

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO NÚM. CAL-0924-01, PARA LA CONTRATACIÓN DE SERVICIOS DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE PARA PARQUEOS, REFERENCIA: PROCESO DE EXCEPCIÓN POR SELECCIÓN DIRECTA DE PROVEEDOR ÚNICO NÚM. TSS-CCC-PEPU-2024-0017.

ENTRE: De una parte, **TESORERÍA DE LA SEGURIDAD SOCIAL**, con su Registro Nacional de Contribuyente núm. 4-01-51707-8, institución autónoma y descentralizada del Estado Dominicano adscrita al Ministerio de Trabajo, creada en virtud de Ley núm. 13-20, del 7 de febrero del año 2020, que modifica la Ley núm. 87-01 que crea el Sistema Dominicano de Seguridad Social, con domicilio y asiento oficial ubicado en Avenida Tiradentes núm. 33, Torre Presidente Antonio Guzmán, 5to piso, sector Ensanche Naco de esta ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, República Dominicana, debidamente representada por el señor **HENRY SAHDALÁ DUMIT**, dominicano, mayor de edad, casado, portador de la Cédula de Identidad y Electoral núm. , domiciliado y residente en esta ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, en su calidad de Tesorero, según lo establecido en el Decreto Presidencial núm. 477-20, dictado en fecha 18 de Septiembre del 2022, que para los fines del presente contrato, se denominará **"LA INQUILINA"**, o por su nombre completo o por sus siglas **"TSS"**, indistintamente;

Y de otra parte, **INVERSIONES VALLE ARRIBA SRL**, sociedad comercial organizada de conformidad con las leyes de la República Dominicana, con su Registro Nacional de Contribuyente núm. 1-31-27991-2, Registro de Proveedor del Estado núm. 118170, con su domicilio social y asiento principal en la Avenida George Washington No. 218, sector Gazcue, en esta Ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, República Dominicana, debidamente representada para los fines del presente contrato por el Señor **PIERRE NAHAS KRAITEM**, dominicano, mayor de edad, casado, portador de la Cédula de Identidad y Electoral núm. , domiciliado y residente en esta ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, quien actúa en su calidad de gerente según lo establecido en el Registro Mercantil núm. 116095SD, para los fines del presente contrato, se denominará **"EL ARRENDADOR"** o por su razón social, indistintamente;

En lo que sigue del presente contrato, **LA TESORERÍA DE LA SEGURIDAD SOCIAL E INVERSIONES VALLE ARRIBA SRL**, de manera conjunta se denominarán **LAS PARTES**.

PREÁMBULO

POR CUANTO: Que de conformidad con las disposiciones del artículo 138 de la Constitución dominicana la Administración Pública *"está sujeta en su actuación a los principios de eficacia, jerarquía, objetividad, igualdad, transparencia, economía, publicidad y coordinación, con sometimiento pleno al ordenamiento jurídico del Estado"*, por lo que, **LA INQUILINA** en cada una de sus actuaciones, debe garantizar su observancia y entero cumplimiento.

POR CUANTO: Que la Constitución dominicana consagra dentro de sus principios, en concordancia con el Estado social y democrático de Derecho, los servicios públicos que el Estado debe proveer a sus ciudadanos, los cuales tienen un carácter progresivo. En ese orden, el artículo 147 de la referida Constitución establece que: *"Los servicios públicos están destinados a satisfacer las necesidades de*



interés colectivo. Serán declarados por ley. En consecuencia: (...) 2) Los servicios públicos prestados por el Estado o por los particulares, en las modalidades legales o contractuales, deben responder a los principios de universalidad, accesibilidad, eficiencia, transparencia, responsabilidad, continuidad, calidad, razonabilidad y equidad tarifaria (...).

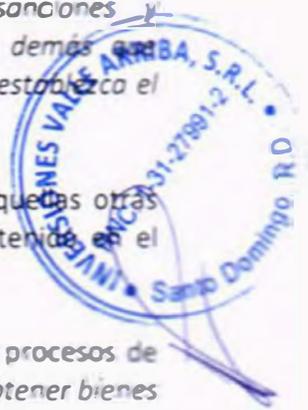
POR CUANTO: La Ley núm. 340-06 sobre Compras y Contrataciones de Bienes, Servicios y Obras y sus modificaciones, del 18 de agosto de 2006, así como su Reglamento de Aplicación contenido en el Decreto Núm. 416-23 del 14 de septiembre de 2023, establecen los diferentes procedimientos de selección de proveedores a ser utilizados por los entes y órganos de la Administración Pública, su debido proceso y todo el ciclo del procedimiento de contratación que abarca hasta la administración, gestión y liquidación del contrato.

POR CUANTO: Que el artículo 28 de la Ley núm. 340-06 y sus modificaciones, establece las cláusulas obligatorias de los contratos, se cita: "El contrato, para considerarse válido, contendrá cláusulas obligatorias referidas a: antecedentes, objeto, plazo, precio, ajuste de precios, equilibrio económico financiera, garantías, modificación, terminación, resolución, arbitraje, nulidad, sanciones y bonificaciones, si ello se ha acordado, liquidación, solución de controversias, y las demás que correspondan de acuerdo con la naturaleza de la contratación y con las condiciones que establezca el reglamento de la presente ley".

POR CUANTO: Que adicionalmente para la validez de los contratos deben contener aquellas otras cláusulas que refiere el párrafo III del artículo 164 del Reglamento de Aplicación contenido en el Decreto núm. 416-23.

POR CUANTO: Que, el Artículo 57 del citado Reglamento 416-23, dispone dentro de los procesos de excepción, el Proveedor Único, estableciendo que: "Se utilizará este procedimiento para obtener bienes o servicios insustituibles, que solo pueden ser suministrados por una persona natural o jurídica, que es la única opción en el mercado o que posee la titularidad o derecho del objeto contractual. Este procedimiento aplica para entregas adicionales del proveedor original que serán utilizados como repuestos, ampliaciones o servicios continuos para equipos existentes, programas de cómputos, servicios o instalaciones. Cuando el cambio de un proveedor obligue a LA INQUILINA o adquirir bienes o servicios que no sean compatibles con equipos, programas de cómputos, servicios o instalaciones existentes, utilización de patentes, marcas exclusivas y tecnologías que no admiten otras alternativas técnicas. Párrafo: El procedimiento por selección por proveedor único será por selección directa y se iniciará previa resolución motivado del Comité de Compras y Contrataciones, sustentado en un informe pericial y legal debidamente motivado".

POR CUANTO: Que, la Contraloría General de la República y la Dirección General de Contrataciones Públicas, de manera conjunta emitieron en fecha tres (3) de febrero del 2022, una circular respecto a la contratación oportuna de los procedimientos de contratación de alquileres y arrendamientos de bienes inmuebles en el Sistema Electrónico de Contrataciones Públicas (SECP)-Portal Transaccional y Registro de contratos, la cual establece que las instituciones en el marco de dicha actuación administrativa deberán:



- I. Gestionar los procedimientos de contratación a través del Sistema Electrónico de Contrataciones Públicas (SECP)-Portal Transaccional en atención del Decreto Núm. 350-17 de fecha 14/09/2017, el cual establece el uso obligatorio de dicha plataforma para la gestión integral de los procedimientos de contratación Pública (...).
- II. "Podrán evaluar si el caso reúne las condiciones para acogerse al uso de las excepciones de exclusividad o proveedor único, previstos en el numeral 3 del párrafo del artículo 6 de la Ley 340-06, así como en los numerales 5 y 6 del art. 3 del Reglamento de aplicación aprobado mediante el Decreto 543-12, en los casos especiales de alquileres y arrendamientos de bienes de inmuebles, tomando en cuenta las características particulares requeridas, satisfacer la necesidad, como la ubicación, metraje, distribución instalaciones, disponibilidad de parqueo, valor promedio del precio de alquiler en la zona, Etc."

POR CUANTO: Que, **LA INQUILINA** es la entidad responsable del proceso de recaudo, distribución y pago de los recursos del Sistema Dominicano de Seguridad Social (SDSS) y la administración del Sistema Único de Información y Recaudo (SUIR), que comprende todas las informaciones de los empleadores y sus trabajadores.

POR CUANTO: Que, la **LA INQUILINA** posee una empleomanía de más de 300 colaboradores que realizan sus funciones desde las diferentes localidades de la institución, por lo cual, se ha identificado la necesidad de disponer de la cantidad de estacionamientos suficientes y cercanos a las localidades de ubicadas en el Distrito Nacional, es decir, Sede Principal ubicada en la avenida Tiradentes, Centro de Servicios, ubicado en Plaza Naco, Oficinas Administrativas, ubicada en la avenida Gustavo Mejía Ricart, a fin de garantizar la seguridad de sus colaboradores y sus vehículos.

POR CUANTO: Que, en virtud de lo anterior, la Directora de Recursos Humanos de **LA INQUILINA** realizó el Informe de Estudios Previos, así como el informe técnico y legal, recomendando el uso de los procesos de excepción para el Arrendamiento de Inmueble para Parqueos, donde se presentó el inmueble ubicado en la Avenida Gustavo Mejía Ricart No. 54, Ensanche Naco, de esta ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, con una extensión superficial de 996.5 Mt2, para fines de parqueo, propiedad de **Inversiones Valle Arriba SRL**, en virtud del Certificado de Título Matrícula **0100273534**.

POR CUANTO: Que, como resultado de lo anterior, en fecha veintiocho (28) de agosto del año dos mil veinticuatro (2024), fue convocado el oferente **INVERSIONES VALLE ARRIBA SRL** a participar en el proceso de Excepción por Selección Directa de Proveedor Único No. **TSS-CCC-PEPU-2024-0017**, realizado para la Contratación de los Servicios de Arrendamiento de Inmueble para Parqueos, a través del Sistema Electrónico de Contrataciones Públicas –SECP, administrado por la Dirección General de Contrataciones Públicas (DGCP) y en el Portal Institucional de esta Tesorería de la Seguridad Social.

POR CUANTO: Que luego de agotadas todas las formalidades referentes al Proceso de Excepción por



Selección Directa de Proveedor Único núm. TSS-CCC-PEPU-2024-0017, realizado para la Contratación de Servicios de Arrendamiento de Inmueble para Parques, llevado a cabo en cumplimiento de las disposiciones de la Ley núm. 340-06, sobre Compras y Contrataciones y su Reglamento de Aplicación aprobado mediante el Decreto núm. 416-23, vigente en ese momento, el Comité de Compras y Contrataciones de **LA INQUILINA** adjudicó a **EL ARRENDADOR**, mediante el acta núm. CCC-218-2024, de fecha dieciséis (16) de septiembre del año dos mil veinticuatro (2024).

POR CUANTO: Que, en fecha veinte (20) de septiembre del año dos mil veinticuatro (2024), la Unidad Operativa de Compras y Contrataciones (UOCC) de **LA INQUILINA** notificó el resultado del procedimiento de selección.

POR CUANTO: Que, en fecha veintiséis (26) de septiembre del año dos mil veinticuatro (2024), **EL ARRENDADOR** constituyó la Garantía de Fiel Cumplimiento de Contrato, emitida por Dominicana Compañía de Seguros, con fecha de vigencia desde el primero (1) de octubre del año dos mil veinticuatro (2024) hasta el primero (1) de octubre del año dos mil veintiséis (26), por un monto de **CUATROCIENTOS CUARENTA Y OCHO MIL SEISCIENTOS SESENTA Y CUATRO PESOS DOMINICANOS CON 88/100 (DOP\$448,664.88)**, correspondiente al cuatro por ciento (4%), del monto total adjudicado en cumplimiento de los artículos 200, 201 y 202 del Reglamento de aplicación de la Ley núm. 340-06 aprobado mediante Decreto núm. 416-23.

POR LO TANTO, POR CUANTO que el preámbulo y los antecedentes son parte integral del presente contrato, las partes libre y voluntariamente han convenido y pactado lo siguiente:

ARTÍCULO 1. OBJETO Y ALCANCE DEL CONTRATO: El objeto del contrato es Arrendamiento de inmueble para parqueo ubicado en la Avenida Gustavo Mejía Ricart No. 54, Ensanche Naco, de esta ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, un solar con una superficie de 996.5 metros cuadrados, según consta en el Certificado de Título, Matrícula 0100273534, con la Designación Catastral Parcela 229-R, del Distrito Catastral No. 03, del Distrito Nacional, expedido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional a nombre de Inversiones Valle Arriba SRL.

PÁRRAFO I: EL ARRENDADOR cede juntamente con el arrendamiento del inmueble descrito, el uso de los bienes, que se encuentran en el inmueble, a saber:

- Verja frontal perimetral con portón como medida de seguridad
- Cuatro (4) postes para el alumbrado

PÁRRAFO II: LAS PARTES reconocen que no están incluido en el objeto de este contrato, los servicios siguientes:

- Energía Eléctrica
- Seguridad para el parqueo
- Servicios de telefonía, cable e internet
- Servicio de Agua



- Recogida de Basura



ARTÍCULO 2: LA INQUILINA declara haber recibido el inmueble arrendado en perfecto estado, por lo que ésta realizará el levantamiento de un documento donde manifestará su conformidad con la entrega del referido local.

ARTÍCULO 3: LA INQUILINA se compromete y obliga a destinar el inmueble arrendado al uso exclusivo de **Parqueo**. Es condición esencial del presente contrato que **LA INQUILINA** no podrá en ningún momento ceder gratuita u onerosamente, parcial o total sus derechos de inquilino derivados del presente contrato, ni ceder, traspasar o sub – alquilar, total o parcialmente el inmueble objeto del presente arrendamiento.

PÁRRAFO I: LA INQUILINA garantiza que no hará uso ilegal o perjudicial de la propiedad arrendada y mantendrá dicha propiedad en buen estado de limpieza interior según las leyes sanitarias y de ornato, siendo responsable de todas las violaciones que se incurran a cualquier disposición legal o reglamentaria.

PÁRRAFO II: Queda entendido entre **LAS PARTES** que, de no cumplir **LA INQUILINA** con su obligación, será responsable del perjuicio que su negligencia pueda causar a **EL ARRENDADOR**, quedando obligada a costear dichas reparaciones en caso de que, llegado el término del contrato, **LA INQUILINA** entregue el inmueble arrendado en mal estado, diferente a la forma en que lo recibió según el artículo 2 de este contrato.

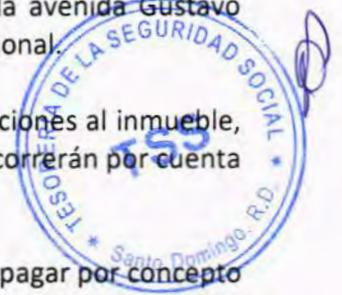
PÁRRAFO III: Queda expresamente convenido y pactado entre **LAS PARTES**, que los daños que pudiere sufrir el inmueble arrendado como consecuencias de fenómenos naturales, filtraciones, incendio, huelga, motines o daños por terceros por causa de escalamiento, vicios de construcción y fuerza mayor, serán reparados y costeados por **EL ARRENDADOR**.

ARTÍCULO 4: LA INQUILINA se compromete y obliga a mantener y conservar el inmueble en estado original, la conservación y reparación de todos los elementos que la integran o que formaren parte del inmueble, tales como: instalaciones eléctricas, etc., las cuales deberán ser entregadas a **EL ARRENDADOR**, al término del presente inquilinato en buen estado de funcionamiento.

ARTÍCULO 5. LUGAR DE EJECUCIÓN: El lugar para la ejecución del objeto de la presente contratación será llevada a cabo en la ubicación del inmueble alquilado, específicamente en la avenida Gustavo Mejía Ricart No. 54, sector Ensanche Naco, Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional.

PÁRRAFO: LAS PARTES reconocen, que, para llevar a cabo la realización de adecuaciones al inmueble, se deberá contar con la previa autorización del propietario y dichas modificaciones correrán por cuenta y cargo de **LA INQUILINA**.

ARTÍCULO 6. MONTO DEL CONTRATO: LAS PARTES convienen que el monto total a pagar por concepto de arrendamiento de este contrato asciende a la suma de **DIEZ MILLONES CUATROCIENTOS NOVENTA**



Y TRES MIL SEISCIENTOS VEINTIDOS PESOS DOMINICANOS 00/100 (DOP\$10,493,622.00) ITBIS incluido.

ARTÍCULO 7.- DEPOSITOS: LA INQUILINA mediante este mismo acto se compromete a entregar a EL ARRENDADOR la suma de SETECIENTOS VEINTITRES MIL PESOS DOMINICANOS CON 00/100 (DOP\$723,000.00), exento de ITBIS, en calidad de dos (2) depósitos como garantía de buen uso, valores que cuando sean recibidos por EL ARRENDADOR, mediante otro documento declarará su recepción conforme y suma que será reembolsada íntegramente a LA INQUILINA contra entrega del inmueble arrendado, previa inspección y recepción conforme.

PÁRRAFO I: La gestión del pago de este depósito se iniciará una vez certificado el contrato por la Contraloría General de la República, para lo cual EL ARRENDADOR deberá emitir una factura con Comprobante Gubernamental por concepto de DEPOSITOS la cual servirá para iniciar los trámites de pago. Ésta será pagada dentro de los treinta (30) días laborables siguientes a su fecha de vencimiento.

PÁRRAFO II: APLICACIÓN DEL DEPÓSITO: LA INQUILINA no podrá pretender, en ningún momento, mientras dure la ocupación del inmueble arrendado, aplicar el depósito al pago de montos vencidos. Sin embargo, esta inversión podrá realizarla EL ARRENDADOR después de haber sido desocupado el inmueble arrendado sin que LA INQUILINA haya satisfecho el pago total de los montos vencidos por concepto de arrendamiento. Además, EL ARRENDADOR queda autorizado por LA INQUILINA para utilizar el monto recibido por concepto de depósito, para adecuar el inmueble y ponerlo en las mismas condiciones en que ha sido entregado en esta fecha, debiendo ser realizada de común acuerdo una evaluación de los gastos incurridos, para devolver la parte no utilizada en dicha adecuación. En caso que LA INQUILINA compense a EL ARRENDADOR en caso de que los gastos fuesen superiores al monto depositado.

ARTÍCULO 8.- CONDICIONES DE PAGO: Los pagos por concepto de arrendamiento del inmueble serán realizados en pesos dominicanos, según se indica a continuación:

- LA INQUILINA realizará en provecho de EL ARRENDADOR pagos mensuales desglosados en el cuadro siguiente:

Periodo 2024 - 2025			
Renta mensual	DOP\$426,570.00	Total renta anual	DOP\$5,118,840.00
Periodo 2025 - 2026, Aumento del 5% anual es DOP\$ 21,328.50			
Renta mensual	DOP\$ 447,898.50	Total renta anual	DOP\$ 5,374,782.00
Para un Monto total por concepto de arrendamiento por un periodo de 2 años correspondiente a la suma de			DOP\$10,493,622.00

- LAS PARTES acuerdan que, la gestión de los pagos iniciará a partir de la Certificación del presente contrato por parte de la Contraloría General de la República. EL ARRENDADOR



deberá al inicio de cada período mensual emitir una factura con Comprobante Gubernamental por este concepto, la cual servirá para tramitar los pagos, que serán efectuados dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes a su fecha de recepción.

- **EL ARRENDADOR** deberá mantenerse en todo momento al día con sus obligaciones fiscales y de seguridad social, pudiendo **LA INQUILINA** solicitar las Certificaciones de la Dirección General de Impuestos Internos (DGII) y La Tesorería de la Seguridad Social (TSS) a los fines de poder recibir el pago correspondiente al arrendamiento del referido local.
- Los pagos se harán por transferencia bancaria a la cuenta que **EL PROPIETARIO** tenga registrada en **DIRECCIÓN GENERAL DE CONTRATACIONES PÚBLICAS (DGCP)**, por lo que para contrato y recibir los pagos **EL ARRENDADOR** debe encontrarse registrado como beneficiaria en la Dirección General de Contrataciones Públicas y tener cuenta bancaria registrada.
- **LA INQUILINA** realizará retención del Impuesto Sobre la Renta de acuerdo con lo establecido en el Literal E, del Artículo 10 de la Ley 253-12 sobre el Fortalecimiento de la Capacidad Recaudatoria del Estado para la Sostenibilidad Fiscal y el Desarrollo Sostenible. G. O. No. 10697 del 13 de noviembre de 2012, de la Dirección General de Impuestos Internos (DGII).

PÁRRAFO: **EL ARRENDADOR** no estará exento de ningún pago de impuestos en virtud del presente contrato y por tanto será el único responsable por el pago de los gravámenes sobre las sumas percibidas bajo el mismo, siempre que aplique, de conformidad con las disposiciones de la normativa tributaria.

ARTÍCULO 9.- IMPUESTOS: Serán por cuenta de **EL ARRENDADOR** los impuestos, tasas o contribuciones fiscales y municipales, que graven el inmueble arrendado ya sean estos ordinarios o extraordinarios, presentes o futuros, o que puedan entrar en vigor después de la fecha de este contrato. Serán por cuenta de **LA INQUILINA** el pago de los impuestos, tasas o contribuciones fiscales y municipales que graven su negocio, la actividad realizada o servicio prestado, incluyendo arbitrios por conceptos de letreros interior y exterior, rampas, música, etc., y especialmente el Impuesto a las Transferencias de Bienes Industrializados y Servicios (ITBIS).

ARTÍCULO 10.- DURACIÓN DEL CONTRATO: Con independencia de la fecha de su firma el presente contrato tendrá una duración de veinticuatro (24) meses contados a partir del día primero (1) de octubre del año dos mil veinticuatro (2024) y hasta el día primero (1) de octubre del año dos mil veintiséis (2026).

ARTÍCULO 11: **EL ARRENDADOR** garantiza a **LA INQUILINA** al firmar el presente contrato y cumplir las obligaciones consignadas en el mismo, podrá ocupar pacíficamente y disfrutar del inmueble alquilado por el término específicamente determinado, mientras cumpla por su parte, las condiciones previas y reciba con la debida regularidad los pagos mensuales del inquilinato.



ARTÍCULO 12.- NOTIFICACIÓN: EL ARRENDADOR se compromete a notificar a LA INQUILINA, cualquier disputa legal que involucre al inmueble, transferencia de la propiedad o derechos del local alquilado que ejerza en calidad de PROPIETARIO, en un plazo máximo de treinta (30) días de haber tomado conocimiento del hecho.

ARTÍCULO 13.- SUBROGACION: EL ARRENDADOR podrá transferir la propiedad del inmueble alquilado y/o sus derechos de propiedad salvo a terceros con obvios intereses en conflicto con LA INQUILINA. En caso de que EL ARRENDADOR transfiera la propiedad o derechos del inmueble alquilado, el presente contrato continuará vigente con el adquirente en los mismos términos pactados, subrogándose el nuevo propietario en los derechos y obligaciones de EL ARRENDADOR. Para los efectos anteriores EL ARRENDADOR se obliga expresamente a incluir en el contrato de compraventa del inmueble una cláusula mediante la cual el nuevo propietario se obligue a respetar los términos del presente contrato íntegro en todas sus cláusulas y párrafos y sin variación alguna.

ARTÍCULO 14.- OPCION DE COMPRA: Es especialmente convenido que si EL ARRENDADOR, decidiere vender el inmueble arrendado LA INQUILINA, tendrá la primera opción de compra de este, teniendo el plazo de sesenta (60) días calendarios para ejercer dicha facultad, a partir de la notificación por escrito que le haga al efecto EL ARRENDADOR. Para establecer el precio de venta del inmueble, este deberá ser basado sin incluir las construcciones y/o mejoras al inmueble efectuadas por LA INQUILINA, se procederá a realizar dos (2) avalúos comerciales por peritos valuadores de bancos comerciales designados por cada una de las partes y se obtendrá un promedio de ambos avalúos; si LAS PARTES no se pusieren de acuerdo, éstas harán un tercer avalúo por un perito valuador seleccionado de común acuerdo entre LAS PARTES. En el caso de desistir LA INQUILINA de tal prerrogativa, EL ARRENDADOR queda facultado para vender el inmueble en cuestión al comprador que éste estime conveniente.

ARTÍCULO 15- GARANTIAS OTORGADAS POR EL ARRENDADOR: EL ARRENDADOR declara bajo la fe del juramento que posee sin restricciones el goce y disfrute de todos los derechos jurídicos del inmueble objeto del presente contrato y en consecuencia garantiza sin restricciones el pleno goce del inmueble a favor de LA INQUILINA durante la vigencia del contrato.

ARTÍCULO 16. SUPERVISOR O RESPONSABLE DEL CONTRATO: La supervisión de la ejecución y cumplimiento de las obligaciones contraídas por EL ARRENDADOR a favor de LA INQUILINA estará a cargo de la Dirección de Recursos Humanos, bajo la responsabilidad de la Sra. Wilma Navil Rodriguez Mena en su calidad de Encargada del Departamento de Evaluación del Desempeño y Capacitación.

PÁRRAFO: EL ARRENDADOR reconoce y acepta que el supervisor o responsable del contrato podrá definir directrices, lineamientos y efectuar el seguimiento y monitoreo al cumplimiento del contrato en representación de LA INQUILINA.

ARTÍCULO 17. GARANTÍA DE FIEL CUMPLIMIENTO DE CONTRATO: Para garantizar el fiel cumplimiento del presente contrato EL ARRENDADOR hace formal entrega de una Garantía Bancaria o Póliza de Seguro a favor de LA INQUILINA, de acuerdo con lo establecido en los artículos 200 y 201 del



Reglamento de Aplicación de la Ley de Compras y Contrataciones aprobado mediante el Decreto núm. 416-23, por un valor equivalente al cuatro (4%) por ciento del monto total adjudicado.

PÁRRAFO. Dicha garantía responderá de los daños y perjuicios que se produzcan a **LA INQUILINA** en caso de incumplimiento, que determinará en todo caso la ejecución de la garantía, independientemente del resto de acciones que legalmente procedan.

ARTÍCULO 18. DEVOLUCIÓN DE LA GARANTÍA DE FIEL CUMPLIMIENTO: LA INQUILINA, devolverá la garantía de fiel cumplimiento del contrato al **EL ARRENDADOR** en un plazo no mayor de diez (10) días hábiles, luego de haber recibido conforme el suministro del servicio contratado y confirmado el cumplimiento de las obligaciones de seguridad social.

ARTÍCULO 19. DEFINICIONES. Siempre que en el presente Contrato se empleen los siguientes términos, se entenderá que significan lo que expresa a continuación:

- **Contrato:** El presente documento, es el acuerdo firmado y celebrado entre **LAS PARTES**, para la ejecución del servicio, incluidos todos los anexos de este, así como todos los documentos incorporados mediante referencia en los mismos
- **Especificaciones técnicas:** Características fundamentales que abarcan todas las formas de ejecución, materiales para la adquisición de Bienes Servicios y Obras
- **Monto del Contrato:** El importe señalado en el contrato.
EL ARRENDADOR: Nombre de la persona natural o jurídica, consorcio, que ejecutará el objeto del contrato.
- **Garantía de Fiel Cumplimiento:** Herramienta jurídica de respaldo, orientado a proteger, resarcir o asegurar el cumplimiento de las obligaciones asumidas por el arrendador como consecuencia de la suscripción del contrato con el Estado.
- **Propuesta Técnica:** Documentos emitidos por **EL ARRENDADOR** en el sobre A y que contiene los detalles y características de los bienes y servicios a ofrecer.

PÁRRAFO: Los términos no definidos en los documentos referenciados o en la presente cláusula, deben entenderse de acuerdo con su significado natural y común.

ARTÍCULO 20. DOCUMENTOS ANEXOS E INTEGRANTES DEL CONTRATO: Los siguientes documentos que constan como anexo en el presente contrato, forman parte integral e insustituible del mismo y **LAS PARTES** reconocen cada uno de estos como parte intrínseca del contrato:

- 1) Informé Técnico y legal recomendando uso de la Excepción.
- 2) Adenda al Informe técnico y legal recomendando uso de la Excepción.
- 3) Actas del Comité de Compras y Contrataciones del proceso de referencia.
- 4) Especificaciones Técnicas de la Entidad Contratante.
- 5) Título de propiedad a nombre de **INVERSIONES VALLE ARRIBA SRL**, registrado bajo la matrícula No. 0100273534, expedido por el Registro de Título del Distrito Nacional, correspondiente al inmueble objeto del presente contrato.



- 6) Propuesta técnica y Económica de **EL ARRENDADOR**.
- 7) Garantía de Fiel Cumplimiento presentada por **EL ARRENDADOR**.
- 8) Certificado de cuota a comprometer ref. 4015

ARTÍCULO 21. INTERPRETACIÓN DEL CONTRATO Y LEGISLACIÓN APLICABLE: Tanto la interpretación del presente contrato y sus anexos, como su legislación se realizará conforme a las leyes de la República Dominicana.

ARTÍCULO 22. VALIDEZ Y PERFECCIONAMIENTO DEL CONTRATO: El contrato será válido cuando para su suscripción se haya cumplido con ordenamiento jurídico y cuando el acto definitivo de adjudicación y la constitución de la Garantía de Fiel Cumplimiento de contrato haya sido satisfecha.

PÁRRAFO: El contrato se considerará perfeccionado una vez se publique por el Sistema Electrónico de Contrataciones Públicas (SECP) y en el portal institucional de la **TESORERÍA DE LA SEGURIDAD SOCIAL**, en un plazo no mayor de cinco (5) días hábiles luego de su suscripción conforme al artículo 167 del Reglamento núm. 416-23 y, además, para el caso de las instituciones sujetas a la Ley núm. 10-07 del Sistema Nacional de Control Interno, se haya registrado en la Contraloría General de la República.

ARTÍCULO 23. NULIDAD DEL CONTRATO: La suscripción del presente contrato en violación al régimen de prohibiciones e inhabilidades establecido en el artículo 14 de la Ley núm. 340-06 sobre Compras y Contrataciones de Bienes, Servicios y Obras y sus modificaciones, constituirá una causa de nulidad absoluta del contrato en cualquier estado que se encuentre, sin perjuicio de otra acción que decida interponer la **TESORERÍA DE LA SEGURIDAD SOCIAL** o iniciar de oficio la Dirección General de Contrataciones Públicas.

ARTÍCULO 24. DECLARACIÓN DE INTEGRIDAD Y PROHIBICIÓN DE PRÁCTICAS CORRUPTAS: EL ARRENDADOR declara y garantiza no haber, realizado directa o indirectamente, o tratándose de una persona jurídica a través de sus socios, integrantes de los órganos de administración, apoderados, representantes legales o personas vinculadas haber ofrecido, negociado o efectuado, cualquier pago o, en general, cualquier beneficio o incentivo ilegal en relación con el presente contrato.

PÁRRAFO I: EL ARRENDADOR se obliga a conducirse en todo momento, durante la ejecución del contrato, con honestidad, probidad, veracidad e integridad y de no cometer actos ilegales o de corrupción, directa o indirectamente o a través de sus socios, accionistas, integrantes de los órganos de administración, apoderados, representantes legales o personas vinculadas.

PÁRRAFO II: EL ARRENDADOR se compromete a comunicar a las autoridades competentes, de manera directa y oportuna, cualquier acto o conducta ilícita o corrupta de servidores o funcionarios de la **INQUILINA** de la que tuviera conocimiento.

PÁRRAFO III: EL ARRENDADOR se compromete a cumplir con la legislación nacional vigente sobre antisoborno, anticorrupción y contra el lavado de activos, específicamente con la Ley núm. 155-17 sobre Lavado de Activos y el Financiamiento del Terrorismo. En tal sentido, se compromete a no



colocar a los funcionarios públicos con los que deba interactuar, en situaciones reñidas con la ética. En tal sentido, reconoce y acepta la prohibición de ofrecerles a éstos cualquier tipo de obsequio, donación, beneficio y/o gratificación, ya sea de bienes o servicios, cualquiera que sea la finalidad con la que se lo haga.

PÁRRAFO IV: EL ARRENDADOR acepta y reconoce que el incumplimiento de lo expresado precedentemente puede derivar y resultar en la inmediata rescisión de este contrato conforme el artículo 11 de la Ley núm. 340-06 y sus modificaciones, haciendo reserva **LA INQUILINA** de iniciar cualquier acción legal o judicial ante las autoridades competentes en contra de **EL ARRENDADOR**.

ARTÍCULO 25. FUERZA MAYOR Y CASO FORTUITO: Ninguna de **LAS PARTES** será responsable de cualquier incumplimiento del contrato si su ejecución ha sido demorada, impedida, obstaculizada o frustrada por causas de Fuerza Mayor o Caso Fortuito en los términos que define el pliego de condiciones que forma parte integral de este contrato.

PÁRRAFO I: Las causas de Fuerza Mayor o Caso Fortuito no incluyen:

- 1) Cualquier evento causado por negligencia o acción intencional de una parte.
- 2) Cualquier evento que una de las partes pudo haber tomado en cuenta al momento de dar firma o de la ejecución de este Contrato para evitar incumplimiento de sus obligaciones.

PÁRRAFO II: La falta de una parte involucrada en el presente contrato, que le impida cumplir cualquiera de sus obligaciones, no será considerada como incumplimiento, siempre y cuando este surja de un evento de Fuerza Mayor o Caso Fortuito y la parte afectada haya tomado todas las precauciones razonables, con el debido esmero y cuidado, siempre con el objetivo de cumplir con los términos y condiciones establecidos en este Contrato.

PÁRRAFO III: Si por causa de fuerza mayor o caso fortuito **EL ARRENDADOR** no concluye el servicio o la prestación del servicio en el plazo establecido, **LA INSTITUCIÓN CONTRANTE** podrá conceder una prórroga, es decir, extender el plazo de ejecución del contrato por un tiempo razonable y nunca superior al plazo original. Para hacer efectiva esta prórroga, **EL ARRENDADOR** deberá presentar la solicitud a **LA INQUILINA** con un mínimo de dos (2) días de anticipación al vencimiento del plazo. Si no hacerlo, se considerará que ha renunciado a su derecho en relación con la ocurrencia de la Fuerza Mayor o Caso Fortuito.

PÁRRAFO IV: EL ARRENDADOR tendrá derecho al pago o los pagos establecidos en el presente Contrato durante el período de incumplimiento como resultado de una causa de Fuerza Mayor o Caso Fortuito. Igualmente tendrá derecho al reembolso de cualquier gasto adicional directamente relacionado con las obligaciones resultantes del contrato en el que incurra durante el período de Fuerza Mayor o Caso Fortuito

ARTÍCULO 26. SUSPENSIÓN DEL CONTRATO: En adición a las causas previstas en el artículo 31 numeral 5 de la Ley núm. 340-06 y sus modificaciones y el artículo 182 del Reglamento núm. 416-23, **LA**



INQUILINA podrá ordenar la suspensión temporal del contrato mediante acto administrativo motivado y notificado a **EL ARRENDADOR** por las disposiciones contenidas en el No. 13 de las Especificaciones Técnicas del proceso.

ARTÍCULO 27. MODIFICACIÓN DEL CONTRATO: El presente contrato podrá ser modificado de manera unilateral, como ejercicio de la facultad prevista en la Ley núm. 340-06 y sus modificaciones, o por las causas previamente establecidas en el pliego de condiciones, en ambos casos, siempre y cuando se mantenga el objeto de la contratación, se trate de circunstancias que fueron imprevisibles en el momento de iniciarse el procedimiento de selección y esa sea la única forma de satisfacer plenamente el interés general.

ARTÍCULO 28. PUBLICIDAD DE LAS MODIFICACIONES: Toda modificación del contrato, sea unilateral o prevista en las especificaciones técnicas, se formalizará a través de una enmienda o adenda al contrato con el contenido previsto en el artículo 164 del Reglamento núm. 416-23 y previo a realizarse cualquier prestación sustentada en la modificación deberá ser publicada en el Sistema Electrónico de Contrataciones Públicas (SECP) y registrarse en la Contraloría General de la República.

ARTÍCULO 29. RESTABLECIMIENTO DEL EQUILIBRIO ECONÓMICO Y FINANCIERO DEL CONTRATO: **LAS PARTES** tienen derecho a procurar el restablecimiento del equilibrio económico y financiero del contrato con sus correspondientes ajustes, para mantener las condiciones técnicas, económicas y financieras del mismo durante toda su ejecución, siempre que las causas de la ruptura no sea imputables a la parte que reclama la afectación y tampoco tenga la obligación de soportarla.

PÁRRAFO I: Para el restablecimiento del equilibrio económico y financiero del contrato, **LA INQUILINA** invoque deberá demostrarlo y solicitarlo, conforme a los criterios y el procedimiento previsto en el artículo 32 numeral 1 de la Ley núm. 340-06 y sus modificaciones y los artículos 175, 176, 177 y 178 del Reglamento núm. 416-23.

PÁRRAFO II: El acuerdo por **LAS PARTES** para restablecer el equilibrio económico y financiero del contrato deberá formalizarse mediante la suscripción de una enmienda entre **EL ARRENDADOR** y **LA INQUILINA**, con el objetivo de actualizar el monto pendiente de ejecutar, en un plazo no mayor a dos (2) días hábiles contados desde la fecha de aceptación de la variación por la parte correspondiente y previo a realizarse cualquier prestación sustentada en la misma.

ARTÍCULO 30. EXTINCIÓN DEL CONTRATO: El contrato finalizará por una de las siguientes condiciones que acontezca en el tiempo: a) Cumplimiento del objeto; b) por mutuo acuerdo entre las partes o; c) por las causas de resolución previstas en el artículo 190 del Reglamento núm. 416-23.

ARTÍCULO 31: CAUSAS DE TERMINACIÓN DE CONTRATO: El presente contrato de arrendamiento terminará por las siguientes causas:

1. Por la llegada de la fecha de su término si se cumple con el tiempo establecido para el arrendamiento del referido inmueble.



2. En cualquier momento por mutuo acuerdo entre **LAS PARTES** mediante documento escrito de descargo en cuyo caso terminará sin responsabilidad para **LAS PARTES**, salvo los pagos que se encontraren pendientes.
3. En cualquier momento, por decisión unilateral de **LA INQUILINA**, cuando el origen de la causa se derive de cualquier incumplimiento de las obligaciones de **EL ARRENDADOR**, pudiendo ejecutar la Garantía de Fiel Cumplimiento de Contrato, con excepción de aquellas causas originadas por acontecimientos de Fuerza Mayor o Caso Fortuito, o cuando exista la imposibilidad material por parte de **LA INQUILINA** de continuar con el mismo, en cuyos casos bastará la notificación escrita de rescisión justificada con sesenta (60) días de antelación a **EL ARRENDADOR**.
4. En cualquier momento, por decisión unilateral de **EL ARRENDADOR**, bastando previa notificación escrita a la otra parte con por lo menos sesenta (60) días laborables de antelación a la fecha efectiva de terminación en el caso de incumplimiento de las obligaciones de **LA INQUILINA** siempre que la misma no sea originada por acontecimientos de Fuerza Mayor o Caso Fortuito o cuando el inmueble objeto del presente contrato haya sido utilizado para fines ajenos y distintos a los que fueron origen.
5. En cualquier momento, por decisión unilateral de **EL ARRENDADOR**, bastando previa notificación escrita con la debida justificación a **LA INQUILINA** con por lo menos sesenta (60) días laborables de antelación a la fecha efectiva de terminación.
6. Por deterioro o daños demostrables por perito calificado que pudieran ocasionarse por cualquiera de **LAS PARTES** al inmueble alquilado.
7. Por cualquier causa o uso contrario a las leyes y a las buenas costumbres previsto en nuestro ordenamiento jurídico.



[Handwritten signature]

ARTÍCULO 32. RESPONSABILIDAD DE LAS PARTES: Cuando se resuelva el contrato por causas imputables a algunas de **LAS PARTES**, se deberá resarcir a la parte afectada por los daños y perjuicios ocasionados, a través de la ejecución de la garantía y/o la indemnización correspondiente, conforme establece el artículo 191 del Reglamento núm. 416-23.



ARTÍCULO 33. IDIOMA: El presente contrato ha sido redactado en idioma español, por tanto, toda la notificación y documentos que intercambien **EL ARRENDADOR** y **LA INQUILINA** deberán ser presentados en este idioma.

ARTÍCULO 34. COMPROMISO DE CONFIDENCIALIDAD: A partir del presente Acuerdo, toda la información de carácter confidencial debe mantenerse bajo secreto profesional y no divulgarse a terceros sin el consentimiento expreso y escrito de las partes.



PÁRRAFO I: LA INQUILINA garantizará que las partes intervinientes y que interactúen con los datos personales en la contratación, se comprometan a respetar la confidencialidad de estos.

PÁRRAFO II: La expresión "información confidencial" abarca todas y cada una de las informaciones o datos que sean suministrados por **LA INQUILINA**, sin consentimiento, incluyendo de manera enunciativa mas no limitativa las siguientes: i) información de cualquier tipo que se encuentre disponible físicamente o en sistemas de datos o tecnológicos, dispositivos o memorias de almacenamiento; ii) información que se refiera a datos, estrategias operativas, manuales, planes, establecido en todo o en parte mediante cualquier tipo de soporte; iii) información relativa a proyectos, políticas en general, procedimientos, comunicaciones, informes, base de datos, ideas, conceptos, listados de proveedores y ciudadanos; iv) información de índole financiera, tributaria, legal, administrativa, como estados financieros, contratos y/o acuerdos, e v) información que haya sido recibida de cualquier otra forma, ya sea oral, en gráficos o escrita, registros, informes o de una forma tangible o intangible.

ARTÍCULO 35. SOBRE LOS CONFLICTOS DE INTERÉS: Las partes declaran al momento de suscribir el presente contrato que no existe la participación de familiares o conocidos con intereses particulares o financieros que pudieran poner en riesgo la imparcialidad e independencia del objeto del contrato. Tanto **LA INQUILINA** como la otra parte garantizarán total integridad y transparencia de las agentes que intervienen en la ejecución y las responsabilidades asumidas por estas, como medida de prevención.

PÁRRAFO I: Como medida de prevención y detención, **LA INQUILINA** deberá realizar la debida diligencia para garantizar la transparencia en la contratación. De igual forma, **LA INQUILINA** y su personal al servicio, que pudieran comprometer su imparcialidad e independencia, declararán cuando exista relación de parentesco entre ellas o de otra índole que pueda generar conflictos de interés al momento de la suscripción del presente contrato.

PÁRRAFO II: Asimismo, **EL ARRENDADOR**, declara en el presente que no existe ninguna relación directa de parentesco entre sus representantes con el personal administrativo referido en el párrafo anterior, que pueda tener algún tipo de conflicto de interés presente o eventual.

PÁRRAFO III: En caso de existir algún vínculo de los mencionados, deberán completar los formularios en el que consten las medidas a tomar de prevención de riesgos, a fin de que ambas partes garanticen la transparencia de la relación contractual y postcontractual.

ARTÍCULO 36. RÉGIMEN DE SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS: LAS PARTES acuerdan que ante conflictos y controversias que resulten de la ejecución del presente Contrato, su incumplimiento, su interpretación, su resolución o nulidad será sometido al Tribunal Superior Administrativo, en virtud del artículo 3 de la Ley 1494 de 1947 y cuando se trate de municipios, con excepción del Distrito Nacional y la provincia de Santo Domingo, se interpondrá un recurso contencioso administrativo municipal por ante el juzgado de primera instancia en atribuciones civiles del municipio.



ARTÍCULO 37. DOMICILIO DE ELECCIÓN Y NOTIFICACIONES. Para todos los fines y consecuencias del presente contrato, LAS PARTES eligen domicilio en las direcciones que constan en la parte introductoria de este Contrato, en el cual recibirán válidamente todo tipo de correspondencia o notificación relativa al mismo, su ejecución y terminación.

PÁRRAFO: Todo aviso, solicitud o comunicación que LAS PARTES deban dirigirse en virtud del presente contrato, se efectuará por escrito y se considerará realizada desde el momento en que el documento correspondiente se entregue al destinatario.

ARTÍCULO 38. GASTOS LEGALES DEL CONTRATO: Los gastos legales de la notarización del contrato serán cubiertos por LA INQUILINA.

ARTÍCULO 39. ACUERDO ÍNTEGRO. El presente contrato y sus anexos contienen todas las estipulaciones y acuerdos convenidos entre LAS PARTES; en caso de ambigüedad, duda o desacuerdo sobre la interpretación del mismo y sus documentos anexos, prevalecerá su redacción. Asimismo, se establece que, si alguna de las disposiciones de este Contrato se declarara inválida, las demás no serán afectadas y permanecerán plenamente vigentes

HECHO Y FIRMADO en la ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, República Dominicana, a los treinta (30) días de septiembre del año dos mil veinticuatro (2024), en cuatro (4) originales del mismo tenor y efecto, uno para cada una de LAS PARTES y los otros para los fines legales correspondientes.



Por: TESORERÍA DE LA SEGURIDAD SOCIAL

TSS

HENRY SAHDALÁ DUMIT
Tesorero

Por: INVERSIONES VALLE ARRIBA SRL



PIERRE NAHAS KRAITEM
Gerente

Yo, DRA. FIOR D'ALIZA MEJIA RIVERA, Abogada Notario Público, de los del Número del Distrito Nacional, Matricula número 3303, con estudio profesional abierto al público en la Calle Cul de Sac 1ra., núm. 17, Urbanización Fernández, sector Julieta Morales, en la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional CERTIFICO Y DOY FE: que las firmas que anteceden fueron puestas en mi presencia, libre y voluntariamente, por los señores HENRY SAHDALÁ DUMIT y PIERRE NAHAS KRAITEM, de generales que constan, quienes me han declarado que son las mismas que acostumbran a usar en todos sus actos públicos y privados. En la Ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, Capital de la República Dominicana, a los treinta (30) días de septiembre del año dos mil veinticuatro (2024),

DRA. FIOR D'ALIZA MEJIA RIVERA
Notario Público

