plaza Comercial MegaCentro de la Avenida San Vicente de Paúl esquina Carretera Mella, sector de Los Mina Norte, Municipio de Santo Domingo Este, Provincia de Santo Domingo, República Dominicana debidamente representada por su Directora General la Sra. Dana Cabral, dominicana, mayor de edad, soltera, portadora de la cédula de identidad y electoral No. 001-0897697-8, domiciliada y residente en el Distrito Nacional, Santo Domingo de Guzmán, R. D, la cual en lo que sigue de este Contrato, se denominará **LA OPERADORA DE LA PLAZA**;

OFICINA PRESIDENCIAL DE TECNOLOGÍAS DE LA INFORMACIÓN Y COMUNICACIÓN (OPTIC), institución gubernamental con dependencia directa del Poder Ejecutivo, creada de conformidad con las leyes de la República Dominicana, RNC No. 4-30-01950-1 con su domicilio y asiento social principal en la Avenida 27 de Febrero No. 328, Edificio RS, Primer Piso, Bella Vista,, Santo Domingo, República Dominicana, debidamente representado por su Director General, Ingeniero Domingo Antonio Tavaréz Valdez, dominicano, mayor de edad, casado, Funcionario público, cédula de identidad y electoral No. 001-0005933-6, domiciliado y residente en esta ciudad de Santo Domingo, República Dominicana, la cual en lo que sigue de este Contrato, se denominará **EL INQUILINO**;

En lo sucesivo y a los fines del presente Contrato, se hará referencia a **LA PROPIETARIA** y **EL INQUILINO** conjuntamente como las Partes;

POR CUANTO: **LA PROPIETARIA** ha edificado una plaza comercial sobre un área de **CIEN MIL OCHOCIENTOS VEINTICUATRO METROS CUADRADOS (100,824 M2)**, ubicado en el Municipio de Santo Domingo Este de la Provincia de Santo Domingo, la que en lo adelante del presente Contrato se denominará **LA PLAZA COMERCIAL MEGACENTRO**;

POR CUANTO: La edificación de **LA PLAZA COMERCIAL MEGACENTRO** comprende la existencia de un centro comercial con edificaciones de locales comerciales de distintos tamaños, así como de instalaciones y edificaciones en la parte interior y exterior del mismo, contando con una serie de facilidades para el público que concurra al referido centro comercial;

POR CUANTO: **LA PLAZA COMERCIAL MEGACENTRO** fue constituida en condominio mediante resolución del Tribunal Superior de Tierras de fecha 3 de noviembre del 2003;

POR CUANTO: **LA PROPIETARIA** es dueña de ciertos locales comerciales dentro de **LA PLAZA COMERCIAL MEGACENTRO**;

POR CUANTO: En virtud del presente Contrato **LA PROPIETARIA** otorga en alquiler el (los) local (es) comercial (es) que se describe(n) en este Contrato y que conforma (n) parte del centro comercial anteriormente referido, por el plazo de vigencia de este Contrato de Alquiler;

POR CUANTO: A la firma de este Contrato **LA PLAZA COMERCIAL MEGACENTRO** es administrada por la sociedad comercial Operadora Centros del Caribe, S. A., la cual fue designada por el Consorcio de Propietarios, con el objeto de que la referida sociedad comercial dirija el día a día de los asuntos del Condominio, en cumplimiento de las disposiciones de los Artículos 62 al 65 y demás aplicables del Reglamento de Condominio;

POR CUANTO: Las operaciones de **LA PLAZA COMERCIAL MEGACENTRO** están reguladas por un Reglamento de Condominio y por el Manual de Normas Técnicas;

POR CUANTO: Para el buen funcionamiento de la operación comercial de **LA PLAZA COMERCIAL MEGACENTRO** **EL INQUILINO** reconoce que **LA OPERADORA DE LA PLAZA** deberá mantener estricto control y regulación de la mezcla de tiendas

POR TANTO, y en el entendido de que el anterior preámbulo forma parte integrante de este Contrato de Alquiler, las Partes, libre y voluntariamente

HAN CONVENIDO Y PACTADO LO SIGUIENTE:

PRIMERO: OBJETO DEL CONTRATO

Por el presente acto las Partes celebran un Contrato de Alquiler, mediante el cual **LA PROPIETARIA** alquila a **EL INQUILINO**, quien acepta a su entera satisfacción y bajo las condiciones que se estipulan más adelante, el (los) local (es) que se describe (n) a continuación, que en lo adelante, se denominará(n) el "**LOCAL COMERCIAL MATERIA DE ALQUILER**" y de planos que se anexan al presente Contrato:

LOCAL No. 75 a

Situado en el primer nivel de tiendas de la **PLAZA COMERCIAL MEGACENTRO**, con un área de 188.44 metros cuadrados, colindando al Norte con los Locales 74a, 78a, al Noreste con el Corredor Botánico, al Noroeste con los Locales Nos. 79a y 80a, al Sur con el local No 76a, al Sureste con el Local 76a, al Suroeste con el Local no. 85a, al Este

con el Local 76a y al Oeste con los locales 80a y 85a. Para ser usado para la venta al detalle de bienes y servicios, siempre y cuando estos no sean financieros.

LOCAL No. 76 a ✓

Situado en el primer nivel de tiendas de la PLAZA COMERCIAL MEGACENTRO, con un área de 195.90 metros cuadrados, colindando al Norte con el Local 75a, y el Corredor Botánico al Noreste con el Local 77a, al Noroeste con el Local No. 75a, al Sur con el Local 77a y 85a al Sureste con el Local 77a, al Suroeste con el Local 85a, al Este con el Local 77a y el Corredor Botánico al Oeste con el Local 85a y el 75a. Para ser usado para la venta al detalle de bienes y servicios, siempre y cuando estos no sean financieros.

Este Contrato surte sus efectos a partir de la fecha en que es firmado por las Partes, en el entendido de que LA PROPIETARIA entrega a EL INQUILINO, mediante el mismo, el LOCAL COMERCIAL MATERIA DE ALQUILER, el cual EL INQUILINO declara haber revisado y encontrado conforme por lo cual recibe a su entera satisfacción y da formal recibo de descargo a LA PROPIETARIA por cualquier daño en el LOCAL COMERCIAL MATERIA DE ALQUILER y cualquiera de las mejoras o equipos, de haberlos, de manera enunciativa pero no limitativa a filtraciones, daños estructurales, huecos, vidrios rotos, plafones, sheetrock y puertas con desperfectos, desniveles en el piso, en las paredes, entre otras. De igual modo, es acordado que EL INQUILINO no quedará liberado de sus obligaciones estipuladas en el presente Contrato frente a LA PROPIETARIA hasta el momento que entregue el LOCAL COMERCIAL MATERIA DE ALQUILER a satisfacción de LA PROPIETARIA, en las mismas condiciones en las que le fue recibido por EL INQUILINO, libre de todo gravamen o deuda, lo cual hará constar mediante un documento firmado por ambas Partes a tales fines.

SEGUNDO: DESTINO O USO DEL LOCAL COMERCIAL MATERIA DE ALQUILER

EL INQUILINO se compromete a destinar el LOCAL COMERCIAL MATERIA DE ALQUILER exclusivamente a la venta de los productos listados en este artículo siendo este exhaustivo y limitativo. Igualmente, queda expresamente convenido que en dicho Local Comercial será instalado un negocio bajo el nombre comercial indicado y entra dentro de la Categoría de un Local de Servicios conforme con lo establecido en el Anexo B del presente contrato.

NOMBRE COMERCIAL: Oficina Presidencial de Tecnologías de la Información y Comunicación (OPTIC) ✓
PRODUCTOS A COMERCIALIZAR: Gobierno Electrónico, Servicios provistos por distintas instituciones de la Administración Pública, coordinados por la OPTIC (papel de buena conducta, pasaportes, pago de tasas impositivas, licencia Y cedula de identidad y electoral) ✓
CATEGORÍA: Servicios

EL INQUILINO se compromete a no incluir en los productos a comercializar ni como complementos al uso comercial especificado mediante el presente contrato, los siguientes servicios siendo estos enunciativos no limitativos: Máquinas de helados, venta de tarjetas de llamadas, activación de líneas telefónicas, venta de celulares, bancas de apuestas, juegos de azar, tatuajes ni piercings.

EL INQUILINO se compromete a no modificar parcial o totalmente el aludido nombre comercial ni la categoría de tienda, sin la previa aprobación por escrito de LA PROPIETARIA.

TERCERO: PLAZO DE VIGENCIA

El presente Contrato tendrá un Plazo de vigencia, forzoso para ambas Partes, de tres (3) años contado a partir del Veintiuno (21) de Agosto del año dos mil diez (2010), el cual vencerá el Veintiuno (21) de Agosto del año dos mil trece (2013). ✓

No obstante lo antes indicado las partes acuerdan que LA PROPIETARIA podrá resolver el presente contrato unilateralmente a los cuatro (4) meses de la firma si EL INQUILINO no cumple con las exigencias establecidas en el mismo.

CUARTO: PRECIO DEL ALQUILER (RENTA) MENSUAL

Durante la vigencia de este Contrato, EL INQUILINO se compromete en forma irrevocable al pago de una renta mensual, en lo adelante la Renta Mensual del LOCAL COMERCIAL MATERIA DE ALQUILER, determinada en base a la cantidad de metros cuadrados que se describen en el Artículo Primero. Las Partes convienen que durante el primer año el precio mensual por metro cuadrado atribuido al alquiler del LOCAL COMERCIAL MATERIA DE ALQUILER, ascenderá a la suma de DIEZ Y SIETE DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA CON 93/100 (US\$17.93) y se ajustara anualmente según se detalla más abajo.

	Precio x m ²	METROS	Renta Mensual
Año 1	US\$17.93 ✓	384.34mts2	US\$6,891.22
Año 2	US\$18.83 ✓	384.34mts2	US\$7,235.78
Año 3	US\$19.77 ✓	384.34mts2	US\$7,597.57

En consecuencia, durante el primer año a contar de la fecha de este Contrato, EL INQUILINO se compromete a pagar puntualmente la Renta Mensual por mes o fracción de mes pactado, ascendente a la suma de SEIS MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y UN DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA CON 22/100 (US\$6,891.22), lo cual realizará por adelantado, y según indique la factura mensual enviada por LA PROPIETARIA, más el monto resultante de la aplicación de la tasa de ITBIS vigente, así como cualquier otro impuesto que surgiere durante la vigencia del presente Contrato.

Antes de iniciar cada periodo mensual calendario de vigencia del presente Contrato, EL INQUILINO deberá cancelar, por anticipado, el importe a que asciende la Renta Mensual del LOCAL COMERCIAL MATERIA DE ALQUILER. Para fines de la facturación correspondiente, se le añadirá la tasa de ITBIS vigente, así como cualquier otro impuesto que surgiere durante la vigencia del presente Contrato.

El pago de la Renta Mensual, más los impuestos aplicables es una obligación mensual de EL INQUILINO y deberá ser entregada a LA PROPIETARIA en sus oficinas o en manos de quien ésta designe, y deberá realizarse dentro de los quince (15) días calendarios de la emisión de la factura. Si el último día referido fuera inhábil, el plazo aludido se extenderá al día hábil siguiente. En caso de retraso en el pago de cualesquiera de ellas dentro del plazo fijado, EL INQUILINO quedará automáticamente constituido en mora sin necesidad de requerimiento verbal o escrito y estará obligado al pago de intereses compensatorios a título de penalidad por su incumplimiento y a manera de compensación de un cinco por ciento (5%) de interés mensual o por fracción de mes, sobre el monto de la (s) cuota (s) mensual (es) no pagada (s) antes de los quince (15) días posteriores a la fecha de su vencimiento. LA PROPIETARIA podrá recibir estas sumas de indemnización sin perjuicio del derecho que tendrá LA PROPIETARIA de optar por la terminación del Contrato.

LA PROPIETARIA no es responsable de retrasos en el servicio de entrega postal. EL INQUILINO que no haya recibido su factura a tiempo puede procurar un duplicado en las oficinas de LA PROPIETARIA.

Todos los pagos han sido acordados en Dólares de los Estados Unidos de América (US\$), y deberán ser realizados en dicha moneda. Sin embargo, si por leyes o disposiciones legales que se impongan a las Partes, el pago deba ser realizado en Pesos Dominicanos (RD\$), el mismo será realizado por el equivalente a la suma correspondiente en Dólares de los Estados Unidos de América (US\$) que se pretenda cubrir, calculados a la tasa de cambio de venta de divisas promedio ponderada del mercado bancario privado a la fecha de operarse el pago, en el entendido de que LA PROPIETARIA deberá en ese caso, recibir una cantidad en Pesos Dominicanos (RD\$) que le permita adquirir el monto en Dólares de los Estados Unidos de América (US\$) correspondiente a la mencionada tasa, libre de todo cargo, costo, comisión e impuesto.

Las Partes aceptan y reconocen que en caso de que en el futuro y durante la vigencia de este acuerdo el mercado de divisas deje de existir por regulaciones de las autoridades monetarias, se utilizará para los fines del cálculo del monto en pesos a pagar, la tasa de cambio que refleje el costo real del dinero el día del pago de que se trate, según determine LA PROPIETARIA a su solo juicio.

EL INQUILINO se compromete a pagar los valores detallados mas abajo a la firma del presente contrato y según le sea presentado el recibo o la factura correspondiente por concepto de los mismos por parte de LA PROPIETARIA. EL INQUILINO quedará automáticamente constituido en mora sin necesidad de requerimiento verbal o escrito y estará obligado al pago de intereses compensatorios a título de penalidad por su incumplimiento y a manera de compensación de un cinco por ciento (5%) de interés mensual o por fracción de mes, sobre el monto adeudado y no pagado al momento de la firma. LA PROPIETARIA podrá recibir estas sumas de indemnización sin perjuicio del derecho que le asiste de optar por la terminación del Contrato:

- a) El equivalente a dos meses de renta pactado durante el primer año de vigencia del presente contrato más el monto resultante de la aplicación de la tasa de ITBIS vigente, por concepto de prima no reembolsable por la firma del presente contrato.
- b) La suma en pesos dominicanos que a la fecha de firma de este contrato sea equivalente a un mes depósito del precio del alquiler pactado para el tercer año de vigencia del presente contrato, el cual será reembolsable en pesos y hasta un máximo del valor recibido en pesos dominicanos a la firma de este contrato conforme lo estipulado en el artículo Décimo del presente contrato, en lo adelante del presente contrato, este depósito se denominará el DEPOSITO REEMBOLSABLE DE RENTA.

PARRAFO: Las partes reconocen que en vista de que EL INQUILINO tiene en fondo la suma de Doscientos Mil cuatrocientos Sesenta y Dos Pesos con 14/100 (RD\$200,462.14) por concepto de depósito reembolsable de renta únicamente tendrá que pagar el monto restante.

QUINTO: OBLIGACIONES DEL INQUILINO

EL INQUILINO esta especialmente obligado a:

A cumplir con todas las resoluciones y decisiones de la OPERADORA DE LA PLAZA, las normas establecidas en el Reglamento de Condominio y el Manual de Normas Técnicas de LA PLAZA COMERCIAL MEGACENTRO, los cuales han sido entregados a EL INQUILINO el cual reconoce que conoce los términos y condiciones estipulados en los mismos y esta de acuerdo en cumplirlos a cabalidad. Por igual está conforme con el Contrato de Servicio de Suministro de Energía Eléctrica a ser suscrito con LA OPERADORA DE LA PLAZA concomitantemente con este Contrato y los términos y condiciones estipulados en el mismo.

A presentar los planos arquitectónicos, estructurales, eléctricos, sanitarios, el diseño del letrero o rotulo a ser utilizado en la fachada del LOCAL COMERCIAL MATERIA DE ALQUILER, entre otros, y a solicitar la aprobación por escrito de los mismos de LA OPERADORA DE LA PLAZA para efectuar las modificaciones y construcciones en el interior del LOCAL COMERCIAL MATERIA DE ALQUILER que sean necesarias para operar el establecimiento a ser instalado. EL INQUILINO reconoce que no podrá iniciar ningún tipo de trabajo hasta tanto se tenga la aprobación escrita de LA OPERADORA DE LA PLAZA a riesgo de que se paralizen dichos trabajos hasta tanto se tenga la referida aprobación. EL INQUILINO podrá previa aprobación por escrito de La OPERADORA DE LA PLAZA construir libre de costo hasta un veinticinco por ciento (25%) del metraje del local alquilado siempre que fuere destinado para almacén. Si el uso del mezanine fuere para tienda pagará el mismo precio que paga de renta por el local objeto de alquiler mediante el presente contrato al igual que por el metraje que excediere del veinticinco por ciento (25%) si este fuere el caso.

A cuidar el LOCAL COMERCIAL MATERIA DE ALQUILER y dispensarle el cuido de un buen padre de familia y usarlo exclusivamente en los fines para los que le ha sido destinado y que aparecen descritos en el Artículo Segundo de este Contrato. Esta obligación incluye la absoluta prohibición de sustituir, en todo o en parte, las actividades y/o servicios para las que le ha sido dada y debiendo devolverlo en manos de LA PROPIETARIA en óptimas condiciones.

Pagar puntualmente la Renta Mensual del LOCAL COMERCIAL MATERIA DE ALQUILER al que se alude en el Artículo Cuarto que antecede, así como también al pago de los Gastos Comunes al que se alude en el Artículo Séptimo de este Contrato ambos con los impuestos y gravámenes que la ley señala actualmente o se determine en el futuro.

Pagar puntualmente los gastos individuales señalados en el Artículo Octavo que en el LOCAL COMERCIAL MATERIA DE ALQUILER se originen por concepto de los servicios de energía eléctrica, teléfono, agua, gas licuado y cualquier otro tipo de servicio que establezca EL INQUILINO, debiendo EL INQUILINO entregar libre de todo cargo o deuda, el LOCAL COMERCIAL MATERIA DE ALQUILER cuando se produzca la llegada del término o la resolución del presente Contrato.

A dar aviso inmediato a LA PROPIETARIA de cualquier daño, desperfecto y/o perjuicio que sufra el LOCAL COMERCIAL MATERIA DE ALQUILER por cualquier causa. Así mismo, salvo que se trate de un daño estructural, a repararlo de inmediato siendo de su total cuenta y cargo los gastos respectivos. El incumplimiento total o parcial de la obligación de reparar el daño de que se trate no libera a EL INQUILINO de la obligación de cumplir con el pago de la Renta Mensual del LOCAL COMERCIAL MATERIA DE ALQUILER en el Artículo Cuarto. Todos los gastos de conservación y mantenimiento ordinario y extraordinario del LOCAL COMERCIAL MATERIA DE ALQUILER son de cargo exclusivo de EL INQUILINO.

A no subalquilar, total o parcialmente, el LOCAL COMERCIAL MATERIA DE ALQUILER, ni ceder en forma alguna este Contrato sin el consentimiento expreso y por escrito de LA PROPIETARIA.

A no movilizar fuera del LOCAL COMERCIAL MATERIA DE ALQUILER los equipos propios de su operación sin la previa autorización por escrito de LA PROPIETARIA.

A recibir el LOCAL COMERCIAL MATERIA DE ALQUILER sin llavines de seguridad y gestionar los mismos de forma tal que quede garantizada la seguridad del LOCAL COMERCIAL MATERIA DE ALQUILER. Quedando bajo su responsabilidad la seguridad del mismo así como de la mercancía destinada a los fines de comercialización o cualquier otro fin y que se encuentre dentro del LOCAL COMERCIAL MATERIA DE ALQUILER.

SEXTO: REGLAS BASICAS DE OPERACIÓN

EL INQUILINO está sujeto a las siguientes condiciones respecto al uso del LOCAL COMERCIAL MATERIA DE ALQUILER, de las áreas comunes y demás facilidades que conforman LA PLAZA COMERCIAL MEGACENTRO, y en tal sentido está especialmente obligado a:

- a) No efectuar modificaciones o construcciones al LOCAL COMERCIAL MATERIA DE ALQUILER, ni a la estructura externa del mismo, ni pintar o decorar paredes, puertas o ventanas que den a las áreas comunes o al exterior de LA PLAZA COMERCIAL MEGACENTRO que modifiquen la estética del conjunto o afecten otros locales o la seguridad de LA PLAZA COMERCIAL MEGACENTRO, sin la previa autorización por escrito de LA OPERADORA DE LA PLAZA. En este sentido, no colocará toldos, artefactos, lámparas u objetos similares en los balcones y ventanas exteriores del LOCAL COMERCIAL MATERIA DE ALQUILER, o aditamentos de hierro forjado, aluminio u otros similares, que afecten la estética o arquitectura general del edificio sin la previa autorización por escrito de LA OPERADORA DE LA PLAZA.
- b) No colocar en el LOCAL COMERCIAL MATERIA DE ALQUILER vitrinas y aquellos objetos productos, carteles etc. que a juicio de LA OPERADORA DE LA PLAZA, atenten contra la convivencia, la moral y las buenas costumbres ni que promocionen otras plazas comerciales.
- c) No usar amplificadores de sonidos, altoparlantes, fonógrafos, televisores, instrumentos de música, medios publicitarios, luces, proyectores, radios, equipos electrónicos o cualquier otro instrumento de reproducción de imagen y/o sonido que perturben a los demás y que puedan ser oídos fuera del LOCAL COMERCIAL MATERIA DE ALQUILER.
- d) A permitir a LA PROPIETARIA y/o a la empresa o empresas encargadas de la administración de LA PLAZA COMERCIAL MEGACENTRO la inspección del LOCAL COMERCIAL MATERIA DE ALQUILER y/o de sus instalaciones, cuando así lo estime conveniente, y a reparar, por su total cuenta y costo, los desperfectos y/o daños que ésta o éstas pudieran constatar durante la inspección de que se trate.
- e) A no hacer uso ni permitir el uso imprudente del LOCAL COMERCIAL MATERIA DE ALQUILER o el uso contrario al orden público y/o a las buenas costumbres por su personal y/o por los clientes que acudan al mismo. En estos casos, EL INQUILINO asumirá toda responsabilidad frente a toda clase de Autoridades y/o terceros, sean éstas personas naturales y/o jurídicas, por cualquier riesgo, daño o pago de multas o indemnizaciones que se generen por el incumplimiento del presente inciso.
- f) A respetar los Horarios Diarios de Funcionamiento de LA PLAZA COMERCIAL MEGACENTRO que determine LA OPERADORA DE LA PLAZA y, especial y señaladamente, a programar todas sus actividades durante todos los días de la semana sin excepción alguna. A la fecha de suscripción del presente Contrato, el Horario de Visita de LA PLAZA COMERCIAL MEGACENTRO es el siguiente:
De Lunes a Sábado: De 9:00 a.m. a 10:00 p.m.
Domingos y días feriados: De 10:00 a.m. a 8:00 p.m.
Este horario diario de funcionamiento podrá ser modificado unilateralmente por la OPERADORA DE LA PLAZA cuantas veces resulte necesario de acuerdo con las necesidades de funcionamiento de LA PLAZA COMERCIAL MEGACENTRO.
- g) A pagar todos los arbitrios, tasas, impuestos, licencias y demás contribuciones a las que el funcionamiento del LOCAL COMERCIAL MATERIA DE ALQUILER pudieran dar lugar, sin reserva ni limitación alguna y acreditar, a la sola solicitud de LA PROPIETARIA, el oportuno y adecuado cumplimiento de tales obligaciones.
- h) A renovar periódicamente, por su propia cuenta y costo, las instalaciones, equipos y mobiliario introducidos en los locales a fin de mantener siempre, durante la vigencia de este Contrato, la mejor presentación del inmueble y un standard técnico de primera clase, con relación a la naturaleza de las actividades y/o servicios que desarrollará en él.
- i) A pagar todos los gastos directos de operación que demande el funcionamiento del LOCAL COMERCIAL MATERIA DE ALQUILER.
- j) No tener dentro del LOCAL COMERCIAL MATERIA DE ALQUILER o de cualquier área de la PLAZA COMERCIAL materiales químicos inflamables, explosivos, materiales antihigiénicos o que produzcan humedad, malos olores, humos o cualquier clase de molestias a los demás o que puedan atentar contra la salud, sin la debida autorización por escrito de LA OPERADORA DE LA PLAZA.

- k) Mantener el LOCAL COMERCIAL MATERIA DE ALQUILER en perfecto estado de conservación, seguridad, higiene y aseo, incluyendo lo que se refiere a sus entradas, umbrales, vidrios, marcos, vitrinas, fachadas, divisiones, puertas, accesorios, instalaciones, iluminación, ventilación; sistemas de detección de incendios, climatización de aire, letreros, pisos, haciéndolos reparar limpiar y pintar periódicamente, a su propio costo, a efecto de que LA PLAZA COMERCIAL MEGACENTRO en su conjunto mantenga un determinado nivel hacia sus usuarios y clientes, cumpliendo cabalmente lo establecido en el artículo 20 del Régimen de Condominio. En este sentido, deberá mantener permanentemente el LOCAL COMERCIAL MATERIA DE ALQUILER y las partes anteriores y posteriores inmediatamente contiguas al LOCAL COMERCIAL MATERIA DE ALQUILER, limpios y libres de toda basura y suciedad, almacenando todos los residuos y basuras dentro del LOCAL COMERCIAL MATERIA DE ALQUILER en recipientes adecuados, situados de tal forma que no sean visibles para los demás usuarios de LA PLAZA COMERCIAL MEGACENTRO y que no creen ningún riesgo de incendio o atenten contra la salud.
- l) Colocar en las fachadas interiores del LOCAL COMERCIAL MATERIA DE ALQUILER, sólo el nombre de su establecimiento o denominación comercial. Asimismo, queda entendido que los letreros o rótulos utilizados en la fachada de los locales deberán ser colocados en posición paralela y/o adyacente al local, nunca en posición perpendicular ni de ninguna otra manera, previa aprobación de los mismos por parte de LA OPERADORA DE LA PLAZA.
- m) No tender o secar ropas y otros artículos en las ventanas, barandas, pasillos, terrazas, escaleras, etc. o permitir la limpieza de los mismos en la parte exterior del edificio.
- n) No utilizar, ni permitir el uso del LOCAL COMERCIAL MATERIA DE ALQUILER como vivienda, dormitorio o alojamiento.
- o) No guardar ni permitir que se guarden animales vivos dentro del LOCAL COMERCIAL MATERIA DE ALQUILER a menos que se hayan adquirido para fines de comercialización, y existan mecanismos adecuados para alojar dichos animales, diseñados e instalados por el propietario a sus expensas, y aprobados previamente por escrito por LA OPERADORA DE LA PLAZA.
- p) Aparcar, cargar y descargar camionetas, camiones, furgones u otros vehículos sólo en las zonas, horarios y de la forma indicada por LA OPERADORA DE LA PLAZA y velar porque esta disposición sea acatada por sus empleados, suplidores y contratistas.
- q) No utilizar los servicios o instalaciones de plomería para fines distintos de aquellos para los cuales fueron contruidos en el entendido de que todas las líneas de desagüe se mantendrán despejadas y libres de todo atasco, no debiendo tirar en las mismas ninguna sustancia extraña o perjudicial. El costo de la reparación de cualquier rotura, atascamiento o daños como consecuencia de una violación a esta estipulación por EL INQUILINO, sus empleados, clientes, visitantes o representantes, correrá a cargo única y exclusivamente de EL INQUILINO.
- r) No operar ningún medio de transporte interno, del tipo de los trenes de juguete utilizados en los parques de diversiones, a menos que sea aprobado por LA OPERADORA DE LA PLAZA.
- s) Independientemente de otros sistemas contra incendios que puedan existir en LA PLAZA COMERCIAL MEGACENTRO, mantener e instalar en un lugar fácilmente accesible dentro del LOCAL COMERCIAL MATERIA DE ALQUILER los extintores de incendio necesarios con la capacidad adecuada al LOCAL COMERCIAL MATERIA DE ALQUILER y en perfecto estado de funcionamiento.
- t) Contratar, a su costo, una compañía exterminadora de plagas o fumigación, como mínimo una vez al mes o como le indique LA OPERADORA DE LA PLAZA.
- u) No realizar ni colocar letreros o aviso alguno sobre ninguna venta por "cierre de negocio" o "quiebra" o su equivalente, ni permitir que el LOCAL COMERCIAL MATERIA DE ALQUILER sean utilizado como casa de saldos, compraventa, establecimiento de productos excedentes o cualquier otro tipo de negocio o actividad similares que puedan dañar la reputación de LA PLAZA COMERCIAL, a menos que sea con la autorización previa por escrito de LA OPERADORA DE LA PLAZA.
- v) No realizar en el LOCAL COMERCIAL MATERIA DE ALQUILER obras de reparación, mejoras o alteraciones que perturben el uso y goce legítimo de los demás o que interrumpan, aunque sea temporalmente el uso de las partes comunes, a menos que sea con la previa autorización por escrito de LA OPERADORA DE LA PLAZA.
- w) A que todos los equipos y artefactos para la manipulación de cargas en el LOCAL COMERCIAL MATERIA DE ALQUILER, que no sean manipulados en el espacio destinado para carga en el parqueo, sean propulsados a mano, y estén provistos de ruedas de goma. Asimismo, EL INQUILINO acepta y reconoce que LA OPERADORA DE LA PLAZA o su delegado, podrá retirar a expensas de EL INQUILINO, las mercancías y artículos pertenecientes a EL INQUILINO o personas autorizadas por éste, que estén colocados o almacenados en el interior de las áreas comunes, sin la autorización por escrito de LA OPERADORA DE LA PLAZA, incluyendo en el pasillo de circulación o de servicio, en el entendido de que, ni LA OPERADORA DE LA PLAZA, ni LA PROPIETARIA, ni el Consorcio de Propietarios de LA PLAZA COMERCIAL MEGACENTRO, contraerán ninguna responsabilidad por este hecho. Asimismo queda entendido que EL INQUILINO solo podrá movilizar las mercancías, artículos y materiales de construcción a través de los pasillos correspondientes, sujeto a las reglas establecidas por LA OPERADORA DE LA PLAZA y de la manera y los horarios que esta indique.
- x) No utilizar estufas de gas o electricidad u otros aparatos que produzcan fuego, con excepción de los locales ubicados en el área de comida (Food Court), los locales destinados a restaurantes, los locales anclas números 27a, 30b, 35a, 36a y 56a, así como cualquier otro local que sea expresamente autorizado por el Comité Ejecutivo a tales fines.
- y) Sólo utilizar pequeñas partes del LOCAL COMERCIAL MATERIA DE ALQUILER, según sea necesario razonablemente, para almacenaje y oficina, pero sólo en relación con el negocio que se realice en el LOCAL COMERCIAL MATERIA DE ALQUILER, en el entendido de que la porción utilizada para estos fines deberá guardar la relación usual con el tipo de negocio de que se trate.
- z) Mantener un personal adecuadamente entrenado para ofrecer un servicio eficiente al cliente, siendo EL INQUILINO responsable de los salarios y demás obligaciones laborales y de cualquier otro tipo que se deriven de los contratos de trabajo del personal que preste servicios a su favor, debiendo mantener indemne a LA PROPIETARIA de cualquier tipo de demanda, acción o reclamación resultante de dichas obligaciones.
- aa) A movilizar la basura o desechos con estricto apego a las reglas y procedimientos establecidos en el Manual de manejo de desperdicios orgánicos e inorgánicos. Este manual puede ser modificado en cualquier momento por LA OPERADORA DE LA PLAZA.
- bb) No ocupar con mercancías mesas, ni exhibidores, ni de cualquiera otra forma, de modo provisional, ni permanente, los espacios o áreas comunes, sin la previa autorización por escrito de LA OPERADORA DE LA PLAZA, a pena de que dichas mercancías, mesas, exhibidores o cualquier objeto colocado por EL INQUILINO sin la debida autorización en las áreas comunes sean removidas por LA OPERADORA DE LA PLAZA quedando la misma, así

- como LA PROPIETARIA, libre de cualquier responsabilidad, renunciando EL INQUILINO por este medio a cualquier tipo de reclamación legal.
- cc) Poseer su propio sistema de aire acondicionado con una capacidad mínima de 750BTU por metro cúbico de local, excluyendo el área de almacén que no esté climatizado, el cual deberá mantenerse encendido y operando durante horas laborales. Las unidades de climatización de aire de cada local deben proveer una temperatura ambiental de 71 grados Fahrenheit durante las horas laborales y por lo tanto los termostatos deben ajustarse para lograr este nivel de confort. En caso de que un local comercial no posea un sistema de aire acondicionado o el mismo se encuentre averiado deberá mantener las puertas de su local cerradas, salvo que se trate de una avería temporal a su equipo ya instalado que no exceda las setenta y dos (72) horas.
 - dd) Los locales de expendio de comida localizados en el Food Court, deberán instalar sistemas independientes de aire acondicionado y extracción de grasa y humo según las estipulaciones del Manual de Normas Técnicas con la finalidad de proporcionar un ambiente puro, higiénico y adecuado a los usuarios
 - ee) No utilizar las áreas comunes para ninguna actividad que no sea el de la libre circulación de sus usuarios, en especial no podrá, ser utilizada para vender; ni promocionar; ni celebrar reuniones, cumpleaños, actos, ni juegos de menores, salvo que sea autorizado previamente por escrito por LA OPERADORA DE LA PLAZA.
 - ff) A cubrir los costos de adquisición correspondientes a los medidores de energía individuales, los medidores de gas, los equipos de control ambiental y de temperatura, de detección de incendio y humo, las interfases de comunicaciones necesarias para reportar los eventos al centro de control, así como los gastos relativos a su instalación.
 - gg) Durante el tiempo en que el LOCAL COMERCIAL MATERIA DE ALQUILER permanezca cerrado, sus vitrinas y fachadas visibles al público, deberán ser cubiertas de la manera que especifique LA OPERADORA DE LA PLAZA.
 - hh) Realizar todas las instalaciones eléctricas, sanitarias y de aire acondicionado cumpliendo estrictamente lo establecido en las Normas Técnicas y apegándose a la aprobación escrita que para tales fines le conceda LA OPERADORA DE LA PLAZA, quedando así pues entendido que ningún equipo, conducto, ni accesorio podrá instalarse en las áreas comunes sin la previa autorización escrita de LA OPERADORA DE LA PLAZA.
 - ii) No ofertar ni publicar en el LOCAL COMERCIAL MATERIA DE ALQUILER los precios ni los especiales de la mercancía con carteles, labels, papeles, cartulinas, tape, cartones, marcadores que estén manuscritos, en pobre condición, deteriorado, ilegibles, o que no vayan acorde con los mas altos estándares de calidad, según el criterio de LA OPERADORA DE LA PLAZA.
 - jj) Por razones de imagen de LA PLAZA COMERCIAL MEGACENTRO, en el LOCAL COMERCIAL MATERIA DE ALQUILER no se podrán exhibir cajas que estén visibles al público. EL INQUILINO, deberá solicitar por escrito una autorización para esos fines, previo a la colocación de las mismas.
 - kk) A colocar un vestidor por cada 50 metros cuadrados de tienda. Tiendas que tengan menos de 50 metros tendrá que tener un vestidor y siempre tener disponible al público dicho (s) vestidor.
 - ll) No tener su almacén visible ni accesible al público.
 - mm) Mantener en todo momento durante la vigencia del contrato las provisiones de seguridad que fueran necesarias para los clientes, empleados y usuarios de la Plaza Comercial según el tipo de negocio a ser operado, a solo juicio de la OPERADORA DE LA PLAZA o quien esta designado a las autoridades competentes.
 - nn) Si fuere necesario para el buen funcionamiento de sus operaciones Instalar en el LOCAL COMERCIAL MATERIA DE ALQUILER un UPS y regulador de voltaje con suficiente capacidad para utilizar en sus cajas y equipos especiales con los cuales podrán dar servicio al publico durante cambios de energía eléctrica o pequeñas interrupciones en el servicio previa aprobación por escrito de LA OPERADORA DE LA PLAZA.
 - oo) Si fuere necesario cumplir con el proceso del manejo de desechos que por su naturaleza fueren considerados como peligrosos.
 - pp) Mantener en todo momento durante la vigencia del contrato las provisiones de seguridad que fueran necesarias tales como alarmas de seguridad, cierre hermético de su Local durante el periodo no laborable según el tipo de negocio a ser operado, a solo juicio de la OPERADORA DE LA PLAZA o quien esta haya designado como autoridad competente así como adoptar las medidas de seguridad necesarias para sus clientes, empleados y usuarios de la Plaza Comercial. Ateniéndose a las disposiciones emitidas por La Operadora de la Plaza y obligándose a dar cumplimiento a las mismas y a cubrir las multas que le fueren impuestas a solo juicio de La Operadora en el caso de que por su comportamiento dañe el buen funcionamiento de la operación de la Plaza Comercial MEGACENTRO o de sus Condóminos.

SEPTIMO: GASTOS COMUNES DEL CENTRO COMERCIAL

En adición a la Renta Mensual por concepto de alquiler, EL INQUILINO declara conocer que esta obligado a contribuir a cubrir durante la vigencia del presente Contrato con el pago mensual de las cargas y gastos comunes de LA PLAZA COMERCIAL MEGACENTRO (compuestos por energía de las áreas comunes y mantenimiento general de la plaza) así como cualquier otro gasto extraordinario establecido por los organismos correspondientes.

EL INQUILINO declara conocer que a fin de calcular las cargas y gastos comunes y demás obligaciones pecuniarias dentro de LA PLAZA COMERCIAL MEGACENTRO que le son atribuibles, con excepción de los servicios individuales de electricidad, agua, gas licuado y teléfono establecidos en este Contrato, se utilizará una fórmula matemática con un factor de ponderación de pagos que variará según el tipo de negocio o zona dentro de LA PLAZA COMERCIAL MEGACENTRO en que opere el negocio. En este sentido, EL INQUILINO acepta y reconoce que el LOCAL COMERCIAL MATERIA DE ALQUILER por este medio es un local tipo local comercial, por lo que le corresponderá el factor de ponderación de este tipo de locales, de conformidad con lo dispuesto en el Reglamento de Condominios de dicha Plaza.

El cargo por gasto común (compuesto por energía eléctrica común y mantenimiento) mensual del LOCAL COMERCIAL MATERIA DE ALQUILER lo determina la Asamblea de Condóminos de acuerdo a los costos y actualmente es de CINCO DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA con 50/100 por metro cuadrado (US\$5.50 x m2), más el monto resultante de la aplicación de la tasa del ITBIS vigente, así como cualquier otro impuesto que surgiere durante la vigencia del presente Contrato. EL INQUILINO acepta que el precio del mantenimiento: a) podrá variar de durante la vigencia del presente contrato según disponga la Asamblea del Condominio y estos cambios le serán oponibles en su condición de INQUILINO en la PLAZA COMERCIAL MEGACENTRO, y b) se pagará mensualmente de manera anticipada y según lo indique LA OPERADORA DE LA PLAZA.

EL INQUILINO se compromete a pagar la suma correspondiente a un mes de depósito de la cuota de gastos comunes a la firma de este contrato y/o según le sea presentada la factura o recibo por ese concepto por parte de LA OPERADORA DE LA PLAZA, suma esta que será reembolsable conforme lo estipulado en el artículo Noveno del presente contrato.

EL INQUILINO se compromete a pagar la suma correspondiente a un mes de depósito de la cuota de gastos comunes a la firma de este contrato y/o según le sea presentada la factura o recibo por ese concepto por parte de LA OPERADORA DE LA PLAZA, suma esta que será reembolsable en pesos y hasta un máximo del valor recibido en pesos dominicanos a la firma de este contrato conforme lo estipulado en los artículos Noveno y Décimo del presente contrato, en lo adelante del presente contrato, este depósito se denominará el DEPOSITO REEMBOLSABLE DE MANTENIMIENTO.

PARRAFO PRIMERO: Las partes reconocen que LA PROPIETARIA tiene en fondo la suma de Setenta y Un Mil Ciento Treinta y Un Pesos con 73/100 (RD\$71,131.73) por concepto de depósito reembolsable de mantenimiento por lo que esta suma se le va a reconocer como parte del pago a realizar al momento de la firma del presente contrato.

OCTAVO: SERVICIOS INDIVIDUALES (ENERGIA ELECTRICA, AGUA, GAS, TELEFONO)

EL INQUILINO reconoce y acepta que por razones de seguridad y diseño de la infraestructura de LA PLAZA COMERCIAL MEGACENTRO, sólo podrá recibir los servicios de electricidad, gas licuado, agua, y teléfono a través de las facilidades físicas prediseñadas y preinstaladas provistas por LA PLAZA COMERCIAL MEGACENTRO. Asimismo, EL INQUILINO reconoce y acepta que LA OPERADORA DE LA PLAZA estará encargada de contratar, administrar y proveer los servicios de electricidad, gas licuado y agua para el consorcio de propietarios, y que la provisión eficiente de algunos de estos servicios, y en especial el de energía eléctrica, requiere acuerdos con firmas generadoras e intermediarias de energía que deberán entregar a LA OPERADORA DE LA PLAZA el referido suministro de energía. En este sentido, EL INQUILINO no podrá poseer ningún tipo de fuente de generación eléctrica autónoma ni "plantas de emergencias", ni inversores, ni contratar con cualquier otra entidad no designada los servicios eléctricos, de gas licuado y de agua de lugar.

EL INQUILINO deberá pagar por concepto de los servicios de energía eléctrica, agua y gas licuado en la medida del nivel de consumo de dichos servicios a presentación de la factura correspondiente por parte de LA OPERADORA DE LA PLAZA. Queda entendido que LA OPERADORA DE LA PLAZA actuará como intermediaria en la contratación de los referidos servicios sin que por ello comprometa de modo alguno su responsabilidad. En consecuencia, EL INQUILINO se compromete a no reclamar e incoar acción o demanda alguna en perjuicio de LA OPERADORA DE LA PLAZA, así como tampoco contra LA PLAZA COMERCIAL MEGACENTRO ni contra LA PROPIETARIA que se deriven u originen directa o indirectamente del suministro de dichos servicios.

EL INQUILINO se compromete a pagar a LA OPERADORA DE LA PLAZA en calidad de depósito el importe correspondiente a un mes de su consumo mensual estimado de electricidad. Para tales fines se utilizarán el consumo de los primeros treinta (30) días normales de operación. El pago de dicho depósito debe efectuarse en un plazo no mayor de quince (15) días de la fecha de la solicitud emitiéndose un recibo por dicho concepto al recibo del mismo. EL INQUILINO acepta que de no pagar dicho depósito LA OPERADORA DE LA PLAZA podrá suspender dicho servicio sin que esta última comprometa de modo alguno su responsabilidad frente a EL INQUILINO por cualquier perjuicio que le ocasionare la suspensión de los servicios antes citados. El valor de este depósito será revisado anualmente para ajustarlo al consumo máximo mensual.

El pago de los servicios individuales estará sujeto, además a todas las regulaciones sobre mora automática, pago de interés, sean compensatorios y/o moratorios, y además referidos al Artículo Cuarto cuyos términos rigen, en cuanto sean aplicables, a estas obligaciones.

NOVENO: INCUMPLIMIENTO DE PAGO POR PARTE DE EL INQUILINO

EL INQUILINO reconoce, acepta y al efecto autoriza formal e irrevocablemente a LA OPERADORA DE LA PLAZA y/o LA PROPIETARIA quien podrá ordenar a LA OPERADORA DE LA PLAZA a suspender el suministro de energía eléctrica, agua, gas licuado y servicios comunes en el caso de que EL INQUILINO se abstenga de pagar parcial o totalmente una o mas de las cuotas mensuales y cargos previstos en el presente Contrato detallados a continuación:

- * un mes de consumo de energía eléctrica, y/o
- * un mes de consumo de gas licuado, y/o
- * un mes de consumo de agua, y/o
- * un mes de renta del LOCAL COMERCIAL MATERIA DE ALQUILER,
- * un mes de Gastos Comunes ordinarios o extraordinarios establecidos de conformidad con el Reglamento de Condominio de LA PLAZA COMERCIAL MEGACENTRO y/o
- * Cualquier cargo, interés, penalidad, mora o indemnización por incumplimiento al presente contrato;
- * Cualquier obligación de pago generada por la firma del presente contrato o cualquier cargo, interés, penalidad, mora o indemnización por incumplimiento al presente contrato;

Sin perjuicio de las penalidades dispuestas en este Contrato, todos los servicios antes mencionados serán suspendidos hasta que EL INQUILINO pague en su **totalidad** los valores correspondientes a las deudas que haya contraído con LA PROPIETARIA y/o LA OPERADORA DE LA PLAZA sobre la base de este Contrato, así como sus recargos sin que esta última comprometa de modo alguno su responsabilidad frente a EL INQUILINO por cualquier daño que le ocasionare la suspensión de los servicios antes citados, y sin perjuicio del derecho de LA PROPIETARIA de resolver el presente Contrato.

Para obtener la reconexión de todos los servicios incluyendo el suministro de energía eléctrica, EL INQUILINO al tiempo de cancelar la deuda pendiente de pago con los intereses devengados, deberá pagar el derecho de reconexión correspondiente, y a dar cumplimiento si fuese el caso a cualquier requerimiento de La Operadora de la Plaza

Los pagos de Renta Mensual, de servicios individuales como la energía eléctrica individual, agua y gas licuado, al igual que la cuota de los gastos comunes, cargos por intereses de penalidad, mora o indemnización son considerados como una obligación única e integral. La falta de pago de cualesquiera de los servicios y gastos será considerada como

incumplimiento del presente Contrato. Queda entendido que el estar al día en el pago del alquiler no le da derecho a EL INQUILINO a recibir los servicios de energía eléctrica individual, agua y gas licuado, si se encuentra atrasado en el pago de alguno de estos servicios.

EL INQUILINO reconoce que los pagos efectuados a LA OPERADORA DE LA PLAZA y/o LA PROPIETARIA o a quien ésta designe se imputarán en el siguiente orden:

- a) Para cubrir las sumas adeudadas por los intereses generados por concepto de mora en pago ;
- b) Para cubrir cualquier suma adeudada por concepto de cargo, intereses, penalidad, mora o indemnizaciones a LA PROPIETARIA para cubrir cualquier suma adeudada por penalidad mora indemnización o por incumplimiento a LA OPERADORA DE LA PLAZA y/o LA PROPIETARIA;
- c) Para cubrir las sumas adeudadas por gastos cubiertos por LA OPERADORA DE LA PLAZA o el Administrador por cuenta de EL INQUILINO;
- d) Para cubrir cualquier suma adeudada por concepto de la cuota mensual correspondiente a los gastos comunes ordinarios y extraordinarios.
- e) Para cubrir cualquier suma adeudada por concepto de la factura mensual por servicio de agua individual;
- f) Para cubrir cualquier suma adeudada por concepto de la factura mensual por servicio de electricidad individual;
- g) Para cubrir cualquier suma adeudada por concepto de la factura mensual por concepto gas licuado individual aplicable a los locales localizados en Áreas de Expendio de Comida Rápida ("Food Court") y Restaurantes;

DÉCIMO: ENTREGA Y DEVOLUCIÓN DEL LOCAL COMERCIAL MATERIA DE ALQUILER Y DE LOS DEPÓSITOS REEMBOLSABLES DE RENTA Y MANTENIMIENTO.

Mediante el presente Contrato, EL INQUILINO acepta a su entera satisfacción el LOCAL COMERCIAL MATERIA DE ALQUILER.

El valor correspondiente al depósito de la Renta Mensual del LOCAL COMERCIAL será reembolsable siempre y cuando:

- 1) EL LOCAL COMERCIAL MATERIA DE ALQUILER este en perfectas condiciones al momento de su entrega y no sea necesario utilizar dicha suma de dinero para reparaciones por deterioro del mismo;
- 2) EL LOCAL COMERCIAL MATERIA DE ALQUILER esté al día en el pago del precio del alquiler o del mantenimiento, así como para el pago de los gastos originados por consumo de energía individual, gas licuado, agua, gastos comunes ordinarios o extraordinarios y cualquier otro gasto común de operación que estuviere pendiente;
- 3) EL INQUILINO no tuviere pendiente de pago ninguna penalidad tal y como la establecida en el artículo XIII por causa de resolución unilateral del presente contrato o cualquier otro tipo de cargo, interés, penalidad, mora o indemnización originada de la ejecución del presente contrato;
- 4) EL INQUILINO no tuviere pendiente ninguna obligación económica prevista en el presente contrato.

Los valores correspondientes a los DEPÓSITOS REEMBOLSABLES DE RENTA Y MANTENIMIENTO serán devueltos siempre y cuando EL INQUILINO no tenga deudas pendientes con LA PROPIETARIA ni LA OPERADORA DE LA PLAZA conforme lo estipulado en el presente artículo y serán devueltos por el mismo valor del recibo de ingreso. EL INQUILINO reconoce que dichos depósitos no generarán intereses ni compensación adicional por ningún concepto.

Al vencimiento del plazo de vigencia del presente Contrato y/o de cualquiera de sus prórrogas, y en el caso de no pactarse la respectiva renovación, EL INQUILINO declara y reconoce que todas las mejoras que realice en el LOCAL COMERCIAL MATERIA DE ALQUILER, incluyendo cualquier tipo de instalación que efectúe, con todos sus materiales tales como puertas, vidrios, pisos, trabajos en yeso, instalaciones eléctricas (paneles, tuberías, cables y accesorios), ductería de A/A y extractores de grasa, mezanines, techos etc quedarán a beneficio de LA PROPIETARIA, sin que ésta tenga que pagar compensación de ninguna naturaleza. Asimismo, LA PROPIETARIA, se reserva el derecho de exigir al INQUILINO, la reposición total del LOCAL COMERCIAL MATERIA DE ALQUILER conforme al estado en que fue entregado al momento de suscribir el presente Contrato.

Al momento de devolver el LOCAL COMERCIAL MATERIA DE ALQUILER, EL INQUILINO se obliga a entregar a LA PROPIETARIA copia del recibo de pago de la factura de teléfono, correspondiente al mes en que se está efectuando la entrega del local, y deberá estar al día con todos los costos de servicios y mantenimientos correspondiente al LOCAL COMERCIAL MATERIA DE ALQUILER.

DÉCIMO PRIMERO: SEGUROS

EL INQUILINO se compromete a contratar con una compañía de seguros aceptable a LA PROPIETARIA pólizas de seguro respecto al LOCAL COMERCIAL MATERIA DE ALQUILER: (a) Seguro contra daños ocasionados a la mercancía, inventario de mejoras, o equipos producto de cualquier siniestro tales como huracán, fuego, terremoto, vandalismo entre otros de forma tal que EL INQUILINO pudiese reponer los mismos y poder reiniciar sus operaciones. (b) seguro contra daños materiales que cubra el costo de reemplazo total de todas las instalaciones, máquinas, equipos o cualesquiera otros bienes muebles ubicados en el LOCAL COMERCIAL MATERIA DE ALQUILER en la que LA PROPIETARIA figure como asegurada y la cual en su valor deberá ser proporcional al tamaño de su local y al valor de los equipos y mobiliarios; (c) seguro de compensación por accidentes del trabajo y de responsabilidad patronal que cubra a todos los trabajadores y empleados por dicho local hasta las sumas mínimas establecidas por la ley; (d) seguro de responsabilidad civil y (e) seguro contra daños a terceros ocasionados por parte de empleados, contratistas, subcontratistas de EL INQUILINO resultantes por sus hechos u omisiones descuidos etc. De forma tal que LA PROPIETARIA quede indemne de cualquier reclamación por cualquier perjuicio que sufre un tercero como consecuencia de obras efectuadas en la infraestructura del local objeto de alquiler facturándose las mismas de forma automática a EL INQUILINO.

En todos los casos las coberturas y montos asegurados deberán ser aceptables para LA PROPIETARIA. EL INQUILINO es el único responsable de cualquier daño o perjuicio ocurrido dentro del LOCAL COMERCIAL MATERIA DE

ALQUILER, o sea causado por sus equipos, instalaciones o personal, y a tal efecto mantendrá indemne a LA PROPIETARIA, a LA PLAZA COMERCIAL MEGACENTRO y a La Operadora de la Plaza.

Las indemnizaciones provenientes de los seguros indicados, serán destinadas por EL INQUILINO y LA PROPIETARIA, respectivamente, a la reparación, reconstrucción y reemplazo o reposición de los bienes asegurados a fin de restablecerlos al estado en que se encontraban antes de ser dañados.

EL INQUILINO se obliga a requerir de la compañía aseguradora que contrate, la anulación de la exclusión correspondiente a las propiedades bajo cuidado, custodia y control en la póliza de seguro. De igual modo, EL INQUILINO se compromete a obtener de la compañía aseguradora contratada, su renuncia al derecho de subrogarse en los derechos del INQUILINO o de terceros en perjuicio de LA PROPIETARIA.

En todo caso los gastos en los que se incurran se facturarán y se cancelarán en un plazo no mayor de quince días luego de la presentación de la factura. En caso de retraso en el pago dentro del plazo fijado, EL INQUILINO quedará automáticamente constituido en mora sin necesidad de requerimiento verbal o escrito y estará obligado al pago de intereses compensatorios a título de penalidad por su incumplimiento y a manera de compensación de un cinco por ciento (5%) de interés mensual o por fracción de mes, sobre el monto de la (s) cuota (s) mensual (es) no pagada (s) antes de los quince (15) días posteriores a la fecha de su vencimiento. LA PROPIETARIA podrá recibir estas sumas de indemnización sin perjuicio del derecho que tendrá LA PROPIETARIA de optar por la terminación del Contrato.

DÉCIMO SEGUNDO: NO RESPONSABILIDAD

EL INQUILINO es responsable civilmente por los daños y perjuicios que pueda ocasionar por sus hechos, los de sus empleados, contratistas, asesores y demás personas bajo su subordinación o dependencia producto de su actividad o al ejecutar las obligaciones que asume en virtud de este contrato. EL INQUILINO deberá mantener indemne a LA PROPIETARIA, a LA PLAZA COMERCIAL MEGACENTRO y a la OPERADORA DE LA PLAZA por cualquier daño, perjuicio, pérdida material o moral, lucro cesante, destrucción de propiedad, herida o lesión corporal u otros daños y perjuicios sufridos por EL INQUILINO en sus propias propiedades y dependencias, o sufridas por sus clientes, relacionados, socios, empleados, agentes o representantes, u otras personas físicas o morales que acudan a dicha propiedad o dependencia, o estén relacionadas con las mismas, en cualquier calidad o circunstancia, o que realicen negocios con EL INQUILINO por cualquier daño o responsabilidad generado en todo o en parte debido a casos fortuitos, fuerza mayor, como serían terremotos, huracanes o vientos huracanados e inundaciones, o desobediencia civiles entre otros EL INQUILINO se compromete a mantener a LA PROPIETARIA, A LA OPERADORA DE LA PLAZA y a LA PLAZA COMERCIAL MEGACENTRO libre e indemne frente a cualquier reclamación civil, comercial, penal o de cualquier otra naturaleza que surja en relación con el desarrollo de sus actividades o por efecto del servicio o espacio suministrado por el presente acuerdo.

DÉCIMO TERCERO: RESOLUCIÓN DEL CONTRATO.

El presente Contrato quedará resuelto automáticamente de pleno derecho, sin necesidad de cumplimiento de formalidad judicial o extra-judicial alguna, comprometiéndose EL INQUILINO al pago de la penalidad contenida en el presente Artículo, y a entregar el LOCAL COMERCIAL MATERIA DE ALQUILER dentro de los quince (15) días siguientes al requerimiento que le formule LA PROPIETARIA, en caso de que este último:

- a) Incumpliera cualquiera de las obligaciones asumidas en virtud de este Contrato. Si se atrasara en el cumplimiento de sus obligaciones dentro de los plazos señalados en los Artículos Tercero, Cuarto, Séptimo, Octavo, Décimo Séptimo y Décimo Octavo así como incumpliera cualquiera de las obligaciones referidas en los Artículos Quinto y Sexto que anteceden.
- b) Incumpla cualquiera de las cláusulas contenidas en el Régimen de Condominio de LA PLAZA COMERCIAL MEGACENTRO.
- c) Fuera declarado en situación de insolvencia y/o quiebra con la consecuente suspensión de pago de las obligaciones a cargo de EL INQUILINO.
- d) Deje de pagar dos o más de las cuotas mensuales correspondientes a la Renta Mensual del LOCAL COMERCIAL MATERIA DE ALQUILER; o, dos o más de las facturas de energía eléctrica; o, dos o más de la factura de agua; o, dos o más de la factura de gas; o, dos o más de las facturas de Gastos Comunes; o, dos o mas facturas por concepto cargos, mora, penalidad y/o cualquier otra obligación de pago que fuere generado por concepto de la firma del presente contrato.
- e) No inicie, cese o abandone las operaciones propias al LOCAL COMERCIAL MATERIA DE ALQUILER;
- f) Deteriore el LOCAL COMERCIAL MATERIA DE ALQUILER por otra causa distinta al uso razonable;
- g) Cambie el nombre del LOCAL COMERCIAL MATERIA DE ALQUILER o las actividades aprobadas para ese local de acuerdo a lo establecido en el Artículo Segundo de éste Contrato;
- h) Use inadecuadamente el nombre comercial de MegaCentro, sin tomar en cuenta las regulaciones, requisitos y previas aprobaciones establecidos por LA PROPIETARIA;
- i) Al vencimiento del término del presente Contrato o al vencimiento de cualquiera de sus prórrogas, cuando las partes contratantes no lleguen a un acuerdo.

No obstante lo indicado en el presente Artículo, LA PROPIETARIA tendrá la facultad, si así lo decide ésta, de aceptar a cuenta pagos indemnizatorios equivalentes de hasta el cien por ciento (100%) del monto correspondiente al alquiler mensual, ante la ocurrencia de cualquiera de los eventos señalados en este artículo, sin que ello implique renuncia, pérdida, ni caducidad de algunos de los derechos que le confiere el presente Contrato a LA PROPIETARIA. Los pagos indemnizatorios a cuenta antes descritos serán exigibles recurrentemente por cada mes o fracción de mes mientras persistan las condiciones que den lugar a los eventos antes señalados.

Se entiende que una vez resuelto el contrato, EL INQUILINO pierde la autorización de EL PROPIETARIO para ocupar el inmueble a todos los fines y consecuencias legales establecidas en el Artículo 48 de la Ley de Registro Inmobiliario No. 108-05, considerándose un intruso en el mismo.

Resuelto el Contrato, EL INQUILINO se obliga a devolver el LOCAL COMERCIAL MATERIA DE ALQUILER en un plazo no mayor de treinta (30) días. Una vez efectuada la devolución, LA PROPIETARIA no responderá por el deterioro,

destrucción, pérdida o sustracción de bienes o valores de cualquier especie, de propiedad de EL INQUILINO o de terceros, dejados al interior del referido local.

En caso de que EL INQUILINO se abstenga de entregar el LOCAL COMERCIAL MATERIA DE ALQUILER dentro del plazo más arriba convenido, LA PROPIETARIA podrá proceder al desalojo del mismo, sin necesidad de cumplimiento de formalidad alguna.

Al optar por la terminación del alquiler, LA PROPIETARIA, podrá exigir al INQUILINO, junto con la entrega inmediata del LOCAL COMERCIAL MATERIA DE ALQUILER, el pago de las cuotas mensuales vencidas y no pagadas, de los intereses que tales cuotas hayan devengado de acuerdo a lo previsto en este Contrato y de cualquier otro gasto generado por servicios prestados que estuviere pendiente de pago y cualquier deuda que hubiere generado. EL INQUILINO estará en la obligación de pagar el monto previsto. LA PROPIETARIA podrá perseguir el cobro de cualquier valor adeudado por la vía judicial que estime pertinente.

Queda expresamente entendido que EL INQUILINO podrá resolver el presente Contrato siempre que notifique por escrito a LA PROPIETARIA con tres (3) meses de anticipación a la fecha en que se proponga resolverlo. En ese caso, la resolución unilateral de este Contrato por parte de EL INQUILINO estará sujeta, como condición previa y necesaria, al cumplimiento de las condiciones siguientes:

- a) En adición al pago del precio de la Renta Mensual regular, al pago a favor de LA PROPIETARIA de una suma de dinero equivalente a dos (2) meses del precio del alquiler vigente al momento de haber notificado su propósito de resolver el presente Contrato. Ese pago deberá efectuarse en el transcurso de los tres (3) meses antes indicados;
- b) La comprobación por parte de LA PROPIETARIA de que han sido totalmente pagadas las cuotas correspondientes a los Gastos Comunes, servicios individuales y cualquier otro pago que haya realizado LA PROPIETARIA y/o LA OPERADORA DE LA PLAZA por cuenta de EL INQUILINO y al pago de las penalidades si las hubiere relativas al LOCAL COMERCIAL MATERIA DE ALQUILER; y
- c) La verificación por parte de LA PROPIETARIA de que el citado LOCAL COMERCIAL MATERIA DE ALQUILER se encuentra en perfectas condiciones.

DÉCIMO CUARTO: CONFIDENCIALIDAD

Las Partes se comprometen, de modo conjunto y separado, a no divulgar las informaciones que puedan considerarse como información privilegiada, siendo ésta aquella que en razón de su naturaleza se considere de alto interés particular y especial de los negocios de una de las partes, y que en razón del presente contrato fuere producida o revelada, lo cual constituye una condición esencial del presente Contrato, dado que el conocimiento por terceros de los secretos (ideas, secuencia, estructura, negocio, organización, procedimientos, rutinas), le privaría de la posibilidad de usufructuar pacífica y exclusivamente, y sin afección de sus intereses, el negocio convenido. Dentro de este carácter confidencial quedan incluidas de manera expresa todas y cada una de las cláusulas del presente acuerdo, excluyendo el historial crediticio referido en el párrafo del artículo Décimo Sexto del presente contrato.

En razón de lo anterior, Las Partes, conjunta y separadamente, se obligan a preservar los secretos de cada una con el cuidado de un buen hombre de negocios y a notificar formalmente y por escrito la existencia del secreto y la obligación de mantenerlo en estricta confidencialidad a sus ejecutivos, empleados o asalariados o sus consultores o contratistas y otros similares que, con motivo del cumplimiento de sus funciones, tenga acceso permanente o eventual a la información referente.

En caso de que a una de las partes se le exigiere por una norma legal positiva o por vía de un auto o requerimiento de un tribunal competente, revelar Información Confidencial de la otra, dicha parte reclamada deberá notificar inmediatamente por escrito y en la medida de lo posible, antes de revelar información alguna, tal requerimiento al propietario o interesado, a fin de que éste quede en condición de buscar la protección adecuada. En tales casos, la Parte a quien la información fuere requerida se obliga a suministrar única y exclusivamente la porción de la Información Confidencial que fuere legalmente exigida para salvaguardar el orden público, y nunca para favorecer un interés puramente privado.

El incumplimiento de la presente cláusula de confidencialidad puede conllevar como consecuencia la resolución del presente contrato y/o cargos de penalidad conjunta o indistintamente, como compensación por parte de la parte que incurra en la violación de la misma. Si se decidiere el cargo de penalidad ésta será de un pago indemnizatorio equivalente de hasta el cien por ciento (100%) del monto correspondiente al alquiler mensual del LOCAL COMERCIAL MATERIA DE ALQUILER.

DÉCIMO QUINTO: CESIÓN DE POSICIÓN CONTRACTUAL

EL INQUILINO declara conocer que LA PROPIETARIA está facultada, sin limitación alguna, para ceder su posición contractual en el presente Contrato a una tercera persona jurídica, lo que será puesto en conocimiento de EL INQUILINO mediante comunicación escrita.

DÉCIMO SEXTO: INFORMACIÓN CREDITICIA

Tanto EL INQUILINO OFICINA PRESIDENCIAL DE TECNOLOGÍAS DE LA INFORMACIÓN Y COMUNICACIÓN (OPTIC), debidamente representado por su Director General, Ingeniero Domingo Antonio Tavarez Valdez autoriza formal e irrevocablemente a LA PROPIETARIA, y/o LA OPERADORA DE LA PLAZA a suministrar toda información de carácter patrimonial o extra patrimonial, historial crediticio, datos relativos a sus operaciones de crédito u otros de naturaleza análoga, a favor de cualquier centro de información crediticia. Asimismo, EL INQUILINO declara tener pleno conocimiento del objeto de dichos Centros, y está plenamente consciente del uso que los mismos están autorizados a dar a la información que reciban de LA PROPIETARIA, y/o LA OPERADORA DE LA PLAZA.

EL INQUILINO reconoce y admite que el suministro de las informaciones antes citadas no conlleva violación a las disposiciones previstas en el Artículo 377 del Código Penal, y consecuentemente, exime a LA PROPIETARIA, y/o LA OPERADORA DE LA PLAZA de toda responsabilidad en base a lo dispuesto tanto por el Artículo 1382 y siguientes del Código Civil, como por cualquier otra norma de carácter legal, renunciando irrevocablemente a incoar cualquier tipo de

acción de carácter civil o penal en perjuicio de esta última. De igual modo, EL INQUILINO promete la sumisión de sus representantes, accionistas, cesionarios y causahabientes a lo pactado anteriormente, de conformidad con el Artículo 1120 del Código Civil.

DÉCIMO SÉPTIMO: BASES DE CÁLCULO

Todos los plazos contractuales pactados en Meses, se computarán en base a años de 360 Días.

En el primer y último mes de vigencia efectiva del Contrato los plazos inferiores a un mes calendario se calcularán, para los efectos de la merced conductiva, proporcionalmente en base a los días calendarios de vigencia efectiva del Contrato en dicho período mensual.

DÉCIMO OCTAVO: PROHIBICIÓN DE SUB-ALQUILAR

EL INQUILINO se compromete a no subalquilar, ceder en todo ni en parte, el local objeto de alquiler a persona física o moral alguna sin haber obtenido el previo consentimiento por escrito de LA PROPIETARIA, en el entendido de que si EL INQUILINO violare esta cláusula, a opción de LA PROPIETARIA, el presente contrato quedará resuelto de pleno derecho sin formalidad judicial o extrajudicial alguna. No obstante lo indicado en el presente artículo, LA PROPIETARIA, tendrá la facultad, si así lo decide ésta, de aceptar pagos como penalidad equivalentes hasta un cien por ciento (100%) del monto correspondiente al alquiler mensual, ante la ocurrencia de los eventos señalados precedentemente en este artículo, sin que ello implique caducidad alguna de todos los derechos que le confiere el presente contrato a LA PROPIETARIA. El pago de la penalidad antes descrito será exigible recurrentemente por cada mes o fracción de mes mientras persistan las condiciones que den lugar a los eventos antes señalados.

PARRAFO: No obstante lo indicado precedentemente LA PROPIETARIA esta consciente de que EL INQUILINO ofrecerá los servicios autorizados mediante el presente contrato a través de diferentes organismos gubernamentales los cuales ocuparan EL LOCAL COMERCIAL MATERIA DE ALQUILER de común acuerdo con EL INQUILINO con la finalidad de desarrollar los servicios autorizados a ofrecer dentro del EL LOCAL COMERCIAL MATERIA DE ALQUILER y siempre y cuando fuere para el desempeño de los mismos.

DÉCIMO NOVENO: NO RELACIÓN COMERCIAL

Este Contrato no será considerado como la creación de una empresa conjunta, sociedad, u otro tipo de relación ente las Partes, en la que cualquiera de ellas compartiría o sería responsable de las deudas u obligaciones contraídas por la otra. Por la firma de este Contrato no se inferirá pues que ninguna de las Partes es representante de la otra ni tiende a comprometerla legalmente, ni a incurrir en deudas u obligaciones en nombre de la otra.

VIGÉSIMO: PRÓRROGAS Y RENOVACIONES

Las Partes convienen que este Contrato se renueva y/o prorroga única y exclusivamente mediante un nuevo Contrato firmado al efecto por las mismas una vez llegue a su término. Por tanto, ambas Partes renuncian a cualquier renovación o prórroga tácita o automática. Queda expresamente convenido que si las Partes no logran un acuerdo sobre los términos de la renovación o prórroga del presente Contrato, y llegare la fecha de término EL INQUILINO se compromete a desocupar y entregar el LOCAL COMERCIAL MATERIA DE ALQUILER, en un plazo de quince días (15) a contar de la fecha del vencimiento de dicho Contrato. De lo contrario para resarcir a LA PROPIETARIA por los daños y perjuicios ocasionados por la ocupación ilegal del LOCAL COMERCIAL MATERIA DE ALQUILER EL INQUILINO consiente formal e irrevocablemente que se le aplique un cargo de penalidad equivalente a un incremento de un sesenta por ciento (60%) del monto correspondiente al valor del último año de vigencia del presente contrato suma esta que pagará a manera de compensación por daños y perjuicios a LA PROPIETARIA de manera mensual hasta tanto sea subsanada la irregularidad y sin considerare de forma alguna que esto implicare la renovación o reconducción tácita del presente contrato.

VIGÉSIMO PRIMERO: RENUNCIA A DERECHOS

EL INQUILINO, declara formal e irrevocablemente que renuncia a cualquier derecho sobre punto comercial y/o fondo de comercio con motivo de las operaciones comerciales a ser desarrolladas en el LOCAL COMERCIAL MATERIA DE ALQUILER, por entender que LA PROPIETARIA es la dueña de todo punto comercial o derecho relativo al local alquilado y ello es condición esencial del presente contrato sin lo cual LA PROPIETARIA no hubiese alquilado el LOCAL COMERCIAL MATERIA DE ALQUILER al INQUILINO. Por consiguiente, EL INQUILINO se obliga a no efectuar reclamación alguna de cualquier naturaleza, que directa o indirectamente se relacionare con el punto comercial, derecho de clientela y/o fondo de comercio en relación con el LOCAL COMERCIAL MATERIA DE ALQUILER, así como renuncia a reclamar suma de dinero alguna o cualquier tipo de compensación por ese concepto.

VIGÉSIMO SEGUNDO: ASTREINTE

Queda expresamente acordado entre las Partes que en caso de que el presente Contrato sea resuelto, EL INQUILINO dispondrá de un plazo de treinta (30) días contados a partir de la fecha de su resolución para entregarle a LA PROPIETARIA el LOCAL COMERCIAL MATERIA DE ALQUILER. En caso de que EL INQUILINO se abstenga de entregar el LOCAL COMERCIAL MATERIA DE ALQUILER en el citado plazo o se produzca un retraso en su entrega, éste se obliga a pagar diariamente a LA PROPIETARIA la suma de diez dólares de los Estados Unidos de América (US\$10.00) por cada metro cuadrado del LOCAL COMERCIAL MATERIA DE ALQUILER a partir de la fecha en que deba entregar el LOCAL COMERCIAL MATERIA DE ALQUILER a LA PROPIETARIA, según las instrucciones que esta última le imparta. LA PROPIETARIA podrá compensar los valores que le fueren adeudados por ese concepto con cualquier suma de dinero que ésta adeudare a EL INQUILINO o perseguir su cobro a través de la vía judicial.

VIGÉSIMO TERCERO: SEPARABILIDAD

Este documento constituye el acuerdo completo de las Partes y deroga todo acuerdo anterior sobre el mismo objeto. Sólo podrán ser modificados por documento firmado por ambas Partes, sin perjuicio de cualquier derecho de modificación unilateral previsto en este documento.

Las Partes acuerdan que en caso de que cualquiera de las cláusulas, términos o disposiciones del presente Contrato se declaren nulos o contrarios a las leyes de la República Dominicana, las demás cláusulas y disposiciones no serán afectadas y permanecerán en pleno vigor y efecto.

VIGÉSIMO CUARTO: ATRIBUCIÓN DE COMPETENCIA

Ambas Partes contratantes acuerdan que los tribunales de la República Dominicana, son los competentes para resolver cualquier disputa que surja con motivo del presente Contrato, en el entendido de que la jurisdicción competente será apoderada de conformidad con las leyes vigentes y según el domicilio elegido por éstas en el mismo.

VIGÉSIMO QUINTO: DERECHO COMÚN

Para todo lo no previsto en el presente Contrato, las Partes se remiten a las normas y principios del derecho común cuyas disposiciones regirán a título supletorio.

VIGÉSIMO SEXTO: RECONOCIMIENTO DE DERECHOS.

EL INQUILINO reconoce que a la firma del presente contrato, la OPERADORA DE LA PLAZA es Operadora Centros del Caribe, S. A. EL INQUILINO reconoce que debe cumplir con todas las decisiones, órdenes y requerimientos que haga la OPERADORA DE LA PLAZA, de conformidad con las disposiciones del Reglamento de Condominio de LA PLAZA COMERCIAL MEGACENTRO.

EL INQUILINO reconoce que de conformidad con lo establecido en el referido Reglamento, la OPERADORA DE LA PLAZA podrá ser sustituida en cualquier momento por la Asamblea del Consorcio de Propietarios de LA PLAZA COMERCIAL MEGACENTRO.

VIGÉSIMO SEPTIMO: Acuerdo Completo. Enmiendas:

Las partes declaran que este Contrato, sus Anexos y modificaciones, sustituye en todas sus partes cualquier acuerdo previo firmado o intercambiado entre las partes sobre el mismo objeto."

VIGÉSIMO OCTAVO: NO EXCLUSIVIDAD

Ninguna estipulación contractual podrá ser interpretada como limitativa del derecho de LA PROPIETARIA de otorgar y celebrar otros contratos con terceros con fines iguales o diferentes, por lo que queda expresamente entendido y aceptado que el presente Contrato no tiene carácter de exclusividad por lo que LA PROPIETARIA se reserva el derecho de concertar con otras empresas o personas físicas contratos de alquiler de locales para el mismo uso o destino o bajo la misma categoría del LOCAL COMERCIAL MATERIA DE ALQUILER.

VIGÉSIMO NOVENO: ELECCIÓN DE DOMICILIO

Todas las notificaciones que deban ser notificadas en virtud de este Contrato serán realizadas por escrito por carta con acuse de recibo o por acto de alguacil. Para todos los fines derivados del presente Contrato las Partes hacen elección de domicilio de la siguiente manera, bajo el entendido que cualquier cambio en las direcciones más abajo indicadas deberá ser notificado por escrito a la otra Parte.

EL INQUILINO:

En el LOCAL COMERCIAL MATERIA DE ALQUILER para todas las notificaciones que deban hacerse llegar en virtud de este Contrato tales como los pagos de Renta, Gastos Comunes, Energía, Gas, Agua, Moras, Penalizaciones, Intereses y cualquier otro gasto generado del presente contrato siendo este listado enunciativo no limitativo.

LA PROPIETARIA

Plaza Comercial MegaCentro, 2do Piso
Avenida San Vicente de Paúl esquina Carretera Mella,
Sector de Los Mina Norte,
Municipio de Santo Domingo Este,
Provincia de Santo Domingo, República Dominicana

A la firma de este Contrato, LA OPERADORA DE LA PLAZA es la siguiente la cual podrá ser sustituida por el Consorcio de Propietarios de LA PLAZA COMERCIAL MEGACENTRO cuantas veces resulte necesario en el transcurso de la vigencia de este Contrato.

LA OPERADORA DE LA PLAZA

Operadora Centros del Caribe, S.A.
Plaza Comercial MegaCentro, 2do Piso
Avenida San Vicente de Paúl esquina Carretera Mella,
Sector de Los Mina Norte,
Municipio de Santo Domingo Este,
Provincia de Santo Domingo, República Dominicana

HECHO Y FIRMADO en tres (3) originales de idéntico tenor y efecto, uno para cada parte contratante. En el municipio de Santo Domingo Este, Provincia de Santo Domingo, República Dominicana a los Treinta (30) días del mes de Agosto del año dos mil diez (2010).✓

POR: EL INQUILINO:

**OFICINA PRESIDENCIAL DE TECNOLOGÍAS
DE LA INFORMACIÓN Y COMUNICACIÓN (OPTIC)**

Domingo Antonio Tavarez Valdez



POR: LA PROPIETARIA y por LA OPERADORA DE LA PLAZA

Dana Cabral

Yo, Francisco González Mena, Abogado-Notario Público del Distrito Nacional colegiatura 5199 CERTIFICO Y DOY FE que las firmas que anteceden fueron puestas en mi presencia por los señores Domingo Antonio Tavarez Valdez y Dana Cabral de generales que constan en el presente acto, quienes me han declarado bajo la fe del juramento que esa es la firma que acostumbran a utilizar en todos los actos de sus vidas, públicas y privadas. En el Distrito Nacional, Santo Domingo, República Dominicana, a los Treinta (30) días del mes de Agosto del año dos mil diez (2010).✓

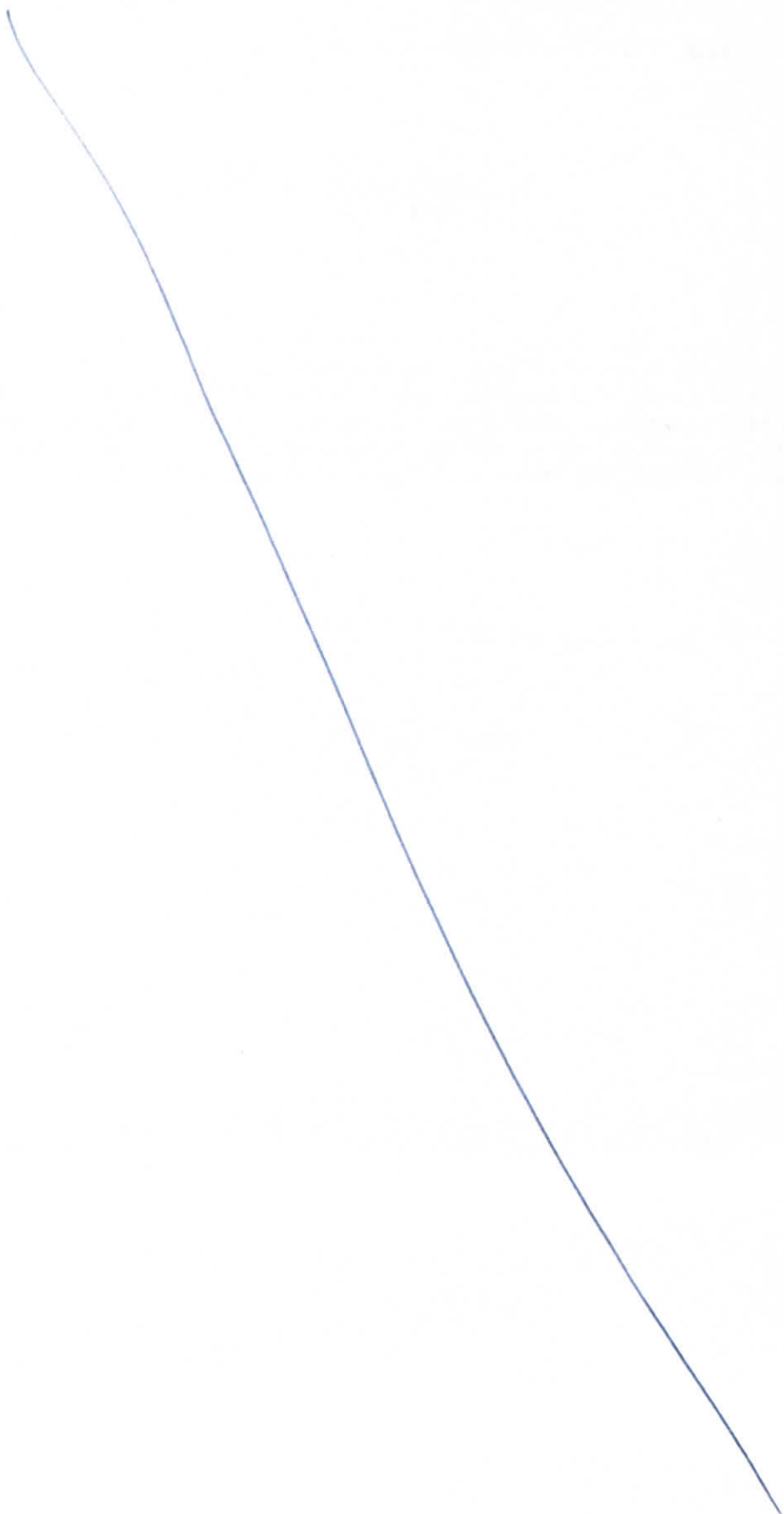
Francisco González Mena
Notario Público



ANEXO A:

PLANO DE CONJUNTO

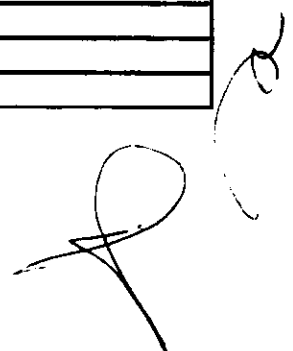
PLANO INDIVIDUAL



ANEXO B

Categoría de Tiendas

Ropa Damas
Ropa Caballeros
Damas y caballeros
Audio, video y electrónica
Telecomunicaciones
Fotografía
Bancos
ropa niños
Tiendas x dept
Farmacia
Supermercado
Tiendas especializadas
accesorios deportivos
zapatos
Entretenimiento
Hogar
Cosmeticos, Salud y Belleza
Regalos, tarjetas y libros
Opticas
Servicios Médicos
Joyeria
accesorios
Equipaje
Servicios
Restaurantes
Food court
comida especializada
Kioscos
Jugueteria
Ferreteria
Automoviles



Av. San Vicente del Paul

PLANTA DE CONJUNTO.

NIVEL 100.00 M

Locales ocupados

ACTUALIZADO JULIO 2010



MEGA

CENTRO

CLINICO COMMERCIAL MEDICAMENTO
FARMACIA S. VINCENZO
S. VINCENZO

CENTRO DEL CARIIBE, S. A.
calle Justicia Mahon #48
genio W, S/A. P.O. Box 501
Santo Domingo, Rep. Dom.
TEL (809) 541-7660
FAX (809) 541-7695

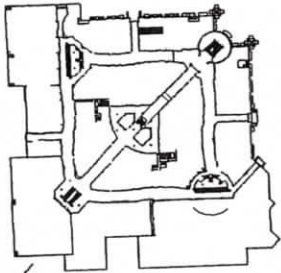
[illegible]

LA HOJA

LOCAL NO. 75A

20

2



KEY PLAN



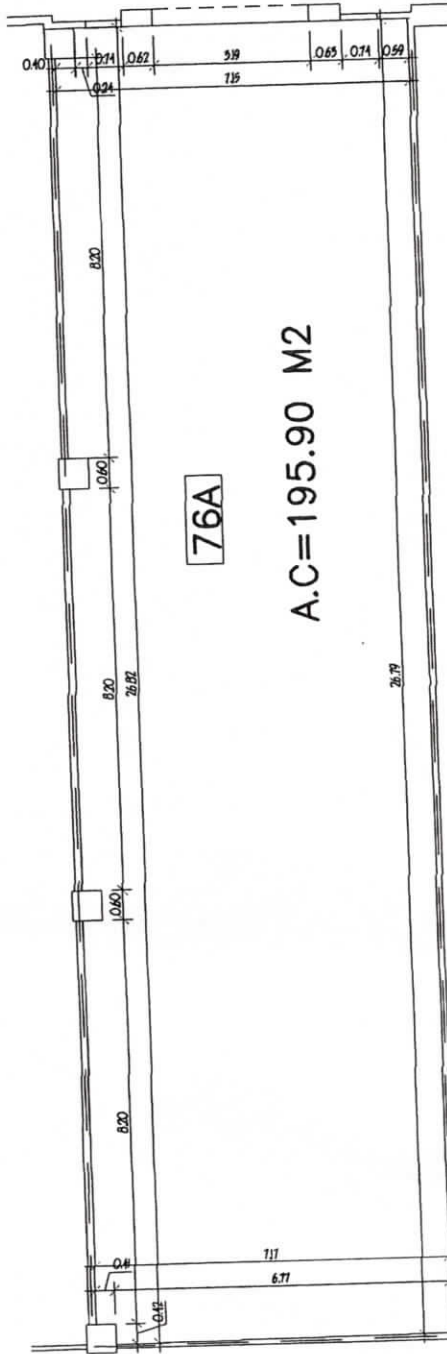
NOMBRE DEL PROYECTO:



MEGA
CENTRO

CENTRO COMERCIAL, RESIDENTIAL
Y DE SERVICIOS

CENTRO DEL CAMINO, S. A.
calle principal número 448
Edificio M-21A, República
de Guatemala
Santo Domingo, Rep. Dom.
TEL: (800) 541-3000
FAX: (800) 541-3001



A.C=195.90 M2

76A

LOCAL NO. 76A



HOJA No. DE

