

RFFC

**CONTRATO DE ALQUILER DE LOCAL DE OFICINA
CONTRATO No.3-2025**

ENTRE:

De una parte, **EL CONSEJO NACIONAL PARA EL CAMBIO CLIMÁTICO Y EL MECANISMO DE DESARROLLO LIMPIO**, creado mediante Decreto No. 601-08, dado por el Poder Ejecutivo en fecha 20 del mes de septiembre del año Dos mil Ocho (2008), Registro Nacional del Contribuyente No. 4-30-07487-1, con oficinas y domicilio institucional en la Av. 27 de febrero 228 esquina Ave. Alma Mater, 7mo. Piso, Edificio Torre **FRIUSA**, La Esperilla, de esta ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, Capital de la República Dominicana, debidamente representada por su Vice-Presidente Ejecutivo **DR. MAXIMILIANO RABELAIS PUIG MILLER**, dominicano, mayor de edad, casado, sociólogo, provisto de la cédula de identidad y electoral No.001-0170363-5, domiciliado y residente en la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, Capital de la República Dominicana, quien en lo que sigue del presente contrato se denominará "**LA ARRENDATARIA**";

De la otra parte, la sociedad comercial **CAGLIARI GROUP, S.R.L.**, sociedad comercial organizada y existente de conformidad con las leyes de la República Dominicana, inscrita en el Registro Mercantil bajo el número 22367LA y en el Registro Nacional de Contribuyentes bajo el número 1-31-59972-9, con su domicilio y asiento social en la Avenida Barceló, Downtown Mall Punta Cana, Piso 2, Local 2L5, Bávaro, Higüey, Provincia La Altagracia, República Dominicana; y, para los fines de este contrato, representada por el señor **RALF FELIPE FRIESSNER CRUZ**, dominicano, mayor de edad, soltero, respectivamente, portador de la cédula de identidad y electoral número 402-3404963-9, respectivamente, domiciliado y residente en la Avenida Barceló, Downtown Mall Punta Cana, Piso 2, Local 2L5, Bávaro, Higüey, Provincia La Altagracia, República Dominicana, conforme la Asamblea General Constitutiva de fecha siete (07) de octubre del año dos mil veinticuatro (2024), debidamente registrada por ante la Cámara de Comercio y Producción de Santo Domingo (CCPSD), la quien en lo adelante se denominará "**LA ARRENDADORA**".

En lo adelante del presente contrato **LA ARRENDATARIA** y **LA ARRENDADORA** serán denominados conjuntamente como "**LAS PARTES**".

PREÁMBULO

POR CUANTO: EL FONDO DE INVERSION CERRADO INMOBILIARIO ADVANCED I es la propietaria de los siguientes locales comerciales ubicados en la Torre Friusa ubicada en la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional (en lo adelante, los "Inmuebles"): 9

RFFC

Cambio Climático

1. Unidad Funcional 5-A identificada como 400422426473; 5-A matrícula no 0100176390, del condominio TORRE FRIUSA, ubicado en el Distrito Nacional.
2. Unidad Funcional 5-B identificada como 400422426473; 5-B, matrícula no. 0100176391, del condominio TORRE FRIUSA, ubicado en el Distrito Nacional.
3. Unidad Funcional 5-C identificada como 400422426473; 5-C, matrícula no. 0100176392, del condominio TORRE FRIUSA, ubicado en el Distrito Nacional.
4. Unidad Funcional 7-A identificada como 400422426473; 7-A, matrícula no. 0100176398, del condominio TORRE FRIUSA, ubicado en el Distrito Nacional.
5. Unidad Funcional 7-B identificada como 400422426473; 7-B, matrícula no. 0100176399, del condominio TORRE FRIUSA, ubicado en el Distrito Nacional.
6. Unidad Funcional 7-C identificada como 400422426473; 7-C, matrícula no. 0100176400, del condominio TORRE FRIUSA, ubicado en el Distrito Nacional.
7. Unidad Funcional 7-D identificada como 400422426473; 7-D, matrícula no. 0100176401, del condominio TORRE FRIUSA, ubicado en el Distrito Nacional.

Asimismo, es propietaria de las unidades de parqueo descritas a continuación:

1. Unidad Funcional N-1, identificado como 400422426473; N-1, matrícula no. 0100176457, del condominio TORRE FRIUSA, ubicado en el Distrito Nacional, denominación interna parqueo no. 313.
2. Unidad Funcional N-2, identificado como 400422426473; N-2, matrícula no. 0100176468, del condominio TORRE FRIUSA, ubicado en el Distrito Nacional, denominación interna parqueo no. 314.
3. Unidad Funcional N-3, identificado como 400422426473; N-3, matrícula no. 0100176479, del condominio TORRE FRIUSA, ubicado en el Distrito Nacional, denominación interna parqueo no. 315.
4. Unidad Funcional N-5, identificado como 400422426473; N-5, matrícula no. 0100176500, del condominio TORRE FRIUSA, ubicado en el Distrito Nacional, denominación interna parqueo no. 317.
5. Unidad Funcional N-6, identificado como 400422426473; N-6, matrícula no. 0100176501, del condominio TORRE FRIUSA, ubicado en el Distrito Nacional, denominación interna parqueo no. 330.
6. Unidad Funcional N-7, identificado como 400422426473; N-7, matrícula no. 0100176502, del condominio TORRE FRIUSA, ubicado en el Distrito Nacional, denominación interna parqueo no. 331.
7. Unidad Funcional N-34, identificado como 400422426473; N-34, matrícula no. 0100176457, del condominio TORRE FRIUSA, ubicado en el Distrito Nacional, denominación interna parqueo no. 322.
8. Unidad Funcional N-36, identificado como 400422426473; N-36, matrícula no. 0100176486, del condominio TORRE FRIUSA, ubicado en el Distrito Nacional, denominación interna parqueo no. 329.
9. Unidad Funcional N-43, identificado como 400422426473; N-43, matrícula no. 0100176494, del condominio TORRE FRIUSA, ubicado en el Distrito Nacional, denominación interna parqueo no. 332



Cambio Climático

10. Unidad Funcional N-48, identificado como 400422426473; N-48, matrícula no. 0100176499, del condominio TORRE FRIUSA, ubicado en el Distrito Nacional, denominación interna parqueo no. 318.
11. Unidad Funcional B-9, identificado como 400422426473; B-9, matrícula no. 0100246616, del condominio TORRE FRIUSA, ubicado en el Distrito Nacional, denominación interna parqueo no.034.
12. Unidad Funcional B-10, identificado como 400422426473; B-10, matrícula no. 0100246599, del condominio TORRE FRIUSA, ubicado en el Distrito Nacional, denominación interna parqueo no.035.
13. Unidad Funcional B-11, identificado como 400422426473; B-11, matrícula no. 0100246600, del condominio TORRE FRIUSA, ubicado en el Distrito Nacional, denominación interna parqueo no.036.
14. Unidad Funcional B-6, identificado como 400422426473; B-6, matrícula no. 0100246613, del condominio TORRE FRIUSA, ubicado en el Distrito Nacional, denominación interna parqueo no.031.
15. Unidad Funcional S-2, identificado como 400422426473; S-2, matrícula no. 0100176546, del condominio TORRE FRIUSA, ubicado en el Distrito Nacional, denominación interna parqueo no.327.
16. Unidad Funcional S-1, identificado como 400422426473; S-1, matrícula no. 0100176535, del condominio TORRE FRIUSA, ubicado en el Distrito Nacional, denominación interna parqueo no.326.
17. Unidad Funcional L-11, identificado como 400422426473; L-11, matrícula no. 0100176446, del condominio TORRE FRIUSA, ubicado en el Distrito Nacional, denominación interna parqueo no.312.
18. Unidad Funcional L-10, identificado como 400422426473; L-10, matrícula no. 0100176445, del condominio TORRE FRIUSA, ubicado en el Distrito Nacional, denominación interna parqueo no.311.
19. Unidad Funcional L-3, identificado como 400422426473; L-3, matrícula no. 0100176450, del condominio TORRE FRIUSA, ubicado en el Distrito Nacional, denominación interna parqueo no.325.
20. Unidad Funcional L-1, identificado como 400422426473; L-1, matrícula no. 0100176444, del condominio TORRE FRIUSA, ubicado en el Distrito Nacional, denominación interna parqueo no.323.
21. Unidad Funcional L-2, identificado como 400422426473; L-2, matrícula no. 0100176449, del condominio TORRE FRIUSA, ubicado en el Distrito Nacional, denominación interna parqueo no.324.
22. Unidad Funcional N-4, identificado como 400422426473; N-4, matrícula no. 0100176490, del condominio TORRE FRIUSA, ubicado en el Distrito Nacional, denominación interna parqueo no.316.
23. Unidad Funcional N-33, identificado como 400422426473; N-33, matrícula no. 0100176483, del condominio TORRE FRIUSA, ubicado en el Distrito Nacional, denominación interna parqueo no.319.



RFFC

Cambio Climático

24. Unidad Funcional N-35, identificado como 400422426473; N-35, matrícula no. 0100176485, del condominio TORRE FRIUSA, ubicado en el Distrito Nacional, denominación interna parqueo no.328.
25. Unidad Funcional C-21, identificado como 400422426473; C-21, matrícula no. 0100246630, del condominio TORRE FRIUSA, ubicado en el Distrito Nacional, denominación interna parqueo no.000.
26. Unidad Funcional C-23, identificado como 400422426473; C-23, matrícula no. 0100246632, del condominio TORRE FRIUSA, ubicado en el Distrito Nacional, denominación interna parqueo no.002.
27. Unidad Funcional C-22, identificado como 400422426473; C-22, matrícula no. 0100246631, del condominio TORRE FRIUSA, ubicado en el Distrito Nacional, denominación interna parqueo no.001.
28. Unidad Funcional B-7, identificado como 400422426473; B-7, matrícula no. 0100246614, del condominio TORRE FRIUSA, ubicado en el Distrito Nacional, denominación interna parqueo no.032.
29. Unidad Funcional B-8, identificado como 400422426473; B-8, matrícula no. 0100246615, del condominio TORRE FRIUSA, ubicado en el Distrito Nacional, denominación interna parqueo no.033.

Asimismo, es la Usufructuaria de las unidades de parqueo descritas a continuación:

1. Unidad funcional B-13, Identificado como 400422426473: B-13, matrícula No. 0100246602, del condominio TORRE FRIUSA, ubicado en Distrito Nacional.
2. Unidad funcional B-12, identificado como 400422426473: B-12, matrícula No. 0100246601, del condominio TORRE FRIUSA, ubicado en Distrito Nacional.

POR CUANTO: EL CONSEJO NACIONAL PARA EL CAMBIO CLIMATICO Y EL MECANISMO DE DESARROLLO LIMPIO (CNCCMDL), mantiene el interés en Alquilar bajo las condiciones que el presente contrato se establecen, del inmueble antes señalado a fines ser utilizado como oficinas, más las áreas de parqueos, tal como se ha establecido.

POR CUANTO: La razón social CAGLIARI GROUP, S.R.L., sociedad comercial constituida de acuerdo con las leyes de la República Dominicana, de la que sus datos generales figuran en párrafo anterior, ostenta la calidad de Inquilina con potestad y facultad de subalquilar los inmuebles supra indicados, conforme al contrato de Alquiler de Local Comercial de fecha dos (02) de enero del año dos mil veinticinco (2025) legalizada la firma por el Notario Público doctor Rodolfo Herasme Herasme de los del Número del Distrito Nacional matrícula 4837 y carta de conformidad de la propietaria, documentos que figuran anexo al presente contrato.

POR CUANTO: EL CONSEJO NACIONAL PARA EL CAMBIO CLIMATICO Y EL MECANISMO DE DESARROLLO LIMPIO es la actual ocupante de las unidades

RFFC

funcionales supra indicadas, producto del contrato de arrendamiento y sus adendas con la antigua propietaria SNRENTING DOMINICANA, S.R.L.

POR CUANTO: El contrato de arrendamiento entre EL CONSEJO NACIONAL PARA EL CAMBIO CLIMATICO Y EL MECANISMO DE DESARROLLO LIMPIO y SNRENTING DOMINICANA, SRL. ha sido rescindido de pleno derecho.

POR CUANTO: La Ley 340-06, de fecha dieciocho (18) de agosto del Dos Mil Seis (2006), sobre Compras y Contrataciones Públicas de Bienes, Servicios, Obras y Concesiones, y su posterior modificación contenida en la Ley 449-06, de fecha seis (06) de diciembre del Dos Mil Seis (2006), establece entre los Procedimientos: de Excepciones, exclusividades de proveedor único contenido en el artículo 5, numeral 1, el cual indica que la compra y contratación de bienes y servicios, consultoría y alquileres con opción de compra y arrendamientos no excluidos expresamente, o sujetos a un régimen especial.

POR CUANTO: A que la referida Ley, en su Artículo 6, numeral 3, establece que excluyen de la aplicación de la presente ley los procesos de compras y contrataciones relacionados con las actividades que por razones de seguridad nacional, emergencia o urgencia manifiesta que pudieren afectar vidas o la economía del país, previa calificación y sustentación mediante decreto cuando se trate de entidades del Gobierno Central, descentralizadas y autónoma o por resolución de la máxima autoridad competente cuando se trate de las demás entidades. La tipificación de esta calificación se establece en el reglamento (Decreto 543-12, artículo 3 numerales 3,4,5 y 6, especialmente en los casos de Alquileres.

POR CUANTO: A lo que establece Ley 10-07, que rige el Sistema Nacional de Control Interno y de la Contraloría General de la República, en su reglamento de aplicación (Decreto No. 350-17), establece el uso obligatorio del portal transaccional para la gestión integral de los procedimientos de contratación pública, como responsabilidad de la entidad contratante y agotar el procedimiento establecido indicado en párrafo anterior.

POR CUANTO: A que la resolución No.: IN=CGR-RCNCI-2021-021-06, de fecha nueve (9) de julio del año Dos Mil Veintiuno (2021) expedida por la Contraloría General de la Republica en su Artículo 44, reglamenta que todos los contratos de obras, bienes, servicios y concesiones que impliquen un egreso de fondos públicos deben ser registrado y certificados por Contraloría.

POR CUANTO: A que la Circular de fecha 3 de febrero del Dos Mil veintidós (2022), expedida conjunta por la Contraloría General de la Republica y la Dirección General de Contrataciones Públicas, establece que la Gestión integral y oportuna de los procedimientos de contratación de Alquileres, deben sustentarse en base a la ley vigente y los reglamentos de aplicación.



RFFC

POR CUANTO: El día doce (12) de Marzo del año dos mil veinticinco (2025), La Directora Administrativa Financiera, mediante comunicación DAF-0049-2025, da las instrucciones de inicio del proceso para la contratación del Alquiler de locales para alojar las oficinas del **CONSEJO NACIONAL PARA EL CAMBIO CLIMÁTICO Y MECANISMO DE DESARROLLO LIMPIO (CNCCMDL)**, atendiendo a la comunicación de fecha cuatro 4 de Marzo del dos mil veinticinco (2025), firmada y remitida por el **DR. MAX PUIG**, Vicepresidente Ejecutivo del ya referido consejo.

POR CUANTO: A que el día dieciocho (18) de marzo del año dos mil veinticinco (2025), atendiendo a la solicitud de fecha 12 de marzo del presente años, se ha presentado la Ficha Técnica y el Informe Pericial técnico legal, con los términos de referencias para la Contratación del Alquiler de Locales que alojaran las oficinas de **EL CONSEJO**.

POR CUANTO: En fecha veintiuno (21) de marzo del año dos mil veinticinco (2025), es presentado el informe pericial preliminar por los peritos, a los fines de levantar acta de aprobación de la elección de inmueble ocupado desde el dos mil dieciocho (2018) y que ha cambiado de propietario, a los fines de formalizar la nueva contratación.

POR CUANTO: En fecha veintiséis (26) de marzo del año dos mil veinticinco (2025), se libra acta de resolución del comité de compras que aprueba el proceso de excepción de proveedor único para la contratación del servicio de Alquiler.

POR CUANTO: En fecha veintiocho (28) de marzo del año dos mil veinticinco (2025), se ha presentado el informe pericial de recomendación de adjudicación por los peritos financieros, legal y técnicos, a los fines alquilar el inmueble.

POR CUANTO: En fecha Treinta y uno (31) de marzo del año dos mil veinticinco (2025), se aprueba el acta de resolución No. 001-2025, de adjudicación del procedimiento de excepción por proveedor único, para la contratación de servicio de alquiler de local para el alojamiento de las oficinas del **CONSEJO NACIONAL PARA EL CAMBIO CLIMÁTICO Y MECANISMO DE DESARROLLO LIMPIO (CNCCMDL)**.

POR TANTO, y en el entendido que el presente preámbulo forma parte íntegra del acuerdo que por medio del presente acto se formaliza,

LAS PARTES HAN CONVENIDO Y PACTADO LO SIGUIENTE:

ARTÍCULO PRIMERO: OBJETO Y NATURALEZA, Por medio del presente acto, **LA ARRENDADORA** otorga en calidad de alquiler a **LA ARRENDATARIA** los locales comerciales 5-A, 5-B, 5C, 7-A, 7-B, 7-C, 7-D, así como las unidades L-11, L-10, L-3, L-2, L-1, N-48, N-43, N-36, N-35, N-34, N-33, N-7, N-6, N-5, N-4, N-3, N-2, N-1, S-2, S-1, B-6, B-7, B-8, B-9, B-10, B-11, C-21, C-22, C-23, B13 Y B12 destinadas a parqueo; los

cuales se encuentran dentro del condominio Torre Friusa. En lo adelante “Los Inmuebles” y/o “Las unidades funcionales”.

1.2. LA ARRENDATARIA declara haber inspeccionado y aceptado dichas unidades para su uso conforme a lo estipulado en el presente contrato.

1.3 Derechos de Subarrendamiento.

LA ARRENDADORA declara que posee los derechos suficientes para subarrendar tanto los locales de oficina como los parqueos indicados, en virtud del Contrato de Arrendamiento de fecha 02 de enero de 2025, cuyas firmas fueron legalizadas por el Notario Público, Dr. Rodolfo Herasme Herasme, de matrícula 4837 del Distrito Nacional. Asimismo, el propietario del inmueble, **FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO ADVANCED I**, ampara sus derechos de propiedad sobre los locales de oficina en los siguientes Certificados de Títulos Matrículas: 0100176390, 0100176391, 0100176392, 0100176398, 0100176399, 0100176400, 0100176401, documentos que se encuentran detallados en el Anexo 1 del presente contrato.

ARTÍCULO SEGUNDO: PRECIO DEL ALQUILER. LAS PARTES acuerdan que el precio mensual y por adelantado por concepto de alquiler de los locales de oficina y las unidades de parqueo arrendadas será de **Dieciocho mil trescientos veinticuatro dólares estadounidenses (US\$18,324.00)** con 00/100 por mes o fracción de mes, o su equivalente en pesos dominicanos, conforme a la tasa de cambio establecida en el artículo 2.3, párrafo II del presente contrato.

Párrafo: LA ARRENDADORA reconoce y acepta que LA ARRENDATARIA es una institución pública adscrita a la Presidencia de la República Dominicana, por lo que, para recibir el pago del alquiler objeto del presente contrato, deberá:

- a. Estar registrada como Proveedor del Estado Dominicano.
- b. Estar al día con sus declaraciones juradas y pago de los impuestos denominados: Impuesto sobre la renta, Impuesto sobre la transferencia de bienes y servicios, Impuesto Propiedad Inmobiliaria y las correspondientes retenciones del Impuesto sobre la renta.
- c. Cumplir con la Ley de Seguridad Social (Ley 87-01).
- d. Cumplir con las Leyes de Sociedades Comerciales (Leyes 479-08 y 31-11).
- e. Cumplir con el Código Laboral Dominicano (Ley 14-92) y el Código Civil Dominicano (Reformado).

2.1. Costos de Mantenimiento.

RFFC

El precio del alquiler incluye los costos de mantenimiento que debe pagar LA ARRENDADORA en el Condominio Torre Friusa, relacionados con los inmuebles arrendados. Se entiende que los costos de las áreas comunes comprenden: Mantenimiento de las áreas comunes del condominio, pago personal de seguridad y sus cargas sociales, proveer y dar mantenimiento a los equipos de Electricidad de emergencia (Plantas eléctricas), aires acondicionados, servicio de agua común, y así como cualquier otro que sea de uso común.

2.2. Impuesto a la Transferencia de Bienes y Servicios (ITBIS).

LA ARRENDATARIA deberá pagar, adicionalmente al monto del alquiler, el 18% (dieciocho por ciento) correspondiente al ITBIS, calculado sobre el valor del arrendamiento, de conformidad con el Código Tributario. En caso de que las autoridades fiscales aumenten o reduzcan dicha tasa, **LA ARRENDATARIA** se compromete a pagar el monto que corresponda según la nueva disposición legal.

2.3. Forma de Pago.

Los pagos de alquiler deberán efectuarse dentro de los primeros veinte (20) días calendarios de cada mes. Los pagos serán realizados por **LA ARRENDATARIA** mediante transferencia bancaria a una cuenta a nombre de la sociedad comercial **CAGLIARI GROUP, S.R.L.**, abierta en un Banco Comercial de la República Dominicana, en el periodo de los nueve meses, más el completivo del depósito, con la adjudicación **CNCCMDL-CCC-PEPU-2025-0001**, y de la orden No. **CNCCMDL-2025-00021**, por un valor de **RD\$13,023,504.88**, (**TRECE MILLONES VEINTITRES MIL QUINIENTOS CUATRO CON 88/100**), contra facturas emitidas por la **ARRENDADORA**.

Párrafo I: Ajuste de la Tasa de Cambio. **LA ARRENDATARIA** realizará el pago mensual en pesos dominicanos durante todo el período de vigencia del contrato. Se establece que la tasa de cambio será revisada anualmente y ajustada conforme al precio promedio del mercado oficial del Banco Central, tomando como referencia el promedio ponderado de los últimos tres (3) años.

~~Párrafo II: El costo del alquiler acordado es de veinticuatro dólares estadounidenses por metro cuadrado (US\$24.00x mt²), de un total de setecientos sesenta y tres puntos cincuenta metros cuadrados (763.50 mt²), lo que asciende a un total de DIECIOCHO MIL TRESCIENTOS VEINTICUATRO DÓLARES ESTADOUNIDENSES (US\$18,324.00) por mes, o su equivalente en pesos dominicanos, conforme a la tasa de cambio establecida. Para efectos de conversión, se aplicará una tasa de cambio fija de RD\$61.00 por cada US\$1.00 durante el período de nueve (9) meses, comprendido entre el 1° de enero y el 30 de septiembre del dos mil veinticinco 2025.~~

Párrafo III: De conformidad con lo establecido en el literal e) del artículo 309 del Código Tributario de la República Dominicana, modificado por el artículo 10 de la Ley 253-12, así como en las disposiciones y guías técnicas emitidas por la Dirección General de Impuestos Internos (DGII), **LA ARRENDATARIA**, podrá realizar la retención del cinco por ciento (5%) del Impuesto Sobre la Renta (ISR) sobre el monto del alquiler correspondiente.

Párrafo IV: Dicha retención se efectuará en cumplimiento de la normativa vigente y será reportada a las autoridades fiscales según los procedimientos establecidos por la DGII. En consecuencia, el Arrendador acepta y reconoce que el monto retenido por concepto de ISR no será exigible como parte del pago total del alquiler, dado que constituye un cumplimiento de las obligaciones fiscales de **LA ARRENDATARIA**.

2.4. Penalidad por Mora y Prelación de Pagos.

En caso de retraso en el pago, se aplicará un cargo por mora del dos por ciento (2%) mensual sobre el monto adeudado, por cada mes o fracción de mes retraso. Se considerará que hay retraso en el pago cuando supere veinte (20) días después de su vencimiento, siempre que la causa sea exclusivamente imputable a **LA ARRENDATARIA**, aplica después de estar certificado por Contraloría este contrato, en los meses subsiguientes al primer pago y si diere lugar a ello.

Párrafo I: **LAS PARTES** acuerdan que los cargos por mora no serán imputables a **LA ARRENDATARIA** si la causa del retraso se debe a incumplimientos de **LA ARRENDADORA** en sus obligaciones.

Párrafo II: Los pagos efectuados por **LA ARRENDATARIA** serán aplicados a las sumas adeudadas en el siguiente orden: (i) los cargos por mora, costos legales y aquellos directamente relacionados con las gestiones de cobro de las cuotas vencidas; y, (ii) las cuotas vencidas por orden de antigüedad.

Párrafo III: Queda entendido entre las partes que el hecho de aceptar un pago posterior a su vencimiento no implica, bajo ningún concepto, una novación o renuncia a los derechos que posee **LA ARRENDADORA** en virtud del presente contrato.

2.5. Incremento anual del alquiler.

El precio del alquiler establecido en el presente contrato será ajustado anualmente, con un incremento del 3.25% sobre el valor vigente. Este aumento se aplicará en la fecha de inicio de cada nuevo período contractual.



RFFC

- 2.6. **LA ARRENDADORA** declara haber recibido el valor dejado en depósito en el contrato de fecha veintitrés (23) de enero del dos mil dieciocho (2018), No. BS-0007624-2018 (rescindido). Una vez el presente contrato esté firmado, registrado y certificado por la Contraloría General de la República Dominicana, se confirma la recepción de la suma de **DIECISIETE MIL SETECIENTOS CUARENTA Y OCHO CON 80/100 DÓLARES ESTADOUNIDENSES (US\$17,748.80)**, por concepto de depósito para garantizar el cumplimiento de cualquier obligación legal o convencional derivada del contrato y reparar daños a **LOS INMUEBLES** si hubiere lugar, así como para dar cumplimiento a las disposiciones de la Ley 17-88 sobre depósito de alquileres en el Banco Agrícola de la República Dominicana.
- 2.7. Adicionalmente, para completar los dos meses de depósito, está pendiente de recibir la suma de **DIECIOCHO MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y NUEVE CON 20/100 DÓLARES ESTADOUNIDENSES (US\$18,899.20)**, alcanzando un total de depósito de **TREINTA Y SEIS MIL SEISCIENTOS CUARENTA Y OCHO CON 00/100 DÓLARES ESTADOUNIDENSES (US\$36,648.00)** como valor en depósito.
- 2.8. La suma dada en calidad de depósito no podrá ser utilizada por **LA ARRENDATARIA** como pago de alquileres vencidos o por vencer ni otros cargos que suponga de **LA ARRENDATARIA** y que no esté autorizado en este contrato.
- 2.9. Queda entendido que la suma entregada en calidad de depósito será devuelta a **LA ARRENDATARIA** dentro de los quince (15) días que sigan a la terminación del presente contrato, sin necesidad de puesta en mora por parte de **LA ARRENDATARIA**, una vez **LA ARRENDADORA** haya verificado que el inmueble alquilado le ha sido entregado por **LA ARRENDATARIA**, con excepción del deterioro normal por uso del inmueble.
- 3.0. **LA ARRENDADORA** reconoce y acepta que todas las reparaciones mayores y menores que se presenten en los inmuebles alquilados deben ser resuelta a la mayor brevedad posible y tan pronto le sea notificada por **LA ARRENDATARIA**, tanto en su estructura física tales como piso, paredes, techo, sistema sanitario, plomería y los aires acondicionados, sistema de conexión eléctrica etc. Garantizando a **LA ARRENDATARIA** estándares de calidad en los espacios rentados para uso de oficina.

ARTÍCULO TERCERO: DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LAS PARTES.

- 3.1. **LA ARRENDATARIA** podrá realizar cambios, modificaciones o adaptaciones en la distribución de **LOS INMUEBLES**, sin que en ningún caso los mismos comprometan la estructura física de los Locales o del edificio, ni que estas

conlleven violación a los Estatutos del Condominio **TORRE FRIUSA**, y para su aprobación esta sujetas a que LA ARRENDADORA, haya recibido por escrito un cronograma, memoria descriptiva y planos de la obra.

- 3.2. **LA ARRENDATARIA** destinará **LOS INMUEBLES** para uso de oficinas y se compromete a no establecer ningún negocio cuya operación ponga en peligro la seguridad y/o estructura de **LOS INMUEBLES**, del entorno de estos o de su ambiente, tal como el almacenamiento de sustancias volátiles y/o industriales que puedan resultar explosivas o tóxicas.
- 3.3. **LA ARRENDATARIA** reconoce que no podrá ceder onerosa ni gratuitamente, ni sub- alquilar en su totalidad ni en parte, ni por favor o por pura tolerancia admitir que un tercero, aún pariente, pueda habitar u ocupar **LOS INMUEBLES**.
- 3.4. **LA ARRENDATARIA** se compromete a respetar los términos del Reglamento y los Estatutos del Condominio **TORRE FRIUSA** y sus modificaciones, en todas sus partes.
- 3.5. De la vigencia del presente contrato, se establece que tendrá una duración y vigencia de tres (3) años contados a partir del dos (2) de enero del 2025 hasta el primero (1) de enero del 2028. Contado el primer año de vigencia, podrá ser rescindido sin penalidad para **LAS PARTES**, con ~~previa~~ notificación para la otra **PARTE**, con un mínimo de ciento ochenta (180) días de anticipación. De continuar la vigencia del contrato hasta el término del periodo establecido, podrán renovarlo por acuerdo escrito a tal efecto. Si **LA ARRENDATARIA** termina el contrato antes de cumplir el primer año, deberá pagar a **LA ARRENDADORA** la suma equivalente a los meses restantes hasta completar dicho periodo.
- 3.6. Al concluir el presente contrato, **LA ARRENDATARIA** estará obligada a hacer entrega de **LOS INMUEBLES** a **LA ARRENDADORA** libre de toda deuda y habiendo saldado los servicios de electricidad, agua, teléfono, cable y/o cualquier otro servicio relativo al local.
- 3.7. **LA ARRENDATARIA** se compromete a realizar en el interior del inmueble las reparaciones y mantenimiento que sean, tanto menores como mayores y que no resulten en faltas atribuibles a **LA ARRENDADORA**, a su personal o resulten del uso normal y cotidiano del inmueble, tales como pintura y trabajos menores.
- 3.8. Para el primer año de vigencia del presente contrato, **LA ARRENDATARIA** solo podrá emitir un certificado de apropiación presupuestaria por el valor del arrendamiento a nueve (9) meses.

RFFC


- 3.9. **LA ARRENDATARIA** estará obligada a cumplir con lo siguiente.
- A. Mantener LOS INMUEBLES en buen estado y reparar, reponer y corregir a su solo costo, cualquier desperfecto que se produzcan dentro del interior de los locales.
 - B. Mantener limpio y pintado el interior de inmuebles arrendados, comprometiéndose a pintar el interior de estos al momento del término del presente contrato de alquiler.
 - C. Velar por el cumplimiento de los reglamentos sanitarios emanados de las autoridades competentes.
 - D. No causar molestias o daños a los demás ocupantes de **TORRE FRIUSA**, así como a no almacenar o manipular materias inflamables que representen peligro para las personas, los objetos o **EL INMUEBLE**.
 - E. **LA ARRENDATARIA** se obliga a mantener indemne a **LA ARRENDADORA** por cualquier robo, incendio, accidente o daños causados en los inmuebles arrendados.
 - F. Cumplir cabalmente con las normas de convivencia establecidas en el Condominio **TORRE FRIUSA**.
- 3.10. Es una obligación de **LA ARRENDADORA** proveer y dar mantenimiento adecuado, necesario y suficiente, a su solo costo, a las áreas comunes del Condominio **TORRE FRIUSA**, el pago personal de seguridad y sus cargas sociales, proveer y dar mantenimiento a los equipos de Electricidad de emergencia (Plantas), pago servicio de agua común, y otros de uso común; ya sea que lo asuma por sus propios medios y recursos o bajo la modalidad del subcontrato con terceros.
- 3.11. En caso de que una o varias cláusulas de este acuerdo fueran total parcialmente invalidadas o declaradas nulas, ilegales o inejecutables, las provisiones restantes permanecerán siendo válidas y ejecutables hasta el término o que sea rescindido el mismo.
- 3.12. **LA ARRENDADORA** queda autorizado a abrir LOS INMUEBLES y penetrar en el Interior y ocuparlos, sin incurrir en responsabilidad, en el caso de que se compruebe que **LA ARRENDATARIA** ha hecho abandono de este.
- 3.13. Para el cumplimiento y ejecución del presente contrato, **LAS PARTES** hacen selección de domicilio en las direcciones que se indican en la introducción del presente contrato.
- 3.14. Para todos los fines y consecuencias del presente contrato, así como para la solución de las controversias y litigios que puedan resultar de su ejecución o terminación: **LAS PARTES** se someten a la competencia de los tribunales

Cambio Climático

ordinarios del Distrito Nacional, República Dominicana. Este contrato es y será regido e interpretado de acuerdo con las disposiciones del Derecho Común y leyes de la República Dominicana.

- 3.15. Este contrato, así como sus anexos y apéndices constituyen un acuerdo completo de LAS PARTES respecto del objeto de este y sustituye todos los acuerdos previos, arreglos y entendidos entre éstas, sean de forma verbal o escrita que hayan existido con anterioridad a la firma de este.

HECHO, LEIDO Y FIRMADO, con cuatro (4) originales de un mismo tenor y efecto, uno para cada una de las partes contratantes y el Notario Público actuante. En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, al día uno (1) del mes de abril del año dos mil veinticinco (2025).


DR. MAXIMILIANO RABELAIS PUIG MILLER
Por: Consejo Nacional para el Cambio Climático y Mecanismo de Desarrollo Limpio.




RALF FELIPE FRIESSNER CRUZ
Por: CAGLIARI GROUP S.R.L.,



Yo, Lic. Victor A. Garrido Montes de Ocoa, Abogado Notario Público de los del Número del Distrito Nacional, matriculado en el Colegio de Notario de la República Dominicana con el No. 6339, **CERTIFICO Y DOY FE**, que por ante mí, comparecieron los señores **DR. MAXIMILIANO RABELAIS PUIG MILLER y RALF FELIPE FRIESSNER CRUZ** de generales y calidades que constan en el presente acto, quienes me declararon bajo la fe del juramento, que las firmas que aparecen al pie del mismo son las que acostumbran a usar en todos y cada uno de sus actos públicos y privados, por lo que merecen entera fe y crédito. En la ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, República Dominicana, al día uno (1) del mes de abril del año dos mil veinticinco (2025).


Notario Público



