

CONTRATO DE ALQUILER DE LOCAL COMERCIAL



ENTRE: De una parte, **IMPORTADORA SOLEADO S.R.L.** con el RNC **1-31-42044-3** y su representante legal la **SR. WING KEUNG LAM WONG**, chino, 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 dos mil seiscientos (2,600m²) metros cuadrados de construcción aproximadamente, con 75 unidades de luz LED 100W instalados. Forma de construcción es metal alucín con una altura de once (11) metros con dos (2) puertas enrollables eléctrica, dos (2) 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, dos (2) rampas para cargar y desmontar 4 furgones juntos, 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 13,000.00 (TRECE MIL DOLARES NORTEAMERICANOS) MAS 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 POPULAR Cuenta en dólar No. 819375254** a nombre de **IMPORTADORA SOLEADO**. 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 **5 de DICIEMBRE del 2022 hasta el Día 4 de NOVIEMBRE del 2027**. 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 notificándole 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.

PARRAFO III: Se le otorga al inquilino un plazo de un mes y diez días de exoneración de pago desde diciembre 5 de 2022 hasta enero 15 de 2023. A partir del día 16 de enero, 2023, comienza el pago de la renta.

PARRAFO IV: el **INQUILINO** solicita al propietario la construcción de una nueva nave de 2,200 metro² aproximado en el mismo solar, comprometido a pagar **CUATRO (4.00) US\$** por metro², con una mínima duración de 5 años, el propietario acepta esta solicitud.

PARRAFO V: luego que la nueva nave esta lista se realizara un nuevo contrato general, ratificando las medidas de la nueva nave e incluyendo la nave anterior.

ARTICULO SEXTO: **EL INQUILINO** entrega al momento de la firma del presente contrato **AL PROPIETARIO** la suma de **USD 39,000.00 (TREINTA Y NUEVE MIL DOLARES NORTEAMERICANOS)** por dos (2) mes de depósitos y un mes de renta adelantado correspondiente al Enero 15, 2023 hasta Febrero 14, 2023, 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**.

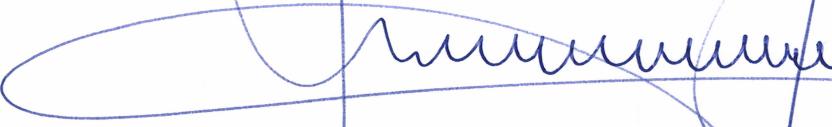
Hecho y firmado de buena fe en tres (3) originales de un mismo tenor y efecto, una para cada una de las partes, En Santo Domingo, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana a los Cinco (5) días del mes de Diciembre del año dos mil veintidós (2022).


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 constán, 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, a los Cinco (5) días del mes de Diciembre del año dos mil veintidós (2022).


DRA YILDA VERENISIA DE LEON
ABOGADO NOTARIO

