

CONTRATO DE ALQUILER DE LOCAL COMERCIAL

ENTRE: De una parte, ALMACENES J & L S.R.L. con el RNC 130-84583-2 y su representante legal la SR. WING KEUNG LAM WONG, Dominicano, mayor de edad, casado, comerciante, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 001-0938777-9, domiciliado y residente en esta ciudad de Santo Domingo, quien indistintamente en lo sucesivo al presente contrato se denominará **EL PROPIETARIO O ARRENDADOR y/o LA PRIMERA PARTE**. Y de la otra parte, ACEROS LA REPUBLICA SAS con RNC 1-32-74996-2 representado legalmente por SRA. MERCADO DELGADO MAYRA, colombiana, mayor de edad, comerciante, portador del pasaporte de la República de Colombia No. AZ861502, quien indistintamente en lo sucesivo del presente contrato se denominará **EL INQUILINO O POR SU NOMBRE COMPLETO Y/O LA SEGUNDA PARTE Y/O INQUILINO**.

LAS PARTES HAN CONVENIDO Y PACTADO:

ARTICULO PRIMERO: EL PROPIETARIO a través del presente acto entrega en calidad de arrendamiento, a favor de EL INQUILINO, quien acepta, con todas las garantías de derecho, el inmueble que se describe a continuación:

Una nave industrial de cuatro mil ochocientos (4,710m²) metros cuadrados de construcción aproximadamente, con 150 unidades de luz LED 100W instalados. Forma de construcción es concreto metal alucin con una altura de once (11) metros, con cuatro (4) puertas enrollables eléctrica, cuatro (4) portones de metal, cada uno con diez (10) metros de anchos. Contiene seis (6) baños, dos (2) cocinas, un (1) cuarto de planta eléctrica, un (1) palo de luz, un (1) cuarto para bomba de agua con una bomba de 1HP instalada, un (1) cuarto para centro de computadoras, dos (2) oficinas para seguridad, una (1) cisterna, con capacidad de tres mil (3,000) galones, un pozo de agua con una bomba sumergible de 1HP instalada, una trampa de grasas y séptico. Dicha nave está ubicada en la parcela 311-A-REF-51, DC32, matricula No. 0100078215, con una superficie de cinco mil cuatrocientos (5,400m²) metros cuadrados, ubicada en Boca Chica, Santo Domingo Este.

ARTICULO SEGUNDO: EL INQUILINO o SEGUNDA PARTE al momento de firmar el presente contrato declara haber visto y examinado el Local Comercial antes descrito, encontrándolo a su entera satisfacción y aceptándolo conforme, quien lo dedicara única y exclusivamente para **USO COMERCIAL Y/O INDUSTRIAL**, no pudiendo dedicarlos a otro uso, ni cederlo ni subalquilar, en todo, ni en parte, sin el consentimiento de EL PROPIETARIO por escrito, tampoco podrá cederlo gratuitamente, ni por favor o

pura tolerancia admitir que ningún tercero, aún pariente pueda habitar en dicho Local.

PARRAFO I: EL INQUILINO queda obligado mantener el inmueble alquilado en **PERFECTO ESTADO**, como fue entregado, debiendo cuidarlo como buen padre de familia. En el entendido de que todos los desperfectos en sus paredes, pisos, puertas, ventanas, cristales, cerraduras, instalaciones eléctricas, instalación sanitaria, techos serán reparados a su costo, también queda a su cargo la pintura interior y exterior del local alquilado.



PARRAFO II: Si durante el curso de este contrato ocurriere entre **EL INQUILINO Y TRABAJADORES** del local algún caso de enfermedad contagiosa y fuere necesario, según la opinión de sanidad, efectuar la desinfección del Local, los gastos originados correrán por cuenta de **EL INQUILINO**, además este se compromete a velar por el fiel cumplimiento de los Reglamentos Sanitarios, haciéndose responsable de las infracciones, mientras dure este contrato. En el entendido de que los servicios de Agua, Luz, Basura, Teléfono, limpieza del local e impuestos, pintura interior y exterior correrán por la cuenta de **EL INQUILINO**.

ARTICULO TERCERO: **EL PROPIETARIO** otorga a **EL INQUILINO** poder hacer cambios, construcciones, decoraciones y distribución en el local. **EL INQUILINO** se obliga a conservar y restituir el inmueble objeto del arrendamiento en las mismas condiciones en que lo recibió, salvo el deterioro causado por el uso y goce legítimo. **EL INQUILINO** podrá realizar las mejoras que considere necesarias para adecuar el inmueble a los fines de su actividad. Si al finalizar la relación contractual por vencimiento de término, por mutuo acuerdo, o por cualquier causa el **PROPIETARIO** tendrá la opción de comprar las mejoras realizadas, de manera preferente, vale decir que, el **INQUILINO** le enviará una oferta respecto del valor de estas, y, el arrendador, podrá adquirirlas. En caso de que el arrendador no esté interesado en adquirir las mejoras, el arrendatario le entregará el inmueble en el mismo estado en que lo recibió, vale decir, antes de las mejoras efectuadas.

ARTICULO CUARTO: **EL INQUILINO** se obliga a pagar por concepto de alquiler mensual la suma de **USD 21,440.00 (VEINTIÚN MIL CUATROCIENTOS CUARENTA DÓLARES NORTEAMERICANOS) MÁS ITBIS**, o su equivalente en pesos dominicanos, **que deberá pagar vencido cada mes**, de manera mensual, sin retardo alguno, depositado en la cuenta del **BANCO CARIBE Cuenta en dólar No. 4011293491** a nombre de **ALMACENES J & L S.R.L.** En el entendido de que la falta de pago del alquiler Cinco Días (5) después de vencido el plazo para efectuar el pago, el contrato se considera automáticamente rescindido, sin embargo, **EL PROPIETARIO** se reserva el derecho de recibir el mismo, y de hacerlo, **EL INQUILINO** deberá pagar adicional al monto de la renta que adeude, la suma de un

diez porcientos (10%) por concepto de mora. Este contrato tendrá un aumento anual de un CINCO (5%) por ciento.



ARTICULO QUINTO: Este contrato tendrá una duración de CINCO (5) Años renovable, a partir del 01 de OCTUBRE del 2023 hasta el día 30 de SEPTIEMBRE del 2028. Este contrato tendrá una mínima duración de CINCO (5) AÑO. A partir de cumplir CINCO (5) AÑO, el INQUILINO podrá terminar el contrato de arrendamiento notificándose su decisión al propietario con una anticipación de 90 días calendario. Vencido el periodo de 90 días, el contrato se terminará sin ninguna penalidad, y no se predicará por este hecho el incumplimiento del contrato.

PARRAFO I: Si el INQUILINO decide poner término al contrato de forma inmediata y sin cumplir, la misma pagara una penalidad equivalente a CINCO (5) AÑO de renta.

PARRAFO II: Queda entendido entre las partes, que el inmueble no se alquila en ninguna circunstancia, por un periodo inferior a UN MES (1) y que las fracciones de mes se cobran siempre por mes completo.

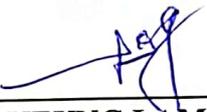
ARTICULO SEXTO: EL INQUILINO entrega al momento de la firma del presente contrato AL PROPIETARIO la suma de USD 64,320.00 (SESENTICUATRO MIL TRESCIENTOS VEINTE DÓLARES NORTE AMERICANOS) por dos (2) mes de depósitos y un mes de renta adelantado, suma que el propietario declara haber recibido satisfactoriamente.

PARRAFO I: En el entendido de que solo EL PROPIETARIO podrá aplicar dicha suma al pago de los alquileres, vencidos cuando a ellos falte EL INQUILINO, a los gastos que ocasionare el desalojo de EL INQUILINO si a ello diere lugar, y las reparaciones previstas en la cláusula segunda, siempre no hayan sido hechas y pagadas por EL INQUILINO, sin embargo el inquilino no podrá pretender en ningún momento mientras ocupe el inmueble, aplicar los depósitos al pago de los alquileres vencidos; esta inversión solo podrá hacerla el propietario después de haber sido desocupado dicho inmueble, sin haber satisfecho EL INQUILINO el pago total de los alquileres y gastos que diere lugar.

PARRAFO II: En caso de que EL INQUILINO efectúe su pago mediante cheque bancario y este fuere devuelto por el banco girado, por cualquier razón imputable a EL INQUILINO esta deberá pagar a EL ARRENDADOR el monto de un dos por ciento (2%) de multa y comisión bancaria correspondiente.

ARTICULO SEPTIMO: Para todos los fines y consecuencias del presente contrato las partes eligen domicilio en la ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, de la manera siguiente: **EL ARRENDADOR** en el lugar indicado, **EL INQUILINO** en el inmueble alquilado mientras lo ocupe y posteriormente cuando haya sido desocupado el inmueble, en la oficina del **PROCURADOR FISCAL DEL DISTRITO NACIONAL**.

Hecho y firmado de buena fe en tres (3) originales de un mismo tenor y efecto, una para cada una de las partes, En Santo Domingo, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana el día primero (01) del mes de octubre del año dos mil veintitrés (2023).



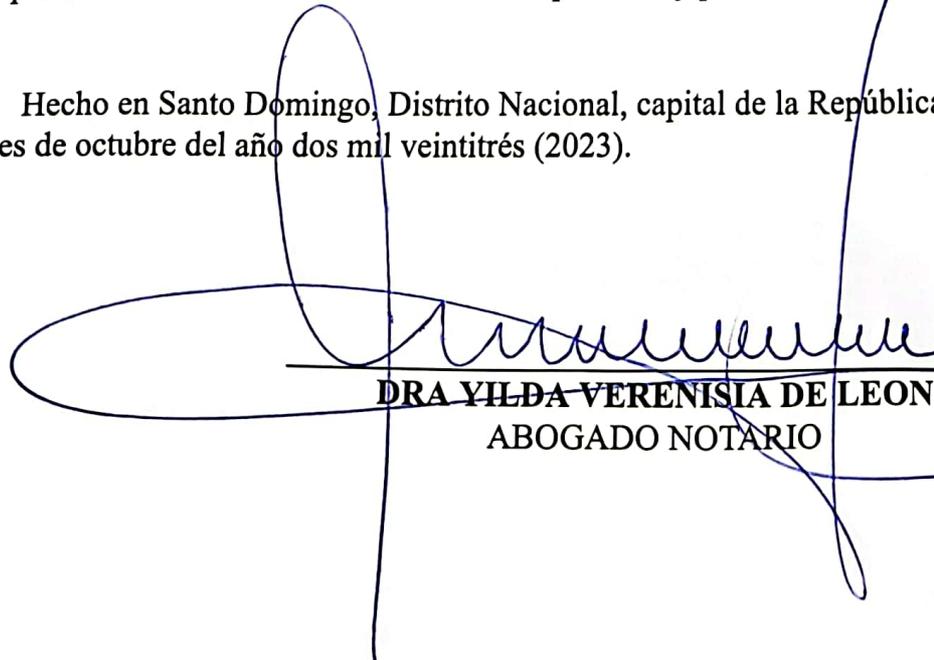
WING KEUNG LAM WONG
REPRESENTANTE



MERCADO DELGADO MAYRA
REPRESENTANTE LEGAL ACEROS LA REPUBLICA SAS
INQUILINO

YO, **DRA. YILDA VERENISIA DE LEON**, Abogado Notario de los del Número del Distrito Nacional, **MATRICULA 3004** del Colegio de Notarios Inc. **CERTIFICO Y DOY FE** que las firmas que anteceden fueron puestas en mi presencia de manera libre y voluntaria por los señores **WING KEUNG LAM WONDG, MERCADO DELGADO MAYRA**, de generales que constan, quienes me declararon esas son las que acostumbran usar en todos sus actos públicos y privados, razón por la cual procedo a legalizarlas.

Hecho en Santo Domingo, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana el día primero (01) del mes de octubre del año dos mil veintitrés (2023).



DRA YILDA VERENISIA DE LEON
ABOGADO NOTARIO

