



CONTRATO DE ALQUILER

Entre:

COBINCA S. A., sociedad comercial organizada de conformidad con las leyes de la República Dominicana, con su Domicilio Social en la Avenida Tiradentes esquina Carlos Sánchez y Sánchez, Torre Cristal, Local 5-A, de esta ciudad de Santo Domingo, RNC 1-0119447-2, debidamente representada por su Gerente General, el señor **MARIO CABRERA VITIENES**, dominicano, mayor de edad, casado, portador de la Cédula de Identidad y electoral No. 001-0095320-7, de este mismo domicilio y residencia, la cual en lo adelante del presente contrato se denominará: "**LA PROPIETARIA**" o por su razón social;

JUNTA CENTRAL ELECTORAL (JCE), Institución autónoma de Derecho Público, con personalidad jurídica, creada y organizada por la Constitución de la República Dominicana y regida por la Ley Electoral No. 275/97, de fecha 21 de diciembre de 1997, y sus modificaciones, Registro Nacional de Contribuyente (RNC) No. 401-00754-1, regularmente constituida en su sede principal, sito en la intersección formada por las avenidas 27 de Febrero y Luperón, frente a la "Plaza de la Bandera", en la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, legalmente representada por su Presidente el **DR. ROBERTO ROSARIO MÁRQUEZ**, dominicano, mayor de edad, casado, abogado, provisto de la Cédula de Identidad y Electoral No. 001-0166569-3, quien para los fines y consecuencias del presente contrato se denominará "**LA INQUILINA**" o por su razón social.

HAN CONVENIDO Y PACTADO LO SIGUIENTE:

PRIMERO: OBJETO.- "**LA PROPIETARIA**" da en alquiler a "**LA INQUILINA**", quien acepta, después de haberlo visto, examinado y encontrado a su entera satisfacción, el inmueble que se describe a continuación:



" Nave #5, ubicada en la Avenida Luperón esquina calle E., Zona Industrial de Herrera, con un tamaño aproximado de 1,700 metros cuadrados, construida de blocks y estructura metálica con techo de aluzinc. La misma incluye lámparas fluorescentes. "

" Nave #4, ubicada en la Avenida Luperón esquina calle E., Zona Industrial de Herrera, con un tamaño aproximado de 1,000 metros cuadrados, construida de blocks y Hormigón. La misma incluye lámparas fluorescentes. "

PÁRRAFO UNICO: "LA INQUILINA" recibe el inmueble y sus instalaciones sanitarias y eléctricas en perfecto estado, bajo inventario; y se obliga a mantenerlo y a entregarlo en el mismo buen estado, reparando a su sola expensa todos los desperfectos y rupturas que se produjeran tanto en las paredes, pisos, ventanas, cristales, estructuras en madera, pestillos, cerraduras, instalación eléctrica e instalación sanitaria.

SEGUNDO: DERECHO DE PROPIEDAD.- "LA PROPIETARIA" ampara su derecho de propiedad del inmueble alquilado mediante el Certificado de Título No. No99-10094 y 65-1593.- del Proyecto de Naves, el cual consta de 6 naves. Área de Carga y Descarga por medio de un muelle de carga en la parte oeste del complejo.

PÁRRAFO UNICO: "LA INQUILINA" reconoce que **"LA PROPIETARIA"** puede sin necesidad de autorización vender o aportar en naturaleza el inmueble objeto del presente contrato a cualquier persona física o moral, con la única obligación de hacer respetar el alquiler y de notificar el aporte en los libros de la compañía a la cual se aportó los inmuebles, si ese fuese el caso.

TERCERO: USO DEL INMUEBLE.- "LA INQUILINA" declara que el inmueble objeto del presente contrato será utilizado en el marco del proceso electoral del 15 DE MAYO DE 2016, como almacén y en cualquier otra actividad propia de la competencia de la **"LA INQUILINA"**.

PÁRRAFO I: "LA INQUILINA" reconoce que solamente podrá destinar el inmueble en cuestión, al uso antes especificado, en caso contrario se producirá la rescisión inmediata del presente contrato.



CONTRATO DE ALQUILER

Entre:

COBINCA S. A., sociedad comercial organizada de conformidad con las leyes de la República Dominicana, con su Domicilio Social en la Avenida Tiradentes esquina Carlos Sánchez y Sánchez, Torre Cristal, Local 5-A, de esta ciudad de Santo Domingo, RNC 1-0119447-2, debidamente representada por su Gerente General, el señor **MARIO CABRERA VITIENES**, dominicano, mayor de edad, casado, portador de la Cédula de Identidad y electoral No. 001-0095320-7, de este mismo domicilio y residencia, la cual en lo adelante del presente contrato se denominará: "**LA PROPIETARIA**" o por su razón social;

JUNTA CENTRAL ELECTORAL (JCE), Institución autónoma de Derecho Público, con personalidad jurídica, creada y organizada por la Constitución de la República Dominicana y regida por la Ley Electoral No. 275/97, de fecha 21 de diciembre de 1997, y sus modificaciones, Registro Nacional de Contribuyente (RNC) No. 401-00754-1, regularmente constituida en su sede principal, sito en la intersección formada por las avenidas 27 de Febrero y Luperón, frente a la "Plaza de la Bandera", en la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, legalmente representada por su Presidente el **DR. ROBERTO ROSARIO MÁRQUEZ**, dominicano, mayor de edad, casado, abogado, provisto de la Cédula de Identidad y Electoral No. 001-0166569-3, quien para los fines y consecuencias del presente contrato se denominará "**LA INQUILINA**" o por su razón social.

HAN CONVENIDO Y PACTADO LO SIGUIENTE:

PRIMERO: OBJETO.- "**LA PROPIETARIA**" da en alquiler a "**LA INQUILINA**", quien acepta, después de haberlo visto, examinado y encontrado a su entera satisfacción, el inmueble que se describe a continuación:



PÁRRAFO II: "LA INQUILINA" reconoce y acepta que no podrá ceder ni traspasar los derechos que tiene en virtud del presente contrato, ni sub-alquilar total o parcialmente el Inmueble arrendado, sin el consentimiento previo y por escrito de "LA PROPIETARIA".

PÁRRAFO III: "LA INQUILINA" reconoce que el uso de las áreas comunes corresponden a todos los arrendatarios, por tanto debe de ser permitido, a estos últimos, el acceso a las diferentes áreas de uso común.

CUARTO: MANTENIMIENTO DEL INMUEBLE.- "LA INQUILINA" queda obligada a mantener los locales en buen estado y todos los desperfectos en paredes, pisos, puertas, ventanas, cristales, pestillos, cerraduras, instalaciones eléctricas, instalaciones sanitarias (obstrucción de inodoros, lavamanos, fregaderos y cualquier otro desagüe), cambio de zapatilla, rotura de llaves y a vigilancia, etc., quedará por cuenta de "LA INQUILINA".

PÁRRAFO I: En el supuesto de que el Inmueble en cuestión, necesite reparaciones, inminentes para la buena conservación del edificio, "LA INQUILINA" deberá realizar las reparaciones en un plazo no mayor de tres (3) días a partir de la detección del problema, a pena de rescisión del contrato y pérdida del depósito.

PÁRRAFO II: Todas las reparaciones, restauraciones, y remplazos antes mencionados deberán ser realizados en calidad y clase igual al trabajo original de instalación.

QUINTO: AUTORIZACIÓN PARA CAMBIOS.- "LA INQUILINA" tendrá derecho a realizar en los interiores del Inmueble, a sus expensas y bajo su absoluta responsabilidad, todas las modificaciones y trabajos de decoración que estime necesario, siempre y cuando estas no afecten la estructura de la edificación y que puedan ser removibles fácilmente, comprometiéndose ésta última a removerlos al término del presente contrato, si así lo solicita "LA PROPIETARIA".

PÁRRAFO I: Las partes acuerdan, que cualquier trabajo de decoración, construcción o modificación a ser realizado en el inmueble, deberá ser previamente autorizado por escrito, por "LA PROPIETARIA".



PÁRRAFO II: "LA INQUILINA" podrá colocar tanto en el interior como en el exterior del inmueble los símbolos y letreros con su nombre, siglas, escudos, banderas o logos que la identifiquen, en los materiales y formas que considere, quedando claramente entendido que los arbitrios, cargas o impuestos nacionales o municipales generados por la colocación de dichos letreros correrán por su cuenta.

PÁRRAFO III: Las partes acuerdan, que cualquier mejora realizada al inmueble objeto del presente contrato, que por su naturaleza no sean removibles, pasaran a ser propiedad de **"LA PROPIETARIA"**, sin indemnización alguna a favor de **"LA INQUILINA"**, si así lo desea **"LA PROPIETARIA"**, de lo contrario, **"LA INQUILINA"** deberá removerlos a su solo costo.

SEXTO: PAGO DE LOS SERVICIOS DE LUZ, AGUA LIMPIEZA Y OTROS.- **"LA INQUILINA"** reconoce que correrán por su cuenta y pago los servicios de Luz, Agua Teléfono, recogida de basura, mantenimiento y cualesquiera otros servicios, que dicha entidad entienda oportuno instalar para el uso del inmueble y el desarrollo normal de sus operaciones, debiendo a tales fines obtener a su nombre los contratos de servicio de dichas facilidades.

PÁRRAFO UNICO: "LA INQUILINA" se compromete a entregar a **"LA PROPIETARIA"**, a la llegada del término del presente acuerdo, los recibos de pago correspondientes a los servicios antes mencionados.

SÉPTIMO: SANIDAD.- Si durante el curso de este contrato ocurriere entre **"LA INQUILINA"** o algunos de los empleados que laboren dentro del Inmueble alquilado, algún caso de enfermedad contagiosa y fuere necesario, según opinión de la autoridad competente, efectuar la desinfección del local, los gastos originados correrán por cuenta de **"LA INQUILINA"**. Además esta se compromete a velar por el fiel cumplimiento de los reglamentos sanitarios, haciéndose responsable de las infracciones mientras dure este contrato.

OCTAVO: PRECIO DEL ALQUILER.- **"LA INQUILINA"** se compromete y obliga a pagar por concepto de alquiler mensual, para el primer año de vigencia, la suma de **DOCE MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y CINCO DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE**



NORTEAMÉRICA CON 00/100 (US\$ 12,555.00) más impuestos. Dichos pagos deberán ser realizados mensualmente por adelantado en o antes del día diez (10) de cada mes, de Cheque de Administración Bancario en el Domicilio de **"LA PROPIETARIA"**.

PÁRRAFO I: Sin perjuicio de lo anteriormente pactado, **"LA INQUILINA"** se compromete a pagar por concepto de MORA una tasa de un cinco por ciento (5%) mensual o fracción de mes, sobre el monto vencido, sin formalidad judicial o extra judicial alguna.

PÁRRAFO II: Los pagos recibidos por **"LA PROPIETARIA"** serán distribuidos, entre los compromisos pendientes de **"LA INQUILINA"** de acuerdo al siguiente orden jerárquico:

1. Se cubrirán los pagos realizados por **"LA PROPIETARIA"**, a nombre y cuenta de **"LA INQUILINA"**;
2. Se cubrirán las Penalidades Generadas;
3. Se cubrirán los cargos por Mora; y
4. Se cubrirán los cargos por concepto de alquiler.

PÁRRAFO III: Las partes acuerdan que el precio del alquiler será aumentado anualmente en un cinco por ciento (5%) del precio acordado en el presente contrato. Sin necesidad de intervención judicial, arbitral o administrativa.

PÁRRAFO IV: Las partes acuerdan que **"LA PROPIETARIA"** podrá rescindir de manera unilateral el presente contrato, por falta de pago de dos (2) mensualidades seguidas, por parte de **"LA INQUILINA"**, sin ninguna responsabilidad u obligación imputable a **"LA PROPIETARIA"**.

PÁRRAFO V: **LAS PARTES** convienen que dicho precio de alquiler será objeto de la retención impositiva, que establece el artículo 309 del Código Tributario vigente.

NOVENO: DEPÓSITO.- **"LA INQUILINA"** se compromete a entregar a **"LA PROPIETARIA"**, al momento de la firma del presente contrato, un cheque por la suma de **VEINTICINCO MIL CIENTO DIEZ DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE NORTEAMÉRICA CON 00/100 (US\$ 25,110.00)** por concepto de depósito.



PÁRRAFO I: El depósito antes indicado no podrá ser considerado, bajo ninguna circunstancia, como pago de mensualidades.

PÁRRAFO II: El depósito será reembolsado a **"LA INQUILINA"** dentro de los siete (7) días siguientes a la llegada del término del presente contrato, siempre y cuando no sea necesario cubrir el costo de alguna o algunas reparaciones en el inmueble, que estuvieren a cargo de **"LA INQUILINA"**, donde en este caso, dichas reparaciones serán cubiertas con el Depósito. De la misma manera este depósito cubrirá las sumas dejadas de pagar por parte de **"LA INQUILINA"**, por concepto de teléfono, luz, agua, etc. Esto no quiere decir que **"LA PROPIETARIA"** no podrá perseguir legalmente a **"LA INQUILINA"** en el caso de que los montos adeudados excedan la suma depositada.

DÉCIMO: DURACION DEL CONTRATO.- Este contrato tendrá una duración de DOS (02) AÑOS, a contar del día de la firma del presente contrato.

PÁRRAFO I: El presente contrato, de mutuo acuerdo, podrá prorrogarse por un periodo similar, habiendo **"LA INQUILINA"** notificado su interés a **"LA PROPIETARIA"** con un mínimo de noventa (90) días de anticipación.

PÁRRAFO II: Queda entendido por las partes que el presente contrato de arrendamiento no se considerara terminado y por tanto las obligaciones de las partes persistirán hasta el momento que real y efectivamente **"LA INQUILINA"** haya cumplido las formalidades siguientes:

- Desocupación definitiva del inmueble;
 - Aceptación por parte de **"LA PROPIETARIA"** de que el inmueble ha sido recibido en las condiciones prevista en este contrato y que se han cubierto todos los demás costos a cargo de **"LA INQUILINA"**;
 - La entrega de las llaves del Inmueble; y
- Recibo escrito de **"LA PROPIETARIA"** o de la persona que este designe para sus efectos, que evidencie la conformidad de la recepción del Inmueble.



PÁRRAFO III: Queda entendido y así lo acepta y se compromete "LA INQUILINA" que una vez llegado el término del presente contrato, desalojara el inmueble según lo estipulado en el Párrafo II de este mismo artículo, de no ser así, se compromete a pagar, en adición a los cargos por alquiler, una indemnización de "tres veces el valor del alquiler vigente en el momento", por cada día que transcurra ocupando el inmueble, después del término del presente contrato.

PÁRRAFO IV: RESCISIÓN UNILATERAL.- En caso de que "LA INQUILINA" deseara dar por terminado unilateralmente el presente contrato antes de la llegada del término establecido precedentemente, deberá notificarlo por escrito a la otra parte con noventa (90) días de anticipación, comprometiéndose a compensar a "LA PROPIETARIA" por los perjuicios que dicha terminación le cause, mediante el pago de los meses de alquiler faltantes para completar el vencimiento del contrato (incluyendo los aumentos anuales), descontados a una tasa del cinco por ciento (5%) anual.

PÁRRAFO V: Todos los gastos y honorarios, judiciales y extrajudiciales que se produjeran con motivo de la ejecución del presente contrato estarán a cargo de "LA INQUILINA".

PÁRRAFO VI: "LA INQUILINA" autoriza a "LA PROPIETARIA" a descontar de los valores recibidos en depósito, cualquier gasto incurrido por este para la gestión del desalojo de "LA INQUILINA".

DÉCIMO PRIMERO: TÉRMINO POR INCUMPLIMIENTO.- Las partes se obligan y se comprometen a cumplir fielmente con todas y cada una de las obligaciones de este contrato, quedando perfectamente entendido que cualquier violación e inobservancia de las normas o disposiciones establecidas, producirá de inmediato y de manera automática las consecuencias legales que se derivan de la terminación del mismo.

DÉCIMO SEGUNDO: PÓLIZA DE SEGURO.- "LA INQUILINA" se compromete a contratar a partir de la fecha de la firma de este contrato, una póliza de seguros teniendo como beneficiaria a "LA PROPIETARIA", para que cubra responsabilidad civil y daños a terceras personas o sus propiedades, así como los daños parciales o totales de cualquier naturaleza



resultantes del hecho personal de "LA INQUILINA", o de sus clientes y los terceros por quien deba responder. En todo caso "LA PROPIETARIA" queda liberada de cualquier daño ocasionado en el inmueble utilizado por "LA INQUILINA".

PÁRRAFO ÚNICO: La compañía de seguros deberá ser una de las principales que operan en la República Dominicana, en caso contrario, la compañía deberá ser previamente aceptada por "LA PROPIETARIA", debiendo "LA INQUILINA" entregar a "LA PROPIETARIA" el original de dicha póliza o una constancia de su contratación, como prueba del cumplimiento de esta obligación, así como el recibo de pago de la prima correspondiente. Esta cobertura se mantendrá vigente mientras "LA INQUILINA" ocupe el inmueble en cuestión, y no podrá ser cancelada sin previo aviso y aceptación por escrito de "LA PROPIETARIA".

DÉCIMO TERCERO: RENUNCIA AL FONDO DE COMERCIO.- "LA INQUILINA" al firmar el presente Contrato de Alquiler renuncia a todos los derechos sobre los fondos de comercio o puntos comerciales que pueda desarrollar sobre el inmueble objeto de alquiler.

DÉCIMO CUARTO: NO RENUNCIA.- Todas las acciones aquí estipuladas a favor de "LA PROPIETARIA" para la obtención del cumplimiento por parte de "LA INQUILINA" de las obligaciones a su cargo de conformidad con los términos del presente contrato son acumulativas con cualesquiera otras acciones, legales o de índole administrativa, existentes o que existan en el futuro a los fines antes indicados, y "LA PROPIETARIA" se reserva el derecho de ejercer las mismas de manera discrecional, en el entendido de que el ejercicio de una cualquiera de ellas no implica su renuncia a los demás acciones disponibles.

DÉCIMO QUINTO: RESPONSABILIDAD CIVIL.- "LA INQUILINA" por medio del presente acuerdo, descarga a "LA PROPIETARIA", y se hace responsable, de cualquier demanda civil o penal, producto de la operación de los negocios localizados en el inmueble objeto del presente contrato o de cualesquiera de sus clientes, suplidores, empleado y relacionados. Y se compromete a compensar cualquier daño económico, producto de este tipo de acciones, incluyendo pero no limitándose, a multas, sanciones, gastos legales o reparaciones de cualquier tipo.



DÉCIMO SEXTO: LEY APLICABLE.- Para todo lo previsto en el presente contrato, las Partes se remiten a las leyes de la República Dominicana y muy especialmente a lo dispuesto por el Código Civil. En el caso de que surgiese cualquier disputa entre las partes con motivo de la ejecución o con relación al presente contrato, las partes renuncian expresamente a las vías judiciales y se someten a la jurisdicción del Tribunal de Arbitraje creado por la Cámara de Comercio y Producción del Distrito Nacional reglamentado por la Ley No. 50-87 del 4 de Junio de 1987 y sus reglamentos. El laudo que rinda el Tribunal Arbitral no será susceptible de recurso alguno y, por tanto, definitivo, irrevocable y ejecutorio de inmediato. Solo para el caso de que no existiere tribunal arbitral, por las razones que fuere, podrán las partes recurrir a los tribunales ordinarios. Y para todo lo que no se haya previsto en el presente contrato, regirá el derecho común.

DÉCIMO SÉPTIMO: LAS PARTES acuerdan rescindir por mutuo consentimiento el contrato de alquiler de fecha **10 de marzo de 2016**, suscrito entre la **JUNTA CENTRAL ELECTORAL y COBINCA S.A.**, debidamente notariado por la Dra. Ana Julia Castillo Grullón, Notario Público de los del Número del Distrito Nacional, manteniendo vigente la entrega del depósito efectuado en la primera convención, por la suma de **VIENTICINCO MIL CIENTO DIEZ CON 00/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE NORTEAMÉRICA (US\$25,110.00)**, para ser utilizado como depósito en el nuevo contrato de alquiler.

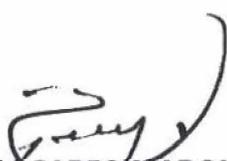
DÉCIMO OCTAVO: ELECCIÓN DE DOMICILIO.- Las partes para todos los fines y consecuencias legales del presente contrato de alquiler, hacen formal elección de domicilio de la siguiente manera: **"LA INQUILINA"** en las avenidas Luperón esquina 27 de Febrero, frente a la Plaza de la Bandera, **"LA PROPIETARIA"** o su representante en la Avenida Tiradentes esquina Carlos Sánchez y Sánchez, Torre Cristal, Local 5-A, lugares respectivos, en donde consienten en la validez de todos y cada uno de los actos que le fueren notificados.

HECHO Y FIRMADO DE BUENA FE por cada una de las partes en tres (3) originales de un mismo tenor y efecto, para cada una de las partes contratantes, y otro para ser depositado donde fuere de lugar. En la ciudad de Santo Domingo, República Dominicana, a los **DIECIOCHO (18) días del mes de ABRIL del año DOS MIL DIECISEIS (2016)**.

POR LA PROPIETARIA

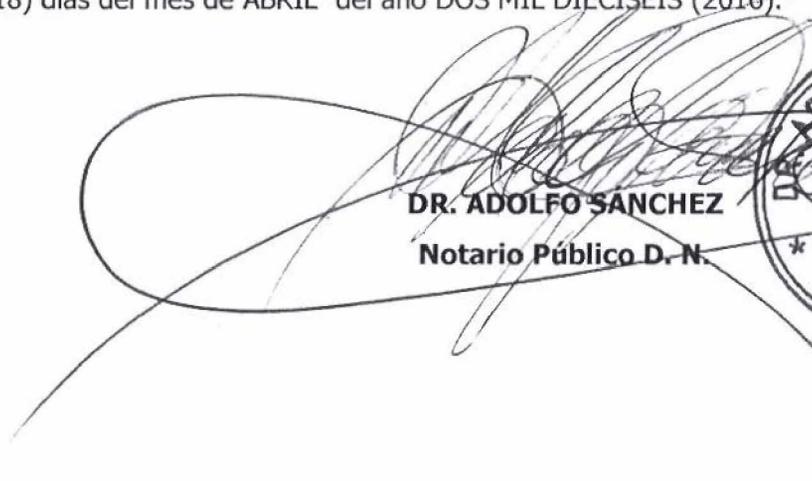


MARIO CABRERA VITIÉNES
Gerente Administrativo

POR LA INQUILINA


ROBERTO ROSARIO MÁRQUEZ
Presidente JCE

YO, **DR. ADOLFO SÁNCHEZ**, Notario Público de los del Número del Distrito, Colegiatura No. 3406, CERTIFICO Y DOY FE: Que las firmas que aparecen estampadas al pie del presente Contrato de Alquiler, fueron puestas libres y voluntariamente por los señores **MARIO CABRERA VITIÉNES** y **DR. ROBERTO ROSARIO MÁRQUEZ**, (en su calidad de Presidente de la Junta Central Electoral) y (en su calidad de propietario de las naves alquiladas), de generales que constan, personas a quien doy fe conocer y quienes me han manifestado bajo la fe del juramento, que esas son las firmas que acostumbran usar en todos los actos de sus vidas públicas y privadas, por lo que merecen entera fe y crédito. En la Ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, Capital de la República Dominicana, a los DIECIOCHO (18) días del mes de ABRIL del año DOS MIL DIECISEIS (2016).



DR. ADOLFO SANCHEZ
Notario Público D. N.

