

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO



ENTRE:

INMOBILIARIA RESERVAS, S. A., sociedad comercial debidamente constituida y existente de conformidad con las leyes de la República Dominicana, con Registro Nacional de Contribuyentes (RNC) número 1-01-89407-5, con su domicilio social y asiento principal en la Ave. Abraham Lincoln No. 504, Edificio Rannik, 6to piso, de esta ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana; debidamente representada por su gerente, el señor **RAFAEL MADERA RODRÍGUEZ**, dominicano, mayor de edad, casado, empresario, titular y portador de la cédula de identidad número 001-0094944-5, domiciliado y residente en esta ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana; sociedad que en lo adelante del presente contrato se denomina **EL ARRENDADOR** o por su razón social; y

De la otra parte, la **DIRECCION GENERAL DE PASAPORTES (DGP)**, organismo gubernamental creada en virtud de la Ley No. 549, de fecha 10 de marzo de 1970 y sus modificaciones, con su domicilio sito en la avenida George Washington esquina calle Héroes de Luperón, de la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, identificada por el Registro Nacional de Contribuyentes (RNC) número 401-50704-8, debidamente representada por su Director General, el ingeniero **LORENZO DAVID RAMÍREZ URIBE**, dominicano, mayor de edad, casado, portador de la Cédula de Identidad y Electoral número 001-1289215-3, domiciliado y residente en la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, quien en lo adelante se denominará **EL ARRENDATARIO** o por su nombre completo;

PREÁMBULO

- LR*
- i. **EL ARRENDADOR** es el representante autorizado y gestor del cobro de los montos que por conceptos de arrendamientos y mantenimientos se generen en virtud del presente contrato, todo lo anterior, de conformidad a lo establecido en los "*Contratos de Gestión, Cobro de Alquileres y Arrendamiento de Inmuebles*", ambos de fecha veintiuno (21) del mes junio del año 2024, suscritos entre **EL ARRENDADOR** y los propietarios de los inmuebles objeto de arrendamiento, es decir **a) el FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO RESERVAS I**, inscrito en el Registro del Mercado de Valores (RMV) con el Núm. SIVFIC-060 y en el Registro Nacional de Contribuyentes (RNC) con el Núm. 1-32-50673-1; y **b) el FONDO DE INVERSIÓN CERRADO DE DESARROLLO RESERVAS I**, inscrito en el Registro del Mercado de Valores (RMV) con el Núm. SIVFIC-065 y en el Registro Nacional de Contribuyentes (RNC) con el Núm. 1-32-67666-1; los cuales conforme a la Ley del Mercado de Valores Núm. 249-17, se encuentran administrados y representados por la **SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN RESERVAS, S. A.**, sociedad organizada y existente de conformidad con las leyes de la República Dominicana, matriculada en el Registro Mercantil de la Cámara de Comercio y Producción de Santo Domingo, Inc. con el Núm. 122266SD, inscrita en el Registro Nacional de Contribuyentes (RNC) con el Núm. 1-31-37781-5 y en el Registro del Mercado de Valores (RMV) con el núm. SIVAF-013, con su domicilio social ubicado en el local Núm. 302, Torre Empresarial Hylsa, tercer nivel, ubicada en la Avenida Winston Churchill, esquina Víctor Garrido Puello, sector Evaristo Morales, de esta ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana (en lo adelante "**LOS FONDOS**")
- ii. **EL ARRENDATARIO** ha acordado arrendar: **a) el inmueble denominado Edificio EPOKAL 253**, ubicado en la avenida Roberto Pastoriza casi esquina avenida Tiradentes, del sector Ensanche
- MA*

Naco, Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, de aproximadamente 9,832 mts² de construcción, 4,357.25 mts² en certificados de títulos, 3,830 mts² de uso, y 135 parqueos; propiedad del **FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO RESERVAS I** (en lo adelante "el edificio"); y **b)** el inmueble ubicado en la avenida Roberto Pastoriza, del sector Ensanche Naco, Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, frente al Edificio EPOKAL 253, con una superficie de 1,080.00 metros cuadrados, para ser utilizado por EL ARRENDATARIO para fines de 50 parqueos, almacenamiento y gaceta para el personal de seguridad debidamente adecuado y condicionado (en lo adelante "el terreno"); propiedad del **FONDO DE INVERSIÓN CERRADO DE DESARROLLO RESERVAS I**.

POR LO TANTO, y en el entendido de que el anterior preámbulo forma parte integral del presente contrato, **LAS PARTES**, han convenido y pactado las cláusulas siguientes:

ARTÍCULO 1: REGLAS DE INTERPRETACIÓN. -En este contrato los términos que se utilizarán tendrán el significado que se detalla a continuación:

- i) Términos como "en este documento", "en el presente", "bajo el presente" y otros compuestos similares a la palabra "presente" significarán y se referirán a este contrato en su totalidad y no a cualquier parte específica o anexo del mismo; y las referencias a Artículos, párrafos y anexos se refieren a artículos, párrafos y anexos del presente contrato.
- ii) Los términos "partes" y "parte" significarán las partes o parte que suscriben este contrato, según el contexto.
- iii) Toda la referencia a días se refiere a días laborables.
- iv) Los encabezamientos serán utilizados únicamente como referencia, en el entendido de que los mismos no pretenden limitar o restringir la interpretación del texto al que anteceden.
- v) Cualquier singular será interpretado como incluyendo el plural y viceversa.
- vi) Las palabras que impliquen cualquier género incluyen cada género y viceversa.

ARTÍCULO 2.- OBJETO DEL CONTRATO. -

2.1. EL ARRENDADOR por medio del presente contrato, y en virtud de los "*Contratos de Gestión, Cobro de Alquileres y Arrendamiento de Inmuebles*", suscritos ambos en fecha veintiuno (21) del mes junio del año 2024, otorga y cede en alquiler, real y efectivamente con todas las garantías de derecho, sin impedimento alguno, por la duración y condiciones convenidas en este contrato a **EL ARRENDATARIO**, quien acepta: **a)** el inmueble denominado Edificio EPOKAL 253, ubicado en la avenida Roberto Pastoriza, casi esquina avenida Tiradentes, del sector Ensanche Naco, Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, de aproximadamente 9,832 mts² de construcción, 4,357.25 mts² en certificados de títulos, 3,830 mts² de uso y 135 parqueos; propiedad del **FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO RESERVAS I**; y **b)** el inmueble ubicado en la avenida Roberto Pastoriza, del sector Ensanche Naco, Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, frente al Edificio EPOKAL 253, con una superficie de 1,080.00 metros cuadrados, para ser utilizado por EL ARRENDATARIO para fines de 50 parqueos, almacenamiento y gaceta para el personal de seguridad debidamente adecuado y condicionado; propiedad del **FONDO DE INVERSIÓN CERRADO DE DESARROLLO RESERVAS I**; (denominados en conjunto en el presente contrato como "**los inmuebles**").

2.2. El Edificio EPOKAL 253 cuenta esencialmente con las siguientes características:

- Once (11) niveles en total: dos (2) niveles comerciales y nueve (9) de oficinas.



- Nivel de calle de 459 mts², segundo nivel de 444 mts² y nueve (9) plantas de 325 mts² de área útil.
- Área social – Comedor y sala de reuniones (Piso 7)
- Dos (2) ascensores marca KONE, de alta velocidad con capacidad de diez (10) personas cada uno.
- Una (1) planta de emergencia de 500 kw insonorizada totalmente instalada.
- La terminación de las oficinas internas es en obra gris, sin ningún tipo de pintura, ni tratamiento de terminaciones en los pórticos de las oficinas.
- Escaleras con sistema de iluminación automatizadas y puertas de incendio certificadas.
- Los cinco (5) sótanos, totalmente equipados.
- Iluminación en todas las áreas comunes.
- Sistema de inyección y extracción de aire fresco.
- Sistema de supresión de incendio. Sprinklers en los techos.
- Señalética en los parqueos y líneas de las rampas.
- La terminación de los techos, es de pintura gris clara, y todas las columnas y vigas son estucadas color cemento, con una mano de primer.
- Puertas contra incendio certificadas, en todos los accesos a las escaleras de emergencia.
- Sistema automatizado de iluminación en las escaleras de los sótanos.
- Ciento ochenta y cinco (185) puestos de estacionamiento.
- Dos (2) bombas sumergibles y un panel de variadores de frecuencia, para garantizar el óptimo uso de las presiones que tengan todas las salidas de agua que tenga el edificio.
- Una (1) cisterna con una capacidad de 24,000 galones para el agua potable.
- Una (1) cisterna para las reservas de las bombas contra incendio con capacidad de 45,700 galones.
- Un (1) pozo de agua con su bomba sumergible, y dos (2) filtrantes en el último sótano.
- Un (1) cuarto para las bombas de incendio, con capacidad para colocar en todo el edificio los sprinklers.
- Una (1) planta de tratamiento, para recibir y filtrar el resultado del tratamiento que se le dará internamente a todas las aguas negras que consuma el edificio.
- Cuarto de basura, en la rampa de entrada al semi sótano.

2.3. EL ARRENDATARIO declara y reconoce haber revisado y recibido a su entera satisfacción "los inmuebles".

ARTÍCULO 3: USO DE LOS INMUEBLES. -Mediante el presente contrato, **EL ARRENDATARIO** declara que el uso de "los Inmuebles" objeto de este contrato será destinado a las oficinas de la Sede Central de la **Dirección General de Pasaportes**. Igualmente, **EL ARRENDATARIO** reconoce y acepta que el uso deberá ser y estar conforme a la ley y normativa aplicable.

ARTÍCULO 4: GARANTÍA DEL USO Y DISFRUTE PACÍFICO DE LOS INMUEBLES.-

4.1. EL ARRENDADOR garantiza a **EL ARRENDATARIO** el uso y disfrute pacífico de "los Inmuebles" por el tiempo acordado en el presente contrato de arrendamiento, debiendo **EL ARRENDADOR** mantener a **EL ARRENDATARIO** libre e indemne frente a cualquier reclamación de parte de terceros por procesos judiciales conociéndose o pendientes de conocerse por ante la Jurisdicción Inmobiliaria, o cualesquiera otras jurisdicciones, relativos "los inmuebles".



4.2. En cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 1721 del Código Civil dominicano, **EL ARRENDADOR** da a **EL ARRENDATARIO** garantía de todos los vicios y defectos de "los Inmuebles" que impidan su uso, aun cuando no los conociese **EL ARRENDADOR** al momento de suscribirse el presente contrato. Si de estos vicios o defectos resultase alguna pérdida para **EL ARRENDATARIO**, estará obligado **EL ARRENDADOR** a indemnizarle.

ARTÍCULO 5: MANTENIMIENTO DE LOS INMUEBLES. REPARACIONES. -

5.1. **EL ARRENDATARIO** quedará obligado a mantener "los inmuebles" en el mismo estado en que le fueron entregados. A este fin, **EL ARRENDATARIO** tendrá a su cargo la realización de todas las reparaciones locativas respecto de "los inmuebles" y sus mejoras, siempre y cuando las mismas no tengan su origen en vicios de construcción, hechos de la naturaleza o faltas imputables a **EL ARRENDATARIO**, así como todas aquellas que sean requeridas para los efectos necesarios para la operación de sus actividades en "los inmuebles", incluyendo las modificaciones y mejoras que sean necesarias implementar a los fines indicados de adecuar para uso de oficinas, así como el mantenimiento preventivo de la planta eléctrica, bomba de agua, y pinturas de las paredes, tanto internas como externas.

5.2. Cada parte deberá iniciar los trabajos de reparación que le solicite la contraparte en un plazo no mayor de quince (15) días desde que fuera requerida la misma. En caso de que alguna de las partes no lleve a cabo las reparaciones y/o mantenimiento en este término, la otra parte podrá para llevar a cabo dicha tarea por cuenta de la primera, luego de una notificación escrita de advertencia dirigida a dicha primera parte, con quince (15) días de antelación a la fecha en que se llevarán a cabo los trabajos de reparación. El costo de dichos trabajos estará sujeto al reembolso inmediato y devengará intereses automáticamente y sin necesidad de demanda, a una tasa del dos por ciento (2%) mensual desde la fecha en la que la parte que realizó los trabajos de reparación haya hecho los desembolsos de lugar.

ARTÍCULO 6: MODIFICACIONES Y MEJORAS A LOS INMUEBLES. -

6.1. **EL ARRENDATARIO** no podrá hacer ninguna modificación estructural o cambio sustancial en "los inmuebles", o incorporar en estos muebles o equipos cuya instalación pueda requerir modificaciones o cambios sustanciales en su estructura, sin el previo consentimiento expreso y por escrito de **EL ARRENDADOR**, a quien deberá de someter los planos, previo a cualquier modificación a los Inmuebles, quedando entendido que una vez sea aprobada una modificación, **EL ARRENDATARIO** no podrá realizar más modificaciones que las expresamente autorizadas.

6.2. **EL ARRENDATARIO** acepta también que cualquier mejora o cambio que realice no podrá afectar de forma adversa ni la estructura ni el valor de "los inmuebles" y que dichos cambios serán ejecutados cuidadosa y profesionalmente, de acuerdo con los diseños aprobados por **EL ARRENDADOR** y en el cumplimiento con todas las leyes, decretos, y regulaciones nacionales y municipales que rigen la materia, siendo de la exclusiva responsabilidad de **EL ARRENDATARIO** su cumplimiento.

6.3. **LAS PARTES** acuerdan que las mejoras efectuadas en "los inmuebles" que no puedan ser removidas sin afectar la estética de estos quedarán en beneficio de **LOS FONDOS**, respectivamente, al finalizar el presente contrato, si estos desean conservarlas, sin compensación de ninguna especie. En caso de que **LOS FONDOS** no desearan conservar las mejoras o cambios, **EL ARRENDATARIO** deberá desmantelarlas y entregar los Inmuebles en perfectas condiciones físicas como en las que fueron recibidas y de reparaciones de toda especie, a su costo.



6.4 Igualmente, **LAS PARTES** acuerdan que el mobiliario, los equipos de alarmas, aires acondicionados, puertas de seguridad o de bóveda, plantas eléctricas, reguladores de energía, equipos informáticos, centrales telefónicas y accesorios, así como cualesquiera otros muebles o equipos que sean instalados en "los inmuebles" por **EL ARRENDATARIO** durante la vigencia del presente contrato, serán propiedad de este último y deberán ser removidos al término del presente arrendamiento.



ARTÍCULO 7: ACCESO A LOS INMUEBLES.- **EL ARRENDATARIO** deberá permitir o hacer que se permita a **EL ARRENDADOR** o a las personas que ésta designe visitar "los Inmuebles" cuantas veces así lo desee durante la vigencia del contrato con el propósito de comprobar su estado. También deberá de permitir la visita a "los inmuebles" por los interesados en caso de encontrarse en venta. **EL ARRENDADOR** reconoce y acepta que **EL ARRENDADOR** podrá limitar el acceso a aquellas áreas consideradas sensibles o restringidas por motivos de seguridad, de lo cual informará al personal designado por **EL ARRENDADOR** al momento de realizarse las visitas aquí acordadas.

7.1. En ambos casos, **EL ARRENDADOR** deberá notificar con un mínimo de dos (2) días laborables de antelación la hora en que se realizarán las visitas, sin perjuicio de que pueda ser en presencia de una persona designada por **EL ARRENDATARIO**.

ARTÍCULO 8: PRECIO DEL ARRENDAMIENTO. -

8.1. **EL ARRENDATARIO** se compromete a pagar a favor de **EL ARRENDADOR**, con una periodicidad mensual, y por adelantado a cada mes de arrendamiento, la suma de **OCHO MILLONES NOVECIENTOS CUARENTA Y UN MIL QUINIENTOS SETENTA Y CINCO PESOS DOMINICANOS CON 69/100 (RD\$8,941,575.69)**, impuestos incluidos por concepto de arrendamiento de "los inmuebles", más mantenimiento, dicha suma equivalente a **CIENTO CINCUENTA Y UN MIL DOSCIENTOS NOVENTA Y CINCO DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE NORTEAMÉRICA CON 69/100 (US\$151,295.69)**. Los pagos serán realizados en la cuenta corriente en pesos número **960-527940-4**, abierta en el Banco de Reservas de la República Dominicana, a nombre de **Inmobiliaria Reservas, S. A.**, quien a su vez se compromete contra factura presentada por **LOS FONDOS** a pagarle a estos el monto correspondiente a los alquileres y el mantenimiento, en un plazo de treinta (30) días calendarios, exceptuando el primer pago, el cual **EL ARRENDATARIO** contará con un plazo de noventa (90) días para realizar el mismo.

8.2. **AUMENTOS. LAS PARTES** acuerdan que el precio de arrendamiento y mantenimiento será incrementado un cinco por ciento (5%) automáticamente, con carácter anual.

8.3. **TASA.** El precio del alquiler y mantenimiento está calculado en base a la tasa del dólar vigente al momento de la negociación del presente contrato.

8.4. **INDEXACIÓN.** El contrato por los conceptos de arrendamiento y mantenimiento está indexado al dólar con un precio de arrendamiento de US\$30 dólares por metro cuadrado, en base al total de 3,830 mts² de área de uso por el edificio y de US\$12 dólares por metro cuadrados por los 1,080 mts² del terreno más impuestos. La tasa de cambio a ser utilizada será la tasa del dólar vigente al día anterior a la facturación presentada por el Banco de Reservas de la República Dominicana.

8.5. **MONEDA.** El pago se hará en pesos dominicanos.

8.6. **FACTURACION.** **EL ARRENDADOR** deberá emitir mensualmente una factura con valor fiscal válido a favor de **EL ARRENDATARIO** por concepto de alquiler de dicho mes. Dicha factura deberá ser

entregada a más tardar el último día hábil de cada mes, con todas las formalidades requeridas por la legislación vigente (en lo adelante la "Factura"). Luego de la recepción de la Factura, **EL ARRENDATARIO** se compromete a realizar el pago del precio de alquiler dentro de los siguientes diez (10) días laborables mediante transferencia bancaria a la cuenta que sea acordada entre **LAS PARTES**.

8.7. MANTENIMIENTO ÁREAS COMUNES. LAS PARTES acuerdan que el mantenimiento de las áreas comunes del edificio y el terreno estará a cargo de la sociedad contratada por **EL ARRENDADOR** para tales fines y **EL ARRENDATARIO** deberá pagar mensualmente la suma de US\$3.00 dólares de los Estados Unidos de Norteamérica por metro cuadrado los primeros dos (2) años y US\$5.00 los años subsiguientes, para un total actual en pesos dominicanos de **un millón veintisiete mil doscientos cuarenta pesos dominicanos con 74/100 (RD\$1,027,240.74)**, impuestos incluidos, equivalentes a **diecisiete mil trescientos ochenta y un dólares de los Estados Unidos de Norteamérica con 40/100 (US\$17,381.40)**.

8.8. Las partes acuerdan que el mantenimiento de los pisos arrendados en virtud del presente contrato estará a cargo de **EL ARRENDADOR**, el cual será acorde a las reglas establecidas por este último para la administración del edificio y el terreno, cuyas reglas le serán oponibles y notificadas oportunamente a **EL ARRENDATARIO**.

8.9. MORA. - Queda entendido entre las partes que, a falta o retraso de pago del precio de arrendamiento en las fechas acordadas en el presente artículo, **EL ARRENDATARIO** deberá pagar por concepto de mora el dos punto cinco por ciento (2.5%) a partir del día 15 y un cinco por ciento (5%) a partir del día treinta (30) o último día del mes, conforme aplique, por cada mes o fracción del mismo, vencido y no pagado. **EL ARRENDADOR** reconoce que **EL ARRENDATARIO** tiene que realizar y cumplir con los procesos administrativos para la gestión de los pagos propios de instituciones públicas, en virtud de la Ley número 340-06, razón por la cual, si los retrasos en los pagos se deben a estos procesos internos y de requerimientos legales, **EL ARRENDADOR** tendrá en consideración lo antes descrito para el cobrar la mora de referencia.

ARTÍCULO 9: DEPÓSITOS. -

9.1. Al registro del presente contrato ante la Contraloría General de la República, **EL ARRENDADOR** recibirá por parte de **EL ARRENDATARIO** la cantidad de **DIECISIETE MILLONES SETECIENTOS CUARENTA Y SIETE MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y CUATRO PESOS DOMINICANOS CON 16/100 (RD\$17,747,684.16)** por concepto de depósito, para garantizar el fiel cumplimiento de las obligaciones que le impone este contrato.

9.2. EL ARRENDADOR liberará a **EL ARRENDATARIO** los fondos otorgados en depósito al llegar al término del presente contrato y luego de la entrega de "los inmuebles". La devolución del depósito quedará sujeta a la no existencia de deudas pendientes o reparaciones a cargo de **EL ARRENDATARIO**.

ARTÍCULO 10: CESIÓN DE DERECHOS Y OBLIGACIONES DE ESTE CONTRATO. -

10.1. EL ARRENDATARIO no podrá ceder el presente contrato, ni sub-alquilar "los inmuebles" arrendados, en todo o en parte, sin la previa autorización de **EL ARRENDADOR**, quien a su discreción podrá si lo entiende pertinente y factible permitir el sub-arrendamiento.

10.2. Sin perjuicio de lo establecido en el artículo 10.1, **EL ARRENDADOR** podrá vender, ceder, aportar o de cualquier forma disponer de "los inmuebles", en cualquier momento, previa notificación en un plazo



no menor a sesenta (60) días hábiles a **EL ARRENDATARIO**, bajo el expreso entendido de que el contrato de compraventa deberá contener una cláusula expresa mediante la cual el nuevo propietario se subroga en todas los derechos y obligaciones de este contrato y específicamente acepta todas condiciones y términos del mismo.



ARTÍCULO 11: PUNTO DE COMERCIO: FONDO DE COMERCIO. - **EL ARRENDATARIO** reconoce y acepta que, una vez terminado el presente contrato, sin distinguir su causa de terminación, no podrá alegar la existencia o creación de punto o fondo comercial en "los inmuebles", renunciando a cualquier indemnización o compensación por este concepto. **EL ARRENDATARIO** asume, a su costo y riesgo, cualquier costo, indemnización o concepto resultante del fondo de comercio que pueda(n) reclamar su(s) subinquilino(s), si los hubiere, otorgando indemnidad a **EL ARRENDADOR** por dicho concepto.

ARTÍCULO 12: INDEMNIDAD. -

12.1. EL ARRENDATARIO se compromete a mantener a **EL ARRENDADOR** durante la vigencia del presente contrato y cualquier extensión o renovación de la misma acordada por **LAS PARTES**, libre e indemne de toda responsabilidad por cualquier reclamación de cualquier naturaleza hecha por cualquier persona como resultado del uso que se dé a "los Inmuebles" o las actividades realizadas en el mismo.

12.2. EL ARRENDATARIO se compromete a cumplir con todas las normas y mejores prácticas en materia de seguridad, incluyendo a instalar los equipos de seguridad contra incendios que fueren requeridos y a cumplir con todas las normas aplicables en el sector de Sanidad. **EL ARRENDATARIO** reconoce y acepta que indemnizará, defenderá y liberará a **EL ARRENDADOR**, contra cualquier gasto, responsabilidad, pérdida, costos, honorarios de abogados, daños y fallos ocurridos en "los inmuebles", siempre y cuando tales daños o fallos se produzcan como consecuencia de hechos imputables a **EL ARRENDATARIO** o por su negligencia o imprudencia.

12.3. SEGURO MOBILIARIO. Por medio del presente documento, **EL ARRENDATARIO** se compromete y obliga a suscribir y mantener una póliza de seguro emitida por una entidad aseguradora autorizada a operar en República Dominicana, a satisfacción de **LOS FONDOS**, que cubra cualquier siniestro que suponga un daño al mobiliario e instalaciones interiores de "los inmuebles" arrendados, por la totalidad de su valor según tasación anual notificada por **EL ARRENDADOR**, así como a endosarla en beneficio y a favor de **LOS FONDOS** dentro de los dos (2) meses siguiente a la suscripción de este contrato. **EL ARRENDATARIO** se compromete a mantener vigente dicha póliza y mostrar evidencia de su renovación y vigencia a **EL ARRENDADOR** a primer requerimiento de éste. En el caso de que **EL ARRENDATARIO** no muestre evidencia de la renovación de la póliza en un plazo de diez (10) días desde su suscripción y registro del contrato ante la Contraloría General de la República, **LOS FONDOS** se reservan el derecho de gestionar la póliza y cargar el costo de la misma a **EL ARRENDATARIO**, todo ello sin perjuicio del derecho de **LOS FONDOS** de suscribir por su cuenta y costo pólizas de seguro, cuando a su discreción lo entiendan prudente.

12.4. Por medio del presente documento, **EL ARRENDADOR** se compromete y obliga a suscribir y mantener una póliza de seguro emitida por una entidad aseguradora autorizada a operar en República Dominicana, que cubra cualquier siniestro que suponga un daño a "los inmuebles" en general.

ARTÍCULO 13: DURACIÓN DEL CONTRATO. -

13.1. Este contrato tendrá una duración de cinco (5) años, contados a partir de la suscripción del presente acuerdo. **EL ARRENDATARIO** tendrá la primera opción de renovación del presente contrato si le avisa a **EL ARRENDADOR** su intención, en un plazo de doce (12) meses con antelación a la fecha del término.

13.2. OPCION DE COMPRA. Transcurrido el plazo anterior, **EL ARRENDATARIO** tendrá la "opción de compra" acorde a lo estipulado en el Reglamento Interno de **LOS FONDOS**, es decir bajo un precio mayor entre dos tasaciones. **EL ARRENDATARIO** podrá ejercer su derecho de opción de compra en cualquier momento, debiendo notificar a **EL ARRENDADOR** sobre su intención con por lo menos seis (6) meses antes a su decisión de compra, para que durante dicho período ambas partes puedan llevar a cabo la negociación de los términos de la compra de "los inmuebles". Cumplido el término de cinco (5) años y no habiéndose ejecutado la opción de compra, el presente contrato se renueva automáticamente por cinco (5) años adicionales con un aumento equivalente al porcentaje de la depreciación cambiaria del dólar de los Estados Unidos de Norteamérica, adicional al aumento planteado en el artículo 8.2 del presente contrato.

13.3. En caso de que **EL ARRENDATARIO** decidiera unilateral e injustificadamente, dejar sin efecto el presente contrato de arrendamiento, deberá pagar a título de penalidad el veinte por ciento (20%) de las mensualidades de los meses venideros, hasta la fecha del término del presente contrato o de la renovación de éste que se encuentre en curso.

13.4. A los fines indicados en la cláusula anterior se entenderá por terminación injustificada, aquella que no resulte de una violación directa de **EL ARRENDADOR** a las obligaciones sustanciales puestas a su cargo mediante este contrato, que impidan la ejecución del mismo.

13.5. Si existiere un retraso en seis (6) o más cuotas consecutivas del precio mensual de alquiler y **EL ARRENDATARIO** no la subsanare en el plazo de quince (15) días desde la notificación que al efecto le realice **EL ARRENDADOR**, éste podrá terminar este contrato, en cualquier momento y sin responsabilidad a su cargo. Estas penalidades se adicionarán a los intereses moratorios previstos en el artículo 8 de este acuerdo, los cuales quedarán con plena vigencia hasta el efectivo reembolso de los alquileres y penalidades.

13.6. EL ARRENDADOR reconoce y acepta que **EL ARRENDATARIO** tendrá derecho a invocar la rescisión del presente Contrato de manera inmediata, sin necesidad de declaración judicial alguna, sin responsabilidad de su parte ni obligación de pago de indemnización en favor de **EL ARRENDADOR**, por tratarse de una justa causa de rescisión, en los siguientes casos:

- LVR
- 1) Cuando **EL ARRENDADOR** incurra en incumplimiento de una o varias de sus obligaciones en el presente Contrato o por cualquier violación a la ley;
 - 2) Si se realiza el nombramiento de un Administrador Judicial y el mismo toma posesión de todos o sustancialmente todos los activos de **EL ARRENDADOR** o **LOS FONDOS**; o
 - 3) Si **EL ARRENDADOR** o **LOS FONDOS** fuesen demandados o sus bienes, particularmente "los inmuebles", resultaren secuestrados, embargados o en cualquier forma perseguidos.





13.7. Si “los inmuebles” fueren clausurados para uso público o semipúblico por cualquier autoridad competente, el arrendamiento aquí pactado se considerará terminado en la fecha determinada por la autoridad para dicha clausura, sin que tal cosa implique penalidad alguna a cargo de **EL ARRENDATARIO**.

13.8. En caso de que “los inmuebles” resultaren parcial o totalmente destruidos por huracán, terremoto u otra causa de fuerza mayor de origen externo, el arrendamiento podrá darse por terminado mediante aviso por escrito de **EL ARRENDATARIO** a **EL ARRENDADOR**, en cuyo caso **EL ARRENDATARIO** sólo estará obligado a pagar la renta hasta la fecha en que dé por terminado este arrendamiento.

ARTÍCULO 14: ENTREGA DE LOS INMUEBLES. FORMALIDADES. -

14.1. A los fines de este acuerdo se entenderá por entrega de “los inmuebles”: (a) desocupación definitiva del Inmueble; (b) recibo escrito de recepción y aceptación por parte de **EL ARRENDADOR** de que “los inmuebles” ha sido recibido en las condiciones previstas en este contrato y de que se han cubierto todos los demás costos a cargo de **EL ARRENDATARIO**; (c) la entrega de las llaves de “los inmuebles”; y (d) que “los Inmuebles” se encuentran al día con el pago de todos los servicios que correspondan a **EL ARRENDATARIO**, en los términos de este contrato, para lo cual deberá hacer entrega de los comprobantes que hagan constar que no existen deudas pendientes de los servicios contratados.

14.2. Si al momento de la terminación del presente contrato, **EL ARRENDATARIO** no cumple con su obligación de entregar “los inmuebles” en la forma y términos descritos en esta cláusula, todos los términos y condiciones previstos en este contrato, se mantendrán vigentes hasta concluya el proceso de entrega, sin que ello implique tácita reconducción.

ARTÍCULO 15: AUSENCIA DE SUBORDINACIÓN JURÍDICA. -

15.1. **EL ARRENDATARIO** reconoce y declara que su vinculación con **EL ARRENDADOR** es exclusivamente la de un tercero y que en modo alguno podrá interpretarse como constitutiva de un lazo de subordinación propio de una relación laboral, ni de una sociedad de hecho, “*joint venture*”, o algún otro tipo de relación legal en la cual **LAS PARTES** compartirían o serían responsables de las deudas y obligaciones de la otra parte, más allá de lo resultante del arrendamiento aquí pactado. En consecuencia, existe total independencia corporativa, fiscal, laboral y de responsabilidad entre **EL ARRENDADOR** y **EL ARRENDATARIO**. Asimismo, **LAS PARTES** reconocen que ninguna de las disposiciones del presente Contrato podrá ser interpretada como fuente generadora de un vínculo societario, fiduciario, de subordinación laboral y/o de responsabilidad solidaria entre **EL ARRENDADOR** y **EL ARRENDATARIO**, y/o entre **EL ARRENDADOR**, sus gerentes, empleados y mandatarios y los gerentes, empleados y mandatarios de **EL ARRENDATARIO**.

15.2. Reclamación de terceros. Dada la independencia corporativa existente entre **LAS PARTES** reconocen que responderán de manera individual, bajo su exclusivo riesgo y responsabilidad, frente a cualquier reclamación por parte de terceros, incluyendo funcionarios y empleados o acción por parte de autoridad competente, por el incumplimiento de requisitos, tasas, obligaciones y riesgos, establecidos por las leyes decretos y reglamentos de la República Dominicana en materia fiscal, civil, laboral, así como en virtud de cualquier otra disposición legal obligatoria emanada de autoridades competentes de la República Dominicana, que sea aplicable o que de manera directa o indirecta regule, grave o imponga

responsabilidades que afecten las obligaciones respectivas que **LAS PARTES** asumen en virtud del presente Contrato.

15.3. Independencia laboral. En consecuencia, queda expresamente convenido entre **LAS PARTES** que cada una de ellas es responsable, de manera individual y sin excepción, de cumplir todas las obligaciones laborales, patronales sociales con relación a sus respectivos empleados, incluyendo, pero no limitado a: el pago de todos los salarios, las prestaciones laborales, reclamaciones de cualquier tipo y aportes al Seguro Social, beneficios sociales y demás contribuciones que deba pagar según lo dispuesto en las leyes de trabajo y sociales aplicables.

ARTÍCULO 16: GARANTÍAS Y REPRESENTACIONES DE LAS PARTES. - Las partes declaran y se garantizan recíprocamente lo siguiente:

- a) Constitución, existencia y autorización. **EL ARRENDADOR** es una sociedad comercial debidamente organizada y existente bajo las leyes de la República Dominicana, y posee todos los poderes requeridos para conducir sus negocios como lo hace en el presente contrato y en virtud de los "Contratos de Gestión, Cobro de Alquileres y Arrendamiento de Inmuebles", ambos de fecha veintiuno (21) del mes junio del año 2024 y antes descritos.
- b) Poder y autorización. Las partes poseen las facultades, poderes y autorizaciones necesarias para otorgar y dar cumplimiento a los términos de este contrato. Igualmente, las personas físicas que firman el presente contrato, en nombre y representación de cada una de ellas, están provistas de plenos poderes otorgados por el órgano societario competente para asumir todos y cada uno de los derechos y obligaciones que consagra el presente contrato con respecto de sus representadas.
- c) Litigios. Las partes garantizan que a la firma del presente contrato no hay pendiente ante tribunal, departamento de gobierno, agencia gubernamental o embajada alguna, procedimiento de arbitraje, pleito, reclamación ni procedimiento alguno en su contra que pueda afectar o causar un cambio adverso sustancial en sus condiciones generales del presente contrato. Además, que han cumplido con todas las leyes, reglamentos de las autoridades gubernamentales con jurisdicción sobre ella y no está en rebeldía con respecto a ninguna ordenanza, resolución, norma o mandamiento de las mismas.
- d) Igualmente, **EL ARRENDADOR** declara que se encuentran liquidados y pagados íntegramente cualquier impuesto y/o arbitrio de cualquier naturaleza relacionado con la propiedad de "los inmuebles" objeto del presente contrato.

ARTÍCULO 17: CONCILIACIÓN Y JURISDICCIÓN APLICABLE.- Cualquier disputa, controversia o reclamación que surja de, concernida con, o relacionada con el presente Contrato, incluyendo cualquier cuestión relativa a la existencia, validez o terminación de este Contrato, o en relación con un incumplimiento del presente Contrato, serán resueltas, en un primer momento, en procedimiento de conciliación, en el que una parte afectada (la "Parte Afectada") presentará por escrito a la otra parte (la "Otra Parte") su queja con la solución propuesta, dentro de los diez (10) días siguientes a la recepción de dicha reclamación, la Otra Parte responderá dicha comunicación indicando su acuerdo o no con la solución propuesta por la Parte Afectada o de otra solución a la disputa. La Parte Afectada deberá responder a la comunicación de la Otra Parte dentro de los diez (10) después de la recepción de esta. Este proceso tendrá una duración no mayor de treinta (30) días. Si durante el mismo **LAS PARTES** no han llegado a un acuerdo, entonces la disputa será sometida al Tribunal Superior Administrativo.





ARTÍCULO 18: DISPOSICIONES GENERALES. -

18.1. Derogación de acuerdos previos.- Este contrato deroga y sustituye cualquier otro documento verbal o escrito, de la naturaleza que fuese, que haya podido ser suscrito entre las partes con anterioridad a la firma de este contrato y con relación a "los inmuebles" que conforman el objeto del presente contrato.

18.2. Fuerza Mayor o Caso fortuito.- Se entenderá por causas de Fuerza Mayor o Caso Fortuito, cualquier acontecimiento, incidente o circunstancia imprevisible, o que aun habiendo sido previsible, hubiere resultado insuperable para cualquiera de las partes y que afecte directa y sustancialmente la ejecución de las obligaciones a su cargo en virtud de este contrato, luego de tomadas todas las medidas posibles a su alcance para evitar o, si no es posible evitar, minimizar sus efectos y siempre que imposibiliten el cumplimiento total o parcial de cualquiera de las obligaciones sustanciales estipuladas en el contrato, incluyendo pero no limitándose a acciones beligerantes, sabotaje, insurrección, disturbios o conmoción social, actos de la naturaleza incluyendo pero no limitándose a terremotos, huracanes, inundaciones y rayos, incendios, confiscación gubernamental, restricciones por cuarentenas y epidemias, guerra, rebelión, revolución, huelga nacional, paro nacional, conmoción interna, actos de terrorismo, entre otros.

18.2.1 En caso de un evento de Fuerza Mayor o Caso Fortuito que impida el cumplimiento de cualquiera de las obligaciones asumidas por las partes bajo el presente contrato, la parte en falta deberá dar aviso por escrito a la parte afectada en un plazo no mayor de cuarenta y ocho (48) horas, después de tener conocimiento de dicho evento, así como del cese de dicho evento de Fuerza Mayor o Caso Fortuito, en el mismo plazo antes indicado, con el fin de reanudar las obligaciones que se vieron suspendidas por la causa señalada, y, en consecuencia, continuar con la normal ejecución de las obligaciones acordadas en este contrato. Es entendido y pactado entre las partes que si transcurrieren más de treinta (30) días contados desde la notificación del evento de Fuerza Mayor o Caso Fortuito, y el evento de Fuerza Mayor o Caso Fortuito persiste, las Partes podrán extender la suspensión por plazos iguales y consecutivos hasta tanto consideren dicho evento ha cesado.

18.3. Indemnizaciones.- Cada una de las partes indemnizará, mantendrá a la otra libre e indemne, defenderá a la otra parte de cualquier y todas las pérdidas, daños, reclamaciones, acciones, obligaciones o gastos (incluyendo sin limitación los honorarios de abogado) que surjan de o con relación a cualquier falta en el cumplimiento de sus compromisos, convenios u obligaciones que se requiera realizarse bajo el presente o como consecuencia del presente o por cualquier equívoco o inexactitud material en cualquier seguridad o garantía hecha bajo el presente contrato o como consecuencia del mismo.

LR **18.4. Confidencialidad.** - Cada una de las partes del presente contrato mantendrá bajo reserva toda información que se hubiese revelado en ocasión o en el contexto del presente documento, y no divulgará, publicará o utilizará la misma sin el previo consentimiento por escrito de la contraparte. Esta obligación no se aplicará a cualquier información que, i) ya fuese del conocimiento de dicha parte; ii) es o se convierta de conocimiento público no por falta de dicha parte, o iii) que en lo adelante sea divulgado a dicha parte por un tercero con derecho a la misma o iv) sea preciso divulgar en aras de la adecuada defensa de intereses y derechos en justicia. La obligación de confidencialidad no aplicará respecto de los deberes de información a los respectivos sus reguladores y organismos supervisores y diferentes deberes de divulgar, publicar y/o remitir de información relevante y/o periódica, ya sea para conocimiento del público en general y/o para las autoridades competentes.

18.5. Cláusulas Nulas.- Si alguna de las cláusulas de este contrato se prueba por algún motivo parcial o totalmente nula, dicha nulidad afectará sólo la parte de dicha cláusula que se anula, y en todos los demás

aspectos este contrato se considerará como si dicha cláusula nula no se hubiese convenido y ninguna otra cláusula de este contrato se verá afectada, anulada o perjudicada, y en el entendido de que en caso de que una cualesquiera de las cláusulas de este contrato, fuese declarada nula por la jurisdicción competente a dichos fines, las partes acordaran de buena fe una nueva disposición que permita cumplir con el objeto de aquella cláusula cuya nulidad se hubiese declarado.

18.6. No pérdida de derechos. - En caso de que una de las partes no ejerza una acción prevista por este contrato en el momento determinado que corresponda, no implica renuncia al ejercicio de dicho derecho o acción en lo sucesivo.

18.7. Notificaciones y elección de domicilio. - Para todos los efectos legales, **LAS PARTES** acuerdan como domicilio los indicados en el encabezado del presente Contrato, bajo el entendido de que todo aviso o comunicación debe ser dirigido en la forma siguiente:

Si es a **EL ARRENDADOR:**

Ave. Abraham Lincoln 504, Edificio Rannik 6to piso, de esta ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana.

Atención: Rafael Madera Rodríguez

Teléfono: 809-960-5900

Correo electrónico: RMadera@inmobiliariareservas.com

Si es a **EL ARRENDATARIO:**

Avenida George Washington esquina calle Héroes de Luperón, Centro de los Héroes, Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional y en los inmuebles alquilados una vez sean ocupados en virtud del presente contrato.

Atención: Sol Ángel Rodríguez

Teléfono: 809-532-4233

Correo electrónico: sol.rodriguez@pasaportes.gob.do

Para todo lo no previsto en el presente contrato, las partes eligen domicilio en sus respectivos domicilios sociales indicados al inicio de este acuerdo.

LR
18.8. Ley aplicable y prórroga de competencia territorial. - Este contrato será interpretado y gobernado por las leyes de la República Dominicana. Para todo lo no previsto en el mismo, **LAS PARTES** se remiten al derecho común. Queda entendido que cualquier cambio de domicilio, teléfono o persona contacto deberá ser notificado por escrito, de forma inmediata, por la parte que experimente tal cambio a la otra parte.

HECHO Y FIRMADO en cuatro (4) originales de un mismo tenor y efecto, uno para cada una de las partes contratantes, en la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los doce (12) día del mes de julio del año dos mil veinticuatro (2024).

MM
Firmas en la siguiente página.



Por EL ARRENDADOR:
INMOBILIARIA RESERVAS, S.A.,
representada por:



RAFAEL MADERA RODRÍGUEZ



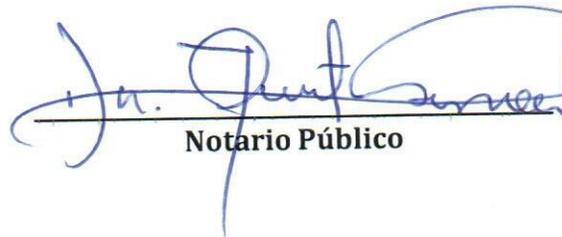
Por EL ARRENDATARIO:
DIRECCION GENERAL DE PASAPORTES
representada por:



LORENZO DAVID RAMÍREZ URIBE



Yo, Dr. Domingo Antonio Sosa E., abogado notario público de los del número del Distrito Nacional, inscrito en el Colegio Dominicano de Notarios bajo el número 2595., Certifico y doy fe que por ante mi comparecieron los señores **RAFAEL MADERA RODRÍGUEZ** y **LORENZO DAVID RAMÍREZ URIBE**, de generales que constan, quienes me ha declarado libremente, voluntariamente y bajo la fe del juramento, que las firmas y los sellos que anteceden y acompañan sus firmas son los mismos que acostumbran a usar en todos los documentos de sus vidas privadas y públicas, así mismo que ostentan la suficiente calidad para suscribir el presente acto. En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los doce (12) día del mes de julio del año dos mil veinticuatro (2024).



Notario Público

