

PARQUE CARIBBEAN GLASS S.A.

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO



E N T R E: De una parte, la empresa, **PARQUE CARIBBEAN GLASS S. A.**, sociedad comercial, constituida y organizada de conformidad con las leyes de la República de Panamá, con Registro Mercantil No. 153176SD, RNC, No. 1-31-84083-3, con su domicilio social y principal establecimiento en la ZONA FRANCA CARIBBEAN GLASS, Municipio de Pedro Brand, Provincia de Santo Domingo, República Dominicana, debidamente representada por su presidente, HECTOR JOSE RIZEK GUERRERO de nacionalidad dominicana, mayor de edad, empresario, portador de la Cédula de Identidad dominicana No. 001-1880558-9, de este domicilio y residencia; quien para los fines y consecuencias del presente Contrato se denominará **EL ARRENDADOR**. -----

POR OTRA PARTE, la empresa **CARIBBEAN GLASS INDUSTRY S. A.**, sociedad comercial organizada de conformidad con las leyes de la Republica de Panamá, con Registro Mercantil No. 157341PSD, RNC. No. 1-31-1943901, con su domicilio social para estos fines ubicado en la ZONA FRANCA CARIBBEAN GLASS, Municipio de Pedro Brand, Provincia de Santo Domingo, Republica Dominicana, debidamente representada su secretario, el señor HECTOR JOSE RIZEK SUED, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, casado, empresario, portador del (cedula de Identidad dominicana No. 001-0102730-8, de este domicilio y residencia, quien para los fines y consecuencias del presente contrato se denominará **LA ARRENDATARIA**. -----

POR CUANTO: Mediante Decreto No. 306-19 de fecha 3 de septiembre del 2019, el Poder Ejecutivo autorizo el establecimiento de la ZONA FRANCA CARIBBEAN GLASS. -----

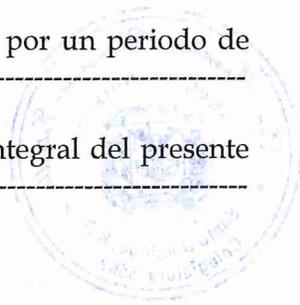
POR CUANTO: EL ARRENEADOR tiene como objeto fundamental, la construcción, administración, operación y desarrollo del parque industrial descrito precedentemente; así como fundar, participar y promover toda clase de proyectos y obras que contribuyan al desarrollo de este, al amparo de la ley 8-90 de 1990 de Zonas Francas.-----

POR CUANTO: LA ARRENDATARIA recibió la solicitud del ARRENDADOR, con el propósito de alquilar un espacio consistente en una nave industrial y edificaciones con un área total de 376,969.46 pies cuadrados, con la finalidad de utilizarlo en la actividad de fabricación de envases de vidrios para lo cual solicitará la autorización de Permiso de Instalación en el Consejo Nacional de Zonas Franca.-----

POR CUANTO: LA ARRENDATARIA tiene disponible para entregar en arrendamiento un edificio para el establecimiento de empresas de zonas francas, creadas al amparo de la Ley 8-90, del año 1990, dentro del parque de zona franca industrial, contando con las siguientes características: Edificio con oficinas administrativas y sus baños, espacio para producción y almacenamiento con sus baños, rampas de carga y espacios designados para la instalación de generador eléctrico, caldera, compresor y otros equipos mecánicos, estacionamiento para automóviles y motocicletas, el cual posee una extensión superficial de 376, pies cuadrados.-----

POR CUANTO: Ambas Partes han acordado formalizar el presente contrato por un periodo de tiempo específico y bajo las condiciones que más adelante se detallan. -----

POR TANTO y bajo el entendido de que el anterior preámbulo forma parte integral del presente contrato las Partes Libre y Voluntariamente: -----



HAN CONVENIDO Y PACTADO LO SIGUIENTE:

ARTÍCULO PRIMERO: LA ARRENDATARIA, por medio del presente contrato y en su condición de operador de la **ZONA FRANCA CARIBBEAN GLASS**, consiente en arrendar un espacio consistente en una nave industrial y edificaciones con un área total de 376,969.46 pies cuadrados, a **LA ARRENDATARIA**, quien lo acepta conforme y a su entera satisfacción.

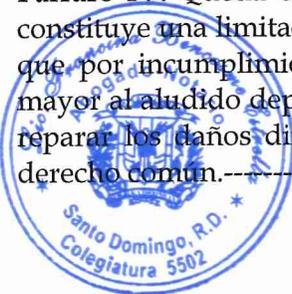
ARTICULO SEGUNDO: El precio convenido para el presente Arrendamiento, ha sido fijado por **LAS PARTES** en la suma de US\$2.50 dólares por pies cuadrado de construcción anual, con un valor mensual a pagar de SETENTA Y OCHO MIL QUINIENTOS TREINTA Y CINCO DOLARES ESTADOUNIDENSES CON 00/100 (US\$78,535.30). -----

Párrafo I: Depósito de Garantía. **LA ARRENDATARIA**, entregara al **ARRENDADOR** al momento de la firma del presente contrato un depósito de garantía correspondiente a un (1) mes de renta equivalente a la suma SETENTA Y OCHO MIL QUINIENTOS TREINTA Y CINCO DOLARES ESTADOUNIDENSES CON 00/100 (US\$78,535.30). -----

Párrafo II: Queda entendido bajo el presente contrato que el dinero entregado en calidad de depósitos no podrá ser aplicado por **LA ARRENDATARIA** a mensualidades de renta vencidas. Este monto sólo podrá ser utilizado por la **ARRENDADORA**, para cubrir los costos de reparación o daños ocasionados al edificio y cantidades adeudadas por concepto de cualquiera de los servicios imputables a la **ARRENDATARIA**, una vez se haya rescindido el presente contrato. -----

Párrafo III: El deposito previsto en el presente artículo no generara ningún tipo de intereses y deberá ser devuelto en moneda norteamericana o dominicana a la **ARRENDADOR** del inmueble, salvo en los casos en que haya lugar a deducciones con cargo a dicho depósito. En todo caso relativo a reparaciones locativas a la edificación no efectuadas e imputables a **LA ARRENDATARIA** y valores por concepto de servicios e intereses adeudados. -----

Párrafo IV: Queda convenido además, que el monto de depósito establecido en este artículo, no constituye una limitación de responsabilidad para **LA ARRENDATARIA** y que por tanto en caso de que por incumplimiento contractual ella deba indemnizar a **EL ARRENDADOR** por una suma mayor al aludido depósito, **EL ARRENDADOR** podrá reclamar cualquiera valores adicionales para reparar los daños directos e indirectos que sean imputables a **LA ARENDATARIA**, conforme al derecho común. -----



ARTICULO TERCERO: Gastos Comunes. LA ARRENDATARIA pagará a LA ARRENDARORA los servicios comunes correspondientes que incluye: Control de ingreso, seguridad perimetral e interna, mantenimiento del sistema de distribución eléctrica e iluminación, recogida de basura no industrial, limpieza áreas comunes y jardinería, servicio de aduanas en horario regular, a partir del día de inicio de las operaciones de LA ARRENDATARIA la suma de CIENTO CINCUENTA MIL SETECIENTOS OCHENTA Y SIETE DOLARES ESTADOUNIDENSES CON 78/100 (US\$150,787.78) por pie cuadrado de construcción al año, equivalente a un monto mensual de DOCE MIL QUINIENTOS SESENTA Y CINCO DOLARES CON 65/100 (US\$12,565.65). -----

Párrafo I: LA ARRENDATARIA se compromete a pagar el precio estipulado en el artículo segundo y tercero de este contrato, mediante cuotas mensuales y consecutivas, pagaderas por adelantado entre los cinco (5) primeros días de cada mes, y sin retraso alguno, a partir del día de inicio de operaciones de LA ARRENDATARIA. LA ARRENDATARIA reconoce que la falta de pago de cualquier mensualidad de alquiler y servicios en la fecha establecida en el presente contrato no pagada a vencimiento, devengara intereses a razón del uno punto cinco (1.5%) por ciento mensual, hasta que sea pagada.-----

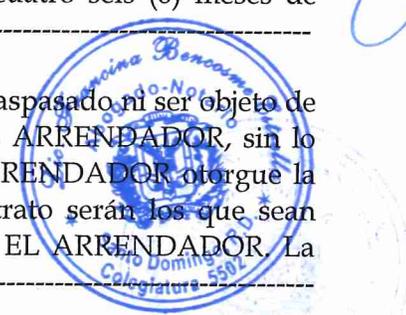
Párrafo II: Todas las tasas y arbitrios correspondientes a los servicios necesarios para las operaciones industriales de LA ARRENDATARIA, tales como teléfono, agua, energía eléctrica y cualquier otro tipo de servicios quedaran a cargo y expensas de LA ARRENDATARIA. Estos podrán ser ofrecidos por la Arrendadora. La falta de pago por parte de LA ARRENDATARIA, de los servicios antes mencionados a sus suplidores, constituirá una violación al presente contrato. -----

ARTICULO CUARTO: Periodo de Arrendamiento y Condiciones. El presente contrato tendrá una duración total de cinco (5) años el cual comenzará a computarse a partir de la entrega del edificio. Por tanto terminara de pleno derecho a los sesenta (60) meses, sin lugar a ninguna tacita reconducción, obligándose LA ARRENDATARIA a pagar la renta mensual y demás obligaciones de pago hasta tanto haga entrega del edificio arrendado, si esta ocurriese después del termino acordado.-----

Párrafo I: Al terminar el periodo del contrato de cinco (5) años, las partes si así lo deciden de mutuo acuerdo, podrán renovar este contrato de arrendamiento. -----

Párrafo II: Queda expresamente convenido que el presente contrato bajo ningún concepto se renovará por tacita reconducción y que cualquier renovación de este deberá necesariamente y a pena de nulidad constar en un escrito debidamente firmado por las partes. LA ARRENDATARIA deberá comunicar por escrito a EL ARRENDADOR, por lo menos con cuatro seis (6) meses de anticipación, su interés en renovar el presente contrato. -----

Párrafo III: El presente contrato de arrendamiento no podrá ser cedido o traspasado ni ser objeto de subarrendamiento total o parcial, sin previa autorización por escrito DEL ARRENDADOR, sin lo cual sería nulos dicha cesión o subarrendamiento. En caso de que EL ARRENDADOR otorgue la autorización correspondiente, los términos y condiciones del nuevo contrato serán los que sean acordados al momento de firmar el mismo previamente autorizados por EL ARRENDADOR. La violación de esta cláusula producirá la rescisión del contrato. -----



Párrafo IV: Cualquier mejora introducida, quedará a favor de EL ARRENDADOR, en cualquier caso, de terminación del presente contrato, sin lugar a compensación alguna, pero LA ARRENDATARIA tendrá el derecho a retirar, al entregar el edificio, los equipos instalados por ella en el edificio arrendado, con tal de dejar este en el mismo estado en que le fue entregado. ----

Párrafo V: Queda entendido que LA ARRENDATARIA no podrá alegar en ningún momento derecho alguno por concepto del punto industrial, derecho sobre edificio u otros derechos similares.-----

ARTICULO QUINTO: Pólizas de Seguro. Por medio del presente acto LA ARRENDATARIA se compromete y obliga a mantener durante toda la vigencia del presente contrato las siguientes pólizas de seguro, contratadas por LA ARRENDATARIA. -----

a) "Una póliza de seguro con una compañía de seguros, registrada en la Superintendencia de Seguros de la Republica Dominicana, elegida y contratada por LA ARRENDATARIA, que cubra el edificio de daños resultantes de fenómenos de la naturaleza, tales como: ciclones, terremotos, tormentas, inundaciones, incendio, líneas aliadas, naves áreas y todos los desastres naturales que afecten el país y otra causa de fuerza mayor, con un límite único equivalente al valor de reposición de la edificación.-----

b) "Una póliza de seguro con una compañía de seguros, registrada en la Superintendencia de Seguros de la Republica Dominicana, elegida y contratada por LA ARRENDATARIA, que cubra la Responsabilidad de Predios y Operaciones, contra daños a predios y operaciones, tanto para lesiones corporales, daños a terceros, como para daños a la propiedad ajena. -----

Párrafo I: La suma resultante de las primas a contratar, deberá ser entregada a LA ARRENDATARIA por LA ARRENDADORA, siendo responsabilidad única de LA ARRENDADORA, formalizar y mantener las pólizas vigentes. -----
(Opción la arrendadora podrá contratar las pólizas por su cuenta y endosar a la Arrendataria)

PARRAFO II: Los montos de las primas resultantes de las contrataciones anteriores, será revisados y renovados cada año, conforme los precios del mercado y los parámetros de los contratos con la compañía aseguradora. -----

Párrafo III: En caso de reparación de edificio por causa de siniestro, LA ARRENDATARIA, por el tiempo que duren las reparaciones hará una reducción al pago de la renta en proporción al área o superficie de la edificación no utilizados. En caso de suspensión total de la fuerza laboral LA ARRENDADORA no pagara renta durante el periodo de reparación, si el local no es reconstruido en un periodo máximo de 8 meses, después del siniestro LA ARRENDADORA tendrá el derecho de terminar este acuerdo.-----

ARTICULO SEXTO: Instalaciones y Operación. LA ARRENDATARIA solamente podrá instalar y operar en la ZONA FRANCA CARIBBEAN GLASS, de acuerdo a lo previsto el "Permiso de



Instalación" emitido por el Consejo Nacional de Zonas Francas, al amparo de la ley 8-90 de Zonas Francas.-----

Párrafo I: Queda expresamente convenido que en caso de que a LA ARRENDATARIA se le cancele el "Permiso de Instalación" recibido del Consejo Nacional de Zonas Francas, por causas imputables a ella, estará obligada a desocupar y entregar el inmueble alquilado objeto de este contrato a EL ARRENDADOR en un término de treinta (30) días a partir de la fecha de dicha cancelación y por tanto perderá el derecho a reembolso del depósito de garantía y pagara la penalidad establecida en este contrato, así como la renta mensual hasta el momento en que real y efectivamente desocupe y entregue el inmueble alquilado, sin perjuicio de cualquier otra indemnización que fuere de lugar.-----

Párrafo II: LA ARRENDATARIA deberá instalar su costo todos los equipos necesarios para recibir el servicio de energía eléctrica en la edificación arrendada. -----

Párrafo III: LA ARRENDATARIA mantendrá en buen estado y su propia expensa el edificio arrendado, en lo que respecta a reparaciones locativas. A tal efecto LA ARRENDATARIA permitirá el acceso AL ARRENDADOR y/o sus empleados al edificio arrendado, con el propósito de realizar la inspección del mismo y comprobar el uso y mantenimiento apropiado del edificio.-----

Párrafo IV: LA ARRENDATARIA no podrá alterar el diseño arquitectónico o el color externo del edificio, ni realizar ninguna construcción o modificación tanto en el interior como exterior del edificio arrendado, sin consentimiento previo y por escrito de EL ARRENDADOR y LA ARRENDATARIA estará obligada a, en caso de obtener dicha autorización, a cubrir los costos y cumplir la reglamentación nacional sobre construcciones.-----

Párrafo V: En caso de que LA ARRENDATARIA necesite construir mejoras dentro o fuera del inmueble objeto de éste contrato, la construcción de la misma estará regida por un contrato adicional que formará parte integral del presente contrato y dichas construcciones estarán regidas mediante un acuerdo establecido entre las partes.-----

ARTICULO SEPTIMO: Queda convenido que LA ARRENDATARIA no podrá realizar ningún acto que pueda crear o servir de fundamento a ninguna hipoteca o privilegio sobre el inmueble arrendado y/o sus mejoras, así como ningún otro bien perteneciente al patrimonio de LA PROPIETARIA.-----

Párrafo I: En el supuesto de que LA PROPIETARIA sufiere algún perjuicio por los motivos antes mencionados, LA ARRENDATARIA deberá indemnizarla por todos los costos, gastos, daños y perjuicios, que LA PROPIETARIA haya sufrido o pudiere haberle ocasionado, incluyendo las sumas necesarias para reembolsarle los gastos judiciales y honorarios de abogados en que ésta haya incurrido.-----



ARTICULO OCTAVO: El marco operativo de la ZONA FRANCA CARIBBEAN GLASS establece el Reglamento Interno que contiene la normativa que regula las actividades del parque industrial y de la empresa ARRENDADORA, el cual forma parte integral del presente acuerdo de arrendamiento. --

Párrafo I: LA ARRENDATARIA, sus ejecutivos y empleados reconocen y aceptan su obligación de dar cumplimiento a las normativas contenidas en el Reglamento Interno, anexo al presente Contrato.-----

Párrafo II: En caso de modificaciones al Reglamento Interno de la ZONA FRANCA CARIBBEAN GLASS., aplicables a todas las empresas, siempre y cuando dichas modificaciones impliquen un incremento significativo en los costos de servicios de los ARRENDATARIOS, las mismas serán primero notificadas a LA ARRENDATARIA, la cual deberá responder por escrito en un plazo no mayor de treinta (30) días, contando a partir de la fecha de la propuesta de modificación al reglamento. En caso de que transcurra el plazo indicado y no haya respuesta, se considerara que LA ARRENDATARIA, acepta la propuesta. Así mismo se conviene que LA ARRENDATARIA no podrá rechazar la propuesta de modificación, sin razones válidas que lo sustente. -----

ARTÍCULO NOVENO: Manejo de Desperdicios en General. La zona franca, mantendrá una política de cuidado del medio ambiente. Se considera basura para los fines del presente contrato, los desechos generados por las empresas en las áreas de: oficinas, baños y similares los cuales deberán ser recogidos, enfundados y colocados en los respectivos depósitos colocados para su recogida por el departamento de mantenimiento de la operadora de la zona franca. -----

Párrafo I: Los desperdicios industriales generados por calderas, plantas eléctricas, procesamiento de lavado y cualquier otro desecho solido o líquido, su bote serán efectuado por la ARRENDATARIA, debiendo cumplir las leyes y regulaciones del Ministerio de Medio Ambiente y cuyas responsabilidades serán asumidas por LA ARRENDATARIA. -----

Párrafo II: LA ARRENDATARIA tendrá el derecho no exclusivo de utilizar de manera común conjuntamente con los demás inquilinos, sujeto al Reglamento Interno de la ZONA FRANCA CARIBBEAN GLASS, las siguientes áreas comunes: las calles, aceras, escaleras y pasillos necesarios para el acceso al edificio, las instalaciones de estacionamiento, la oficina de aduanas, así mismo por este medio acuerda que LA ARRENDADORA tendrá la facultad de modificar la configuración y dimensiones, o de cualquier otra manera alterar las áreas comunes, sin que perturbe el acceso de LA ARRENDATARIA a su edificio. -----

Párrafo III: LA ARRENDADORA ha instalado en la zona franca la oficina local de Aduana asignada por la Dirección General de Aduanas, institución que proveen servicios a los ARRENDATARIOS, esta es administrada y operada por el Gobierno de la República Dominicana. LA ARRENDATARIA reconoce y acepta que acatará las leyes, reglamentos y disposiciones aduaneras establecidas. -----



ARTICULO DECIMO: LA ARRENDATARIA se obliga a permitir el libre acceso de **LA ARRENDADORA** sus funcionarios y técnicos de tiempo en tiempo, en el inmueble arrendado, con el fin de que los mismos puedan realizar la inspección de dicho inmueble, y comprobar que el uso dado por **LA ARRENDATARIA** se ajusta a los términos y condiciones estipulados en este convenio, así como a las leyes y reglamentos vigentes en la materia aplicables a las Zonas Francas. -----

ARTICULO DECIMO PRIMERO: LA ARRENDATARIA se compromete y obliga a poner a **LA ARRENDADORA** en conocimiento de cualquier demanda, juicio, acto judicial o extrajudicial interpuesto contra ésta, que pueda afectar su disponibilidad económica para cumplir con las obligaciones consignadas a su cargo mediante este contrato, lo que causara la rescisión del presente contrato debiendo pagar la penalidad establecida en este acuerdo. -----

ARTICULO DECIMO SEGUNDO: Las partes convienen que todas aquellas situaciones que no están previstas en el presente contrato, así como en caso de que surgiese cualquier litigio en cuanto a la ejecución, interpretación o implementación del presente contrato, someterán el mismo a los Tribunales de la República Dominicana establecido por las Leyes Dominicanas, renunciando por este medio a recurrir a cualesquiera otro fuero o jurisdicción. -----

Párrafo I: Este contrato no será modificado o enmendado en ningún respecto excepto por acuerdo escrito ejecutado por **LA ARRENDADORA** y la **ARRENDATARIA**. -----

ARTICULO DECIMO TERCERO: LA ARRENDATARIA se compromete a entregar a **LA ARRENDADORA** dentro de treinta (30) días contados a partir de cuando **LA ARRENDADORA** le entregue el inmueble, copias de los contratos de servicios que se hayan realizados con las entidades públicas y privada. -----

ARTICULO DECIMO CUARTO: Para todos los fines y consecuencias del presente contrato, las partes eligen domicilio de la siguiente forma: **LA ARRENDADORA** en su domicilio social y oficina principal ubicada en la ZONA FRANCA CARIBBEAN GLASS, Municipio de Pedro Brand, Provincia de Santo Domingo y **LA ARRENDATARIA** en el inmueble arrendado. -----

Párrafo I: Cualquier aviso, aprobación, consentimiento, petición elección o hecho, referente a este contrato será por escrito. Comunicaciones y pagos serán dirigidos a **LA ARRENDADORA** en su dirección aquí establecida. -----

ARTICULO DECIMO QUINTO: Queda expresamente establecido entre las partes que, en el caso de abandono del local sin previa notificación, este contrato queda nulo y **EL ARRENDADOR** podrá tomar posesión del local y todas las pertenencias ahí abandonadas. En este caso, **EL ARRENDADOR** auditará el contenido del local en presencia de un alguacil y un notario público y retendrá el contenido por un periodo de no más de 30 días. Si la **ARRENDATARIA** no paga la renta y gastos atrasados, y no reclama sus pertenencias estas serán vendidas en subasta pública, sin

necesidad de una sentencia en primer grado y los recursos recaudados se utilizarán para saldar las cuentas con LA ARRENDATARIA. -----

ARTICULO DECIMO SEXTO: LA ARRENDATARIA, se comprometen a entregar a LA PROPIETARIA, una copia de los Documentos Constitutivos de la Compañía Arrendataria, al momento de la firma del contrato de arrendamiento y una copia de la Resolución emitida por el Consejo Nacional de Zonas Francas, 15 días luego de haberse aprobada la Resolución conteniendo el Permiso de Instalación emitido por el Consejo Nacional de Zonas Francas.-----

ARTICULO DECIMO SEPTIMO: Si cualquier provisión de este contrato se determina nula por cualquier corte de una jurisdicción competente, entonces tal determinación no afectará ninguna otra disposición de este contrato y todas las otras provisiones seguirán teniendo fuerza y efecto que en un principio.-----

HECHO Y FIRMADO en cuatro (4) originales de un mismo tenor y efecto, uno para cada una de las partes contratantes y el otro para el Consejo Nacional de Zonas Francas de Exportación y copia adicional para el Protocolo del Notario Público actuante, en la ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, Capital de la República Dominicana, a los treinta (30) días del mes de junio del año dos mil veinte (2020). -----

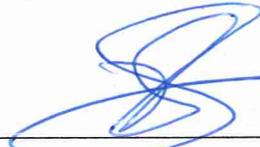
POR: LA ARRENDADORA
PARQUE CARIBBEAN GLASS, S. A.

POR: LA ARRENDATARIA
CARIBBEAN GLASS INDUSTRY S. A.



HECTOR JOSE RIZEK GUERRERO
Presidente

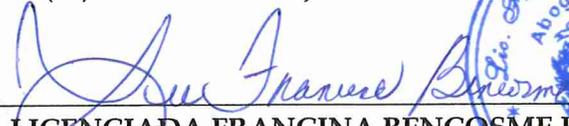




HECTOR JOSE RIZEK SUED
Secretario



Yo LICENCIADA FRANCINA BENCOSME ESTRELLA, Notario Público de los del Número del Distrito Nacional, MATRICULA del Colegio de Notarios, Inc., No. 5502, CERTIFICO Y DOY FE, que las firmas que anteceden puestas en mi presencia, libre y voluntariamente por los señores HECTOR JOSE RIZEK GUERRERO Y HECTOR JOSE RIZEK SUED, respectivamente, cuyas generales y calidades constan, personas a las cuales doy Fe conocer y quienes me han declarado bajo la fe del juramento que son esas las firmas que acostumbran a usar en todos los actos de sus vidas tanto público como privada. En la ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, Capital de la República Dominicana, a los treinta (30) días del mes de junio del año dos mil veinte (2020). -----



LICENCIADA FRANCINA BENCOSME ESTRELLA
NOTARIO PÚBLICO

