

NAVE 5

CONTRATO
ARRENDAMIENTO

DOCUMENTO

**CONTRATO DE ALQUILER
NAVE IDENTIFICADA COMO NAVE A-5**

De una parte, **CARIBBEAN INDUSTRIAL PARK DE LA REPÚBLICA DOMINICANA, S.A.S.**, sociedad anónima simplificada de conformidad con las leyes de la República Dominicana, con su domicilio y asiento social establecido la Avenida Hispanoamericana, Sección Matanza, Santiago de los Caballeros, Municipio y Provincia del mismo nombre, República Dominicana, con Registro Nacional de Contribuyentes (RNC) No. 1-02-33441-2, debidamente representada por el señor **Abel Esteban Rojas Núñez**, quien es dominicano, mayor de edad, soltero, empleado privado, titular de la Cédula de identidad y electoral No. 061-0015882-0, domiciliado y residente en esta ciudad de Santiago de los Caballeros, Municipio y Provincia de Santiago; la cual en lo adelante se denominará **LA ARRENDADORA, LA PRIMERA PARTE**, por su razón social completa o sus siglas; y,

De la otra parte, la sociedad comercial denominada **DOMINICAN KNITS TEXTILES LTD** sociedad organizada y vigente conforme las leyes de las Islas Caimán, con domicilio establecido en la Avenida Hispanoamericana, Matanzas, Zona Franca, Parque Industrial Caribbean Industrial Park, Santiago, con Registro Mercantil No. 15131STI y Registro Nacional de Contribuyentes (RNC) No. 131-53839-8; debidamente representada por el señor **Roberto Angiolino Moronta Abreu**, de nacionalidad dominicano, mayor de edad, casado, portador y titular de la cédula de identidad y electoral número 050-0036866-1, con domiciliado en la ciudad de Santiago de los Caballeros, municipio y provincia de Santiago; la cual en lo adelante se denominará **LA ARRENDATARIA, LA SEGUNDA PARTE** o por su razón social completa.

LA ARRENDADORA y LA ARRENDATARIA cuando fueren designados conjuntamente, se denominarán como las "Partes" para todos los fines y consecuencias del presente acuerdo.

PREÁMBULO

Por Cuanto: LA ARRENDADORA recibió la aprobación y suscribió un contrato con el Estado Dominicano, autorizándole a desarrollar, operar y administrar la zona franca Caribbean Industrial Park.

Por Cuanto: LA ARRENDADORA es propietaria de los terrenos donde se encuentra localizada la Zona Franca Caribbean Industrial Park, los cuales han sido ampliamente descritos en el Decreto No. 228-97, de fecha 12 de mayo del 1997, y los cuales están siendo objeto de desarrollo y ampliación.

Por Cuanto: LA ARRENDATARIA ha obtenido previamente la aprobación del Consejo Nacional de Zonas Francas de Exportación de acuerdo con la Ley No. 8-90 de fecha 15 de enero del 1990 para su instalación y operación en la Zona Franca Caribbean Industrial Park.

Por Cuanto: LA ARRENDATARIA ha solicitado al Caribbean Industrial Park el arrendamiento de una Nave Industrial con un espacio de 123,261.50 pies² (en lo adelante el inmueble), conforme las indicaciones de LA ARRENDATARIA y atendiendo a unos estándares de calidad propios para una construcción y/o empresa dentro de un parque de zonas francas.

Por Cuanto: Las partes declaran que están jurídica, económica y administrativamente organizadas para asumir las obligaciones estipuladas en el presente contrato, y para el cumplimiento de estas.

POR TANTO, y en el entendido de que el anterior preámbulo forma parte integral del presente acuerdo, las Partes,

HAN CONVENIDO Y PACTADO LO SIGUIENTE:

Artículo Primero (1º). - **Objeto:** LA ARRENDADORA otorga en alquiler a LA ARRENDATARIA, quien acepta, mediante el precio, términos y condiciones que más adelante se indican, el inmueble que se describe a continuación:

"Una Nave Industrial identificada como A-5, de una estructura de pórticos de acero, techado de aluzinc, con paredes de bloques y ventanas de vidrio, oficinas administrativas, rampas de acceso, baños, cuarto de transformadores, salida de emergencias y parqueos; con un área de construcción de 123,261.50 pies²."

Esta nave está equipada con instalaciones sanitarias que comprenden lavamanos e inodoros. Las facilidades eléctricas, al igual que la instalación de transformadores, contadores y pago de depósito, correrán por cuenta de LA ARRENDATARIA, sin perjuicio de lo dispuesto en el presente contrato sobre el pago de los servicios y suministro.

Artículo Segundo (2º). - **Destino y Uso de del Inmueble.** LA ARRENDATARIA reconoce y acepta que el Inmueble será utilizado única y exclusivamente para realizar operaciones referentes a la manufactura textil, suministro y venta de materias primas y componentes de la industria del tejido. De igual manera, LA ARRENDATARIA garantiza que no hará uso ilegal o perjudicial del inmueble arrendado y que cumplirá con todas las ordenanzas, leyes, reglamentos, órdenes y requerimientos del CIP y del Consejo Nacional de Zonas Francas de Exportación, y mantendrá dicho inmueble en buen estado de limpieza según las leyes sanitarias y de ornato, siendo de su personal responsabilidad todas las violaciones que se incurran a cualquier disposición legal sobre este punto. Comprometiéndose a observar dentro del inmueble, una conducta regida por las buenas costumbres.

Artículo Tercero (3º). - **Derecho de Propiedad.** LA ARRENDADORA declara y garantiza que es la propietaria del inmueble objeto del presente contrato.

Artículo Cuarto (4º). - Precio. LA ARRENDATARIA se compromete y obliga a pagar por concepto de alquiler del inmueble, objeto del presente acto una renta y pago mensual según detallamos a continuación:

- a) Durante el primer año, del 15 de mayo del 2021 al 15 de mayo del 2022, la cantidad de US\$0.1461 por pie cuadrado, más la suma de US\$0.04167 por pie cuadrado para mantenimiento, siendo este un pago a plazos y mensual como se detalla a continuación:

Renta:

Dieciocho Mil Ocho Dólares de los Estados Unidos de América con 51/100 (US\$18,008.51)

Mantenimiento:

Cinco Mil Ciento Treinta y Seis Dólares de los Estados Unidos de América con 31/100 (US\$5,136.31)

Total, a Pagar:

Veintitrés Mil Ciento Cuarenta y Cuatro Dólares de los Estados Unidos de América con 82/100 (US\$23,144.82)

- b) Durante el segundo año, del 15 de mayo del 2022 al 15 de mayo del 2023, la cantidad de US\$0.1534 por pie cuadrado, más la suma de US\$0.04167 por pie cuadrado para mantenimiento, siendo este un pago a plazos y mensual como se detalla a continuación:

Renta:

Dieciocho Mil Novecientos Ocho Dólares de los Estados Unidos de América con 31/100 (US\$18,908.51)

Mantenimiento:

Cinco Mil Ciento Treinta y Seis Dólares de los Estados Unidos de América con 31/100 (US\$5,136.31)

Total, a Pagar:

Veinticuatro Mil Cuarenta y Cuatro Dólares de los Estados Unidos de América con 62/100 (US\$24,044.62)

- c) Durante el tercer año, del 15 de mayo del 2023 al 15 de mayo del 2024, la cantidad de US\$0.1649 por pie cuadrado, más la suma de US\$0.04167 por pie cuadrado para mantenimiento, siendo este un pago a plazos y mensual como se detalla a continuación:

Renta:

Veinte Mil Trescientos Veinticinco Dólares de los Estados Unidos de América con 82/100 (US\$20,325.82)

Mantenimiento:

Cinco Mil Ciento Treinta y Seis Dólares de los Estados Unidos de América con 31/100 (US\$5,136.31)

Total, a Pagar:

Veinticinco Mil Cuatrocientos Sesenta y Dos Dólares de los Estados Unidos de América con 13/100 (US\$25,462.13)

4.1 El costo mensual de los Servicios detallados en el Artículo Sexto del presente acuerdo se encuentra incluidos en los valores correspondientes a la cuota de mantenimiento.

4.2 El Alquiler será pagado por adelantado del primero (1) al diez (10) de cada mes vía cheque o transferencia bancaria, a nombre de LA ARRENDADORA.

Artículo Quinto (5º). - Depósito. Las partes reconocen y aceptan que, sin perjuicio de lo estipulado en el Artículo precedente, LA ARRENDATARIA deberá, al momento de la firma del presente contrato, hacer un depósito en manos de LA ARRENDADORA ascendente a la suma de **Treinta y Cuatro Mil Trescientos Siete Dólares de los Estados Unidos de América con 79/100 (US\$34,307.79)**, correspondientes a dos meses de alquiler, a razón de Cero punto uno tres nueve dos centavos de dólar de los Estados Unidos de América (US\$0.1392) por pie cuadrado.

5.1 Los depósitos antes indicados no podrán ser considerados, bajo ninguna circunstancia, como pago de mensualidad del Precio de Alquiler; y serán devueltos por LA ARRENDADORA a LA ARRENDATARIA dentro de los cuarenta y cinco (45) días siguientes a la fecha de terminación del presente contrato, sin que medie requerimiento o procedimiento ulterior para dichos fines, siempre que no fuere necesario cubrir el costo de alguna o algunas reparaciones en el Inmueble que estuvieren a cargo y cuenta de LA ARRENDATARIA.

Artículo Sexto (6º). - Servicios Del Parque Industrial. LA ARRENDADORA deberá proveer a LA ARRENDATARIA los servicios necesarios para desarrollar adecuadamente los Usos Comerciales, incluyendo, pero no limitándose, a los servicios de: a) Vigilancia en los accesos y calles internas del Parque Industrial; b) Mantenimiento y Limpieza áreas verdes y jardinerías, así como de su siembra y condicionamiento; c) Recogida de basura del Parque Industrial, de forma permanente; d) Fumigación externa periódica y programada; e) Iluminación adecuada; f) Verjas Perimetrales; g) Asfaltos de calles colaterales; h) Reparación de techos; i) Tuberías; j) Limpieza, Reparación de las Cloacas y las tuberías que desemboken en la misma (En lo Adelante, "Los Servicios").

Los servicios de provisión de energía, suministro de agua potable, tratamiento de aguas residuales y vigilancia de los accesos y áreas correspondientes a los accesos directos al inmueble alquilado no forman parte de los Servicios, definidos precedentemente, y son objeto de acuerdos que las Partes firman por separado en esta misma fecha (Los "Contrato de Alquiler de Servicios").

6.1 Durante la vigencia del presente contrato, LA ARRENDATARIA tendrá pleno derecho de uso y acceso al Parque Industrial y a los Servicios, incluyendo el uso de áreas comunes, zonas de carga y descarga y los establecimientos para vehículos en las naves

que tengan contratadas; las cuales no podrán ser injustificadamente limitadas o reducidas por LA ARRENDADORA.

6.2 LA ARRENDATARIA reconoce ser la única y total responsable de la seguridad interna y de las áreas aledañas a la nave objeto del presente acto; entiéndase es responsable de la seguridad de las personas y de los bienes muebles e inmuebles que se encuentren ubicados dentro de la nave, sus áreas comunes, sus áreas destinadas a parqueo, rampas de acceso, propiedad de sus trabajadores y empleados, etcétera. Cualquier objeto que se extravié o falta dentro de estas áreas es responsabilidad, únicamente, de LA ARRENDATARIA reponerlas, devolverlas o reembolsar su valor.

Artículo Séptimo (7º). - **Costo Del Servicio De Agua Potable.** Servicio de Agua Potable será contratado con LA ARRENDADORA al precio establecido por metro cúbico, para todas las empresas instaladas en la zona franca, el mismo será determinado en base al precio señalado por la institución suplidora del servicio y los gastos de distribución y mantenimiento de esta

Artículo Octavo (8º). - **Costo Del Servicio De Energía Eléctrica.** Servicio de Energía Eléctrica será contratado con LA ARRENDADORA al precio establecido para todas las empresas instaladas en la zona franca, el mismo será determinado en base al precio señalado por la institución suplidora del servicio y los gastos de distribución y mantenimiento de esta.

Artículo Noveno (9º). - **Plazo.** Las partes fijan el plazo de vigencia del presente contrato en tres (3) años, a contar desde el día 15 del mes de mayo del año dos mil veintiuno (2021), hasta el día quince (15) del mes de mayo del año dos mil veinticuatro (2024).

9.1 Las Partes reconocen y acuerdan que sobre el presente contrato NO operará la tácita reconducción, ni se convertirá en ningún caso en contrato por tiempo indefinido. Todo prórroga tendrá lugar mediante el consentimiento expreso y escrito de las partes.

9.2 La parte que desee continuar o rescindir el contrato de alquiler deberá notificarlo a la otra por lo menos sesenta (60) días previos a la llegada del término, mediante correspondencia escrita dirigida al domicilio de elección indicado al presente acuerdo. En caso de respuesta afirmativa por parte de LA ARRENDADORA o de EL ARRENDATARIO las partes negociarán los nuevos términos y condiciones, incluyendo un aumento de no menos del cinco por ciento (5%) del valor del alquiler.

Artículo Décimo (10º). - **Fecha de Entrega.** LA ARRENDATARIA reconoce y acepta que ha recibido de LA ARRENDADORA el inmueble objeto del presente contrato, tanto el área de parqueo exterior como a lo interno de la Nave de la arrendada, a su entera satisfacción, garantizando a LA ARRENDATARIA el uso y disfrute pacífico del inmueble.

Artículo Décimo Primero (11º). - **Entrada en Vigencia.** Este contrato entrará en vigor a partir del día quince (15) del mes de mayo del año dos mil veintiuno (2021).

Artículo Décimo Segundo (12º). - Terminación Del Contrato. Este contrato solo podrá ser terminado antes de su vencimiento por LA ARRENDATARIA, sin compensación alguna, previa notificación a LA ARRENDADORA con al menos sesenta (60) días corridos de anticipación a la fecha de dicha terminación, o, una vez sea entregada lista para ocupar la nave/almacén contratada por LA ARRENDATARIA con LA ARRENDADORA, y que es objeto de otro contrato. En caso contrario, LA ARRENDADORA deberá pagar a LA ARRENDADORA como total y única indemnización por la terminación anticipada del Contrato, la suma equivalente a tres meses de renta.

12.1 Cualesquiera de las Partes podrán solicitar la resolución del presente contrato, con al menos sesenta (60) días corridos de anticipación, sin necesidad de puesta en mora u obtener una decisión judicial, en caso de que incurran en las siguientes faltas: (a) Inicio del proceso de Liquidación; (b) Disolución; (c) Escisión; o, (d) Fraude. En dicho caso, perderán el beneficio del término concedido en el presente contrato, haciendo exigible inmediatamente la entrega del indicado Inmueble.

12.2 Una vez llegada la fecha del término del presente contrato, el mismo se considerará terminado al momento en que LA ARRENDATARIA haya cumplido con las siguientes formalidades: a) Desocupación definitiva del inmueble y entrega de llaves; b) Presentación a LA ARRENDADORA de los recibos que comprueben el saldo a esa fecha del importe de todos los servicios prestados a LA ARRENDATARIA.

12.3 LA ARRENDADORA podrá dar por terminado el presente contrato, sin compensación alguna, previa notificación a LA ARRENDATARIA con al menos quince (15) días corridos de anticipación, sin necesidad de puesta en mora u obtener una decisión judicial, en caso de que LA ARRENDATARIA dejare de pagar dos (2) o más mensuales consecutivas. Del mismo modo, queda entendido que una vez comunicada y/o puesta en mora LA ARRENDATARIA, LA ARRENDADORA podrá dar por rescindido el presente contrato y se ejecutará el desalojo y suspensión de servicios, sin la previa autorización de desahucio que establece el artículo 1736 del Código Civil, renunciando LA ARRENDATARIA a todos los requisitos, excepciones y plazos que le acuerda la ley, incluyendo el derecho de apelación o de cualquier otro recurso contra cualquier fallo o sentencia que en su contra se pronunciare por falta de cumplimiento de este contrato.

Artículo Décimo Tercero (13º). - Mantenimiento del Inmueble. LA ARRENDADORA queda obligada a entregar el inmueble en buen estado y a cubrir todos los arreglos estructurales producto de vicios aparentes y ocultos o de instalaciones que no estén en un estado correcto y utilizable, consecuencia de la construcción, los gastos que supongan dichas reparaciones deberán ser cubierta por LA ARRENDADORA.

13.1 LA ARRENDATARIA se compromete a mantener el Inmueble en el mismo estado en que fue entregado con excepción del desgaste resultante del uso normal del mismo. En consecuencia, LA ARRENDATARIA deberá responder frente a LA ARRENDADORA por los deterioros, las paredes, techos, cerámicas de baños, puertas, ventanas,

cristales, pestillos, cerraduras, instalaciones y equipos eléctricos, instalaciones sanitarias, incluyendo obstrucción de inodoros (a excepción de aquellas que involucren el destape de las cloacas, tuberías de desagües), lavamanos, roturas de llaves o cambios de zapatillas, procediendo a todas las reparaciones y sustituciones que resultaren necesarias para preservarlas en buenas condiciones, salvo casos de vicio de la construcción o fuerza mayor. Así mismo, LA ARRENDATARIA se hace responsable de las reparaciones necesarias para la preservación del Inmueble en el estado en que fue entregado.

- 13.2** LA ARRENDADORA no es responsable de los daños y/o perjuicios que pueda experimentar LA ARRENDATARIA en los bienes que guarnecen el local alquilado, como consecuencia de cualquier evento de la naturaleza (lluvias, terremotos, inundaciones, etc.), puesto que se trata de circunstancias provocadas por hechos fortuitos y de fuerza mayor, totalmente ajenos a su voluntad.

Artículo Décimo Cuarto (14º). - Modificación y Distribución del Inmueble. Las Partes acuerdan que LA ARRENDATARIA tendrá derecho a hacer en los interiores del Inmueble a su expensa y bajo su responsabilidad todas las modificaciones y trabajos de decoración que estime necesario, siempre y cuando estos no afecten la estructura de la edificación y sus puertas y sus ventanas interior como en el exterior. En consecuencia, LA ARRENDATARIA podrá colocar tanto en el interior como en el exterior del Inmueble, y siempre de conformidad con las normas del parque, los símbolos y letreros con su nombre, siglas, escudos, banderas o logos que la identifiquen, en los materiales y formas que considere; quedando claramente entendido que los arbitrios, cargas o cualquier tributo generados por la colocación de dichos letreros correrán por su cuenta.

- 14.1** Las Partes convienen que en todos los casos en los cuales LA ARRENDATARIA deba realizar mejoras que por su naturaleza quedarían adheridas al Inmueble, específicamente revestimiento de plafones, instalaciones eléctricas y luminarias, así como construcciones interiores y paredes no removibles, el trabajo de estas quedará sujeto a la aprobación de LA ARRENDADORA. LA ARRENDADORA emitirá por escrito su opinión aprobando o rechazando la mejora dentro del plazo de diez (10) días siguientes a la solicitud de LA ARRENDATARIA, LA ARRENDADORA no denegará dicha autorización de forma injustificada. Sin embargo, aquellas modificaciones que no impliquen cambios en la infraestructura del inmueble, como lo son divisiones en chiró, en playwood, cristal, modulares, entre otras, que no requieran ser adheridas o fijadas de forma permanente al inmueble, LA ARRENDATARIA necesitará la aprobación de LA ARRENDADORA, pudiendo efectuar dichas modificaciones a su propia cuenta y costo. En tal sentido LA ARRENDATARIA tendrá derecho a retirar, al terminar el contrato, los equipos y maquinarias propios de sus usos comerciales e instalados por ella en el Inmueble objeto del presente acuerdo

- 14.2** LA ARRENDATARIA se compromete a remover los símbolos y/o letreros instalados en el Inmueble al término del presente contrato. Igualmente, las Partes acuerdan que al vencimiento del Contrato los equipos de alarma, centrales telefónicas, equipos de

comunicación, planta eléctrica y accesorios que sean instalados por LA ARRENDATARIA serán de esta última – siempre que no constituyan inmuebles por destino – y deberán ser removidas por ésta al término del Contrato a su sólo costo y riesgo, con obligación de dejar el Inmueble en buen estado y de no ocasionar deterioros o daños durante el proceso de remoción.

Artículo Décimo Quinto (15º). - Visitas Al Inmueble. LA ARRENDATARIA deberá permitir a LA ARRENDADORA o a las personas que ésta designe visitar el inmueble cuantas veces lo requiera LA ARRENDADORA durante la vigencia del Contrato con el propósito de comprobar su estado. También deberá permitir la visita al Inmueble por los interesados en caso de encontrarse en negociación.

Artículo Décimo Sexto (16º). - Renovaciones. Permisos. LA ARRENDATARIA será absolutamente responsable por el cumplimiento de las normas sanitarias, impositivas, laborales, de seguridad industrial, medio ambientales y demás ordenanzas de la municipalidad u otras que pueden aplicarse al Inmueble en virtud de su actividad comercial y será por su exclusiva cuenta la obtención de las habilitaciones y permisos que correspondiesen en razón de este destino.

16.1 No obstante, LA ARRENDADORA declara que, según su leal saber y entender, no existen limitaciones o restricciones inherentes al Inmueble que impidan a LA ARRENDATARIA desarrollar su actividad comercial. LA ARRENDADORA facilitará a LA ARRENDATARIA cuantos documentos precise y colaborará con ella en lo necesario hasta que esta obtenga las habilitaciones y permisos exigidos para el desempeño de su actividad comercial.

16.2 LA ARRENDADORA será responsable por la obtención y cumplimiento de todas las normas y permisos necesarios para la prestación de los Servicios a los que se obliga bajo este Contrato.

Artículo Décimo Séptimo (17º). - Cláusula Indemnizatoria. LA ARRENDATARIA reconoce y acepta que será la única responsable civil y legalmente de cualquier y todo gasto, responsabilidad, pérdida costos, honorarios razonables de abogados, daños y fallos que surjan por la muerte de o por accidente, hecho, lesión, pérdida o daños ocasionados a cualquier persona o a la propiedad de cualquier persona o entidad que ocurriera en la parte interna de la nave arrendada, debido a los actos u omisiones únicos de LA ARRENDATARIA, en la persona de sus representantes, contratistas o empleados, o por efectos propios de la ejecución de trabajos de obras o cargos de esta última, o por efectos posteriores de dichos actos u omisiones que tuvieran una responsabilidad por una falta imputable directa a LA ARRENDATARIA.

17.1 En caso de que LA ARRENDATARIA no haya entregado el Inmueble en el tiempo acordado, este deberá pagar a LA ARRENDADORA en adición al alquiler, como única penalidad en la entrega del Inmueble, el monto equivalente al diez por ciento (10%)

del alquiler mensual por cada mes o fracción de mes de retraso en la entrega del Inmueble.

Artículo Décimo-Octavo (18º). - Garantía De La Arrendadora. LA ARRENDADORA garantiza irrevocablemente a LA ARRENDATARIA:

- a. Que LA ARRENDADORA es, a la fecha de celebración del presente contrato, la única propietaria del inmueble, por lo que otorgan garantías expresas y absolutas a **DOMINICAN KNITS TEXTILES LTD**, sus filiales y subsidiarias, que no existen ninguna circunstancia u obligación, que afecte el uso y disfrute del Inmueble;
- b. Que, durante la vigencia del presente Contrato, facilitará, respetará y permitirá a LA ARRENDATARIA el pleno uso y disfrute del Inmueble y el desarrollo de los Usos Comerciales.

Artículo Décimo Noveno (19º). - Garantías y Representaciones De Las Partes. Las partes declaran y garantizan recíprocamente lo siguiente:

- a. Constitución, existencia y autorización. Las Partes son sociedades debidamente organizadas y existentes de acuerdo con la Ley aplicable a su lugar de constitución y poseen todos los poderes requeridos para ser dueñas de sus propiedades y para conducir sus negocios como lo hacen a la fecha.
- b. Poder y autorización. Las Partes poseen las facultades, poderes y autorizaciones necesarias para otorgar y dar cumplimiento a los términos y condiciones del Contrato en nombre y representación de cada una de ellas, están provistas de plenos poderes otorgados por el órgano societario competente para asumir todos y cada uno de los derechos y obligaciones que consagra el Contrato con respecto de sus representadas.

Artículo Vigésimo (20º). - Obligaciones De La Arrendataria. Además de todas aquellas que le correspondan en virtud de las restantes cláusulas o de las normas aplicadas al presente contrato LA ARRENDATARIA asume expresamente las siguientes obligaciones:

- a. Efectuar a su exclusivo costo todas las reparaciones que fueran necesarias a fin de mantener el Inmueble, en buen estado de conservación y útil para Usos Comerciales, salvo que se tratasen de obras que afecten a la estructura o infraestructura del Inmueble o la reparación de vicios ocultos o defectos derivados de las obras de construcción de este, los cuales serán responsabilidad de LA ARRENDADORA.
- b. Respetar y hacer en el interior del Inmueble la moral y las buenas costumbres.
- c. Pagar puntualmente los servicios, líneas de teléfono, gas, electricidad y cualquiera otro servicios o suministros que contrate, salvo los gravámenes, impuestos, tasas y cargas que graven al Inmueble, que serán en todo caso responsabilidad de LA ARRENDADORA.
- d. Abonar todos los gastos de reposición, los correspondientes a multas de los servicios interrumpidos o cancelados por falta de pagos y/o por cualquier otra causa imputable a LA ARRENDATARIA.
- e. Efectuar puntualmente el pago del alquiler convenido en el contrato.

Artículo Vigésimo Primero (21º). - Seguro De La Arrendataria. Durante la vigencia del presente contrato, LA ARRENDADORA contratará y mantendrá en completa vigencia y efecto un seguro sobre el Inmueble. LA ARRENDADORA facturará a LA ARRENDATARIA el costo proporcional de la prima de seguros correspondiente al Inmueble.

Artículo Vigésimo Segundo (22º). - Incumplimiento. El incumplimiento por cualquiera de las Partes de cualesquiera de las obligaciones establecidas bajo el presente Contrato o de cualesquiera otras implícitas en la legislación vigente y salvo lo expresamente dispuesto en otra forma bajo el presente Contrato, dará derecho a la parte afectada a resolver el presente Contrato previa intimación a la Parte incumplidora para que cese en dicho incumplimiento y subsane la situación dentro del término perentorio de Treinta (30) días calendario. Transcurrido dicho período, si no se subsanara el incumplimiento, la Parte afectada podrá dar por resuelto el Contrato, en un plazo de Noventa (90) días, quedando libre y expedita la vía judicial para que la mismo reclame los daños y perjuicios que estime convenientes.

Artículo Vigésimo Tercero (23º). - Cesión Del Contrato Sub-Arrendamiento. LA ARRENDATARIA no podrá ceder total o parcialmente el presente Contrato o subarrendar el Inmueble a terceros.

23.1 Los accionistas de LA ARRENDADORA podrán en cualquier momento de la vigencia del Contrato transferir total o parcialmente sus acciones, lo que no constituirá causa de incumplimiento bajo este Contrato.

Artículo Vigésimo Cuarto (24º). - Ausencia De Contrato De Representación. Las Partes acuerdan y reconocen que LA ARRENDATARIA no tiene calidad de agente o representante legal de LA ARRENDADORA, ni viceversa, por lo que carecen de derecho o autoridad para asumir o crear cualquier obligación o responsabilidad, expresa o implícita, que sea vinculante u oponible a las Partes, o que pueda comprometer la responsabilidad de esta, en forma alguna.

Artículo Vigésimo Quinto (25º). - Acuerdos Anteriores O Adendum. Queda expresamente entendido que el presente contrato constituye el acuerdo completo entre las partes, y, en consecuencia, deja sin efecto todas las comunicaciones, propuestas o acuerdos previos verbales o escritos, suscritos por las partes anteriores a la firma de EL CONTRATO y el presente acto.

Artículo Vigésimo Sexto (26º). - Preeminencia Del Presente Contrato. Queda expresamente entendido y convenido entre las Partes, que las disposiciones de este Contrato son definitivas y concluyentes y que únicamente podrán ser variadas, anuladas o modificadas por acuerdo escrito entre las Partes. Este contrato es superior a cualquiera otra norma o disposición que no sea la voluntad expresa de las partes, que a tales fines se acogen a las disposiciones del ARTÍCULO 1134 del Código Civil Dominicano y soslayan para dejar sin efecto cualquier disposición contraria a sus deseos finalmente expresados en este Contrato.

Artículo Vigésimo Séptimo (27º). - De La Indivisibilidad Del Contrato. El presente contrato juntamente con sus anexos constituye el conjunto de términos, condiciones y obligaciones del

acuerdo arribado por las Partes, obligándolas a lo expresamente pactado y a todas las consecuencias que se deriven de la buena fe, la equidad, el uso y la ley.

Artículo Vigésimo Octavo (28º). - Arbitraje. Cualquier disputa que surja de o se relacione con este Acuerdo, incluyendo cualquier asunto relacionado a su existencia, validez o terminación, deberá ser resuelta definitivamente mediante arbitraje establecido por la ley, administrado por el "Centro para Resoluciones Alternativas de Conflictos de la Cámara de Comercio y Producción de Santiago", de conformidad con las Reglas de Arbitraje vigente al momento de presentar la solicitud de arbitraje.

28.1 El tribunal arbitral designado para tales fines estará integrado por tres (03) árbitros y el idioma a utilizarse en el arbitraje será el español. El lugar del arbitraje será Santiago de los Caballeros, República Dominicana

Artículo Vigésimo Noveno (29º). Ley Supletoria Y Jurisdicción Competente. En ausencia de disposiciones expresas sobre lo convenido y aún para el caso en que resulte necesario para la interpretación o aplicación de las previsiones del presente contrato, las partes convienen que serán aplicadas las disposiciones del Derecho Común de la República Dominicana, el cual regirá sus relaciones a título supletorio.

Artículo Trigésimo (30º). - Elección De Domicilio. Las notificaciones, avisos y comunicaciones que sean cursados entre las Partes en relación con el cumplimiento y ejecución del presente contrato podrán ser efectuados en sus respectivas direcciones indicadas en el encabezado de la manera siguiente:

CARIBBEAN INDUSTRIAL PARK DE LA REPUBLICA DOMINICANA, S.A.S.

En su asiento social ubicado en el Nave Industrial Edificio Corporativo II, del Parque Industrial Caribbean Industrial Park de la República Dominicana, Sección Matanzas, Santiago de los Caballeros, República Dominicana.

Att: Sr. Francisco A. Rodríguez

Sr. Abel Rojas

Con Copia al Departamento Legal Interno del Caribbean Industrial Park

DOMINICAN KNITS TEXTILES LTD

En su asiento social ubicado en el Edificio identificado como A-5, del Parque Industrial Caribbean Industrial Park de la República Dominicana, Sección Matanzas, Santiago de los Caballeros, República Dominicana. -

Att: Sr. Roberto Angiolino Moronta Abreu

Con copia al Departamento Legal Interno de DOMINICAN KNITS TEXTILES LTD.

Artículo Trigésimo Primero (31º): Confidencialidad. Cada una de las partes del presente convenio se compromete a que en el curso del presente contrato mantendrá una estricta confidencialidad al respecto de todo lo relacionado al presente acuerdo. En tal virtud las Partes se compromete a no revelar o permitir que sea revelado, a ningún tercero, directa o indirectamente, a excepción de aquellos empleados o gerentes de las empresas autorizados por las Partes para conocer dicha información, durante la vigencia de este acuerdo, cualquier información privilegiada y confidencial sobre cualquier información relativa al precio de

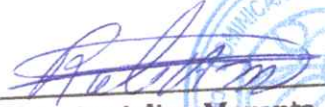
arrendamiento, sus condiciones y formas de negociación, sin que esta enunciación sea limitativa sino simplemente enunciativa. Cada una de las partes del presente convenio se esforzará por evitar que sus empleados divulguen o comuniquen dicho tipo de información confidencial o que las usen para sus propios fines.

HECHO Y FIMADO en tres (3) ejemplares de mismo tenor y a un solo efecto, uno para cada una de las Partes contratantes y otro para el notario actuante. En ciudad de Santiago de los Caballeros, Municipio y Provincia de Santiago, República Dominicana, a los quince (15) del mes de mayo del año dos mil veintiuno (2021).

Por **CARIBBEAN INDUSTRIAL PARK DE LA REPÚBLICA DOMINICANA, S. R. L.**

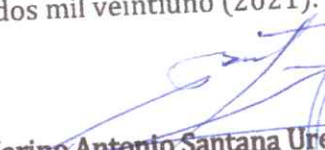

Abel Esteban Rojas Núñez

Por **DOMINICAN KNITS TEXTILES LTD**


Roberto Angiolino Moronta Abreu

YO, Lic. BLAS MARINO ANTONIO SANTANA UREÑA, Notario público de los del número para el Municipio de Santiago, matriculado en el Colegio Dominicano De Notarios, Inc. Bajo el Número 1211, con estudio profesional abierto en la Calle Primera No. 2, del sector Reparto Montero, de la ciudad de Santiago de los Caballeros, municipio y provincia de Santiago. **CERTIFICO:** Que las firmas que anteceden fueron puestas libre y voluntariamente por los señores **Abel Esteban Rojas Núñez y Roberto Angiolino Moronta Abreu**, de generales que consta en este acto, personas a quienes e identificado por sus documentos de identidad y quienes han declarado que esa es la forma como acostumbran a firmar en todos los actos de su vida civil. En la ciudad de Santiago de los Caballeros, Municipio y Provincia de Santiago, República Dominicana, a los quince (15) del mes de mayo del año dos mil veintiuno (2021).

Doy Fe:


Lic. Blas Marino Antonio Santana Ureña
Notario Público



A photograph showing a business handshake over a document. The document has the word 'CONTRACT' visible. The image is tilted and has a dark blue geometric overlay on the right side.

NAVE 9

CONTRATO
ARRENDAMIENTO

DOCUMENTO

**CONTRATO DE ALQUILER
NAVE IDENTIFICADA COMO NAVE A-9**

De una parte, **CARIBBEAN INDUSTRIAL PARK DE LA REPÚBLICA DOMINICANA, S.A.S.**, sociedad anónima simplificada de conformidad con las leyes de la República Dominicana, con su domicilio y asiento social establecido la Avenida Hispanoamericana, Sección Matanza, Santiago de los Caballeros, Municipio y Provincia del mismo nombre, República Dominicana, con Registro Nacional de Contribuyentes (RNC) No. 1-02-33441-2, debidamente representada por el señor **Abel Esteban Rojas Núñez**, quien es dominicano, mayor de edad, soltero, empleado privado, titular de la Cédula de identidad y electoral No. 061-0015882-0, domiciliado y residente en esta ciudad de Santiago de los Caballeros, Municipio y Provincia de Santiago; la cual en lo adelante se denominará **LA ARRENDADORA, LA PRIMERA PARTE, por su razón social completa o sus siglas**; y,

De la otra parte, la sociedad comercial denominada **DOMINICAN KNITS TEXTILES LTD** sociedad organizada y vigente conforme las leyes de las Islas Caimán, con domicilio establecido en la Avenida Hispanoamericana, Matanzas, Zona Franca, Parque Industrial Caribbean Industrial Park, Santiago, con Registro Mercantil No. 15131STI y Registro Nacional de Contribuyentes (RNC) No. 131-53839-8; debidamente representada por el señor **Roberto Angiolino Moranta Abreu**, de nacionalidad dominicano, mayor de edad, casado, portador y titular de la cédula de identidad y electoral número 050-0036866-1, con domiciliado en la ciudad de Santiago de los Caballeros, municipio y provincia de Santiago; la cual en lo adelante se denominará **LA ARRENDATARIA, LA SEGUNDA PARTE o por su razón social completa**.

LA ARRENDADORA y LA ARRENDATARIA cuando fueren designados conjuntamente, se denominarán como las "Partes" para todos los fines y consecuencias del presente acuerdo.

PREÁMBULO

Por Cuanto: LA ARRENDADORA recibió la aprobación y suscribió un contrato con el Estado Dominicano, autorizándole a desarrollar, operar y administrar la zona franca Caribbean Industrial Park.

Por Cuanto: LA ARRENDADORA es propietaria de los terrenos donde se encuentra localizada la Zona Franca Caribbean Industrial Park, los cuales han sido ampliamente descritos en el Decreto No. 228-97, de fecha 12 de mayo del 1997, y los cuales están siendo objeto de desarrollo y ampliación.

Por Cuanto: LA ARRENDATARIA ha obtenido previamente la aprobación del Consejo Nacional de Zonas Francas de Exportación de acuerdo con la Ley No. 8-90 de fecha 15 de enero del 1990 para su instalación y operación en la Zona Franca Caribbean Industrial Park.

Por Cuanto: LA ARRENDATARIA ha solicitado al Caribbean Industrial Park el arrendamiento de una Nave Industrial con un espacio de 91,074.80 pies² (en lo adelante el inmueble), conforme las indicaciones de LA ARRENDATARIA y atendiendo a unos estándares de calidad propios para una construcción y/o empresa dentro de un parque de zonas francas.

Por Cuanto: Las partes declaran que están jurídica, económica y administrativamente organizadas para asumir las obligaciones estipuladas en el presente contrato, y para el cumplimiento de estas.

POR TANTO, y en el entendido de que el anterior preámbulo forma parte integral del presente acuerdo, las Partes,

HAN CONVENIDO Y PACTADO LO SIGUIENTE:

Artículo Primero (1º). - Objeto: LA ARRENDADORA otorga en alquiler a LA ARRENDATARIA, quien acepta, mediante el precio, términos y condiciones que más adelante se indican, el inmueble que se describe a continuación:

"Una Nave Industrial identificada como A-9, de una estructura de pórticos de acero, techado de aluzinc, con paredes de bloques y ventanas de vidrio, oficinas administrativas, rampas de acceso, baños, cuarto de transformadores, salida de emergencias y parqueos; con un área de construcción de 91,074.80 pies²."

Esta nave está equipada con instalaciones sanitarias que comprenden lavamanos e inodoros. Las facilidades eléctricas, al igual que la instalación de transformadores, contadores y pago de depósito, correrán por cuenta de LA ARRENDATARIA, sin perjuicio de lo dispuesto en el presente contrato sobre el pago de los servicios y suministro.

Artículo Segundo (2º). - Destino y Uso de del Inmueble. LA ARRENDATARIA reconoce y acepta que el Inmueble será utilizado única y exclusivamente para realizar operaciones referentes a la manufactura textil, suministro y venta de materias primas y componentes de la industria del tejido. De igual manera, LA ARRENDATARIA garantiza que no hará uso ilegal o perjudicial del inmueble arrendado y que cumplirá con todas las ordenanzas, leyes, reglamentos, órdenes y requerimientos del CIP y del Consejo Nacional de Zonas Francas de Exportación, y mantendrá dicho inmueble en buen estado de limpieza según las leyes sanitarias y de ornato, siendo de su personal responsabilidad todas las violaciones que se incurran a cualquier disposición legal sobre este punto. Comprometiéndose a observar dentro del inmueble, una conducta regida por las buenas costumbres.

Artículo Tercero (3º). - Derecho de Propiedad. LA ARRENDADORA declara y garantiza que es la propietaria del inmueble objeto del presente contrato.

Artículo Cuarto (4º). - Precio. LA ARRENDATARIA se compromete y obliga a pagar por concepto de alquiler del inmueble, objeto del presente acto una renta y pago mensual según detallamos a continuación:

- a) Durante el primer año, del 15 de mayo del 2021 al 15 de mayo del 2022, la cantidad de US\$0.1461 por pie cuadrado, más la suma de US\$0.04167 por pie cuadrado para mantenimiento, siendo este un pago a plazos y mensual como se detalla a continuación:

Renta:

Trece Mil Trescientos Seis Dólares de los Estados Unidos de América con 03/100 (US\$13,306.03)

Mantenimiento:

Tres Mil Setecientos Noventa y Cinco Dólares de los Estados Unidos de América con 09/100 (US\$3,795.09)

Total, a Pagar:

Diecisiete Mil Ciento Un Dólares de los Estados Unidos de América con 12/100 (US\$17,101.12)

- b) Durante el segundo año, del 15 de mayo del 2022 al 15 de mayo del 2023, la cantidad de US\$0.1534 por pie cuadrado, más la suma de US\$0.04167 por pie cuadrado para mantenimiento, siendo este un pago a plazos y mensual como se detalla a continuación:

Renta:

Trece Mil Novecientos Setenta Dólares de los Estados Unidos de América con 87/100 (US\$13,970.87)

Mantenimiento:

Tres Mil Setecientos Noventa y Cinco Dólares de los Estados Unidos de América con 09/100 (US\$3,795.09)

Total, a Pagar:

Diecisiete Mil Setecientos Sesenta y Cinco Dólares de los Estados Unidos de América con 96/100 (US\$17,765.96)

- c) Durante el tercer año, del 15 de mayo del 2023 al 15 de mayo del 2024, la cantidad de US\$0.1649 por pie cuadrado, más la suma de US\$0.04167 por pie cuadrado para mantenimiento, siendo este un pago a plazos y mensual como se detalla a continuación:

Renta:

Quince Mil Dieciocho Dólares de los Estados Unidos de América con 24/100 (US\$15,018.24)

Mantenimiento:

Tres Mil Setecientos Noventa y Cinco Dólares de los Estados Unidos de América con 09/100 (US\$3,795.09)

Total, a Pagar:

Dieciocho Mil Ochocientos Trece Dólares de los Estados Unidos de América con 33/100 (US\$18,813.33)

4.1 El costo mensual de los Servicios detallados en el Artículo Sexto del presente acuerdo se encuentra incluidos en los valores correspondientes a la cuota de mantenimiento.

4.2 El Alquiler será pagado por adelantado del primero (1) al diez (10) de cada mes vía cheque o transferencia bancaria, a nombre de LA ARRENDADORA.

Artículo Quinto (5º). - **Depósito.** Las partes reconocen y aceptan que, sin perjuicio de lo estipulado en el Artículo precedente, LA ARRENDATARIA deberá, al momento de la firma del presente contrato, hacer un depósito en manos de LA ARRENDADORA ascendente a la suma de **Veinticinco Mil Trescientos Cuarenta y Nueve Dólares de los Estados Unidos de América con 16/100 (US\$25,349.16)**, correspondientes a dos meses de alquiler, a razón de Cero punto uno tres nueve dos centavos de dólar de los Estados Unidos de América (US\$0.1392) por pie cuadrado.

5.1 Los depósitos antes indicados no podrán ser considerados, bajo ninguna circunstancia, como pago de mensualidad del Precio de Alquiler; y serán devueltos por LA ARRENDADORA a LA ARRENDATARIA dentro de los cuarenta y cinco (45) días siguientes a la fecha de terminación del presente contrato, sin que medie requerimiento o procedimiento ulterior para dichos fines, siempre que no fuere necesario cubrir el costo de alguna o algunas reparaciones en el Inmueble que estuvieren a cargo y cuenta de LA ARRENDATARIA.

Artículo Sexto (6º). - **Servicios Del Parque Industrial.** LA ARRENDADORA deberá proveer a LA ARRENDATARIA los servicios necesarios para desarrollar adecuadamente los Usos Comerciales, incluyendo, pero no limitándose, a los servicios de: a) Vigilancia en los accesos y calles internas del Parque Industrial; b) Mantenimiento y Limpieza áreas verdes y jardinerías, así como de su siembra y condicionamiento; c) Recogida de basura del Parque Industrial, de forma permanente; d) Fumigación externa periódica y programada; e) Iluminación adecuada; f) Verjas Perimetrales; g) Asfaltos de calles colaterales; h) Reparación de techos; i) Tuberías; j) Limpieza, Reparación de las Cloacas y las tuberías que desemboquen en la misma (En lo Adelante, "Los Servicios").

Los servicios de provisión de energía, suministro de agua potable, tratamiento de aguas residuales y vigilancia de los accesos y áreas correspondientes a los accesos directos al inmueble alquilado no forman parte de los Servicios, definidos precedentemente, y son objeto de acuerdos que las Partes firman por separado en esta misma fecha (Los "Contrato de Alquiler de Servicios").

6.1 Durante la vigencia del presente contrato, LA ARRENDATARIA tendrá pleno derecho de uso y acceso al Parque Industrial y a los Servicios, incluyendo el uso de áreas comunes, zonas de carga y descarga y los establecimientos para vehículos en las naves

que tengan contratadas; las cuales no podrán ser injustificadamente limitadas o reducidas por LA ARRENDADORA.

6.2 LA ARRENDATARIA reconoce ser la única y total responsable de la seguridad interna y de las áreas aledañas a la nave objeto del presente acto; entiéndase es responsable de la seguridad de las personas y de los bienes muebles e inmuebles que se encuentren ubicados dentro de la nave, sus áreas comunes, sus áreas destinadas a parqueo, rampas de acceso, propiedad de sus trabajadores y empleados, etcétera. Cualquier objeto que se extravié o falta dentro de estas áreas es responsabilidad, únicamente, de LA ARRENDATARIA reponerlas, devolverlas o reembolsar su valor.

Artículo Séptimo (7º). - **Costo Del Servicio De Agua Potable.** Servicio de Agua Potable será contratado con LA ARRENDADORA al precio establecido por metro cúbico, para todas las empresas instaladas en la zona franca, el mismo será determinado en base al precio señalado por la institución suplidora del servicio y los gastos de distribución y mantenimiento de esta

Artículo Octavo (8º). - **Costo Del Servicio De Energía Eléctrica.** Servicio de Energía Eléctrica será contratado con LA ARRENDADORA al precio establecido para todas las empresas instaladas en la zona franca, el mismo será determinado en base al precio señalado por la institución suplidora del servicio y los gastos de distribución y mantenimiento de esta.

Artículo Noveno (9º). - **Plazo.** Las partes fijan el plazo de vigencia del presente contrato en tres (3) años, a contar desde el día 15 del mes de mayo del año dos mil veintiuno (2021), hasta el día quince (15) del mes de mayo del año dos mil veinticuatro (2024).

9.1 Las Partes reconocen y acuerdan que sobre el presente contrato NO operará la tácita reconducción, ni se convertirá en ningún caso en contrato por tiempo indefinido. Todo prórroga tendrá lugar mediante el consentimiento expreso y escrito de las partes.

9.2 La parte que desee continuar o rescindir el contrato de alquiler deberá notificarlo a la otra por lo menos sesenta (60) días previos a la llegada del término, mediante correspondencia escrita dirigida al domicilio de elección indicado al presente acuerdo. En caso de respuesta afirmativa por parte de LA ARRENDADORA o de EL ARRENDATARIO las partes negociarán los nuevos términos y condiciones, incluyendo un aumento de no menos del cinco por ciento (5%) del valor del alquiler.

Artículo Décimo (10º). - **Fecha de Entrega.** LA ARRENDATARIA reconoce y acepta que ha recibido de LA ARRENDADORA el inmueble objeto del presente contrato, tanto el área de parqueo exterior como a lo interno de la Nave de la arrendada, a su entera satisfacción, garantizando a LA ARRENDATARIA el uso y disfrute pacífico del inmueble.

Artículo Décimo Primero (11º). - **Entrada en Vigencia.** Este contrato entrará en vigor a partir del día quince (15) del mes de mayo del año dos mil veintiuno (2021).

Artículo Décimo Segundo (12º). - Terminación Del Contrato. Este contrato solo podrá ser terminado antes de su vencimiento por LA ARRENDATARIA, sin compensación alguna, previa notificación a LA ARRENDADORA con al menos sesenta (60) días corridos de anticipación a la fecha de dicha terminación, o, una vez sea entregada lista para ocupar la nave/almacén contratada por LA ARRENDATARIA con LA ARRENDADORA, y que es objeto de otro contrato. En caso contrario, LA ARRENDATARIA deberá pagar a LA ARRENDADORA como total y única indemnización por la terminación anticipada del Contrato, la suma equivalente a tres meses de renta.

12.1 Cualesquiera de las Partes podrán solicitar la resolución del presente contrato, con al menos sesenta (60) días corridos de anticipación, sin necesidad de puesta en mora u obtener una decisión judicial, en caso de que incurran en las siguientes faltas: (a) Inicio del proceso de Liquidación; (b) Disolución; (c) Escisión; o, (d) Fraude. En dicho caso, perderán el beneficio del término concedido en el presente contrato, haciendo exigible inmediatamente la entrega del indicado Inmueble.

12.2 Una vez llegada la fecha del término del presente contrato, el mismo se considerará terminado al momento en que LA ARRENDATARIA haya cumplido con las siguientes formalidades: a) Desocupación definitiva del inmueble y entrega de llaves; b) Presentación a LA ARRENDADORA de los recibos que comprueben el saldo a esa fecha del importe de todos los servicios prestados a LA ARRENDATARIA.

12.3 LA ARRENDADORA podrá dar por terminado el presente contrato, sin compensación alguna, previa notificación a LA ARRENDATARIA con al menos quince (15) días corridos de anticipación, sin necesidad de puesta en mora u obtener una decisión judicial, en caso de que LA ARRENDATARIA dejare de pagar dos (2) o más mensuales consecutivas. Del mismo modo, queda entendido que una vez comunicada y/o puesta en mora LA ARRENDATARIA, LA ARRENDADORA podrá dar por rescindido el presente contrato y se ejecutará el desalojo y suspensión de servicios, sin la previa autorización de desahucio que establece el artículo 1736 del Código Civil, renunciando LA ARRENDATARIA a todos los requisitos, excepciones y plazos que le acuerda la ley, incluyendo el derecho de apelación o de cualquier otro recurso contra cualquier fallo o sentencia que en su contra se pronunciare por falta de cumplimiento de este contrato.

Artículo Décimo Tercero (13º). - Mantenimiento del Inmueble. LA ARRENDADORA queda obligada a entregar el inmueble en buen estado y a cubrir todos los arreglos estructurales producto de vicios aparentes y ocultos o de instalaciones que no estén en un estado correcto y utilizable, consecuencia de la construcción, los gastos que supongan dichas reparaciones deberán ser cubierta por LA ARRENDADORA.

13.1 LA ARRENDATARIA se compromete a mantener el Inmueble en el mismo estado en que fue entregado con excepción del desgaste resultante del uso normal del mismo. En consecuencia, LA ARRENDATARIA deberá responder frente a LA ARRENDADORA por los deterioros, las paredes, techos, cerámicas de baños, puertas, ventanas,

cristales, pestillos, cerraduras, instalaciones y equipos eléctricos, instalaciones sanitarias, incluyendo obstrucción de inodoros (a excepción de aquellas que involucren el destape de las cloacas, tuberías de desagües), lavamanos, roturas de llaves o cambios de zapatillas, procediendo a todas las reparaciones y sustituciones que resultaren necesarias para preservarlas en buenas condiciones, salvo casos de vicio de la construcción o fuerza mayor. Así mismo, LA ARRENDATARIA se hace responsable de las reparaciones necesarias para la preservación del Inmueble en el estado en que fue entregado.

- 13.2** LA ARRENDADORA no es responsable de los daños y/o perjuicios que pueda experimentar LA ARRENDATARIA en los bienes que guarnecen el local alquilado, como consecuencia de cualquier evento de la naturaleza (lluvias, terremotos, inundaciones, etc.), puesto que se trata de circunstancias provocadas por hechos fortuitos y de fuerza mayor, totalmente ajenos a su voluntad.

Artículo Décimo Cuarto (14º). - Modificación y Distribución del Inmueble. Las Partes acuerdan que LA ARRENDATARIA tendrá derecho a hacer en los interiores del Inmueble a su expensa y bajo su responsabilidad todas las modificaciones y trabajos de decoración que estime necesario, siempre y cuando estos no afecten la estructura de la edificación y sus puertas y sus ventanas interior como en el exterior. En consecuencia, LA ARRENDATARIA podrá colocar tanto en el interior como en el exterior del Inmueble, y siempre de conformidad con las normas del parque, los símbolos y letreros con su nombre, siglas, escudos, banderas o logos que la identifiquen, en los materiales y formas que considere; quedando claramente entendido que los arbitrios, cargas o cualquier tributo generados por la colocación de dichos letreros correrán por su cuenta.

- 14.1** Las Partes convienen que en todos los casos en los cuales LA ARRENDATARIA deba realizar mejoras que por su naturaleza quedarían adheridas al Inmueble, específicamente revestimiento de plafones, instalaciones eléctricas y luminarias, así como construcciones interiores y paredes no removibles, el trabajo de estas quedará sujeto a la aprobación de LA ARRENDADORA. LA ARRENDADORA emitirá por escrito su opinión aprobando o rechazando la mejora dentro del plazo de diez (10) días siguientes a la solicitud de LA ARRENDATARIA, LA ARRENDADORA no denegará dicha autorización de forma injustificada. Sin embargo, aquellas modificaciones que no impliquen cambios en la infraestructura del inmueble, como lo son divisiones en chiró, en playwood, cristal, modulares, entre otras, que no requieran ser adheridas o fijadas de forma permanente al inmueble, LA ARRENDATARIA necesitará la aprobación de LA ARRENDADORA, pudiendo efectuar dichas modificaciones a su propia cuenta y costo. En tal sentido LA ARRENDATARIA tendrá derecho a retirar, al terminar el contrato, los equipos y maquinarias propios de sus usos comerciales e instalados por ella en el Inmueble objeto del presente acuerdo

- 14.2** LA ARRENDATARIA se compromete a remover los símbolos y/o letreros instalados en el Inmueble al término del presente contrato. Igualmente, las Partes acuerdan que al vencimiento del Contrato los equipos de alarma, centrales telefónicas, equipos de

comunicación, planta eléctrica y accesorios que sean instalados por LA ARRENDATARIA serán de esta última – siempre que no constituyan inmuebles por destino – y deberán ser removidas por ésta al término del Contrato a su sólo costo y riesgo, con obligación de dejar el Inmueble en buen estado y de no ocasionar deterioros o daños durante el proceso de remoción.

Artículo Décimo Quinto (15º). - Visitas Al Inmueble. LA ARRENDATARIA deberá permitir a LA ARRENDADORA o a las personas que ésta designe visitar el inmueble cuantas veces lo requiera LA ARRENDADORA durante la vigencia del Contrato con el propósito de comprobar su estado. También deberá permitir la visita al Inmueble por los interesados en caso de encontrarse en negociación.

Artículo Décimo Sexto (16º). - Renovaciones. Permisos. LA ARRENDATARIA será absolutamente responsable por el cumplimiento de las normas sanitarias, impositivas, laborales, de seguridad industrial, medio ambientales y demás ordenanzas de la municipalidad u otras que pueden aplicarse al Inmueble en virtud de su actividad comercial y será por su exclusiva cuenta la obtención de las habilitaciones y permisos que correspondiesen en razón de este destino.

16.1 No obstante, LA ARRENDADORA declara que, según su leal saber y entender, no existen limitaciones o restricciones inherentes al Inmueble que impidan a LA ARRENDATARIA desarrollar su actividad comercial. LA ARRENDADORA facilitará a LA ARRENDATARIA cuantos documentos precise y colaborará con ella en lo necesario hasta que esta obtenga las habilitaciones y permisos exigidos para el desempeño de su actividad comercial.

16.2 LA ARRENDADORA será responsable por la obtención y cumplimiento de todas las normas y permisos necesarios para la prestación de los Servicios a los que se obliga bajo este Contrato.

Artículo Décimo Séptimo (17º). - Cláusula Indemnizatoria. LA ARRENDATARIA reconoce y acepta que será la única responsable civil y legalmente de cualquier y todo gasto, responsabilidad, pérdida costos, honorarios razonables de abogados, daños y fallos que surjan por la muerte de o por accidente, hecho, lesión, pérdida o daños ocasionados a cualquier persona o a la propiedad de cualquier persona o entidad que ocurriera en la parte interna de la nave arrendada, debido a los actos u omisiones únicos de LA ARRENDATARIA, en la persona de sus representantes, contratistas o empleados, o por efectos propios de la ejecución de trabajos de obras o cargos de esta última, o por efectos posteriores de dichos actos u omisiones que tuvieren una responsabilidad por una falta imputable directa a LA ARRENDATARIA.

17.1 En caso de que LA ARRENDATARIA no haya entregado el Inmueble en el tiempo acordado, este deberá pagar a LA ARRENDADORA en adición al alquiler, como única penalidad en la entrega del Inmueble, el monto equivalente al diez por ciento (10%)

del alquiler mensual por cada mes o fracción de mes de retraso en la entrega del Inmueble.

Artículo Décimo Octavo (18º). - Garantía De La Arrendadora. LA ARRENDADORA garantiza irrevocablemente a LA ARRENDATARIA:

- a. Que LA ARRENDADORA es, a la fecha de celebración del presente contrato, la única propietaria del inmueble, por lo que otorgan garantías expresas y absolutas a **DOMINICAN KNITS TEXTILES LTD**, sus filiales y subsidiarias, que no existen ninguna circunstancia u obligación, que afecte el uso y disfrute del Inmueble;
- b. Que, durante la vigencia del presente Contrato, facilitará, respetará y permitirá a LA ARRENDATARIA el pleno uso y disfrute del Inmueble y el desarrollo de los Usos Comerciales.

Artículo Décimo Noveno (19º). - Garantías y Representaciones De Las Partes. Las partes declaran y garantizan recíprocamente lo siguiente:

- a. Constitución, existencia y autorización. Las Partes son sociedades debidamente organizadas y existentes de acuerdo con la Ley aplicable a su lugar de constitución y poseen todos los poderes requeridos para ser dueñas de sus propiedades y para conducir sus negocios como lo hacen a la fecha.
- b. Poder y autorización. Las Partes poseen las facultades, poderes y autorizaciones necesarias para otorgar y dar cumplimiento a los términos y condiciones del Contrato en nombre y representación de cada una de ellas, están provistas de plenos poderes otorgados por el órgano societario competente para asumir todos y cada uno de los derechos y obligaciones que consagra el Contrato con respecto de sus representadas.

Artículo Vigésimo (20º). - Obligaciones De La Arrendataria. Además de todas aquellas que le correspondan en virtud de las restantes cláusulas o de las normas aplicadas al presente contrato LA ARRENDATARIA asume expresamente las siguientes obligaciones:

- a. Efectuar a su exclusivo costo todas las reparaciones que fueran necesarias a fin de mantener el Inmueble, en buen estado de conservación y útil para Usos Comerciales, salvo que se traten de obras que afecten a la estructura o infraestructura del Inmueble o la reparación de vicios ocultos o defectos derivados de las obras de construcción de este, los cuales serán responsabilidad de LA ARRENDADORA.
- b. Respetar y hacer en el interior del Inmueble la moral y las buenas costumbres.
- c. Pagar puntualmente los servicios, líneas de teléfono, gas, electricidad y cualquiera otro servicios o suministros que contrate, salvo los gravámenes, impuestos, tasas y cargas que graven al Inmueble, que serán en todo caso responsabilidad de LA ARRENDADORA.
- d. Abonar todos los gastos de reposición, los correspondientes a multas de los servicios interrumpidos o cancelados por falta de pagos y/o por cualquier otra causa imputable a LA ARRENDATARIA.
- e. Efectuar puntualmente el pago del alquiler convenido en el contrato.

Artículo Vigésimo Primero (21º). - Seguro De La Arrendataria. Durante la vigencia del presente contrato, LA ARRENDADORA contratará y mantendrá en completa vigencia y efecto un seguro sobre el Inmueble. LA ARRENDADORA facturará a LA ARRENDATARIA el costo proporcional de la prima de seguros correspondiente al Inmueble.

Artículo Vigésimo Segundo (22º). - Incumplimiento. El incumplimiento por cualquiera de las Partes de cualesquiera de las obligaciones establecidas bajo el presente Contrato o de cualesquiera otras implícitas en la legislación vigente y salvo lo expresamente dispuesto en otra forma bajo el presente Contrato, dará derecho a la parte afectada a resolver el presente Contrato previa intimación a la Parte incumplidora para que cese en dicho incumplimiento y subsane la situación dentro del término perentorio de Treinta (30) días calendario. Transcurrido dicho período, si no se subsanara el incumplimiento, la Parte afectada podrá dar por resuelto el Contrato, en un plazo de Noventa (90) días, quedando libre y expedita la vía judicial para que la mismo reclame los daños y perjuicios que estime convenientes.

Artículo Vigésimo Tercero (23º). - Cesión Del Contrato Sub-Arrendamiento. LA ARRENDATARIA no podrá ceder total a parcialmente el presente Contrato o subarrendar el Inmueble a terceros.

23.1 Los accionistas de LA ARRENDADORA podrán en cualquier momento de la vigencia del Contrato transferir total o parcialmente sus acciones, lo que no constituirá causa de incumplimiento bajo este Contrato.

Artículo Vigésimo Cuarto (24º). - Ausencia De Contrato De Representación. Las Partes acuerdan y reconocen que LA ARRENDATARIA no tiene calidad de agente o representante legal de LA ARRENDADORA, ni viceversa, por lo que carecen de derecho o autoridad para asumir o crear cualquier obligación o responsabilidad, expresa o implícita, que sea vinculante u oponible a las Partes, o que pueda comprometer la responsabilidad de esta, en forma alguna.

Artículo Vigésimo Quinto (25º). - Acuerdos Anteriores O Adendum. Queda expresamente entendido que el presente contrato constituye el acuerdo completo entre las partes, y, en consecuencia, deja sin efecto todas las comunicaciones, propuestas o acuerdos previos verbales o escritos, suscritos por las partes anteriores a la firma de EL CONTRATO y el presente acto.

Artículo Vigésimo Sexto (26º). - Preeminencia Del Presente Contrato. Queda expresamente entendido y convenido entre las Partes, que las disposiciones de este Contrato son definitivas y concluyentes y que únicamente podrán ser variadas, anuladas o modificadas por acuerdo escrito entre las Partes. Este contrato es superior a cualquiera otra norma o disposición que no sea la voluntad expresa de las partes, que a tales fines se acogen a las disposiciones del ARTÍCULO 1134 del Código Civil Dominicano y soslayan para dejar sin efecto cualquier disposición contraria a sus deseos finalmente expresados en este Contrato.

Artículo Vigésimo Séptimo (27º). - De La Indivisibilidad Del Contrato. El presente contrato juntamente con sus anexos constituye el conjunto de términos, condiciones y obligaciones del

acuerdo arribado por las Partes, obligándolas a lo expresamente pactado y a todas las consecuencias que se deriven de la buena fe, la equidad, el uso y la ley.

Artículo Vigésimo Octavo (28º). - Arbitraje. Cualquier disputa que surja de o se relacione con este Acuerdo, incluyendo cualquier asunto relacionado a su existencia, validez o terminación, deberá ser resuelta definitivamente mediante arbitraje establecido por la ley, administrado por el "Centro para Resoluciones Alternativas de Conflictos de la Cámara de Comercio y Producción de Santiago", de conformidad con las Reglas de Arbitraje vigente al momento de presentar la solicitud de arbitraje.

28.1 El tribunal arbitral designado para tales fines estará integrado por tres (03) árbitros y el idioma a utilizarse en el arbitraje será el español. El lugar del arbitraje será Santiago de los Caballeros, República Dominicana

Artículo Vigésimo Noveno (29º). Ley Supletoria Y Jurisdicción Competente. En ausencia de disposiciones expresas sobre lo convenido y aún para el caso en que resulte necesario para la interpretación o aplicación de las previsiones del presente contrato, las partes convienen que serán aplicadas las disposiciones del Derecho Común de la República Dominicana, el cual regirá sus relaciones a título supletorio.

Artículo Trigésimo (30º). - Elección De Domicilio. Las notificaciones, avisos y comunicaciones que sean cursados entre las Partes en relación con el cumplimiento y ejecución del presente contrato podrán ser efectuados en sus respectivas direcciones indicadas en el encabezado de la manera siguiente:

CARIBBEAN INDUSTRIAL PARK DE LA REPUBLICA DOMINICANA, S.A.S.

En su asiento social ubicado en el Nave Industrial Edificio Corporativo II, del Parque Industrial Caribbean Industrial Park de la República Dominicana, Sección Matanzas, Santiago de los Caballeros, República Dominicana.

Att: Sr. Francisco A. Rodríguez

Sr. Abel Rojas

Con Copia al Departamento Legal Interno del Caribbean Industrial Park

DOMINICAN KNITS TEXTILES LTD

En su asiento social ubicado en el Edificio identificado como A-9, del Parque Industrial Caribbean Industrial Park de la República Dominicana, Sección Matanzas, Santiago de los Caballeros, República Dominicana. -

Att: Sr. Roberto Angiolino Moronta Abreu

Con copia al Departamento Legal Interno de DOMINICAN KNITS TEXTILES LTD.

Artículo Trigésimo Primero (31º): Confidencialidad. Cada una de las partes del presente convenio se compromete a que en el curso del presente contrato mantendrá una estricta confidencialidad al respecto de todo lo relacionado al presente acuerdo. En tal virtud las Partes se compromete a no revelar o permitir que sea revelado, a ningún tercero, directa o indirectamente, a excepción de aquellos empleados o gerentes de las empresas autorizados por las Partes para conocer dicha información, durante la vigencia de este acuerdo, cualquier información privilegiada y confidencial sobre cualquier información relativa al precio de

arrendamiento, sus condiciones y formas de negociación, sin que esta enunciación sea limitativa sino simplemente enunciativa. Cada una de las partes del presente convenio se esforzará por evitar que sus empleados divulguen o comuniquen dicho tipo de información confidencial o que las usen para sus propios fines.

HECHO Y FIMADO en tres (3) ejemplares de mismo tenor y a un solo efecto, uno para cada una de las Partes contratantes y otro para el notario actuante. En ciudad de Santiago de los Caballeros, Municipio y Provincia de Santiago, República Dominicana, a los quince (15) del mes de mayo del año dos mil veintiuno (2021).

Por **CARIBBEAN INDUSTRIAL PARK**
DE LA REPÚBLICA DOMINICANA, S. R. L.


Abel Esteban Rojas Núñez

Por **DOMINICAN KNITS TEXTILES LTD**


Roberto Angiolino Moronta Abreu

YO, Lic. BLAS MARINO ANTONIO SANTANA UREÑA, Notario público de los del número para el Municipio de Santiago, matriculado en el Colegio Dominicano De Notarios, Inc. Bajo el Número 1211, con estudio profesional abierto en la Calle Primera No. 2, del sector Reparto Montero, de la ciudad de Santiago de los Caballeros, municipio y provincia de Santiago. **CERTIFICO:** Que las firmas que anteceden fueron puestas libre y voluntariamente por los señores **Abel Esteban Rojas Núñez y Roberto Angiolino Moronta Abreu**, de generales que consta en este acto, personas a quienes e identificado por sus documentos de identidad y quienes han declarado que esa es la forma como acostumbran a firmar en todos los actos de su vida civil. En la ciudad de Santiago de los Caballeros, Municipio y Provincia de Santiago, República Dominicana, a los quince (15) del mes de mayo del año dos mil veintiuno (2021).

Doy Fe:


Lic. Blas Marino Antonio Santana Ureña
Notario Público

