

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

ENTRE:

De una parte, **ZONA FRANCA INDUSTRIAL DE LAS AMERICAS, S. A.**, sociedad organizada y existente de conformidad con las leyes de la República Dominicana, con Registro Nacional de Contribuyentes (RNC) No. 1-01-16848-1, con sus oficinas principales ubicadas en la Autopista Las Américas, Km.22, La Caleta, en el Municipio de Santo Domingo Este, Provincia de Santo Domingo, República Dominicana; debidamente representada para los fines de este acto por su Presidente, Claudia Pellerano, dominicano, mayor de edad, portadora de la cédula de identidad y electoral No. 001-0150888-5; empresa que en lo adelante será denominada como 'LA ARRENDADORA';

De la otra parte, **EG INDUSTRIES DOMINICAN REPUBLIC, LTD**, sociedad organizada y existente conforme a las leyes de Islas Vírgenes Británicas, con Registro Nacional de Contribuyentes (RNC) No. 1-30-30417-3, con su domicilio establecido en Autopista Las Americas KM. 22, Parque Zona Franca Industrial de Las Américas, La Caleta, Municipio Santo Domingo Este, Provincia Santo Domingo, debidamente representada por su Gerente General, Omar Ferretti, mayor de edad; domiciliado y residente en República Dominicana, portador de la Cedula de Identidad y Electoral No. 001-1528880-5; empresa que en lo adelante será denominada "LA ARRENDATARIA".

LA ARRENDADORA y LA ARRENDATARIA, cuando sean designados conjuntamente en el presente Contrato de Arrendamiento serán nombradas como "Las Partes".

PREÁMBULO

POR CUANTO: Mediante el Decreto No.701-86, el Poder Ejecutivo puso la administración técnica y operacional de la Zona Franca Industrial de las Américas (en lo sucesivo la "Zona") a cargo de la entidad Zona Franca Industrial Las Américas, S.A.;

POR CUANTO: LA ARRENDATARIA tiene interés de arrendar un edificio dentro de la Zona;

POR CUANTO: LA ARRENDADORA se encuentra en disposición y capacidad de suministrar y arrendar un edificio a LA ARRENDATARIA dentro de la Zona, conforme los términos y condiciones establecidos en el presente documento;

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

HAN CONVENIDO Y PACTADO LO SIGUIENTE:

1. DEFINICIONES Y LISTA DE ANEXOS:

- (a) "Inmueble Arrendado" significa el edificio construido por LA ARRENDADORA y que será otorgado en arrendamiento a favor de LA ARRENDATARIA, y cuya descripción y especificaciones se establecen en el Artículo 2 de este Contrato, así como en sus correspondientes Anexos.
- (b) "Zona" significa el parque de Zona Franca Industrial de las Américas, S.A.; y

(c) "Entrega" significa la fecha en la cual el Inmueble Arrendado será entregado a LA ARRENDATARIA lo suficientemente terminado como para permitirle a esta última instalar sus equipos y maquinarias.

El presente Contrato de Arrendamiento incluye los siguientes anexos, que forman parte del mismo:

- Anexo A: Plano General de la Zona
Anexo B: Especificaciones Generales del Inmueble Arrendado
Anexo C: Planos del Inmueble Arrendado

2. OBJETO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO: LA ARRENDADORA consiente en arrendar a favor de LA ARRENDATARIA el inmueble que se describe a continuación, el cual en lo adelante se denominará como el "Inmueble Arrendado":

El edificio marcado con el número I-6 en el Plano General de la Zona tal y como figura en el Anexo "A", edificio construido de acuerdo con las especificaciones indicadas en el Anexo "B" y según los planos contenidos en el Anexo "C", con un área de construcción de 1,416.55 metros cuadrados (aproximadamente 15,242.08 pies cuadrados) divididos de la siguiente manera: 11,463.69 pies cuadrados de nave básica; 419.74 pies cuadrados de cuarto de máquinas; 446.07 pies cuadrados de área de baños y 1,275.34 pies cuadrados de comedor y 1,637.24 pies cuadrados de área de oficina.

Párrafo I: El Inmueble Arrendado incluye áreas de muelles a ser utilizadas por LA ARRENDATARIA para la carga y descarga de contenedores, las cuales se encuentran debidamente identificadas en los Planos del Inmueble Arrendado que se presentan como Anexo C del presente contrato. Los contenedores y vehículos deberán ser colocados y/o estacionados en las áreas designadas para tales fines, y bajo ningún concepto podrán ser colocados y/o estacionados en las calles de la Zona o en otros lotes o áreas que no sean los que les fueron designados. En caso de que LA ARRENDATARIA requiera de espacio adicional de carga, deberá requerir a LA ARRENDADORA el arrendamiento de espacios de parqueos adicionales para sus vehículos y/o contenedores.

Párrafo II: LA ARRENDADORA garantiza a LA ARRENDATARIA el uso y disfrute pacífico del Inmueble Arrendado.

3. APROBACIÓN BAJO LA LEY 8-90: Dentro de un período que no exceda los (30) días contados a partir de la fecha de suscripción del presente contrato, LA ARRENDATARIA solicitará del Consejo Nacional de Zonas Francas de Exportación aprobación bajo la Ley 8-90 del 15 de Junio de 1990. Dicha aplicación deberá ser completada correctamente y acompañada de los anexos correspondientes. LA ARRENDATARIA acuerda perseguir diligentemente la obtención del derecho de clasificación y LA ARRENDADORA acuerda utilizar fuerzas para asistirla en procesar dicha aplicación.

PÁRRAFO: sí, no obstante el cumplimiento de parte de LA ARRENDADORA con la antes indicada obligación, le es imposible, más allá de su control, tener la clasificación periodo de seis (6) meses contados a partir de la fecha en que se someta la aplicación, este contrato se limitarán sus actos al derecho de LA ARRENDADORA de retener el depósito recibido el momento su firma, en vista de los gastos incurridos y en el hecho de que la misma fue depositada en perjuicio propio. Las partes serán liberadas que cualquier otra obligación.

4. ENTREGA DEL INMUEBLE ARRENDADO: LA ARRENDADORA entregará el Inmueble Arrendado a LA ARRENDATARIA en fecha 24 de Abril 2018 en un estado que permita a LA ARRENDATARIA instalar sus mejoras móviles, equipos y maquinarias. LA ARRENDADORA notificará a LA ARRENDATARIA, con

por lo menos cinco (5) días de antelación, la fecha en que se efectuará la entrega del Inmueble Arrendado. En la fecha de entrega programada, ambas partes realizarán una inspección del Inmueble Arrendado y prepararán una lista de los aspectos que deberán ser concluidos o reparados dentro de un período adicional que no excederá los treinta (30) días. Si LA ARRENDATARIA no acude a la inspección, la lista será preparada unilateralmente por LA ARRENDADORA. Una vez terminada la inspección, el Inmueble Arrendado será entregado o puesto a disposición de LA ARRENDATARIA.

Párrafo: Una vez efectuada la Entrega del Inmueble Arrendado, LA ARRENDADORA tendrá un plazo adicional de treinta (30) días para efectuar los toques finales a dicho inmueble y las reparaciones mencionadas en la lista. Al efectuar estos trabajos, LA ARRENDADORA tratará de no estorbar las operaciones de LA ARRENDATARIA, y ésta última brindará su total cooperación a fin de que estos trabajos puedan efectuarse eficientemente.

5. TÉRMINO Y PRÓRROGAS: El presente Contrato de Arrendamiento tendrá una duración de dos (2) años contados a partir de la fecha de Entrega del Inmueble Arrendado (en lo adelante, el “Primer Período de Arrendamiento”), entrega que tendrá lugar conforme se establece en el artículo 4 de este Contrato.

Párrafo I: Concluido el Primer Período de Arrendamiento, LA ARRENDATARIA tendrá la opción de prorrogar tres (3) veces consecutivas el Contrato, de dos (2) años cada una, siempre y cuando LA ARRENDATARIA se encuentre al día en el pago del precio de arrendamiento, y haya cumplido sus demás obligaciones establecidas en el presente Contrato. Cada opción de prórroga se considerará ejercida de pleno derecho, a menos que una parte le notifique por escrito a la otra parte su intención de no prorrogar el Contrato, con por lo menos seis (6) meses de anticipación a la fecha de expiración del mismo o de la extensión que esté vigente. Durante cualquier prórroga del presente Contrato, permanecerán vigentes los mismos términos y condiciones del mismo, con excepción del precio de arrendamiento, que deberá regir, para cada prórroga, de acuerdo con lo dispuesto en la cláusula 6 en relación con cada extensión.

Párrafo II: Al vencimiento de este Contrato de Arrendamiento, LA ARRENDATARIA deberá desocupar y entregar el Inmueble Arrendado a LA ARRENDADORA, sin necesidad de requerimiento de desalojo o cumplimiento de formalidad judicial o extrajudicial alguna. En caso de no producirse la desocupación inmediata del Inmueble Arrendado, LA ARRENDATARIA deberá pagar, hasta que se produzca la desocupación efectiva del Inmueble Arrendado, el doble del precio de arrendamiento pactado o del precio de arrendamiento cobrado por LA ARRENDADORA en nuevos contratos, cualquiera que sea el mayor.

Párrafo III: Las Partes acuerdan que LA ARRENDATARIA tendrá derecho a rescindir el presente Contrato de Arrendamiento en cualquier momento durante el Primer Período de Arrendamiento o en cualquier época durante la vigencia de las prórrogas, siempre y cuando LA ARRENDATARIA pague a LA ARRENDADORA el monto de la renta correspondiente a lo que resta para concluir el Primer Período de Arrendamiento o la prórroga al momento en que se ejerce dicho derecho.

Párrafo IV: LA ARRENDATARIA declara y así lo reconoce, que si ésta abandonare el Inmueble Arrendado al cerrar sus operaciones por un período de cuatro (4) meses consecutivos e incumpliere con sus obligaciones de pago del precio de arrendamiento, LA ARRENDADORA quedará facultada a rescindir el presente contrato de conformidad con lo indicado en el artículo 15 del mismo y consecuentemente quedará facultada para acezar y ocupar el Inmueble Arrendado, así como a remover del mismo los bienes propiedad de LA ARRENDATARIA que se encuentren en él, sin necesidad de formalidad judicial y/o extrajudicial alguna. Asimismo, LA ARRENDATARIA autoriza a LA ARRENDADORA a efectuar la venta de los bienes que remueva del Inmueble Arrendado a favor de terceros, facultándola a aplicar el fruto de la venta de dichos muebles para cubrir las sumas que fueren adeudadas en ese momento por LA ARRENDATARIA a LA ARRENDADORA.

ARRENDADORA fruto del presente contrato y/o aquellos gastos en que haya incurrido esta última para efectuar la venta de dichos bienes.

6. PRECIO DEL ARRENDAMIENTO: Las Partes acuerdan que el valor de arrendamiento del Inmueble

[REDACTED]

Párrafo I: En relación al precio de arrendamiento del Inmueble Arrendado que regirá cada prórroga de dos (2) años, las Partes convienen en que dicho precio del arrendamiento será ajustado por LA ARRENDADORA al inicio de cada prórroga de acuerdo al cambio en el Índice de Precios al Consumidor, publicado por la Oficina de Estadísticas Laborales del Departamento de Trabajo de los E.E.U.U. Cada ajuste realizado se hará siempre sobre la base del último precio de arrendamiento que esté vigente en ese momento.

Párrafo II: LA ARRENDATARIA pagará el precio de arrendamiento, ya sea en el domicilio de LA ARRENDADORA, señalado en el artículo 24 del presente contrato, o en el banco designado por LA ARRENDADORA, de acuerdo con las instrucciones de ésta.

Párrafo III: Si la Entrega del Inmueble Arrendado es un día distinto al primer día de mes calendario, el monto de renta para el primer y último mes será prorrateado en proporción al número de días de uso del Inmueble Arrendado.

Párrafo IV: La obligación de LA ARRENDATARIA de pagar la totalidad del precio de arrendamiento del Inmueble Arrendado, será absoluta y se aplicará al cesionario, en caso de que el derecho de recibir tal precio de arrendamiento sea cedido por LA ARRENDADORA a favor de terceros. Por consiguiente, LA ARRENDATARIA se obliga a no invocar contra ningún cesionario de buena fe de LA ARRENDADORA, ningún derecho que pueda tener frente a ésta en relación con el presente Contrato o cualquier otro contrato suscrito entre las Partes.

Párrafo V: En caso de falta de pago de cualquier mensualidad del precio de arrendamiento del Inmueble Arrendado en la fecha establecida en el presente Contrato, LA ARRENDATARIA pagará intereses moratorios calculados a una tasa de dos por ciento (2%) mensual, exigible de pleno derecho y sin necesidad de puesta en mora.

7. DEPÓSITO: El monto total a ser pagado por LA ARRENDATARIA por concepto de depósito es la suma

[REDACTED]

Párrafo I: LA ARRENDADORA devolverá este Depósito sin interés a LA ARRENDATARIA, dentro de los treinta (30) días contados a partir de la fecha en que LA ARRENDADORA haya recibido de LA ARRENDATARIA el Inmueble Arrendado, y luego de deducir de dicho Depósito cualquier deuda o gasto incurrido por LA ARRENDADORA para la reparación de cualquier daño en el Inmueble Arrendado. LA ARRENDADORA, LA ARRENDATARIA no tendrá derecho a aplicar dicho Depósito a pagos por concepto de arrendamiento.

Párrafo II: Sin perjuicio de lo anterior, el Depósito será mantenido por LA ARRENDADORA como compensación automática por los daños causados en caso de terminación anticipada de este Contrato por LA ARRENDATARIA, en adición a otros aspectos relacionados con la terminación anticipada especificada en este Contrato de Arrendamiento.

8. MODIFICACIONES Y MEJORAS: LA ARRENDATARIA no podrá realizar ninguna mejora o modificación del Inmueble Arrendado sin el consentimiento previo y por escrito de LA ARRENDADORA, consentimiento que no será negado sino por justos motivos. Asimismo, LA ARRENDATARIA se compromete a que cualquier mejora o modificación que efectúe en el Inmueble Arrendado no afectará adversamente la resistencia estructural del edificio que se encuentra en el mismo como tampoco el valor de dicho inmueble, y se realizará de una manera cuidadosa y profesional, de acuerdo con el diseño aprobado por escrito por LA ARRENDADORA, y en cumplimiento con todas las leyes, decretos, reglamentos nacionales y municipales que rijan la materia.

Párrafo I: LA ARRENDATARIA mantendrá indemne a LA ARRENDADORA de toda reclamación o gravamen por parte de contratistas y/o proveedores, así como de los daños y perjuicios que resulten de las modificaciones o mejoras efectuadas por LA ARRENDATARIA sobre el Inmueble Arrendado.

Párrafo II: LA ARRENDADORA tendrá un derecho de preferencia para construir e instalar toda mejora que LA ARRENDATARIA desee incorporar al Inmueble Arrendado, siempre y cuando LA ARRENDADORA someta una propuesta en la cual el costo, naturaleza y alcance de los servicios y los demás términos y condiciones ofrecidos por LA ARRENDADORA sean competitivos con los ofrecidos por otras empresas en la República Dominicana

Párrafo III: Al vencimiento del presente Contrato, LA ARRENDATARIA tendrá la obligación de retirar los equipos y mejoras construidos o instalados por ella en el Inmueble Arrendado, y en tal caso estará obligado a reparar cualquier daño físico que resulte del desmantelamiento o remoción de dichos equipos.

9. SERVICIOS PÚBLICOS: LA ARRENDADORA se encargará de la instalación y del mantenimiento de líneas de distribución eléctrica, de las tuberías para líneas telefónicas y de tuberías para la conducción del agua hasta los límites del Inmueble Arrendado. Será responsabilidad de LA ARRENDATARIA contratar con las respectivas empresas de servicio la provisión de los servicios requeridos para la operación de su negocio. Las obligaciones y los cargos contraídos con dichas empresas correrán por cuenta de LA ARRENDATARIA. La adquisición de instalaciones electromecánicas, incluyendo entre otros, transformadores, plantas de emergencia y equipos de comunicación, para uso en el Inmueble Arrendado correrá por cuenta de LA ARRENDATARIA.

Párrafo I: En caso de que LA ARRENDATARIA no pague ninguno o cualesquiera de estos servicios en las fechas fijadas, LA ARRENDADORA se reserva el derecho, si lo estima conveniente, de pagar por cuenta de LA ARRENDATARIA los importes adeudados por la misma, cuyos reembolsos serán exigibles de inmediato, con intereses calculados a razón del dos por ciento (2%) mensual a partir de la fecha de su pago, de pleno derecho y sin necesidad de puesta en mora.

Párrafo II: Queda entendido por las Partes y LA ARRENDATARIA así lo reconoce, que LA ARRENDADORA en ningún momento y bajo ninguna circunstancia se reputará como responsable de los servicios que serán provistos a LA ARRENDATARIA por las empresas proveedoras de servicios públicos.

10. MANTENIMIENTO Y REPARACIONES: LA ARRENDATARIA se compromete por cuenta propia a mantener en buen estado el Inmueble Arrendado. A ese fin, LA ARRENDATARIA tendrá la obligación, sin que la presente enunciación sea limitativa, de tener a su cargo las reparaciones de pisos y techos, puertas y ventanas, instalaciones sanitarias y eléctricas que puedan requerirse; del mismo modo, la pintura exterior del Inmueble Arrendado, por lo menos cada tres (3) años o antes de ser necesario por la condición.

Párrafo I: En caso de que LA ARRENDATARIA no efectúe oportunamente los trabajos de mantenimiento y reparación requeridos, LA ARRENDADORA podrá efectuarlos por cuenta de LA ARRENDATARIA, para lo cual únicamente deberá notificar a LA ARRENDATARIA con cinco (5) días de anticipación antes de la fecha de inicio de los trabajos. El costo de tales trabajos será inmediatamente exigible a LA ARRENDATARIA para ser reembolsados a favor de LA ARRENDADORA, y devengará de pleno derecho y sin necesidad de puesta en mora, intereses al dos por ciento (2%) mensual a partir de la fecha de pago de los trabajos que efectúe LA ARRENDADORA.

Párrafo II: No obstante lo anterior, LA ARRENDADORA se hace responsable y garantiza aquellas reparaciones de daños que provengan de vicios ocultos o defectos estructurales del Inmueble Arrendado, incluyendo filtraciones de techo que se produzcan durante la vigencia del presente Contrato de Arrendamiento. A estos fines, LA ARRENDATARIA deberá avisar a LA ARRENDADORA la existencia de un defecto estructural tan pronto lo descubra y ésta deberá proceder a su reparación a la mayor brevedad posible, tratando de no obstaculizar las actividades de LA ARRENDATARIA.

11. DESTRUCCIÓN TOTAL O PARCIAL: En caso de que el Inmueble Arrendado se destruya total o parcialmente, LA ARRENDATARIA deberá informarlo de inmediato a LA ARRENDADORA, para que ésta pueda, por su cuenta y dentro de un plazo razonable, realizar los trabajos de reparación o reconstrucción que sean necesarios o proporcionarle a LA ARRENDATARIA un inmueble similar, en utilidad, construcción y diseño, al inmueble total o parcialmente destruido. El presente Contrato de Arrendamiento permanecerá en pleno vigor durante el tiempo en que dicha reparación o reconstrucción se esté realizando, salvo que LA ARRENDATARIA tendrá derecho a una reducción del arrendamiento durante el tiempo que duren los trabajos, en la misma proporción en que sus operaciones industriales sean reducidas a consecuencia de la destrucción o de los trabajos de reparación.

Párrafo I: En caso de que la reparación o reconstrucción no pueda realizarse dentro de los 210 días subsiguientes a la fecha de la destrucción parcial o total (de acuerdo con un estimado razonable), LA ARRENDATARIA podrá, a su elección, dar por terminado este Contrato de Arrendamiento mediante notificación por escrito a LA ARRENDADORA, dentro de los treinta (30) días subsiguientes a la fecha del siniestro. Sin embargo, en caso de que el siniestro se produzca durante el último año del presente Contrato de Arrendamiento, LA ARRENDADORA tendrá el derecho de terminar el presente Contrato de Arrendamiento mediante notificación escrita a LA ARRENDATARIA dentro de los treinta (30) días siguientes al siniestro. En ninguno de estos casos habrá responsabilidad de parte de ninguna de las Partes contratantes.

Párrafo II: Las Partes acuerdan que la obligación de LA ARRENDADORA, en caso de destrucción parcial o total, consistirá solamente en trabajos de reparación o reconstrucción, o proveer a LA ARRENDATARIA un inmueble de similar uso, diseño y construcción al Inmueble Arrendado que fuese parcial o totalmente destruido. LA ARRENDATARIA renuncia a sus derechos de realizar reclamación alguna por pérdidas o daños ocasionados a maquinarias y equipos, pérdidas por interrupción de negocios y/o responsabilidades a terceros.

12. SEGUROS: LA ARRENDADORA deberá mantener el Inmueble Arrendado asegurado durante la vigencia de este Contrato de Arrendamiento contra cualquier pérdida o daño causado por incendio, huracán, terremoto, tormenta, inundaciones, rayos o cualquier otro fenómeno natural, así como contra daños causados por aeronaves y otros vehículos, huelgas y/o disturbios, manifestaciones, vandalismos, actos de guerra (declarada o no declarada) y actos de terrorismo, por un valor igual al costo de reconstrucción del Inmueble Arrendado.

Párrafo: LAS ARRENDATARIA es también responsable de contratar las pólizas de seguro que sean requeridas para su negocio, incluyendo seguro por interrupción de negocios, responsabilidad por terceros, seguros para la maquinaria y los equipos, entre otros. Dichas pólizas serán contratadas directamente y a la discreción de LA ARRENDATARIA, para su propio beneficio.

13. CESIÓN Y SUBARRENDAMIENTO: LA ARRENDATARIA no podrá ceder ni traspasar los derechos que tiene en virtud del presente Contrato de Arrendamiento, ni subarrendar parcial o totalmente el Inmueble Arrendado, sin el consentimiento previo y por escrito de LA ARRENDADORA. LA ARRENDATARIA, previa notificación por escrito a LA ARRENDADORA, tendrá derecho a ceder sus derechos y obligaciones contraídas mediante el presente acuerdo o podrá subarrendar el Inmueble Arrendado únicamente en los casos donde LA ARRENDATARIA esté sujeta a un proceso de fusión o adquisición, cuando la cesión o subarrendamiento se realice a sociedades filiales o subsidiarias de LA ARRENDATARIA, o en los casos donde la compañía cesionaria sea completamente propiedad de LA ARRENDATARIA. En caso de cesión de este contrato de arrendamiento en las circunstancias previstas anteriormente, LA ARRENDATARIA seguirá siendo responsable como fiadora de las obligaciones de la cesionaria. En ningún caso el subarriendo liberará a LA ARRENDATARIA de sus obligaciones contraídas en virtud del presente Contrato. En caso de que LA ARRENDATARIA subarrendase parte o la totalidad del Inmueble Arrendado y obtenga pagos por tal subarriendo mayores a los arrendamientos establecidos en este Contrato, el excedente así obtenido se repartirá por partes iguales entre LA ARRENDATARIA y LA ARRENDADORA.

Párrafo: LA ARRENDADORA podrá ceder o traspasar, total o parcialmente, los derechos y las obligaciones que tiene en virtud de este Contrato de Arrendamiento.

14. ACCESO AL INMUEBLE ARRENDADO: LA ARRENDATARIA se compromete a permitir el acceso al Inmueble Arrendado del personal y los funcionarios de LA ARRENDADORA, en horas laborables, con el propósito de inspeccionar el mismo, o para determinar si se está dando a dicho inmueble el uso convenido o, en caso necesario, realizar las reparaciones o trabajos de mantenimiento correspondientes.

15. RESCISIÓN POR PARTE DE LA ARRENDADORA: Las siguientes situaciones se considerarán como eventos de incumplimiento de este Contrato y darán lugar a que LA ARRENDADORA, en adición a cualquier otro derecho o acción que pudiera ejercer, pueda rescindir este Contrato de Arrendamiento de pleno derecho y sin necesidad de declaración judicial a tal efecto o cualquier otra formalidad judicial o extrajudicial:

- (a) Si LA ARRENDATARIA no realiza los pagos por concepto de arrendamiento u otro pago que se requiera de ella en virtud del presente Contrato, en la forma y fecha en que sean exigibles los mismos, siempre y cuando tal omisión continúe durante un período de veinte (20) días a partir de la notificación por escrito a LA ARRENDATARIA de la intimación de pago correspondiente;
- (b) Si LA ARRENDATARIA omite cumplir cualquier otra obligación, siempre y cuando tal omisión continúe por un período de treinta (30) días a partir del recibo por parte de LA ARRENDATARIA de la notificación por escrito de tal hecho; en el entendido, sin embargo, de que, si la naturaleza del incumplimiento es tal que se requieren más de treinta (30) días

- para eliminarlo, LA ARRENDATARIA no se considerará en falta si toma las medidas para subsanar el incumplimiento durante el referido plazo de treinta (30) días y persiste diligentemente con dichos esfuerzos hasta su conclusión;
- (c) Si LA ARRENDATARIA realiza un traspaso general o cesión de bienes en beneficio de sus acreedores;
 - (d) Si se presenta una instancia por LA ARRENDATARIO o en su contra para que se declare en estado de quiebra;
 - (e) Si se nombra un fiduciario o administrador judicial que tome posesión de todos o sustancialmente todos los activos de LA ARRENDATARIA; o
 - (f) Si se produce un embargo, ejecución u otra incautación judicial de todos o sustancialmente de todos los activos de LA ARRENDATARIA.

Párrafo I: En caso de rescisión de este Contrato de Arrendamiento, según se establece más arriba, LA ARRENDADORA volverá a entrar en posesión del Inmueble Arrendado, sin necesidad de procedimiento judicial o notificación adicional alguna, diez (10) días después de notificada la rescisión. LA ARRENDATARIA se hace responsable del pago de la totalidad del precio de arrendamiento que haya quedado vigente al momento de la rescisión y/o de cualquier otra deuda que haya quedado pendiente de pago a LA ARRENDADORA.

Párrafo II: El Inmueble Arrendado debe ser entregado por LA ARRENDATARIA en las mismas condiciones en la que fuera recibido por esta, tomando en consideración el desgaste ordinario por el uso y el tiempo. LA ARRENDATARIA deberá retirar las mejoras o instalaciones removibles, realizando las reparaciones al Inmueble Arrendado que provoquen la remoción de dichas mejoras. Las mejoras fijas permanecerán en el Inmueble Arrendado como propiedad de LA ARRENDADORA, si es de su interés, y sin costo alguno para la misma.

16. RESCISIÓN POR LA ARRENDATARIA: LA ARRENDATARIA tendrá el derecho a declarar rescindido el presente Contrato de Arrendamiento sin necesidad de declaración judicial, mediante notificación a LA ARRENDADORA por acto de alguacil en los casos siguientes:

- a) Se ha producido una demora, no justificada como de fuerza mayor, de más de treinta (30) días en entregar el Inmueble Arrendado en la fecha acordada; o
- b) LA ARRENDADORA ha dejado injustificadamente de proveer los servicios esenciales para el funcionamiento de la ARRENDATARIA, siempre y cuando tal omisión continúe por más de treinta (30) días de haber sido comunicada por escrito por LA ARRENDATARIA, sin ser subsanada; entendiéndose, sin embargo, que si se trata de una omisión que por su naturaleza requiere más de treinta (30) días para ser subsanada, LA ARRENDATARIA no podrá rescindir este Contrato de Arrendamiento si LA ARRENDADORA toma las medidas para subsanar la falta durante el referido plazo de treinta (30) días y persiste diligentemente con dichos esfuerzos hasta su conclusión.

Párrafo I: En caso de rescisión por demora injustificada en entregar el Inmueble Arrendado a LA ARRENDATARIA, esta tendrá el derecho a la devolución del Depósito a que se refiere el artículo 7 de este Contrato de Arrendamiento.

Párrafo II: En cualquier otro caso de rescisión, el Depósito podrá usarse para compensar los daños producidos por LA ARRENDATARIA y las deudas mantenidas por esta frente a LA ARRENDADORA a la fecha de la rescisión.

Párrafo III: El Inmueble Arrendado debe ser entregado por LA ARRENDATARIA a LA ARRENDADORA en las mismas condiciones en que fue recibido por LA ARRENDATARIA, tomando en consideración el desgaste ordinario por el tiempo y el uso. LA ARRENDATARIA deberá retirar las instalaciones y mejoras removibles, quedando obligada a realizar las reparaciones al Inmueble Arrendado que sean necesarias en ocasión a la remoción de dichas mejoras o instalaciones. Las mejoras fijas permanecerán en el Inmueble Arrendado como propiedad de LA ARRENDADORA, si es de su interés, y sin costo alguno para la misma. En caso de que LA ARRENDATARIA entregue el Inmueble Arrendado sin haber retirado del mismo las instalaciones o mejoras removibles, LA ARRENDADORA procederá a efectuar el retiro de las mismas, quedando facultada a deducir los gastos incurridos a tales fines del Depósito.

17. HIPOTECA O VENTA: LA ARRENDADORA podrá vender o hipotecar el Inmueble Arrendado, pero deberá convenir con el eventual comprador o acreedor hipotecario, en que el mismo deberá respetar los derechos de LA ARRENDATARIA incluidos en este Contrato de Arrendamiento.

18. GASTOS LEGALES: Las Partes acuerdan cubrir sus propios gastos y honorarios legales incurridos en relación con la negociación y subsecuente ejecución del presente Contrato de Arrendamiento. No obstante, en caso de incumplimiento del presente Contrato de Arrendamiento causado por LA ARRENDATARIA, ésta acuerda pagar todos los correspondientes gastos y honorarios legales incurridos por LA ARRENDADORA como producto de dicha terminación. En caso de incumplimiento del presente Contrato de Arrendamiento causado por LA ARRENDADORA, ésta última acuerda pagar todos los gastos y honorarios legales razonables incurridos por LA ARRENDATARIA.

19. DESPERDICIOS: LA ARRENDATARIA se compromete a cumplir con los requerimientos de Control Ambiental de la República Dominicana y del parque de la Zona Franca Industrial de Las Américas en todo lo referente al tratamiento del residuo de su proceso industrial, materia prima o producto terminado, absorbiendo en sí cualquier responsabilidad relacionada con lo mencionado anteriormente.

20. RESPONSABILIDAD MEDIOAMBIENTAL: LA ARRENDADORA declara que hasta donde es de su conocimiento no ha ocurrido contaminación alguna en el Inmueble Arrendado.

Párrafo: Si LA ARRENDATARIA determina que ha ocurrido contaminación con anterioridad a la fecha de este Contrato de Arrendamiento en el Inmueble Arrendado y un reporte analítico instrumentado por expertos demuestra que dicha contaminación no fue ocasionada por LA ARRENDATARIA, LA ARRENDADORA deberá mantener a LA ARRENDATARIA libre de toda responsabilidad, demanda, pérdida, daños, costos y gastos, incluyendo costas legales razonables, que surjan como resultado de dicha contaminación. Asimismo, en el caso de que un reporte analítico instrumentado por expertos concluya demostrando que la contaminación fue ocasionada por LA ARRENDATARIA, LA ARRENDATARIA deberá mantener a LA ARRENDADORA libre de toda responsabilidad, demanda, pérdida, daños, costos y gastos, incluyendo honorarios legales razonables, que surjan como resultado de dicha contaminación.

21. CUMPLIMIENTO DE LAS LEYES: Las Partes acuerdan que darán cumplimiento a todas las leyes aplicables en el cumplimiento de sus obligaciones o recepción de servicios bajo este Contrato de Arrendamiento, incluyendo la obtención de permisos y certificaciones cuando los mismos fueren requeridos. Si en cualquier momento durante el término de este Contrato de Arrendamiento, alguna de las Partes está, o se recibe información de que está, o pudiera estar, en violación de cualquier Ley aplicable (o así se es determinado por alguna autoridad gubernamental), dicha parte deberá inmediatamente tomar todas las medidas

necesarias para remediar dicha violación y entrar en cumplimiento con dicha Ley en todos sus aspectos. Más aún, cada una de las partes deberá producir y mantener registros adecuados (incluyendo pero no limitándose a registros contables) requeridos por cualquier Ley, práctica o política corporativa que pudiera de tiempo en tiempo aplicar.

22. COMPETENCIA: Las Partes convienen en que en caso de que surja cualquier diferencia entre ellas, en relación con el presente Contrato de Arrendamiento, será competente la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional sin que la competencia de dicho juzgado sea exclusiva.

23. NOTIFICACIONES Y ELECCIÓN DE DOMICILIO: Las comunicaciones o notificaciones entre LA ARRENDADORA y LA ARRENDATARIA deberán hacerse por escrito y enviarse a mano con acuse de recibo o por correo certificado, a las siguientes direcciones, donde las partes hacen asimismo elección de domicilio para todos los fines y consecuencias del presente Contrato de Arrendamiento.

LA ARRENDADORA

En su oficina dentro de la Zona.

LA ARRENDATARIA

En el Inmueble Arrendado, salvo que, en caso de haberse abandonado o de no haber persona en el mismo autorizada a recibir notificaciones, en cuyo caso LA ARRENDATARIA elige domicilio en la Secretaría de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional.

Párrafo: Cada una de las Partes deberá notificar por escrito a las demás, cualquier cambio en su domicilio, debiendo indicar dichas comunicaciones su nuevo domicilio el cual será un lugar diferente al de sus oficinas.

24. IDIOMA: Las Partes declaran que el presente Contrato de Arrendamiento ha sido firmado en idiomas inglés y español. En caso de discrepancia entre los mismos, prevalecerá la versión en idioma español.

25. RENUNCIAS Y MODIFICACIONES. Cualquier término o condición de este Contrato de Arrendamiento puede ser renunciado o modificado si dicha renuncia o modificación se realiza por escrito y es firmada, en el caso de modificación, por cada una de las Partes de este Contrato de Arrendamiento. Ningún incumplimiento o retraso por cualquiera de las partes en el ejercicio de cualquier derecho, poder o privilegio bajo este Contrato de Arrendamiento podrá operar como una renuncia al mismo, así como tampoco el sólo o parcial ejercicio de un derecho imposibilitará el ejercicio total del mismo o de otro derecho.

26. DIVISIBILIDAD. De establecerse la ilegalidad, invalidez o imposibilidad de poner en ejecución cualquier estipulación de este Contrato de Arrendamiento, según sea ésta determinada por un tribunal u otra autoridad de jurisdicción competente, el resto de las estipulaciones de este Contrato de Arrendamiento se mantendrán vigentes y dicha estipulación declarada ilegal, inválida o imposibilitada de ser puesta en ejecución, será modificada en la mínima forma necesaria para que la misma devenga en legal, válida y ejecutable.

27. FUERZA MAYOR. Ninguna de las partes será responsable respecto del incumplimiento de sus obligaciones si dicho incumplimiento es el resultado de disputas laborales, un acto de Dios (como incendio, inundación, terremoto, tormenta, huracán u otro desastre natural), guerra, invasión, actuación de un enemigo extranjero, hostilidades (sin importar si existe o no una guerra declarada), guerra civil, rebelión, revolución, insurrección, poder militar o usurpado o confiscación o actividades terroristas.

Párrafo I: Si una parte invoca Fuerza Mayor como excusa respecto del incumplimiento de alguna de sus obligaciones, dicha parte deberá entonces probar que tomó las medidas necesarias para minimizar el retraso o

daños causados por eventos previsibles, que completó sustancialmente todas sus obligaciones no excusables, y que la parte afectada fue oportunamente notificada de la posibilidad u ocurrencia actual de alguno de los eventos descritos en esta Cláusula.

Párrafo II: De comprobadas las causas de Fuerza Mayor y las actuaciones realizadas por la parte incumplidora de conformidad con el párrafo anterior, las fechas para el cumplimiento de las obligaciones que están previstas se extenderán por un período de tiempo equivalente a el tiempo perdido en ocasión de cualquier retraso ocasionado.

28. LEY APPLICABLE. Este Contrato de Arrendamiento será gobernado e interpretado de acuerdo a las Leyes de la República Dominicana.

29. ACUERDO COMPLETO. Este Contrato de Arrendamiento reemplaza todos los acuerdos anteriores, ya sean orales o escritos, realizados por las Partes en relación con el objeto del mismo y reemplaza todas las negociaciones que le preceden, y excepto cuando se ha estipulado lo contrario, no podrá ser modificado o alterado a menos que dicha modificación o alteración se ejecute a través de un acuerdo por escrito entre ambas partes. Constituye (conjuntamente con el Contrato de Servicios) una declaración exclusiva y completa de los términos del acuerdo arribado entre las partes en relación al tema y negocio en cuestión.

HECHO Y FIRMADO DE BUENA FE en seis originales tres (3) originales en idioma español y tres (3) originales en idioma inglés, uno (1) de cada idioma para cada una de las Partes y uno (1) de cada idioma para el Notario Público; En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los quince (15) días del mes de Mayo del año dos mil dieciocho (2018).

POR LA ARRENDADORA:


Claudia Pellerano Rodriguez
Presidente
Zona Franca Industrial Las Americas



POR LA ARRENDATARIA:


Omar Ferretti
Gerente General
EG Industries Dominican Republic, LTD



Yo, ANA MARIA RODRIGUEZ, Notario Público de los del número para el Distrito Nacional, Matrícula No. 3135, CERTIFICO Y DOY FE que las firmas que anteceden a este documento, fueron puestas en mi presencia por los señores CLAUDIA PELLERANO Y OMAR FERRETTI, en sus ya indicadas calidades, quienes me han declarado haberlo hecho por sus libres y expresas voluntades, y que esas son las firmas que acostumbran usar en todos los actos de sus vidas, tanto públicos como privados. En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los quince (15) días del mes de Mayo del año dos mil dieciocho (2018).



Notario Público