



## CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

### ENTRE:

**MERAIKA, S.R.L.**, sociedad comercial constituida de conformidad con las leyes que rigen la materia en República Dominicana, provista del Registro Nacional del Contribuyente (RNC) No. 101-57345-7, con domicilio establecido en la Avenida Luperón No. 10, Zona Industrial de Herrera, municipio Santo Domingo Oeste, Provincia Santo Domingo, República Dominicana, debidamente representada por su gerente el señor **Leonidas Radames Henriquez Mendez**, dominicano, mayor de edad, titular de la cédula de identidad y electoral No. 001-0081383-1, con domicilio en esta ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, quien para los fines del presente contrato y para todos los fines y consecuencias legales del mismo se denominará “**LA ARRENDADORA**”, y;

**DIRECCION GENERAL DE JUBILACIONES Y PENSIONES A CARGO DEL ESTADO**, órgano de la administración pública central del Estado Dominicano, Provista del Registro Nacional del Contribuyente (RNC) No. 430-06194-8, con sede en la Avenida 27 de Febrero número 17 y 19, casi esquina calle Alberto Peguero, ensanche Miraflores, Santo Domingo, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, debidamente representada por el **Lic. Juan Rosa**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral No.001-0353047-3, domiciliado en esta ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, la cual en lo adelante de presente contrato y para todos los fines y consecuencias legales del mismo se denominará “**LA ARRENDATARIA**”.

### PREÁMBULO:

**POR CUANTO: LA ARRENDATARIA y LA ARRENDADORA** a los fines de este documento, podrán identificarse en lo delante de manera conjunta como **LAS PARTES**.

**POR CUANTO:** En fecha 03 de julio del año 2017, el MINISTERIO DE HACIENDA suscribió con la entidad comercial MERAIKA, S.R.L., un contrato de Arrendamiento marcado con el numero 014-2017, en el cual LA ARRENDADORA le arrendó los inmuebles objetos del presente contrato (los cuales serán detallados en lo adelante), para alojar la sede central de la Dirección General de Jubilaciones y Pensiones a Cargo del Estado (DGJP) y la Dirección de Casinos y Juegos de Azar (DCJA), ambas dependencias del MINISTERIO DE HACIENDA.

**POR CUANTO:** MERAIKA, S.R.L., entregó en calidad de arrendamiento al MINISTERIO DE HACIENDA, los inmuebles (Edificios) que se describen a continuación:

- I. Inmueble identificado como 400433917383 que tiene una superficie de 1,639.52 metros cuadrados, matricula no. 0100282505, ubicado en el Distrito Nacional, propiedad de la razón social MERAIKA, C. por A., debidamente representada por



LEÓNIDAS RADAMÉS HENRÍQUEZ MÉNDEZ, donde hay construido edificio.



- II. Inmueble identificado como 400443011220 que tiene una superficie de 1,049.00 metros cuadrados, matricula no. 0100281286, ubicado en el Distrito Nacional, propiedad de la razón social MERAICA, S.R.L., representada por LEÓNIDAS RADAMES HENRÍQUEZ MÉNDEZ, donde hay construido un edificio.

**POR CUANTO:** Durante la ejecución del precitado contrato, el MINISTERIO DE HACIENDA realizó cambios estructurales, sin la debida autorización de su propietario, a los edificios antes indicados (los Inmuebles) que alojan la Dirección General de Jubilaciones y Pensiones y Dirección de Casinos y Juegos de Azar, ubicados en la Avenida 27 de Febrero entre la calle Leopoldo Navarro y la Avenida Máximo Gomez, en el sector Miraflores de la ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional.

**POR CUANTO:** Los cambios estructurales realizados en los edificios propiedad de **LA ARRENDADORA** consistieron en la construcción de (i) un tercer piso en uno de los edificios, y (ii) un quinto piso en otro de los edificios a que se refiere el presente contrato de arrendamiento, los cuales fueron construidos sin la previa autorización escrita por parte de **LA ARRENDADORA**, y sin la aprobación escrita y permisos correspondientes de las autoridades municipales y gubernamentales de la República Dominicana.

**POR CUANTO:** Que el precitado contrato de fecha 3 de julio del 2017, ha llegado a su término por lo que la **DIRECCION GENERAL DE JUBILACIONES Y PENSIONES A CARGO DEL ESTADO**, ha expresado su interés a **LA ARRENDADORA** de continuar ocupando los inmuebles de su propiedad bajo la modalidad de arrendamiento.

**POR CUANTO:** La **DIRECCION GENERAL DE JUBILACIONES Y PENSIONES A CARGO DEL ESTADO**, tiene conocimiento y acepta conforme que **LA ARRENDADORA** no posee ninguna responsabilidad respecto a los vicios de construcción o desperfectos o inconvenientes con instalaciones eléctricas/plomería/filtraciones/etc., que existan o pudieran ocurrir en los Inmuebles alquilados previamente por el MINISTERIO DE HACIENDA, puesto que fue ese Ministerio quien realizó modificaciones estructurales sin contar con el consentimiento de **LA ARRENDADORA**, ni tampoco de las autoridades municipales y gubernamentales de la República Dominicana que rigen la materia, por lo que **LA ARRENDADORA** se compromete a que no reclamará, demandará a **LA ARRENDATARIA** a partir de la firma del presente Contrato por concepto de las construcciones no autorizadas antes descritas, desde ahora y para el futuro.

**POR CUANTO:** Habiendo reconocido voluntariamente todo lo expresado anteriormente, la **DIRECCION GENERAL DE JUBILACIONES Y PENSIONES A CARGO DEL ESTADO**, mantiene el interés de contratar con la entidad comercial **MERAICA, S.R.L.**, el arrendamiento de los Inmuebles antes descritos para alojar las oficinas principales de la **DIRECCION GENERAL DE JUBILACIONES Y PENSIONES A CARGO DEL ESTADO**, y la **COOPERATIVA DE PARTICIPACIÓN ESTATAL Y SERVICIOS MÚLTIPLES DE EMPLEADOS DEL MINISTERIO DE HACIENDA, INC.**, (**COOPMINHA**), bajo los



términos y condiciones que serán establecidos en el presente contrato, lo cual manifiesta estar de acuerdo **LA ARRENDADORA**.

**POR CUANTO**, y en entendido de que el anterior preámbulo forma parte integral del presente contrato.

**HAN CONVENIDO Y PACTADO LO SIGUIENTE**



**PRIMERO: Objeto:**

1.1 **LA ARRENDADORA** alquila a **LA ARRENDATARIA**, quien acepta conforme los inmuebles descritos a continuación, que en lo sucesivo se denominarán EL INMUEBLE:

- I. Inmueble identificado como 400433917383 que tiene una superficie de 1,639.52 metros cuadrados, matricula no. 0100282505, ubicado en el Distrito Nacional, propiedad de la razón social MERAIKA, C. por A., debidamente representada por LEÓNIDAS RADAMÉS HENRÍQUEZ MÉNDEZ.
- II. Inmueble identificado como 400443011220 que tiene una superficie de 1,049.00 metros cuadrados, matricula no. 0100281286, ubicado en el Distrito Nacional, propiedad de la razón social MERAIKA, S.R.L., representada por LEÓNIDAS RADAMES HENRÍQUEZ MÉNDEZ.

1.2 **LA ARRENDATARIA** reconoce y acepta que los terrenos donde están construidos los edificios antes descritos tienen en su totalidad 2,688.52 metros cuadrados, y que producto de las modificaciones estructurales indicadas en el preámbulo del presente Contrato realizadas por el Ministerio de Hacienda, actualmente los dos edificios tienen una disponibilidad mayor de metros cuadrados de construcción para su uso de 4,016 metros cuadrados de construcción.

1.3 **LAS PARTES** reconocen que el presente arrendamiento tiene efecto con la finalidad de alojar las oficinas principales de las siguientes instituciones:

- a) **DIRECCION GENERAL DE JUBILACIONES Y PENSIONES A CARGO DEL ESTADO**, y;
- b) **COOPERATIVA DE PARTICIPACIÓN ESTATAL Y SERVICIOS MÚLTIPLES DE EMPLEADOS DEL MINISTERIO DE HACIENDA, INC., (COOPMINHA)**.

**SEGUNDO: Modificaciones:**

2.1 **LA ARRENDATARIA** declara haber examinado detenidamente los Inmuebles alquilados, encontrándolo en estado correcto y a su entera satisfacción, toda vez que lo ha estado utilizando de manera exclusiva durante los últimos 5 años del Contrato con el Ministerio de Hacienda.





- 2.2 **LA ARRENDATARIA** ha consentido con **LA ARRENDADORA** el cambio de un ascensor nuevo con capacidad de 8 personas para el mejoramiento de las actividades de **LA ARRENDATARIA**, cuyo costo será cubierto exclusivamente por **LA ARRENDADORA**. También **LA ARRENDADORA** se compromete a cubrir el 100% del mantenimiento del referido ascensor, el cual deberá de estar instalado y en operación plena a favor de **LA ARRENDATARIA** en un plazo de 12 meses a partir de la firma del presente Contrato.
- 2.3 De igual manera, **LA ARRENDADORA** ha consentido con **LA ARRENDATARIA** a instalar a su solo costo, una barra metálica para envejecientes en el primer piso, estacionamientos frontales (de la Ave. 27 de Febrero), del inmueble correspondiente a la DGJP en un plazo de 45 días a partir de la firma del presente Contrato.

**TERCERO: Obligaciones de LA ARRENDATARIA:**

- 3.1 En consecuencia, **LA ARRENDATARIA** se compromete voluntariamente a mantener los Inmuebles alquilados en el mismo estado en que se encuentra, y asume la obligación de corregir todos los desperfectos en paredes, techos, pisos, puertas ventanas, cristales, pestillos, cerraduras, instalaciones eléctricas y sanitarias (obstrucción de inodoros, lavamanos y cualquier otro desagüe, cambio de zapatillas, roturas de llaves, etc), a su solo costo, incluyendo la pintura interior y exterior de los Inmuebles. SR
- 3.2 Todo daño causado a los Inmuebles por **LA ARRENDATARIA**, de toda índole o naturaleza, consecuencia de descuido, omisión, negligencia, conducta impropia u otras actividades de los sirvientes, visitantes, empleados o relacionados de **LA ARRENDATARIA**, serán reparados a su propio costo y a su entera satisfacción en beneficio de **LA ARRENDADORA**. /
- 3.3 **LA ARRENDATARIA** se compromete a utilizar los Inmuebles alquilado para el uso establecido en el presente contrato.
- 3.4 **LA ARRENDATARIA** no puede ceder este contrato, ni subalquilar los Inmuebles, en todo o en parte. **LA ARRENDATARIA** tampoco podrá permitir que por tolerancia, negligencia o cualquiera otra actitud similar, el uso por parte de ningún tercero, aunque fuere relacionado, exceptuando de manera exclusiva la **COOPERATIVA DE PARTICIPACIÓN ESTATAL Y SERVICIOS MÚLTIPLES DE EMPLEADOS DEL MINISTERIO DE HACIENDA, INC., (COOPMINHA)**.
- 3.5 **LA ARRENDATARIA** se compromete a contratar una póliza de seguro de responsabilidad civil sobre los Inmuebles arrendados a favor de **LA ARRENDADORA** por el periodo de duración del presente contrato, la cual debe ser endosada a favor de **LA ARRENDADORA** dentro de los dieciocho (18) meses posteriores a la firma del presente Contrato con Seguros Banreservas.
- 3.6 Asimismo, **LA ARRENDATARIA** se compromete a contratar una póliza de seguros contra incendios y líneas aliadas sobre los Inmuebles arrendados, la cual debe ser endosada a favor



de **LA ARRENDADORA** dentro de los dieciocho (18) meses posteriores a la firma del presente Contrato con Seguros Banreservas.



- 3.7 **LA ARRENDADORA** se compromete con **LA ARRENDATARIA** a cubrir el costo de una póliza de responsabilidad civil respecto al ascensor con capacidad de 8 personas, la cual debe ser endosada a favor de **LA ARRENDATARIA** una vez instalado y en operación el ascensor antes indicado; en caso de que no exista una póliza de seguro que cubra esta situación, no excluye la responsabilidad civil específica para el ascensor por parte de **LA ARRENDADORA**.
- 3.8 **LA ARRENDATARIA** se compromete a no hacer modificaciones ni cambios estructurales en los Inmuebles arrendados, sin la previa autorización por escrito de **LA ARRENDADORA**, y en caso de obtenida ésta, las mejoras hechas en el mismo, incluyendo las instalaciones eléctricas que se hagan, con todo su material, quedarán en beneficio de **LA ARRENDADORA**, sin compensación de ninguna especie. **LA ARRENDATARIA** tampoco podrá remover o sustituir puertas, plafones o ventanas sin el consentimiento expreso y escrito de **LA ARRENDADORA**.
- 3.9 Queda a cargo de **LA ARRENDATARIA** el servicio de energía eléctrica, debiendo mantener de forma independiente un contador eléctrico para sobre los Inmuebles arrendados. JR
- 3.10 Quedan también a cargo de **LA ARRENDATARIA** las cuotas correspondientes a servicios, tales como teléfono, cable, Internet, o cualquier otro servicio que reciban sobre los Inmuebles arrendados. /
- 3.11 En caso de temporales, huracanes o cualquier otro fenómeno de la naturaleza, incluyendo, pero sin limitarlo a cataclismos, temporales, y similares, queda a cargo de **LA ARRENDATARIA**, proveerse de las tapas de madera y protecciones que considere oportunas y necesarias para la defensa de puertas y ventanas.
- 3.12 Cualquier daño por omisión, descuido o negligencia que sufra la instalación eléctrica de los Inmuebles arrendados objeto de este contrato serán reparados a su solo costo por **LA ARRENDATARIA**.
- 3.13 En caso de que **LA ARRENDATARIA** notifique su deseo de desalojar sobre los Inmuebles arrendados, o el contrato llegue a su término, **LA ARRENDADORA** queda facultada para anunciar en alquiler sobre los Inmuebles arrendados objeto de este contrato, así como tendrá derecho **LA ARRENDADORA**, de enseñar en horas del día, sobre los Inmuebles arrendados a terceros interesados.
- 3.14 Cumplir con la obligación de pago del arrendamiento de los Inmuebles arrendados dentro del mes en curso que corresponda en cada caso a partir de la firma del presente documento.

**CUARTO: PRECIO DEL ALQUILER:**





- 4.1 **LA ARRENDATARIA** se compromete a pagar por concepto de alquiler mensual o fracción de mes, la suma de US\$35,000.00 (Treinta y Cinco Mil Dólares Estadounidenses), más Impuestos, o su equivalente en pesos dominicanos a la tasa publicada por el Banco Central de la República Dominicana al momento del pago desde la fecha de vigencia del presente contrato hasta el 31 de Diciembre 2022.
- 4.2 **LA ARRENDATARIA, a partir de enero 2023 y hasta la fecha de término del presente contrato**, se compromete a pagar por concepto de alquiler mensual o fracción de mes, la suma de US\$40,000.00 (Cuarenta Mil Dólares Estadounidenses), más Impuesto o su equivalente en pesos dominicanos a la tasa publicada por el Banco Central de la República Dominicana al momento del pago.
- 4.3 En caso de que **LA ARRENDATARIA** no cumpla con su obligación de pago a más tardar quince días después del vencimiento de cada mes, **LA ARRENDATARIA** estará obligada a pagar un tres (3%) por ciento del valor del alquiler por cada día de retardo en el cumplimiento de su obligación, a lo que consienten expresamente **LA ARRENDATARIA** y acepta **LA ARRENDADORA**.
- 4.4 El precio del arrendamiento será exigible dentro del mes en curso que corresponda en cada caso a partir de la firma del presente contrato. Dicho pago se hará mediante transferencia bancaria a la cuenta de **LA ARRENDADORA** que se indica en este Contrato.
- 4.5 Para poder efectuar el pago correspondiente, **LA ARRENDADORA** deberá presentar una factura con número de comprobante gubernamental dentro de los primeros 5 días de cada mes a partir de la firma del presente contrato.

**QUINTO: Depósito:**

- 5.1 **LA ARRENDADORA** declara recibir de manos de **LA ARRENDATARIA**, la suma de **US\$70,000.00 (Setenta Mil Dólares Estadounidenses)** o su equivalente en pesos dominicanos a la tasa publicada por el Banco Central de la República Dominicana, por concepto de dos meses de depósito a la firma de este contrato. Dicha suma no será reintegrada a **LA ARRENDATARIA**, sino después de haber sido entregado los Inmuebles arrendados objeto de este contrato, y cuando **LA ARRENDADORA** haya establecido que los Inmuebles arrendados objeto de este contrato no hayan sido dejado con deterioro y que **LA ARRENDATARIA** haya pagado los servicios de teléfono, energía eléctrica, cable, basura y cualquier otro servicio básico.
- 5.2 **LA ARRENDADORA** declara recibir de manos de **LA ARRENDATARIA**, la suma de US\$35,000.00 (Treinta y Cinco Mil Dólares Estadounidenses) más impuestos, o su equivalente en pesos dominicanos a la tasa publicada por el Banco Central de la República Dominicana, por concepto de un mes de alquiler adelantado a la firma de este contrato.
- 5.3 **LA ARRENDATARIA** no podrá aplicar el depósito entregado mediante este contrato a mensualidades vencidas



5.4 Si **LA ARRENDATARIA** da término al contrato en el primer año, las sumas de depósito serán retenidas por **LA ARRENDADORA**, como justa reparación por los daños causados por la terminación anticipada del contrato. Esta cláusula no exime a **LA ARRENDATARIA** de cubrir los gastos en que incurra **LA ARRENDADORA** por los deterioros dejados sin reparar en los Inmuebles arrendados objeto de este contrato, así como los servicios de **LA ARRENDATARIA** dejados de pagar.

**SEXTO: Duración del Contrato:**

6.1 Este contrato tiene una vigencia de **DIEZ (10) AÑOS**, contados desde el día primero (1ero) de septiembre del 2022 hasta el primero (1ero) de septiembre del 2032.

6.2 En caso de que una de las partes desearé poner término a este contrato antes del plazo previsto precedentemente, o bien luego de vencido éste (si hubiese tácita reconducción, que en ningún caso será mayor a un año), se obliga a preavisar a la otra con **NOVENTA (90)** días de anticipación.

6.3 En caso de que llegue el término del contrato y las partes no hayan renovado el mismo, **LA ARRENDATARIA** estará obligado a entregar los Inmuebles arrendados objeto de este contrato en buen estado, con sus llaves interiores y exteriores, los recibos al día en el pago de los servicios y sus mantenimientos, requisitos sin los cuales **LA ARRENDADORA** o su representante no recibirán los Inmuebles arrendados objeto de este contrato. Este contrato se considerará terminado cuando **LA ARRENDATARIA** haya cumplido con los siguientes requisitos:

- a) Desocupación definitiva de los Inmuebles arrendados objeto de este contrato;
- b) Presentación a **LA ARRENDADORA** de los recibos que evidencian el saldo a la fecha de entrega de los servicios;
- c) Aceptación por escrito de que los Inmuebles arrendados objeto de este contrato han sido recibidas por **LA ARRENDADORA** en el estado que fueron entregadas a **LA ARRENDATARIA** al momento de originarse este alquiler.
- d) Entrega de llaves interiores y exteriores de los Inmuebles arrendados objeto de este contrato.

**SEPTIMO: No Responsabilidad De LA ARRENDADORA por Perdidas de LA ARRENDATARIA:** **LA ARRENDADORA** no se responsabiliza por ningún daño o pérdida que **LA ARRENDATARIA**, sus empleados o relacionados sufra, así como tampoco por los daños o pérdidas sufridos sobre sus objetos y valores, durante la vigencia del contrato de alquiler, por cualquier motivo, ya sea vicios ocultos, lluvias, inundaciones, terremotos, ciclones, tempestades, incendios, motines, robos o cualquier otra causa.

**OCTAVO:** Si el Gobierno Dominicano impusiere cualquier arbitrio con cargo a los inquilinos, en adición a los existentes actualmente, **LA ARRENDATARIA** asume el pago de los nuevos impuestos o arbitrios a partir de que sean exigibles de acuerdo a la legislación dominicana aplicable.





**NOVENO: Rescisión del Contrato por Falta de cualesquiera de las obligaciones de LA ARRENDATARIA.** En caso de que LA ARRENDATARIA incumpla una cualesquiera de las obligaciones puestas a su cargo en este contrato, y muy particularmente las descritas en el artículo tercero de este contrato, LA ARRENDADORA, a su opción, declarará rescindido el presente contrato de alquiler y procederá a ejecutar el desalojo de los Inmuebles arrendados objeto de este contrato sin la previa notificación de desahucio que prescribe el Artículo 1736 del Código Civil.

**DECIMO: Solución de Controversias:** En caso de litigio o controversias que surgiera en ocasión a la ejecución, interpretación o cualquier otra causa relativa al presente contrato, LA ARRENDATARIA acuerda con LA ARRENDADORA que otorgan competencia para tales fines a la jurisdicción contenciosa-administrativa, específicamente, al Tribunal Superior Administrativo de acuerdo a la legislación vigente en República Dominicana.

**DECIMO PRIMERO: Derecho Común:** Para todo lo previsto en este contrato las partes se remiten al derecho común de la Republica Dominicana.

**DECIMO SEGUNDO: Elección de Domicilio:** Para todos los fines y consecuencias de este contrato las partes eligen domicilio de la siguiente manera:

- LA ARRENDADORA: En el domicilio indicado en el encabezado.
- LA ARRENDATARIA: En LA ARRENDATARIA alquilado.

**HECHO** en tres (3) originales, una para cada parte y otra para el notario actuante que legaliza las firmas contenidas en el mismo, en la ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, al primer (1er.) día del mes de septiembre del año dos mil veintidós (2022).

**POR LA ARRENDADORA: MERAIKA, S.R.L.**




  
\_\_\_\_\_  
**LEÓNIDAS RADAMES HENRÍQUEZ MÉNDEZ**  
Representante

**POR LA ARRENDATARIA: DIRECCION GENERAL DE JUBILACIONES Y PENSIONES A CARGO DEL ESTADO.**



  
\_\_\_\_\_  
**LIC. JUAN ROSA**  
Representante

Yo, Dr. Reginaldo Gómez P., Notario Público de los del  
Número del Distrito Nacional, matriculado en Colegio Dominicano de Notarios con el número  
1199. **CERTIFICO Y DOY FE** que las firmas que anteceden corresponden a  
los señores **LEÓNIDAS RADAMES HENRÍQUEZ MÉNDEZ**, en representación de la   
**MERAIKA, S.R.L.**, y **LIC. JUAN ROSA**, en representación de la **DIRECCION GENERAL  
DE JUBILACIONES Y PENSIONES A CARGO DEL ESTADO**, cuyas generales y calidades  
constan, quienes me han declarado que esas son las firmas que utilizan en todas sus actuaciones  
públicas y privadas, por lo cual debe tenersele entera fe. –

En la ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, al primer  
(1er.) día del mes de septiembre del año dos mil veintidós (2022). –

Dr. Reginaldo Gómez P.  
\_\_\_\_\_  
NOTARIO PÚBLICO



**MERAIKA, SRL**  
RNC 101573457