



CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL COMERCIAL

AGENTE DE CAMBIO EXTRANJERO, ACE, S. A., sociedad constituida bajo las leyes de la República Dominicana, RNC número 1-30-65679-7, con su domicilio en la avenida Abraham Lincoln número 609, Plaza Alexandra, Cuarto nivel, local 201 ensanche Naco en esta ciudad, representada para los fines y consecuencias del presente contrato, por la señora **CLARISA ALEXANDRA MARTINEZ VERAS**, dominicana, mayor de edad, titular de la cédula de identidad y electoral número 001-1245092-9, domiciliada y residente en esta ciudad, sociedad que en adelante se denominará como **LA ARRENDADORA** o por su razón social.

EL CONSEJO ECONOMICO SOCIAL E INSTITUCIONAL, institución constituida y organizada de mediante el decreto número 13-05 de fecha 25 de enero de 2005, con su domicilio social establecido en la ciudad de Santo Domingo, República Dominicana, identificada con el RNC número 4-30-02528-3, representada por su Presidente, **MONSEÑOR AGRIPINO ANTONIO NUÑEZ COLLADO**, dominicano, mayor de edad, religioso, titular de la cédula de identidad y electoral número 031-0109656-2, quien suscribe el presente acto en virtud de las facultades conferidas a su favor, que en adelante se denominará **LA ARRENDATARIA** o por su razón social.

Cuando en el presente acto se haga referencia a **LA ARRENDADORA** Y **LA ARRENDATARIA** de manera conjunta se denominarán **LAS PARTES**.

POR CUANTO: **LA ARRENDADORA** es propietaria de un local comercial ubicado en el primer piso, ala este del Condominio **CARIBALICO**, cuyas medidas y especificaciones serán detalladas más adelante del presente documento, inmueble que se encuentra amueblado y es apto para la ubicación de cualquier dependencia gerencial.

POR CUANTO: **LA ARRENDATARIA** requiere la ubicación de sus oficinas administrativas y gerenciales en un lugar con las mismas especificaciones del local objeto del presente acto.

POR CUANTO: Las partes han acordado en arrendar el referido local comercial, de conformidad con la propuesta de arrendamiento concertada y aceptada por ambos, por lo que suscriben el presente documento bajo las condiciones y términos que en él se incluyen y de acuerdo con las normas legales relacionadas.

Las Partes, por las consideraciones mutuas enunciadas, convienen en lo siguiente:

Artículo 1 – OBJETO DEL CONTRATO. - **LA ARRENDADORA** cede en arriendo a favor de **LA ARRENDATARIA**, el inmueble **UBICADO EN LA AVENIDA ABRAHAM LINCOLN NUMERO 295, SECTOR LA JULIA, EN EL ALA ESTE, PRIMER NIVEL DEL CENTRO EMPRESARIAL CARIBALICO, CON UNA EXTENSION SUPERFICIAL DE 298.87 METROS CUADRADOS, con siete (7) parqueos, CON TODAS SUS INSTALACIONES, ACCESORIOS Y DEPENDENCIAS.** En adición a los accesorios comunes y vidrios separadores, este local cuenta con:

- Cocina tipo Kitchenette;
- Un baño interno;
- Salón de reuniones;
- Siete (7) oficinas;
- Tres (3) Acondicionadores de aire de alta eficiencia:
 - 2 Unidades de aires Acondicionados Marca TGM, 5.0 Toneladas o 60,000BTUH
 - 1 Unidad de Aire Acondicionado Marca TGM, 3.0 Toneladas o 36,000BTUH

Párrafo I: El inmueble arrendado será utilizado por **LA ARRENDATARIA** como un espacio de oficinas administrativas o todos los otros fines relacionados con sus operaciones rutinarias en la República Dominicana, no pudiendo ser utilizado bajo ninguna circunstancia para actividades de terceros ni operaciones ajenas a LA ARRENDATARIA ni distintas a su objeto social.

Párrafo II: DEL USO DE LAS INSTALACIONES DEL CONDOMINIO CARIBALICO: Como parte del arrendamiento consentido en el presente acto, LA ARRENDATARIA tendrá derecho al uso de las instalaciones comunes dentro del edificio, siempre bajo las reglas impuestas por el Condominio. Específicamente LA ARRENDATARIA tendrá derecho al uso del salón de reuniones del CONDOMINIO CARIBALICO, ubicado en el sexto nivel del referido edificio, dos veces por mes, previa coordinación con la administración del condominio. En caso en que LA ARRENDATARIA requiera utilizar la referida área común en más de dos ocasiones dentro del mismo mes, deberá concertarlo con la administración del edificio, según las políticas internas establecidas al efecto.

Párrafo III: Las Partes reconocen y acuerdan que las instalaciones están compuestas por un local comercial de 298.87 METROS CUADRADOS, con siete (7) parqueos.

Artículo 2 – Precio de arrendamiento y depósitos de garantía. - Las partes acuerdan que por el arrendamiento del inmueble objeto del presente acto **LA ARRENDATARIA** pagará a **LA ARRENDADORA** la cantidad de NUEVE MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA CON 00/100 (US\$9,450.00) más ITBIS, por cada mes o fracción de mes de arrendamiento. Pagadera cada mensualidad por adelantado comenzando a partir de la fecha de este contrato. El pago deberá realizarlo EL ARRENDATARIO directamente LA ARRENDADORA en el domicilio de esta, establecido en este contrato, sin necesidad de requerimiento o recordatorio y podrá ser pagado mediante cheque o transferencia bancaria a la cuenta corriente en Pesos número 240-016804-5 abierta en Banco de Reservas a favor de la ARRENDADORA, o por cualquier otra modalidad convenida entre las partes.

En caso de realizar pagos en pesos dominicanos, deberá considerarse la tasa de cambio oficial del Banco Central del día que se realice dicho pago.

Párrafo I: El precio pactado para el arrendamiento incluye el pago del mantenimiento que debe ser pagado mensualmente al condominio CARIBALICO, cuya liquidación mensual queda a cargo y responsabilidad de LA ARRENDADORA.

Párrafo II: Quedan a cargo de **LA ARRENDADORA** el reporte y liquidación de cualquier obligación impositiva que origine la operación de arrendamiento pactada mediante el presente acto, especialmente el pago del ITBIS.

Párrafo III: Penalidad moratoria: Las partes acuerdan que en caso de retraso de más de cinco (5) días laborables en el pago del precio pactado, LA ARRENDATARIA compensará a LA ARRENDADORA con el pago de una cantidad equivalente al cinco por ciento (5 %) adicional al valor en atraso, cantidad que deberá ser saldada conjuntamente con los valores en defecto.

Párrafo IV: Depósitos de Garantía. - Al momento de la suscripción del presente contrato, **LA ARRENDATARIA** ha entregado a **LA ARRENDADORA** la cantidad de DIECIOCHO MIL NOVECIENTOS CINCUENTA DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA CON 00/100 (US\$18,900.00), en calidad de DOS (2) depósitos, y la cantidad de NUEVE MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA CON 00/100 (US\$9,450.00) en calidad de pago de UN (1) mes de arrendamiento pagado por adelantado, que corresponde al mes de noviembre de 2019, cantidad por la cual LA ARRENDADORA otorga en favor de LA ARRENDATARIA, formal recibo de descargo y finiquito por haberla recibido en su totalidad y conforme a lo pactado. Las partes acuerdan que este depósito no generará intereses de ningún tipo, no podrá ser aplicado al pago del arrendamiento mensual y podrá ser aplicada al pago de cualquier daño que pueda producir **LA ARRENDATARIA** en el inmueble objeto de arrendamiento.

Párrafo V: Si al término del presente contrato dicha cantidad no amerita ser aplicada, la misma será restituida a **LA ARRENDATARIA** en su totalidad o con las deducciones correspondientes, en un plazo no mayor de treinta (30) días calendarios contados a partir de la fecha de entrega definitiva del inmueble.

Párrafo VI: **LA ARRENDATARIA** declara y garantiza a **LA ARRENDADORA** que los fondos utilizados para la concertación del presente acto, pago de mensualidades y depósito de garantía provienen de actividades lícitas propias de las actividades para las cuales la referida institución ha sido fundada.

Artículo 3 – Inspección del inmueble. - Las Partes acuerdan que en el momento de suscripción de este acto o al momento de su ejecución, llevarán a cabo una inspección del inmueble objeto de arrendamiento, sus instalaciones, muebles y accesorios, cuyo resultado será rendido en un documento de inspección que será suscrito por ambas partes y se adjuntará al presente acto como anexo.

Párrafo I: Tal inspección será realizada también dentro de no más de tres (3) días laborables luego de que **LA ARRENDATARIA** desocupe el inmueble, a fin de verificar los daños o defectos en causados en las Instalaciones, muebles adheridos, mobiliario y accesorios durante el tiempo de uso del inmueble por parte de **LA ARRENDATARIA**, el resultado de esta verificación será rendido mediante un informe o acta de inspección de salida que será firmada por las partes, en

prueba de aceptación, este documento servirá de base para determinar las deducciones que deban hacerse al Depósito de Garantía.

Artículo 4 – Pleno Disfrute. - LA ARRENDADORA declara que el local comercial objeto del presente acto puede ser utilizado legalmente como espacio de oficinas y que LA ARRENDATARIA podrá hacer uso pacífico y tranquilo de las Instalaciones durante el término de este contrato sin ningún tipo de interrupción o perturbación ilícita, adheridos a las políticas del condominio y las normas y costumbres LA ARRENDADORA.

Artículo 5 – Plazo del arrendamiento, Vencimiento. - Las partes acuerdan un plazo para la vigencia del arrendamiento pactado mediante el presente acto en **SESENTA (60) meses** sucesivos, es decir cinco (5) años contados a partir de la suscripción del presente contrato. Dicho plazo iniciará el día primero (01) del mes de noviembre de 2019 y finalizará el día primero (01) del mes de noviembre del año 2024, o en otra fecha anterior en que pueda darse por terminado de conformidad con los términos aquí acordados.

Párrafo I: LA ARRENDATARIA garantiza a favor de LA ARRENDADORA la permanencia en el local comercial y vigencia del presente acto por un plazo no menor al indicado en la parte capital de este artículo, por lo que, para el caso de que por razones únicamente inherentes a LA ARRENDATARIA deba abandonar el local arrendado antes del referido plazo y rescindir de manera voluntaria y unilateral el presente acuerdo, se compromete a compensar a LA ARRENDADORA con el pago de una cantidad de hasta seis (6) meses adicionales de arrendamiento.

Párrafo II: Al cumplimiento del primer año del presente contrato, el valor de la renta mensual tendrá un incremento de un cinco por ciento (5%) anual, a partir del año dos mil veinte (2020).

Párrafo III: Las partes acuerdan aumentar los depósitos en la misma proporción y fecha en que sea aumentada la renta mensual.

Artículo 6 - Opción de renovación del arrendamiento. - Cumplido el plazo de vigencia y previo acuerdo entre las partes, este contrato podrá ser renovado, bajo los mismos términos y condiciones aquí pactadas, salvo lo que se refiere a los siguientes detalles:

- a. Plazo, que será establecido por las partes;
- b. Modalidad de los pagos, a fin de determinar la periodicidad.
- c. Cualquier otro detalle que las partes acuerden modificar.

Párrafo I: Las partes acuerdan que la opción de renovación a que hace referencia la parte capital de este artículo deberá ser conocida y aprobada en un plazo no menor de tres (3) meses antes del vencimiento del contrato, es decir, antes del día treinta (30) de agosto de 2024.



Artículo 7 - Servicios. - LA ARRENDATARIA se compromete a cubrir los gastos por los servicios de energía eléctrica, fax, cable, internet, teléfono, y cualquier otro servicio vinculado a la utilización normal del inmueble para sus operaciones cotidianas y por parte de su personal; y no dejar ninguna deuda pendiente de pago de los mismos al momento de desocupar el inmueble objeto de este contrato, y presentar los recibos saldados por dicho concepto a LA ARRENDADORA.

Artículo 8 - Reparaciones y Mantenimiento .- LA ARRENDADORA se compromete en procurar con el condominio CARIBALICO, que las partes públicas y exteriores del local arrendado, incluyendo, sin limitación, baños comunes, salones, pasillos, ascensores y escaleras, jardines, parqueos, cimientos, pilares, vigas, pisos, techos, terrazas, paredes y otras partes estructurales, sus entradas, sus zonas comunes, alcantarillas, desagües, canalones, puertas y marcos de las ventanas, y similares, y baños, y todos los sistemas de construcción (incluyendo, sin limitación, plomería y sistemas eléctricos) en buen estado, incluyendo, sin limitación, pintura y reparación cuando su estado lo justifique.

Párrafo I: LA ARRENDATARIA cuidará las instalaciones y los muebles adheridos, el mobiliario y accesorios del local comercial arrendado mediante el presente acto. En tal sentido, LA ARRENDATARIA se encargará de las reparaciones y del mantenimiento rutinario de las instalaciones, muebles y accesorios derivados de su ocupación y uso del local durante la vigencia de este contrato. Estas reparaciones incluyen además la reparación rutinaria de las cerraduras, ventanas, puertas, pisos, equipos de luces, accesorios y aparatos sanitarios.

Párrafo II: Queda entendido entre las partes que LA ARRENDADORA no es responsable de los daños ocasionados en la propiedad alquilada, sea por robo, incendio, accidente o por cualquier otra causa por lo que LA ARRENDADORA queda liberada de todas la reclamaciones en su contra, siempre y cuando no sean por una causa imputable a LA ARRENDADORA.

Párrafo III: LA ARRENDATARIA acepta que la gestión y costo de seguros es su deber y exclusiva responsabilidad, para proteger los bienes que él haya adentrado al local objeto de este contrato, las instalaciones preexistentes y las que este haya hecho y para su propia responsabilidad ante sus empleado, visitantes y terceros, así como para cualquier daño o perjuicio que pudieran sufrir o provocar los anteriores dentro de su local y su predios.

Artículo 9 – Modificaciones. - LA ARRENDATARIA tendrá el derecho de modificar, añadir accesorios, señales, insignias o rótulos, y erigir adiciones menores o estructuras en o sobre las instalaciones, incluyendo, sin limitación, el cableado informático, líneas telefónicas y tomas de corriente. Tales alteraciones, signos, insignias, adiciones o estructuras para colocar en el interior o en o adjuntas a las Instalaciones de acuerdo con las reglas del condominio y sin que afecten la ornamentación del local, deberán ser removidas por LA ARRENDATARIA antes o dentro de un plazo razonable de tres (3) días después de la entrega del inmueble.

Párrafo I: A pesar de cualquier disposición contraria en este documento, **LA ARRENDATARIA** estará en la obligación de restaurar las instalaciones del local, devolviéndolas al estado y condición existentes antes de que tome posesión.

Párrafo II: Cuando se hagan mejoras de capital, o grandes modificaciones, reformas o adiciones, así como mejoras menores, al local arrendado, con el consentimiento escrito previo de **LA ARRENDADORA**, el cual podrá negarse, condicionarse o retardarse, **LA ARRENDATARIA** cubrirá a su solo costo todos los gastos incurridos en relación con estas mejoras, modificaciones, renovaciones o ampliaciones, debiendo si así lo solicita **LA ARRENDADORA** restaurar las instalaciones al estado y condición existente antes de la suscripción del presente acto.

Los planos y bocetos relacionados con las modificaciones deberán ser presentados para aprobación de **LA ARRENDADORA**, quien podrá además, verificar los trabajos una vez concluidos.

Artículo 10 - Solución de Controversias. - Las Partes harán todo lo posible para resolver amistosamente cualquier litigio, controversia o reclamo que surja de este contrato o la terminación por su incumplimiento o nulidad.

Párrafo I: En caso de que las partes no logren un arreglo amistoso de sus conflictos, dentro de los sesenta (60) días calendarios siguientes a la recepción por una de las partes de la solicitud por escrito para la solución amigable, cualquier disputa, controversia o reclamación derivada del contrato o su incumplimiento, rescisión o invalidez, podrá ser resuelta por las vías que las leyes dominicanas establecen al respecto.

Artículo 11 – Varios.-

- a. **LA ARRENDADORA** se compromete a pagar los gastos, honorarios que origine la redacción del presente acuerdo.
- b. **LA ARRENDADORA** garantiza que ningún funcionario de **LA ARRENDATARIA** ha recibido o recibirá una oferta por parte de **LA ARRENDADORA** de ningún beneficio directo o indirecto que surja de este Contrato. El Arrendador está de acuerdo en que el incumplimiento de esta disposición es una violación de una cláusula esencial del presente Contrato de Arrendamiento.
- c. Salvo que se disponga en contrario, los términos y disposiciones del presente contrato tendrán carácter vinculante para los socios, funcionarios, empleados, continuadores jurídicos, ejecutores, administradores, sucesores y cesionarios de las partes.
- d. **LA ARRENDADORA** no podrá ceder, transferir, dar en prenda o enajenar el presente contrato o parte de este, o cualquiera de sus derechos, títulos u obligaciones, excepto con el previo consentimiento escrito de **LA ARRENDATARIA**.



- e. Salvo que se especifique lo contrario en este acto, todas las notificaciones y otras comunicaciones entre las Partes requeridas o previstas en este Contrato se harán por escrito y se entregarán ya sea por:
- entrega personal de correspondencias;
 - fax confirmado,
 - correo electrónico a una de las direcciones que se indican más adelante;
 - acto de alguacil si fuere de rigor.

Todas las notificaciones se harán a las direcciones o medios de comunicación indicados a continuación, o aquellos que de tiempo en tiempo las partes se reconozcan como válidos para estos fines, a saber:

- **LA ARRENDADORA**, a la atención de la señora CLARISA ALEXANDRA MARTINEZ VERAS, en la avenida Abraham Lincoln número 609, Plaza Alexandra, Cuarto nivel, sector Naco en esta ciudad, teléfono 809-544-4999, fax número 809-540-2432, correo electrónico c.martinez@cambioextranjero.com.do;
 - **LA ARRENDATARIA**, a la atención de MONSEÑOR AGRIPINO ANTONIO NUÑEZ COLLADO, en el local arrendado ubicado en la avenida Abraham Lincoln número 295, Centro Empresarial Caribatico, primer piso, ala este, sector La Julia, Distrito Nacional, o a la avenida Abraham Lincoln esquina avenida Bolívar, cuarto nivel, sector La Julia, teléfono 809-286-0379, correo electrónico info@ces.gob.do.
- f. La notificación por correos electrónicos reconocidos deberán ser efectivos en la fecha en que quede registrada oficialmente como entregado al destinatario de acuse de recibo o equivalente. Todas las notificaciones y otras comunicaciones requeridas o previstas por este contrato entregado en persona, mediante correo electrónico o por fax se considerarán como entregadas y recibidas por el destinatario y serán efectivas en la fecha de recepción, teniendo como prueba un acuse de recibo o informe de la transmisión exitosa de facsímil.
- g. Si alguna disposición de este contrato de arrendamiento se considera inválida, ilegal o inaplicable, la validez, legalidad y aplicabilidad de las disposiciones restantes no será de ninguna manera afectada o dañada.



Hecho, leído y firmado por las partes, en cuantos originales como partes intervienen en el acto, en la ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, Capital de la República Dominicana, a los un (01) día del mes de noviembre del año dos mil diecinueve (2019).

Por LA ARRENDADORA
Agente de
Cambio
Extranjero
RNC
1-30-65679-4

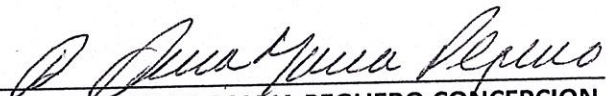
CLARISA A. MARTINEZ VERAS

POR LA ARRENDATARIA

CONSEJO ECONOMICO Y SOCIAL
CES
RNC 4-30-02528-3

MONS. AGRIPINO ANTONIO NUÑEZ COLLADO

Yo doctora **JUANA MARIA PEGUERO CONCEPCION**, Notario Público de los del número del Distrito Nacional, matrícula del Colegio de Notarios número 4045, titular de la cédula de identidad y electoral número 001-0463867-1, con domicilio y estudio profesional abierto en esta ciudad, certifico y doy fe que las firmas que anteceden fueron puestas libre y voluntariamente por los señores **CLARISA ALEXANDRA MARTINEZ VERAS** y **MONSEÑOR AGRIPINO ANTONIO NUÑEZ COLLADO**, cuyas generales y calidades constan, declarándome que lo hacían libre y voluntariamente y que esas son las firmas que acostumbran usar en todos sus actos, por lo que debe dársele entera fe y crédito. En la ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los un (01) día del mes de noviembre del año dos mil diecinueve (2019).


DOCTORA JUANA MARIA PEGUERO CONCEPCION
Notario Público
Matricula No. 4045

