

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE



ENTRE:

El señor, MARIANO RAFAEL VALERIO PEÑA, dominicano, mayor de edad, titular de la Cédula de Identidad y Electoral No. 031-0096620-3; domiciliado en la Calle 2, Casa No. 13, La Moraleja, Santiago de los caballeros, República Dominicana; quien en lo adelante se denominará EL PROPIETARIO; y

CONSTRUCTORA NUEVO AMANECER, S.R.L., constituida bajo las leyes de la República Dominicana, con su domicilio social en la avenida Bolívar, No. 7, Suite 401, sector Gazcue, de esta ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, República Dominicana, con el número de Registro Mercantil No. 104545SD y con el Registro Nacional de Contribuyentes (RNC) No. 1-31-11489-1, representada por su gerente, el señor CARLOS ENRIQUE CABRERA ZAMBRANA, Bolivariano, casado, mayor de edad, titular de la cédula de identidad y electoral No. 402-4083176-4,, domiciliado en esta ciudad, quien para los fines del presente contrato se denominará como "LA INQUILINA".

Cuando EL PROPIETARIO y LA INQUILINA se mencionen de manera conjunta, se identificarán como LAS PARTES.

PREÁMBULO

M R U

POR CUANTO 1.- El señor MARIANO RAFAEL VALERIO PEÑA es propietario de un solar con una extensión de 15,000.00 Metros Cuadrados ubicado en la sección de Juncal, Del Municipio de Nagua, Provincia; María Trinidad Sánchez, el cual se encuentra dentro de la parcela No. 41-REFORMADA, dentro del Distrito Catastral No. 4, amparado bajo el Certificado de Título no. 82-86, (este terreno en lo adelante se denominará el INMUEBLE).

POR CUANTO 2.- LA INQUILINA está interesada en arrendar EL INMUEBLE para instalar una planta de asfalto, por un periodo mínimo de dos (2) años. Con derecho a renovación. Quedando en acuerdo la conciliación bajo negociaciones de nuevos precios y términos.

POR CUANTO 3.- EL PROPIETARIO está en disposición de arrendar EL INMUEBLE a LA INQUILINA de acuerdo con las disposiciones que se establecen más adelante, en el presente contrato.

POR TANTO y en el entendido de que el anterior preámbulo forma parte del presente contrato, LAS PARTES.

HAN CONVENIDO Y PACTADO LO SIGUIENTE

PRIMERO: ALQUILER. – EL PROPIETARIO cede, libre de toda carga y/o gravamen, en calidad de alquiler a LA INQUILINA quien acepta conforme.



después de haberlo visto, examinado y encontrado a su entera satisfacción EL INMUEBLE descrito más abajo:



“Inmueble ubicado en la sección El Juncal, Municipio Nagua, María Trinidad Sánchez, República Dominicana el cual se encuentra dentro de la parcela No. 41-REFORMADA, dentro del Distrito Catastral No. 4, amparado bajo el Certificado de Título no. 82-86, que tiene una superficie de 15,000.00 metros cuadrados”. (en lo adelante EL INMUEBLE)

PARRAFO I. – LAS PARTES declaran y reconocen que los Certificados de Títulos No. 82-86, que amparan el derecho de propiedad de EL INMUEBLE se encuentran anexos al presente contrato y forman parte integral del mismo.

PÁRRAFO II. - DECLARACIONES Y GARANTÍAS DE EL PROPIETARIO. - Sin perjuicio de las demás obligaciones establecidas en el presente contrato, EL PROPIETARIO declaran y se comprometen, a lo siguiente:

- a) Que posee los más amplios e inextensos poderes para poder poner en arrendamiento/alquiler EL INMUEBLE objeto del presente contrato;
- b) Que EL INMUEBLE se encuentra libre de litis sobre derechos registrados, entre otros;
- c) Que la firma de este contrato no constituye una violación de los derechos de propiedad que pudieran tener terceros, incluyendo de derechos de uso, goce o disfrutes otorgados previamente sobre la totalidad o una parte del Inmueble o cualquier otro derecho de propiedad de los cuales un tercero fuese titular.
- d) Que garantiza a LA INQUILINA el uso, disfrute pacífico y exclusivo del Inmueble por el tiempo de vigencia del presente contrato;
- e) Que no existe pendiente ninguna deuda con relación al INMUEBLE ya sea ante la Dirección General de Impuestos Internos (DGII) y/o cualquier otra institución gubernamental que afecte el uso pacífico del Inmueble de parte de LA INQUILINA.
- f) Que EL PROPIETARIO poseen las facultades, poderes y autorizaciones necesarias para otorgar y dar cumplimiento a los términos de este contrato.
- g) Que la persona que firma el presente contrato en nombre y representación de LA INQUILINA cuenta con los poderes y autorizaciones necesarias para la suscripción de este.

M RV





SEGUNDO: USO DEL INMUEBLE. - LA INQUILINA utilizará el local arrendado principalmente para instalar una planta de asfalto, pero también podrá utilizarlo para otros fines siempre y cuando sean de licito comercio.

TERCERO: PRECIO. LA INQUILINA pagará a EL PROPIETARIO por concepto de alquiler del INMUEBLE, un pago total por la suma de TRES MILLONES CIENTO CUARENTA Y OCHO MIL DOSCIENTOS PESOS DOMINICANOS CON 00/100 (RD\$ 3,148,200.00); a razón de la suma mensual de Cientos Treinta Mil ciento setenta y cinco pesos dominicanos con 00/100 (RD\$131,175.00) por veinticuatro (24) meses, que serán pagados de la siguiente manera:

1 – Un Primer pago por la suma de UN MILLON QUINIETOS SETENTA Y CUATRO MIL CIEN PESOS DOMINICANOS CON 00/100 (RD\$ 1,574,100.00), que será pagado a la firma del presente contrato.

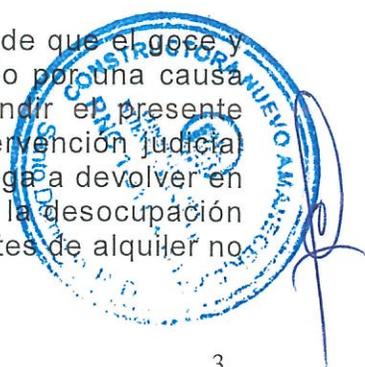
2 – Un Segundo pago por la suma de UN MILLON QUINIETOS SETENTA Y CUATRO MIL CIEN PESOS DOMINICANOS CON 00/100 (RD\$ 1,574,100.00), que será pagado en once (11) meses, contado a partir de la fecha en que sea realizado el primer pago.

PÁRRAFO I: EL PROPIETARIO deberá de cubrir en su integridad cualquier impuesto que surgiera de la propiedad del Inmueble. Asimismo, EL PROPIETARIO declara bajo la fe del juramento que se obliga a cubrir cabalmente las hipotecas o gravámenes que en un futuro afectaren el Inmueble, a fin de garantizar el goce pleno del mismo, así como a mantener al día los pagos y al cumplimiento de las obligaciones que han dado lugar al mismo. En el caso eventual de que LA INQUILINA reciba alguna notificación, aviso, advertencia, etc. en los que se reclame el pago de deudas o el cumplimiento de obligaciones relativos a la propiedad del INMUEBLE por cualquier tercero y por cualquier acreedor; LA INQUILINA tendrá la facultad de rescindir unilateralmente el contrato sin ningún tipo de penalidad, con un preaviso por escrito a EL PROPIETARIO de veinte (20) días a la fecha efectiva de rescisión.

M R V

PÁRRAFO II: EL PROPIETARIO se compromete y obliga a mantener indemne a LA INQUILINA ante cualquier demanda o reclamo, correspondiente a la propiedad y/o obligaciones relativas a la propiedad del INMUEBLE; por lo que ante cualquier reclamación estos son los únicos responsables de responder ante ella.

PÁRRAFO III: LAS PARTES reconocen y aceptan que en caso de que el goce y disfrute pacifico del alquiler de EL INMUEBLE sea interrumpido por una causa ajena a LA INQUILINA, esta última tendrá derecho a rescindir el presente contrato sin necesidad de intimación, puesta en mora y/o intervención judicial alguna y en tal sentido EL PROPIETARIO se compromete y obliga a devolver en un plazo de treinta (30) días calendarios, contados a partir, de la desocupación del INMUEBLE, las sumas correspondientes a los meses restantes de alquiler no disfrutados.





CUARTO: DURACIÓN. - Este contrato tendrá una vigencia de dos (2) años, entrará en vigor a partir de la firma del presente contrato y la entrega física de EL INMUEBLE.

PÁRRAFO I: PLAZO DE GRACIA. - El tiempo transcurrido entre la firma del contrato y la entrega física de EL INMUEBLE estará exento del pago de las mensualidades por el arrendamiento, debido a que, durante ese tiempo, LA INQUILINA estará acondicionando el terreno y en la gestión de los permisos correspondientes, los cuales son: No Objeción de parte del Ayuntamiento de Nagua, Provincia María Trinidad Sánchez, Permisos Ambientales de la Dependencia Nagua, María Trinidad Sánchez u otra entidad Gubernamental. Siempre que no exceda los 30 días hábiles.

PARRAFO II: LAS PARTES reconocen y aceptan que en caso de que las mencionadas licencias, permisos y/o certificaciones no sean emitidas o no se conceda el derecho de instalación de la planta de asfalto, para la cual fue alquilado EL INMUEBLE, el presente contrato quedara rescindido de pleno derecho y sin necesidad de intimación y/o puesta en causa judicial o extrajudicial y en tal sentido EL PROPIETARIO se compromete y obliga a devolver en un plazo de treinta (30) días calendarios, contados a partir de la desocupación del INMUEBLE, las sumas correspondientes a los meses restantes de alquiler no disfrutados.

PÁRRAFO III: RENOVACIÓN DEL CONTRATO. - A la llegada del término del presente contrato, si LA INQUILINA está interesada en renovar el presente contrato deberá manifestarle su interés a EL PROPIETARIO con tres (3) meses de antelación y el mismo, previa autorización expresa de EL PROPIETARIO, quedará renovado de pleno derecho, por un período de doce (12) meses.

PÁRRAFO IV: TERMINACIÓN. -En caso de que cualquiera de las PARTES desee sin justificación alguna poner término al presente contrato antes de la llegada de su término, estarán obligados a notificar por escrito a la otra parte su deseo de terminar el presente contrato de manera anticipada con por lo menos tres (3) meses de anticipación.

PÁRRAFO V: En caso de que EL PROPIETARIO ejerza la terminación injustificada establecida en el párrafo anterior, se compromete y obliga a devolver a LA INQUILINA, en un plazo de treinta (30) días calendarios, contados a partir de la desocupación del INMUEBLE, las sumas correspondientes a los meses restantes de alquiler no disfrutados, más el pago de una penalidad equivalente a la suma de Quinientos Mil Pesos con 00/100 (RD\$500,000.00), como justa reparación por los daños y perjuicios causados por la terminación anticipada del alquiler.



PARRAFO VI: En caso de que la operación de instalación de planta de asfalto sea negada por las autoridades municipales (Ayuntamiento Municipal),

MAV



Organismos Gubernamentales (Medio Ambiente u Otra Entidad) y cualquier otro organismo público o privado correspondiente, el presente contrato quedará rescindido de pleno derecho y sin necesidad de intimación y/o puesta en causa judicial o extrajudicial y en tal sentido EL PROPIETARIO se compromete y obliga a devolver en un plazo de treinta (30) días calendarios, contados a partir de la desocupación del INMUEBLE, las sumas correspondientes a los meses restantes de alquiler no disfrutados.

QUINTO: MODIFICACIONES Y MEJORAS. - LA INQUILINA podrá hacer las mejoras necesarias para la concepción del proyecto antes mencionado (Planta de Asfalto). Las mejoras que sean consideradas inmuebles por destino, quedarán a beneficio de EL PROPIETARIO sin compensación de ninguna especie. De igual forma aquellas mejoras que por su naturaleza sean de temporalidad deben ser retiradas por LA INQUILINA al término del contrato, dejando el inmueble en el estado en que se encontraba al momento de la firma del presente contrato. EL PROPIETARIO reconoce que las maquinarias y equipos que se instalen en EL INMUEBLE para constituir la planta de asfalto no son considerados como mejoras y son de la propiedad exclusiva de LA INQUILINA.

SEXTO: RESPONSABILIDAD A FUTURO. - EL PROPIETARIO no serán responsables de posibles efectos posteriores derivados de la actividad empresarial que desarrolle LA INQUILINA en el inmueble arrendado, por lo que LA INQUILINA deberá responder a cualquier tipo de requerimiento sobrevenido fruto de las operaciones desarrolladas por LA INQUILINA en el inmueble.

SEPTIMO: CONFIDENCIALIDAD. - Las estipulaciones y convenciones contenidas en el presente contrato, así como los documentos relacionados al mismo, y todas las informaciones relacionadas a LAS PARTES suscribientes del presente contrato deberá mantenerse estrictamente confidencial, de manera bilateral, por el periodo del presente contrato y hasta cuatro (4) años, luego de su terminación. Debiendo entregar saldadas todas las cuentas por servicios públicos y privado, incluida la basura.

PARRAFO I: EXTENSION. - LAS PARTES acuerdan que la obligación de confidencialidad, bilateral, establecida en este Acuerdo se extenderá también a sus asesores, abogados u otros terceros que hayan intervenido en la negociación y formalización de la transacción objeto del presente acuerdo.

PARRAFO II: INFORMACION. - Sin perjuicio a lo anterior, LAS PARTES declaran y reconocen que en caso de que una autoridad competente exija la divulgación de los términos y condiciones, o el texto parcial o completo del presente Acuerdo, la parte receptora de la solicitud notificará a la otra parte con el propósito de informar la entrega de la información requerida.

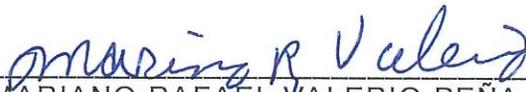


M R V

OCTAVO: DERECHO COMÚN. - Para lo no previsto en el presente contrato las partes se someten a las disposiciones del derecho común de la República Dominicana.

NOVENO: ELECCIÓN DE DOMICILIO. - Para la ejecución del presente contrato, LAS PARTES hacen elección de domicilio en los domicilios indicados al inicio del presente contrato, lugares donde podrán recibirse comunicaciones, documentos, actos de alguacil y otros observando estrictamente los plazo debido a la distancia. De igual manera, LAS PARTES se obligan a comunicar por escrito cualquier cambio que de ella misma hiciere, en el entendido que, en tanto no lo haga, serán válidos y bien hechos los avisos, notificaciones, comunicaciones y citaciones que allí se le hagan.

HECHO, LEIDO Y FIRMADO en tres (3) originales de un mismo tenor y efecto, en la ciudad de Nagua, Provincia Maria Trinidad Sánchez, República Dominicana, hoy día veintitrés (23) del mes de junio del año dos mil veintidós (2022).

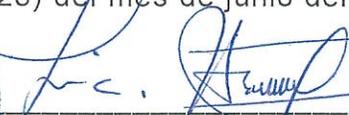

MARIANO RAFAEL VALERIO PEÑA
EL PROPIETARIO


CARLOS ENRIQUE CABRERA ZAMBRANA
En representación de
CONSTRUCTORA NUEVO AMANECER,
S.R.L.,
LA INQUILINA



Yo, **LIC. JOSÉ RAMON SANTOS REINOSO**, Notario Público de los del Número para el municipio de Nagua, registrado bajo el número 6372 del Colegio Dominicano de Notarios, Inc., CERTIFICO y DOY FE: Que las firmas que aparecen al pie del presente documento fueron puestas libre y voluntariamente en mi presencia por el señor: MARIANO RAFAEL VALERIO PEÑA (EL PROPIETARIO) y CARLOS ENRIQUE CABRERA ZAMBRANA en representación de CONSTRUCTORA NUEVO AMANECER, S.R.L. cuyas generales y calidades constan, quienes me declararon que son las mismas firmas que acostumbran usar en todos sus actos. En la ciudad de Nagua, Provincia Maria Trinidad Sánchez, República Dominicana, hoy día veintitrés (23) del mes de junio del año dos mil veintidós (2022).





LIC. JOSÉ RAMON SANTOS REINOSO
Notario Público



República Dominicana
Procuraduría General de la República
Confirme la validez de este documento ingresando el código C16 en portal.servicios.pgr.gob.do
Código CIS: 001-3202-5994427-5

Firma autorizada: 