

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.-

Entre, de una parte **CONSTRUCTORA SAMREDO, S.A.**, sociedad comercial debidamente constituida bajo las leyes de la República Dominicana, titular del Registro Nacional de Contribuyentes (RNC) No. 1-30-67336-5 y el Registro Mercantil No. 70154SD, con asiento social en la Avenida John F. Kennedy, esquina Paseo De Los Aviadores, Centro Comercial Sambil Santo Domingo, Local AC-27, sector Villa Juana, Distrito Nacional, República Dominicana, debidamente representada por su Gerente General el señor **SALOMON COHEN BOUCHARA**, venezolano, mayor de edad, casado, titular del pasaporte número 073388256, domiciliado y residente en esta ciudad de Santo Domingo, que en lo adelante se llamará LA ARRENDADORA; y

De la otra parte **OFICINA PRESIDENCIAL DE TECNOLOGÍA DE LA INFORMACIÓN Y COMUNICACIONES (OPTIC)**, constituida bajo las leyes dominicanas, titular del Registro Nacional de Contribuyentes (RNC) 4-3001950-1, con asiento social en la avenida 27 de Febrero no. 419, 7mo y 8vo pisos, sector El Millon, Distrito Nacional, República Dominicana, debidamente representada por su Director General el señor **ARMANDO GARCIA PIÑA**, dominicano, mayor de edad, casado, portador de la cédula de identidad y electoral No. 001-0117121-3, domiciliado y residente en este Distrito Nacional, quien en lo adelante se llamara EL ARRENDATARIO, y cuando sean mencionadas ambas partes en conjunto se denominarán LAS PARTES, se celebra un contrato de arrendamiento que se registrá de las disposiciones siguientes:

PREAMBULO

POR CUANTO: EL ARRENDATARIO reconoce que dicho desarrollo inmobiliario fue sometido al régimen especial previsto en la ley 5038 del 21 de noviembre del año 1958, modificada por la Ley 108-05, conforme a la declaración y reglamento de condominio, por lo que se obliga a cumplir con las normas y reglamentos del condominio así como con las disposiciones administrativas que emanen de los organismos de dirección y administración que contempla dicho régimen.

En el entendido que el presente preámbulo forma parte integrante de la convención que se formaliza por medio del presente documento, las partes convienen lo siguiente:

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

PRIMERA: LA ARRENDADORA da y EL ARRENDATARIO lo recibe en arrendamiento un (01) local comercial identificado con el No. K-26, 662 Metros Cuadrados (M2), en lo sucesivo denominado EL LOCAL, ubicado en el Nivel Kennedy del Sambil Santo Domingo, el cual se encuentra construido en el inmueble cuya Designación Catastral es la No. 400433783331: K-26, del Distrito Nacional.



PÁRRAFO ÚNICO: LA ARRENDADORA justifica su derecho de propiedad mediante en el certificado de títulos no. 0100269243, el cual se encuentra construido en el inmueble cuya Designación Catastral es la No. 400433783331: K-26, del Distrito Nacional.

SEGUNDA: USO Y DESTINO DEL LOCAL COMERCIAL.-

EL ARRENDATARIO se compromete a destinar el local comercial arrendado única y exclusivamente para la instalación de oficinas para brindar servicios gubernamentales, bajo el nombre comercial OPTIC en beneficio y por intermedio de EL ARRENDATARIO quedando terminantemente prohibido destinar el local a cualquier otro uso que no fuese el indicado en esta cláusula.

PÁRRAFO PRIMERO: Igualmente EL ARRENDATARIO declara conocer, aceptar y se compromete a cumplir durante la vigencia del presente contrato de arrendamiento con lo establecido en la Guía Obligatoria de Remodelación y los reglamentos para la Operación Comercial del Sambil Santo Domingo.

PÁRRAFO SEGUNDO: EL ARRENDATARIO, no podrá cambiar la clase o ramo de negocio aquí convenido, sin la aprobación previa y por escrito de LA ARRENDADORA o la persona natural o jurídica que el designe a tales efectos. El incumplimiento por parte de EL ARRENDATARIO de lo aquí convenido dará derecho a LA ARRENDADORA a dar por resuelto este Contrato y exigir el pago de los daños y perjuicios correspondientes.

PÁRRAFO TERCERO: LA ARRENDADORA no responde de la perturbación de mero hecho que los terceros puedan causar en la quieta y pacífica posesión y disfrute del local comercial, mientras el mismo se encuentre arrendado. En tales casos, EL ARRENDATARIO tendrá acción directa contra los perturbadores y será de su cargo y cuenta acudir ante las autoridades competentes en reclamo de su amparo.

TERCERA: DURACIÓN Y VIGENCIA.-

El presente contrato estará en vigencia desde el día Primero (01) del mes de Abril del año Dos Mil Dieciocho (2018), hasta por un término de tres (03) años, es decir, hasta el día Treinta y Uno (31) del mes de Marzo del año Dos Mil Veintiuno (2021). El mismo día del vencimiento de este contrato EL ARRENDATARIO entregará a LA ARRENDADORA, EL LOCAL arrendado, completamente desocupado de bienes y personas y en las condiciones estipuladas en este Contrato. Queda expresamente convenido que si EL ARRENDATARIO no entregare a LA ARRENDADORA, EL LOCAL en las debidas condiciones para dicha fecha de terminación o para la fecha en que le solicite, inclusive privadamente, la rescisión, LA ARRENDADORA ante EL ARRENDATARIO, por cualesquiera de las causas indicadas en este documento y/o así fuere declarado por sentencia firme, pagará como Cláusula Penal en compensación de los daños y perjuicios, sin que LA ARRENDADORA tuviere que probarlos una cantidad equivalente a lo que resulte de multiplicar el valor del último precio de arrendamiento diario de arrendamiento convenido en este contrato y multiplicado por diez (10), (Cláusula Penal diaria = (último precio de arrendamiento / 30) multiplicado por 10) por cada día de retardo contados según el caso, desde el día siguiente de la fecha de terminación, o desde el día siguiente a la fecha que LA ARRENDADORA solicite la rescisión y hasta el día de la entrega de EL LOCAL en las condiciones estipuladas.



Estas penalidades serán aplicadas en los casos de no haber una intención en la cual EL ARRENDATARIO, exprese por escrito su voluntad de no querer volver a renovar el referido contrato la cual debe manifestarse en un plazo no mayor de 30 días calendarios.

PÁRRAFO ÚNICO: EL ARRENDATARIO acepta que después de la fecha de vencimiento del presente documento en caso de no proceder con una nueva negociación para la realización de un nuevo contrato de arrendamiento el canon establecido como precio de alquiler en la cláusula cuarta del presente contrato se incrementara en un 50% hasta que se proceda con una nueva negociación y la renovación del presente contrato a partir del 4to año.

CUARTA: PRECIO DE ARRENDAMIENTO. –

El monto mensual establecido como precio del arrendamiento de EL LOCAL es la cantidad que se detallaran más adelante, siempre y cuando abra sus puertas al público a más tardar el día 1ro del mes de agosto del año 2018.

Un monto equivalente a:

VIGENCIA	PRECIO	MONEDA
AÑO 1 (Desde el mes de Abril al mes de Julio del año 2018)	EXONERADO	EXONERADO
AÑO 1 (Desde el mes de Agosto del año 2018 al mes de Marzo del año 2019)	US\$23,170.00 más ITBIS.	Dólares Norteamericanos
AÑO 2 (Desde el mes de Abril del año 2019 al mes de Marzo del año 2020)	US\$24,328.50 más ITBIS.	Dólares Norteamericanos
AÑO 3 (Desde el mes de Abril del año 2020 al mes de Marzo del año 2021)	US\$25,544.92 más ITBIS.	Dólares Norteamericanos

PÁRRAFO PRIMERO: EL ARRENDATARIO entregara en manos de LA ARRENDADORA después que el contrato se registre ante la Contraloría General de la República, un mes por adelantado del pago de arrendamiento del local objeto del presente contrato, equivalente a la suma de US\$23,170.00 más ITBIS.

PÁRRAFO SEGUNDO: EL ARRENDATARIO acepta un incremento anual del 05% en el precio de arrendamiento equivalente al precio de alquiler de cada año, dicho aumento se reflejada en el cuadro establecido en el artículo cuarta con los precios del local objeto del presente contrato.

PÁRRAFO TERCERO: A los efectos de la cancelación del precio de arrendamiento, EL ARRENDATARIO pagará a LA ARRENDADORA, la cantidad correspondiente al precio de arrendamiento en Dólares de los Estados Unidos de América, según se ha establecido, dentro de los cinco (05) primeros días de cada mes. Vencido ese mes, dentro de los primeros cinco (05) días



del mes siguiente, EL ARRENDATARIO deberá pagar a LA ARRENDADORA, en Dólares de los Estados Unidos de América o su equivalencia en pesos dominicanos calculados a la tasa de cambio valor de compra vigente para el día del pago.

QUINTA: MORA EN EL PAGO DE LA MENSUALIDAD.-

La falta de pago de dos (2) mensualidades de arrendamiento dentro de los quince (15) días siguientes a su vencimiento o del pago de cualquier otra obligación, por cualesquiera motivo, son causas suficientes para que LA ARRENDADORA pueda solicitar la resolución del presente Contrato y exigir la inmediata entrega del local comercial totalmente desocupado de bienes y personas, sin perjuicio de exigir el pago del precio de arrendamiento vencido y las cuotas de mantenimiento, así como los daños y perjuicios ocasionados por la ocupación del local comercial, calculados hasta la total y definitiva entrega material del mismo.

PÁRRAFO ÚNICO: EL ARRENDATARIO pagará sobre los cánones de arrendamientos vencidos, una penalidad por retardo en el pago calculada en base al cinco por ciento (5%) mensual, como cláusula penal por el daño causado por el incumplimiento.

SEXTA: CUOTAS Y GASTOS COMUNES DE OPERACIÓN Y MANTENIMIENTO.-

LAS PARTES acuerdan que a partir de la entrada en vigencia del presente documento, además de la obligación de pagar el precio de arrendamiento mensual que EL ARRENDATARIO asume, deberá, durante la vigencia del contrato, pagar ante el ente administrador del Sambil Santo Domingo, el monto de US\$3,500.00 por concepto de cuotas y gastos de operación y mantenimiento, así como los gastos no comunes que le sean atribuible al local objeto de arrendamiento, en el Sambil Santo Domingo.

PÁRRAFO PRIMERO: A los efectos de la cancelación del precio de arrendamiento, EL ARRENDATARIO pagará a LA ARRENDADORA, la cantidad por concepto de cuotas y gastos de operación y mantenimiento en Pesos Dominicanos, según se ha establecido, dentro de los cinco (05) primeros días de cada mes.

PÁRRAFO SEGUNDO: EL ARRENDATARIO pagará sobre los cánones de cuotas y gastos de operación y mantenimiento, una penalidad por retardo en el pago calculada en base al cinco por ciento (5%) mensual, como cláusula penal por el daño causado por el incumplimiento.

SÉPTIMA: TERMINACIÓN ANTICIPADA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.-

Ambas PARTES acuerdan que la terminación anticipada del presente documento por parte de EL ARRENDATARIO conlleva una penalidad y dicha intención de terminación anticipada debe ser comunicada mínimo tres (03) meses antes de su salida del local. Dicha comunicación deberá presentarse en forma escrita al domicilio del ARRENDATARIO indicada en este contrato. La penalidad establecida será el pago de lo correspondiente a la suma de DIEZ MIL DOLARES NORTEAMERICANOS con 00/00 (US\$10,000.00) por cada año y fracción de año que quede por cumplirse del presente contrato.



OCTAVA: PAGO DE LOS SERVICIOS.-

EL ARRENDATARIO se compromete a pagar todas las facturas correspondientes a los servicios públicos y privados necesarios a su operación, tales como agua, electricidad, aseo urbano, teléfono, seguridad, aire acondicionado, entre otros, EL ARRENDATARIO será responsable por los daños causados por el mal uso o impericia en el uso de los servicios mencionados, tanto por su parte, como por las personas bajo su dependencia y aquellas a quienes les permita el acceso al local comercial arrendado. EL ARRENDATARIO se obliga a pagar puntualmente los recibos, facturas o comprobantes, por los servicios aludidos, cualquier otro servicio incorporado al local, así como cualesquiera otras cantidades debidas, en la oportunidad que fijare el organismo público o la persona natural o jurídica que los prestare. EL ARRENDATARIO se compromete a entregar a LA ARRENDADORA, en la oportunidad que le sea requerido, todas las facturas de los servicios antes mencionados debidamente canceladas.

NOVENA: HORARIOS.-

EL ARRENDATARIO se compromete a cumplir con el horario comercial que se indica a continuación:

ACTIVIDAD	HORARIO
Lunes a Viernes	8:00am a 08:00pm
Sábados	9:00pm a 06:00pm
Domingos	10:00am a 04:00pm
Días Feriados	No laborables

DÉCIMA: DEPOSITOS DE GARANTIA.-

EL ARRENDATARIO se compromete a entregar a LA ARRENDADORA después que el contrato se registre ante la Contraloría General de la República, 02 depósitos en garantía por el valor de US\$23,170.00 cada depósito, la suma que fuera entregada en calidad de garantía y podrá ser destinada al pago de las reparaciones locativas, así como a los daños que hubiere ocasionado EL ARRENDATARIO al inmueble alquilado.

PÁRRAFO PRIMERO: EL ARRENDATARIO se obliga y compromete hacer entrega a LA ARRENDADORA de la garantía, al momento de la firma del presente documento, en caso de no cumplir con lo acordado esto será causa de resolución del presente contrato de arrendamiento.

PÁRRAFO SEGUNDO: Los monto totales recibidos en calidad de depósitos en garantías podrán ser destinado al pago de las reparaciones locativas, así como a los daños que hubiere EL ARRENDATARIO producido al inmueble alquilado, si al término de esta obligación, la suma avanzada no ameritare ser aplicada como se ha establecido en el párrafo anterior, la misma será devuelta a EL ARRENDATARIO, de manera total o parcial según aplique.

DÉCIMA PRIMERA: REPARACIONES MENORES Y MAYORES.-

EL ARRENDATARIO declara recibir el local arrendado en perfecto estado, dejando constancia del buen funcionamiento con que cuentan los equipos y accesorios que en él se encuentran y se compromete a conservarlos y devolverlos en las mismas condiciones al finalizar el presente

Constructora Samredo, S.A.

REVISADO
Departamento Legal

Fecha

24-01-2018

SC



contrato de arrendamiento, sea cual sea su causa de finalización, en el mismo buen estado como los recibe, salvo por el desgaste proveniente de su uso normal y del transcurso del tiempo. Serán por la exclusiva cuenta de LA ARRENDADORA las reparaciones mayores, en el local, entendiéndose como tales aquellas que tengan que ver con su estructura. Se entiende por estructura a los efectos de este contrato, las columnas, vigas y placas. Son igualmente reparaciones mayores, aquellas provenientes de defectos de construcción o aquellas que requieran modificación o reparación, siempre y cuando la reparación no sea provocada por el mal uso de EL ARRENDATARIO, de las paredes, de fachada externa del local comercial arrendado, siempre que no hayan sido construidas por EL ARRENDATARIO, así como la reparación y modificación de las placas de techo y piso. Serán por cuenta de EL ARRENDATARIO las reparaciones de cristales o ventanas externas de fachada del local arrendado, sean de fachada o frente a las áreas comunes del Sambil Santo Domingo, así como también aquellas paredes construidas por ella misma y cualquier habilitación arquitectónica del local, al igual que las reparaciones menores que sean necesarias efectuar durante la vigencia de este contrato y hasta su total entrega al término del mismo y las que se requieran para la conservación y adecuado funcionamiento del local comercial, entendiéndose por reparaciones menores, todas aquellas que no estén comprendidas en la definición de reparaciones mayores de acuerdo a esta cláusula. Asimismo, serán por cuenta de EL ARRENDATARIO las reparaciones mayores, cualquiera que sea su valor, que sean consecuencia de una inadecuada o inoportuna ejecución de las reparaciones menores o que provengan asimismo de actos u omisiones intencionales o no de EL ARRENDATARIO o de sus empleados, o de cualesquiera de las personas que tengan acceso al local comercial que se le arrienda. Al finalizar el presente contrato EL ARRENDATARIO deberá dejar debidamente pintadas todas las paredes, puertas y otros accesorios, o en su defecto, deberá indemnizar a LA ARRENDADORA por los gastos que esta tuviere que hacer por su cuenta a tal efecto.

PÁRRAFO PRIMERO: NOVEDAD DAÑOSA. EL ARRENDATARIO está obligado a informar oportuna e inmediatamente y por escrito a LA ARRENDADORA de cualquier novedad dañosa, siniestro o indicio de daño de cualquier especie que pueda afectar al local arrendado o al Sambil Santo Domingo y que haga necesaria una reparación mayor, asumiendo toda responsabilidad por los daños y perjuicios que pueda acarrear a LA ARRENDADORA, sus funcionarios y dependientes, la omisión de dicha notificación.

PÁRRAFO SEGUNDO: EL ARRENDATARIO reconoce y acepta que LA ARRENDADORA puede realizar dentro del Sambil Santo Domingo reparaciones, reconstrucciones y nuevas mejoras tendientes a mantener el Sambil Santo Domingo en perfecto estado de funcionamiento. Por su parte, LA ARRENDADORA se obliga a realizar, en caso de ser necesarios, los trabajos antes indicados en un plazo prudente y causando las menores molestias posibles a EL ARRENDATARIO.

DÉCIMA SEGUNDA: MEJORAS.-

EL ARRENDATARIO podrá hacer todas aquellas modificaciones en la distribución interna del local arrendado, en sus instalaciones y servicios que considere necesarias para el uso previsto en el presente contrato, en concordancia con los estándares de imagen, calidad y acabados del Sambil Santo Domingo y con la Guía Obligatoria de Remodelación. Sin embargo, LA ARRENDADORA deberá aprobar previamente el proyecto de ingeniería y de arquitectura por el cual se pretendan efectuar

dichas modificaciones. De igual forma, tales modificaciones no podrán violar la normativa oficial vigente aplicable al Sambil Santo Domingo y lo establecido en el reglamento interno y el Libro de Normas (SEAC), debiendo EL ARRENDATARIO solicitar de las autoridades competentes todos los permisos requeridos para proceder a las modificaciones previamente aprobadas por LA ARRENDADORA. En todo caso, las mejoras no removibles efectuadas de la naturaleza que sean que EL ARRENDATARIO hubiere realizado en el local quedarán en beneficio de LA ARRENDADORA sin que EL ARRENDATARIO pueda exigir ni reclamar en ningún caso indemnización alguna en razón de dichas mejoras cualquiera que sea el valor de las mismas o la causa por la cual termine este contrato. En todo caso, LA ARRENDADORA a la finalización del presente contrato, podrá exigir a EL ARRENDATARIO que restablezca a su costa, el local al mismo estado en que lo recibió por el presente contrato.

DÉCIMA TERCERA: INSTALACIONES ELÉCTRICAS.-

EL ARRENDATARIO está en conocimiento que las instalaciones eléctricas del local comercial tienen sus limitaciones de carga. En este sentido, EL ARRENDATARIO deberá ponerse en contacto con LA ARRENDADORA para conocer las cargas que corresponderán al local arrendado. EL ARRENDATARIO es el único responsable de los daños y perjuicios que ocasione la sobrecarga, por inobservancia de las indicaciones emitidas por LA ARRENDADORA. Todos los gastos que ocasione el suministro eléctrico serán por cuenta y costo de EL ARRENDATARIO, incluidas las reformas que solicite realizar, previa aprobación de LA ARRENDADORA, según las cargas disponibles para el local comercial.

DÉCIMA CUARTA: PISOS DEL LOCAL.-

EL ARRENDATARIO se compromete a no construir ni permitir que se construyan mezzaninas o pisos intermedios en el local arrendado excepto aquellos expresamente autorizados por escrito por LA ARRENDADORA. En caso de incumplimiento a lo previsto en esta cláusula, EL ARRENDATARIO deberá restituir inmediatamente el local a su estado original e indemnizar a LA ARRENDADORA los daños y perjuicios que le cause, sin perjuicio del derecho de LA ARRENDADORA de dar por resuelto unilateralmente el presente contrato y de restituir el local a su estado original, sea directamente o a través de la contratación de terceros, estando EL ARRENDATARIO obligada al pago de los gastos que esto ocasione.

DÉCIMA QUINTA: NO TRANSFERENCIA.-

Este contrato es esencialmente INTUITO PERSONAE en lo que respecta a EL INQUILINO, ya que LA ARRENDADORA ha tomado en cuenta para la firma de este Contrato las cualidades y referencias de EL INQUILINO y/o de sus accionistas o socios. En consecuencia, este se obliga a lo siguiente: A) En ningún caso podrá subarrendar EL LOCAL, ni total ni parcialmente; B) No podrá traspasar ni ceder en forma alguna EL LOCAL; C) No podrá traspasar ni ceder en forma alguna este Contrato. D) No podrá traspasar ni ceder, parcial o totalmente, el local comercial que instale en EL LOCAL sin aprobación de la PRIMERA PARTE; El incumplimiento de lo aquí convenido, da derecho a LA ARRENDADORA a pedir la resolución de este Contrato y a exigir la inmediata entrega de EL LOCAL, y si fuere el caso, podrá aplicar la Cláusula Penal establecida en la Cláusula Tercera. En todo caso, EL INQUILINO continuará siendo responsable de las demás obligaciones que le impone este Contrato hasta la entrega definitiva de EL LOCAL en las condiciones estipuladas en este Contrato.



PÁRRAFO ÚNICO: LA ARRENDADORA, cuando así lo estime conveniente, podrá ceder total o parcialmente el presente contrato, y notificará a EL ARRENDATARIO a tales efectos mediante una única publicación de dicha cesión en UNO (1) de los periódicos de mayor circulación de Santo Domingo.

DÉCIMA SEXTA: EXONERACION DE RESPONSABILIDAD.-

Si se diera el caso que LA ARRENDADORA atendiendo a trabajos de urbanismo o vialidad o requerimientos gubernamentales, bien sea por medio de las autoridades nacionales, municipales, estatales o departamentales o si el local comercial fuere afectado por Decreto de Expropiación, por Causa de Utilidad Pública o Social, y se viere en la necesidad de pedir la desocupación del local objeto de este contrato, EL ARRENDATARIO conviene expresamente en aceptar y acatar la solicitud de desocupación que se le haga, en tal virtud, este contrato quedará resuelto de pleno derecho, sin que EL ARRENDATARIO pueda reclamar a LA ARRENDADORA, ninguna clase de indemnización aún cuando efectivamente se le cause algún daño o perjuicio a él o a las personas que ocupen el local comercial. En tal sentido, EL ARRENDATARIO no podrá reclamar indemnización alguna, ni podrá retener el pago, ni dejar de pagar, ni total o parcialmente los cánones de arrendamiento hasta el día en que ocupare el local comercial arrendado, por el hecho de que las autoridades pidan la desocupación del local antes del vencimiento del término convenido.

PÁRRAFO ÚNICO: Si por alguna causa extraña no imputable a las partes, ocurre la destrucción del local objeto de este contrato o resultare imposible su uso, el presente contrato se entenderá resuelto de pleno derecho sin que ninguna de las partes pueda exigir indemnización alguna a la otra.

DÉCIMA SÉPTIMA: GASTOS.-

Serán por la exclusiva cuenta de EL ARRENDATARIO todos los gastos, tanto judiciales como extrajudiciales, así como los honorarios de abogados a que hubiere lugar, en todos aquellos casos en que éstos sean exigibles por el incumplimiento de EL ARRENDATARIO de las obligaciones contempladas en este contrato, en especial las relativas al atraso o falta absoluta de los pagos previstos en el mismo. Asimismo, serán por cuenta de EL ARRENDATARIO, todos los gastos y costos de cualquier procedimiento de desalojo o cualquier otra demanda en su contra que se deriven del incumplimiento del presente contrato.

DÉCIMA OCTAVA: RESPONSABILIDAD CIVIL.-

LA ARRENDADORA no será responsable por los daños que pudiera ocasionar el local comercial a EL ARRENDATARIO o a su patrimonio, o a las personas que lo visite, que fueren ocasionados por cualquier causa aun cuando ellas sean por desperfectos del local arrendado. A su vez, LA ARRENDADORA no responde por pérdidas y/o por daños y perjuicios materiales o morales que le sean causados a EL ARRENDATARIO por terceros y/o órdenes de las autoridades, siendo su responsabilidad limitada a los actos y omisiones que los funcionarios y dependientes de LA ARRENDADORA pudieren causar. Asimismo, LA ARRENDADORA queda exonerada de responsabilidad por los eventuales daños y perjuicios por pérdidas o robos que pudiera sufrir EL ARRENDATARIO y/o terceras personas en el local arrendado; y por causa de inundaciones, de

ruptura de tubos de aguas blancas o negras, filtraciones, descargas eléctricas, fallas en los servicios públicos, fallas en los servicios de comunicaciones, incendios y/o terremotos, ruina o deterioro del local, etc.

DÉCIMA NOVENA: ORDENANZAS Y NORMATIVAS.-

EL ARRENDATARIO declara expresamente que conoce, acepta y cumplirá en todos sus términos las ordenanzas municipales y demás normativas aplicables sobre inmuebles destinados a locales comerciales, y será de su entera responsabilidad la obtención y mantenimiento de los permisos correspondientes y de cualesquiera otros permisos relacionados con la actividad a ser realizada en el local comercial objeto de este Contrato. Asimismo, se obliga a cumplir con los términos contenidos en el libro de normas para la operación comercial (SEAC) del Sambil Santo Domingo y en especial su Reglamento de Copropietarios y el Reglamento de Cumplimiento Obligatorio.

VIGÉSIMA: CAUSAS DE RESOLUCION DEL CONTRATO.-

LA ARRENDADORA podrá dar por resuelto el presente contrato, solicitar el pago de los daños y perjuicios, y la penalidad indicada en el presente documento, hasta la entrega definitiva del local comercial, en los siguientes casos:

1. Si EL ARRENDATARIO incumpliere cualquiera de las obligaciones que le corresponden conforme a la Ley, este Contrato, la normativa y Reglamento de Copropietarios y el Reglamento de Cumplimiento Obligatorio.
2. Si EL ARRENDATARIO no pagare, oportunamente, dos (2) mensualidades de precio de arrendamiento estipulado en el presente contrato, o las cantidades que le correspondan mensualmente por concepto de gastos de aseo urbano, agua, teléfono y cualesquiera otros servicios públicos o privados, en sus respectivos vencimientos, aún cuando se le recibiere el pago con posterioridad, de conformidad con lo indicado en el presente contrato, o si dejare de pagar oportunamente las cuotas correspondientes a dos (02) mensualidades de gastos de operación y mantenimiento comunes o no comunes del Sambil Santo Domingo.
3. Si las cantidades de dinero que EL ARRENDATARIO tiene que pagar a LA ARRENDADORA, de conformidad con lo indicado en el presente contrato, fueren entregadas por aquella en cheque de banco, ya sea local o no, y dicho efecto cambiario fuere devuelto por esa entidad bancaria contra el cual fue librado, por no disponer de los fondos necesarios para cubrir el mismo; sin perjuicio de que LA ARRENDADORA pueda ejercer las acciones legales por la emisión de un cheque sin provisión de fondo.
4. Si EL ARRENDATARIO señalare la realización de pagos por medio de transferencias bancarias y las mismas no fueren efectivamente acreditadas en la cuenta bancaria de LA ARRENDADORA, en un plazo razonable de acuerdo con la costumbre.
5. Si EL ARRENDATARIO hubiese cedido o traspasado el presente contrato o su local comercial, o hubiese subarrendado el local comercial o su local comercial instalado en éste, total o



parcialmente, sin el consentimiento previo de LA ARRENDADORA otorgado mediante autorización expresa y por escrito, de conformidad con lo indicado en el presente contrato.

6. Si EL ARRENDATARIO sufre medida judicial preventiva o ejecutiva contra cualesquiera de sus bienes que no sea suspendida en el transcurso de siete (07) días o si estuviere en estado de suspensión de pagos, aún en el caso de que esto no conste de resolución judicial, o si se solicitare por ante los tribunales o se decretare su estado de atraso o quiebra.
7. Si EL ARRENDATARIO cedere o traspasare la mayoría de sus bienes a favor de sus acreedores y quedare en estado de insolvencia a juicio de LA ARRENDADORA.
8. Si EL ARRENDATARIO no cumple con su obligación de contratar y endosar a favor de LA ARRENDADORA las Pólizas de Responsabilidad Civil General que deberán cubrir el local arrendado, de conformidad con lo indicado en el presente contrato.
9. Si EL ARRENDATARIO es objeto de sanción por parte de la administración del Sambil Santo Domingo, o los Tribunales con motivo de actuaciones comerciales o comisión de delitos que puedan perjudicar el prestigio o la imagen del Sambil Santo Domingo.
10. Si EL ARRENDATARIO realizare actividades que perjudiquen o perturben el armónico funcionamiento del Sambil Santo Domingo.
11. Si EL ARRENDATARIO fuere objeto de cierre por parte de autoridades gubernamentales del local por causas imputables a ella, por un plazo superior a treinta (30) días.
12. Si EL ARRENDATARIO no cumpliera con el horario de comercio, establecido por EL ADMINISTRADOR, para todos los propietarios e Inquilinos del Sambil Santo Domingo.
13. Si EL ARRENDATARIO cambiare el destino del local sin autorización de LA ARRENDADORA o la persona que esta designe a tales efectos.

VIGÉSIMA PRIMERA: En ningún caso podrá interpretarse la falta de ejercicio de las acciones que asisten a LA ARRENDADORA, por el incumplimiento de EL ARRENDATARIO como consentimiento a dicho incumplimiento, ni como renuncia a los derechos que asisten a LA ARRENDADORA.

VIGÉSIMA SEGUNDA: Queda expresamente convenido entre las partes signatarias del presente contrato que, en el caso de por causa imputable a EL ARRENDATARIO, éste abandonara EL LOCAL y no regresara en un plazo de quince (15) días consecutivos dejándolo cerrado, EL ARRENDATARIO autoriza por medio de este documento a LA ARRENDADORA a abrirlo y efectuar un inventario de lo allí dejado por EL ARRENDATARIO, el cual será almacenado, pagando EL ARRENDATARIO por almacenaje la cantidad de DIEZ MIL PESOS DOMINICANOS (RD\$10,000.00) diarios, posesionándose LA ARRENDADORA nuevamente de su local.



VIGÉSIMA TERCERA: EMISIÓN Y ENDOSO DE POLIZA DE SEGUROS.-

EL ARRENDATARIO se obliga con LA ARRENDADORA a contratar pólizas de Responsabilidad Civil General que cubran el local comercial arrendado, por la cantidad de CINCO MILLONES DE PESOS DOMINICANOS CON 00/100 (RD\$5,000,000.00). La contratación de las Pólizas de Responsabilidad Civil General deberá hacerse con una compañía de reconocida solvencia, dentro de un plazo no mayor de quince (15) días continuos, contados a partir de la fecha de firma del presente contrato, so pena de resolución del mismo.

Las pólizas deben incluir las siguientes coberturas:

- a) Deberá cubrir la responsabilidad de EL ARRENDATARIO ante LA ARRENDADORA por los daños que se produzcan al local comercial, derivados de incendio, explosión e inundación o daños derivados del agua, que pudiera ocurrir en el mismo.
- b) Deberá cubrir la responsabilidad de EL ARRENDATARIO de los locales comerciales por los daños que se le ocasionen a otros inmuebles vecinos y personas por la propagación de incendio, explosión e inundación o daños derivados del agua, desde los locales comerciales objeto de este contrato.
- c) Deberá cubrir la responsabilidad de EL ARRENDATARIO por daños a terceros en razón de ocupante del predio, donde realiza sus operaciones.

PÁRRAFO PRIMERO: EL ARRENDATARIO se obliga a endosar a favor de LA ARRENDADORA las pólizas de responsabilidad antes indicadas.

PÁRRAFO SEGUNDO: EL ARRENDATARIO deberá ajustar la póliza anualmente, conforme al aumento de valor del local comercial y la devaluación de la moneda.

PÁRRAFO TERCERO: Si se tratare de una póliza de cobertura sombrilla la contratada, EL ARRENDATARIO deberá endosar a favor de LA ARRENDADORA la proporción que corresponda al local objeto del presente contrato.

PÁRRAFO CUARTO: LA ARRENDADORA y/o EL ADMINISTRADOR podrá tomar una póliza de Seguros Contra Incendio y Líneas Aliadas para el SAMBIL SANTO DOMINGO y será a cargo de EL ARRENDATARIO el pago correspondiente a la prima; no obstante, esta póliza no cubre los daños a terceros en que incurra EL ARRENDATARIO, por lo tanto, EL ARRENDATARIO deberá tomar un seguro que cubra los posibles daños a terceros dentro de su local, la cual deberá ajustarse anualmente conforme a la devaluación de la moneda.

VIGÉSIMA CUARTA: EQUIPOS DE DETECCIÓN DE INCENDIOS.-

El Sambil Santo Domingo está dotado de Equipos de Detección de Incendios. EL ARRENDATARIO deberá instalar las lámparas de emergencias, extintores y red de rociadores que sean necesarios dentro del local comercial, y de acuerdo a los requerimientos del Cuerpo de Bomberos correspondiente. EL ARRENDATARIO deberá adoptar el equipo de detección de Incendio según las



específicas y particulares condiciones que requiera el local comercial que instale en el local y conectar dicho equipo a la Central de Incendios del Sambil Santo Domingo.

VIGÉSIMA QUINTA: INSPECCIONES.-

LA ARRENDADORA se reserva el derecho de inspección del local objeto del presente contrato cuando lo juzgue oportuno o conveniente, por medio de sus funcionarios, empleados o personas autorizadas, la inspecciones deben ser notificadas por escrito y expresar cual persona inspeccionará debidamente identificada, en caso de surgir algún inconveniente que requiera urgencia de forma inmediata, LA ARRENDADORA podrá inspeccionar sin notificación previa. En tal sentido, EL ARRENDATARIO se obliga y garantiza a LA ARRENDADORA el acceso del personal destinado debidamente identificado a dichos fines.

VIGÉSIMA SEXTA: 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 Séptimo 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.

VIGÉSIMA SÉPTIMA: INFORMACIÓN CREDITICIA

EL ARRENDATARIO y su representante autorizan formal e irrevocablemente a LA ARRENDADORA 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 ARRENDATARIO 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 ARRENDADORA, y/o LA OPERADORA DE LA PLAZA.

EL ARRENDATARIO 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 ARRENDADORA, y/o LA ADMINISTRADORA DEL CENTRO COMERCIAL 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 ARRENDATARIO promete la sumisión de sus representantes, accionistas, cesionarios y causahabientes a lo pactado anteriormente, de conformidad con el Artículo 1120 del Código Civil.

VIGÉSIMA OCTAVA: 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.

VIGÉSIMA NOVENA: RENUNCIA A DERECHOS

EL ARRENDATARIO declara formal e irrevocablemente que renuncia a cualquier derecho sobre punto comercial y/o local comercial 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 LOCAL COMERCIAL MATERIA DE ALQUILER y ello es condición esencial del presente contrato sin lo cual LA PROPIETARIA no hubiese alquilado el LOCAL COMERCIAL MATERIA DE ALQUILER EL ARRENDATARIO. Por consiguiente, 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 local comercial 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.

TRIGÉSIMA: RECONOCIMIENTO DE DERECHOS

EL ARRENDATARIO reconoce que a la firma del presente Contrato, LA ADMINISTRADORA DEL CENTRO COMERCIAL es la entidad comercial A.S. SANTO DOMINGO, S.R.L., EL ARRENDATARIO reconoce que debe cumplir con todas las decisiones, órdenes y requerimientos que haga LA ADMINISTRADORA DEL CENTRO COMERCIAL, de conformidad con las disposiciones del Reglamento de Condominio del SAMBIL SANTO DOMINGO.



EL ARRENDATARIO reconoce que de conformidad con lo establecido en el referido Reglamento, LA ADMINISTRADORA DEL CENTRO COMERCIAL podrá ser sustituida en cualquier momento por la Asamblea del Consorcio de Propietarios del SAMBIL SANTO DOMINGO

TRIGÉSIMA PRIMERA: 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.

TRIGÉSIMA SEGUNDA: TRANSITORIA.-

Conforme a lo dispuesto en la Cláusula Cuarta de este contrato, LA ARRENDADORA designa a CONSTRUCTORA SAMREDO, S.A., ya identificada, o a la persona natural o jurídica que este designe, para cobrar las mensualidades de arrendamiento y cualquier otra cantidad que le deba pagar EL ARRENDATARIO.

TRIGÉSIMA TERCERA: DE LAS NOTIFICACIONES.-

Todas las notificaciones o avisos extrajudiciales que las partes tengan que darse entre si con motivo de este Contrato, serán efectuadas mediante notificación por escrito con acuse de recibo o notificación judicial, que se dará por hecha en cualesquiera de las personas que se encuentren en el sitio, efectuadas en las siguientes direcciones:

Si es a **LA ARRENDADORA:**

Dirección: Av. John F. Kennedy, C.C. Sambil Santo Domingo, Local AC-27, Distrito Nacional, República Dominicana.

Atención: Luisa Rodríguez.

Si es **EL ARRENDATARIO:**

Dirección: Avenida 27 de Febrero no. 419, 7mo y 8vo pisos, sector El Millón, Distrito Nacional, República Dominicana.

Atención: Armando García Piña.

TRIGÉSIMA CUARTA: LA ARRENDADORA no asume ninguna obligación que no esté convenida de manera expresa en el presente Contrato de arrendamiento, el cual sustituye todo compromiso verbal o escrito contraído anteriormente por las partes con este mismo objeto. Las modificaciones al presente Contrato sólo serán válidas cuando sean convenidas por escrito entre ambas partes.

TRIGÉSIMA QUINTA: EL ARRENDATARIO declara de manera formal y expresa estar en un todo conforme con el precio, la duración y las cláusulas establecidas en este contrato, porque EL ARRENDATARIO de mutuo y amistoso acuerdo con LA ARRENDADORA analizó cada una de ellas, y se encuentra plenamente satisfecho de suscribir el presente contrato bajo las condiciones establecidas por ambas partes ut-supra.

TRIGÉSIMA SEXTA: SOLUCIÓN DE CONFLICTOS.-

LAS PARTES, convienen expresamente en que todas las controversias no resueltas entre ellos y que se susciten en relación con la aplicación del presente convenio, LA PRIMERA PARTE, tendrá el

derecho de elegir el mecanismo de solución de la controversia, ya sea acogiéndose al Procedimiento de Arbitraje de conformidad con la Ley 489-08, de fecha diecinueve (19) de diciembre de 2008 o remitiéndose a los tribunales comunes, así como cualquier otro mecanismo que considere pertinente a la solución del conflicto y siendo vinculante dicha elección para la SEGUNDA PARTE.

TRIGÉSIMA SÉPTIMA: Glosario.

SEAC: Servicio Especial de Atención al Cliente

DEFINICION DE ADMINISTRADOR: Es la persona natural o jurídica que designe CONSTRUCTORA SAMREDO, S.A. para ejercer la Administración del Sambil Santo Domingo.

G.O.R.: Guía Obligatoria de Remodelación

El presente documento se hace en cuatro (04) originales, uno para cada una de las partes y otro para el Notario Público actuante, de un mismo tenor y a un solo efecto, en Santo Domingo, Distrito Nacional, el día Veinticuatro (24) del mes de Enero del año Dos Mil Dieciocho (2018).

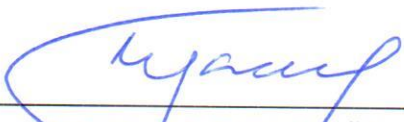
POR LA ARRENDADORA:


SALOMÓN COHEN BOUCHARA

En representación de
CONSTRUCTORA SAMREDO, S.A.



POR EL ARRENDATARIO:


ARMANDO GARCIA PIÑA

En representación de

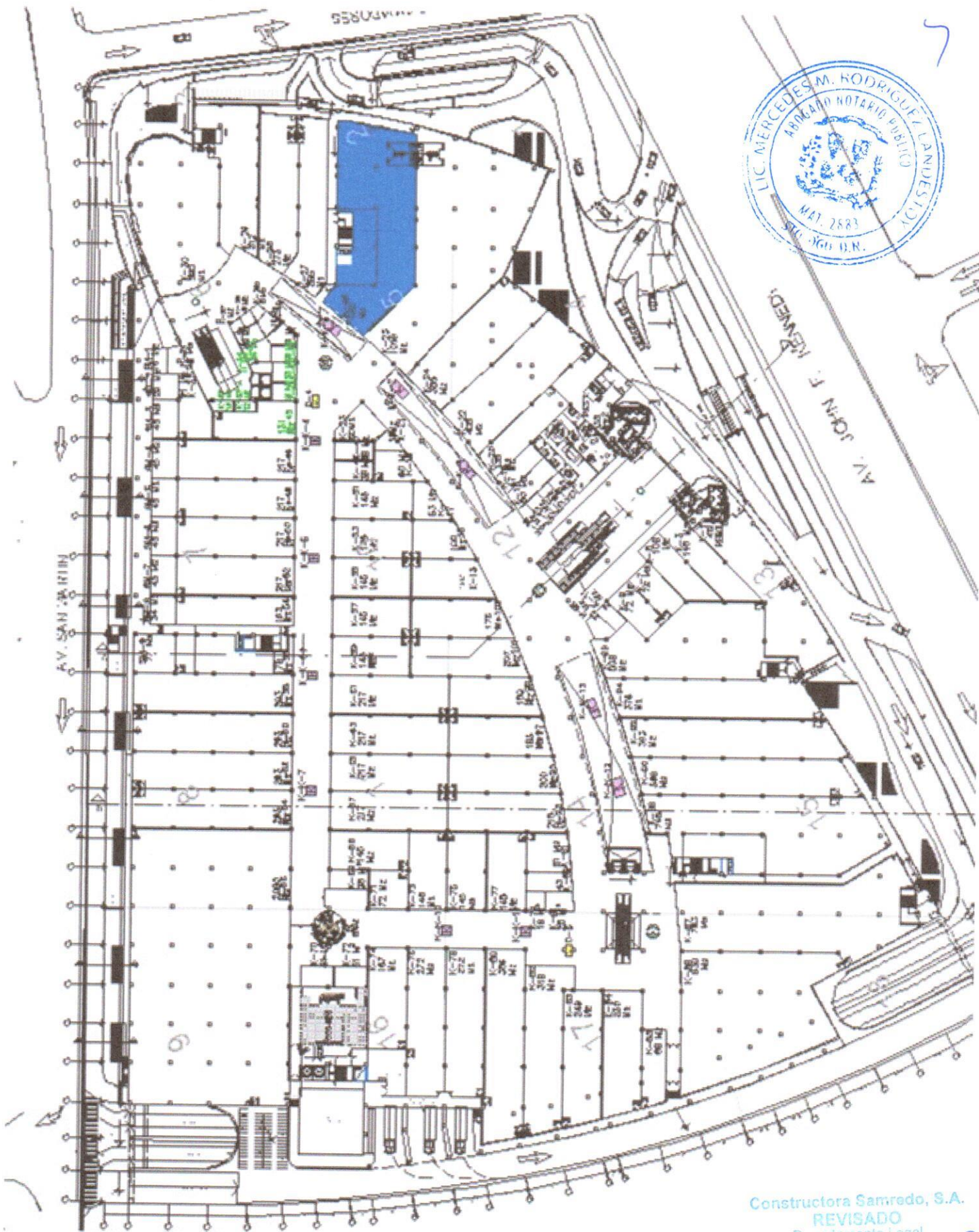
OFICINA PRESIDENCIAL DE TECNOLOGÍA DE LA INFORMACIÓN Y COMUNICACIONES (OPTIC)



En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, Capital de la República Dominicana, el día Veinticuatro (24) del mes de Enero del año Dos Mil Dieciocho (2018); por ante mí, Mercedes M. Rodríguez Landestoy, Abogado Notario Público del Distrito Nacional, matriculado en el Colegio Dominicano de Notarios bajo el No. 2883, comparecieron personalmente los señores **SALOMÓN COHEN BOUCHARA** y **ARMANDO GARCIA PIÑA**, de generales y calidades que constan en el documento que antecede y a quienes conozco como las mismas personas que en él figuran, firmándolo en mi presencia y declarándome, bajo juramento, haberlo hecho voluntariamente y ser esas las firmas que acostumbran a usar en todos sus actos públicos y privados.


Abogado Notario Público





Constructora Samredo, S.A.

REVISADO

Departamento Legal

Fecha 24-01-2013

SC