

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO NÚM. CAL-0225-01, PARA CONTRATACIÓN DE LOS SERVICIOS DE ALQUILER DE 81 ESTACIONAMIENTOS PARA COLABORADORES TSS POR 24 MESES, 2DA CONVOCATORIA, REFERENCIA: PROCESO DE EXCEPCIÓN DE EXCLUSIVIDAD POR SELECCIÓN COMPETITIVA NÚM. TSS-CCC-PEEX-2024-0010.



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. 87-01 que crea el Sistema Dominicano de Seguridad Social, modificada por la Ley núm. 13-20, del 7 de febrero del año 2020, con domicilio y asiento social 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 en esta ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, en su calidad de Tesorero, según lo establecido en el Decreto Presidencial núm. 615-24, dictado en fecha 23 de octubre del año 2024, que para los fines del presente contrato, se denominará **“LA INSTITUCIÓN CONTRATANTE”**, o por su nombre completo o por sus siglas **“TSS”**, indistintamente;

Y de otra parte, **INMOBILIARIA VARELA SRL**, sociedad comercial organizada de conformidad con las leyes de la República Dominicana, debidamente registrada en el Registro Mercantil bajo el núm. 54825SD, y en el Registro Nacional de Contribuyente bajo el núm. , con Registro de Proveedor del Estado núm. 123166, con su domicilio en la avenida Luperón No. 57, Esquina Francisco Prats Ramirez, sector Los Restauradores, de esta ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, República Dominicana, debidamente representada para los fines del presente contrato por el Señor **JAVIER SANCHEZ VARELA**, dominicano, mayor de edad, portador de la Cédula de Identidad y Electoral núm. 001-1364055-1, domiciliado en esta Ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, República Dominicana, quien actúa en su calidad de gerente, según lo establecido en su Registro Mercantil, quien para los fines del presente contrato, se denominará **“LA ARRENDADORA”** o por su razón social, indistintamente;

Para todos los fines y consecuencias del presente contrato, cuando fueran mencionadas conjuntamente, se les denominará **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 **LA INSTITUCIÓN CONTRATANTE** en cada una de sus actuaciones, debe garantizar su observancia y enter 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 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 financiero, garantías, modificación, terminación, resolución, arbitraje, nulidad, sanciones y bonificaciones, sí 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 46 del citado Reglamento núm. 416-23, establece que: "Serán considerados casos de excepción, y no una violación a la Ley núm. 340-06 y sus modificaciones, los procedimientos que se realicen mediante selección competitiva o directas, para dar respuesta a los casos, circunstancias, situaciones y condiciones especiales indicadas en el párrafo del artículo 6 de la referida ley, siempre y cuando se realicen de conformidad con lo establecido en el presente reglamento, y los manuales, guías, políticas orientaciones normativas que emita la Dirección General de Contrataciones Públicas. Los procedimientos de selección por excepción se justifican: "4. Para compras y contrataciones de bienes o servicios que tengan exclusividad (..)".

POR CUANTO: Que, el Artículo 54 del citado Reglamento núm. 416-23, establece que: "Se utilizará el procedimiento de excepción por exclusividad para obtener bienes o servicios que por su especialidad solo pueden ser suplidos por un número limitado de proveedores que pueden atender al requerimiento, que en ningún caso podrá ser mayor de cinco (5). Los oferentes que poseen la exclusividad deben demostrarlo mediante una acreditación, certificación, en caso de que la hubiere, que puede ser nacional o internacional, emitida por una persona, institución u organismo público o privado con autoridad para hacerlo".

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 procedimiento 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 **INSTITUCIÓN CONTRATANTE** ha contemplado como parte de los beneficios al personal la provisión de estacionamientos con la finalidad de proveer de espacios que garanticen la seguridad de sus colaboradores y sus vehículos, actualmente la institución cuenta con una empleomanía de más de 330 colaboradores, de los cuales más del 50% realizan sus funciones en las localidades ubicadas en el Distrito Nacional, es decir, sede principal ubicada en la avenida Tiradentes, entro de Servicios, ubicado en Plaza Naco, oficina administrativas, ubicada en la avenida Gustavo Mejía Ricart. Tomando esto en cuenta la TSS ha identificado la necesidad de contar con un espacio que disponga de más de 80 estacionamientos, cercanos a las localidades mencionadas previamente y que nos pueda garantizar un tiempo de permanencia de dos (2) años lo que proporcionaría estabilidad para nuestros colaboradores.



POR CUANTO: Que, en fecha veinticinco (25) de noviembre del año dos mil veinticuatro (2024), la Encargada del Departamento de Organización de Trabajo y Compensación de la Dirección de Recursos Humanos, remitió al Comité de Compras y Contrataciones de **LA INSTITUCIÓN CONTRATANTE**, el Informe Técnico y Legal justificativo de uso de la modalidad de Excepción de Exclusividad por Selección Competitiva, para el proceso de Contratación de los Servicios de Alquiler de Parqueos para Uso de los Colaboradores de la TSS.

POR CUANTO: Que, en fecha veintiocho (28) de noviembre del año dos mil veinticuatro (2024), el Comité de Compras y Contrataciones de esta TSS, mediante el acta núm. CCC-297-2024, aprobó la apertura del Proceso de Excepción de Exclusividad por Selección Competitiva, realizado para la Contratación de los Servicios de Alquiler de 81 Estacionamientos para Colaboradores TSS por 24 Meses, 2da. Convocatoria, conforme a la solicitud de compra núm. **5347**, de fecha 15 de octubre del 2024, por un monto total de Veinte Millones Quinientos Treinta y Dos Mil Pesos Dominicanos con 00/100 (DOP\$20,532,000.00) ITBIS incluido.



POR CUANTO: Que, en virtud de la aprobación anterior, en fecha diecisiete (17) de diciembre del año dos mil veinticuatro (2024), fue publicada la invitación a presentar ofertas para el





Proceso de Excepción de Exclusividad por Selección Competitiva núm. **TSS-CCC-PEEX-2024-0010**, realizado para la Contratación de los Servicios de Alquiler de parqueos para uso de los Colaboradores de la TSS GMR 2da. Convocatoria, 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 de Exclusividad por Selección Competitiva núm. TSS-CCC-PEEX-2024-0010, realizado para la **Contratación de los Servicios de Alquiler de 81 Estacionamientos para Colaboradores TSS por 24 Meses, 2da. Convocatoria**, 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, , el Comité de Compras y Contrataciones de **INSTITUCIÓN CONTRATANTE** adjudicó a **LA ARRENDADORA**, mediante el acta núm. CCC-18-2025, de fecha cinco (5) días de febrero del año dos mil veinticinco (2025), por un monto de Veinte Millones Quinientos Treinta y Dos Mil Pesos Dominicanos con 00/100 (DOP\$20,532,000.00) ITBIS Incluido.

POR CUANTO: Que, en fecha doce (12) de febrero del año dos mil veinticinco (2025), **LA INSTITUCIÓN CONTRATANTE** notificó el resultado del procedimiento de selección.

POR CUANTO: Que, en vista de que **LA INSTITUCIÓN CONTRATANTE** mediante Acta de Comité de Compras y Contrataciones núm. **CCC-316-2024**, aprobó la extensión del contrato suscrito con **Gabo SRL** hasta día 31 de marzo del 2025, cuya adenda fue certificada mediante núm. BS-0000051-2025 por la Contraloría General, con vigencia desde día 31 de diciembre del 2025 hasta el día 31 de marzo del 2025, por lo que la prestación del nuevo servicio objeto del proceso núm. **TSS-CCC-PEEX-2024-0010**, será a partir del día 1 de abril del 2025.

POR CUANTO: Que, en fecha trece (13) de febrero del año dos mil veinticinco (2025), **LA ARRENDADORA** constituyó la Garantía de Fiel Cumplimiento de Contrato, por un monto de **OCHOCIENTOS VEINTIUN MIL DOSCIENTOS OCHENTA PESOS DOMINICANOS CON 00/100 (DOP\$821,280.00)**, correspondiente al cuatro por ciento (4%), del monto total adjudicado en cumplimiento de las especificaciones técnicas y de los artículos 200, 201 y 202 del Reglamento de aplicación aprobado mediante Decreto núm. 416-23.

POR LO TANTO, considerando 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 presente contrato es la Contratación de los Servicios de Alquiler de 81 Estacionamientos para Colaboradores TSS por 24 Meses (2da Convocatoria), que deberá ser ejecutado de acuerdo con las condiciones fijadas en el pliego de condiciones y sus especificaciones técnicas, y en los términos propuestos en la oferta técnica y económica adjudicada a la **ARRENDADORA**, así como los demás anexos que forman parte integral del presente contrato.





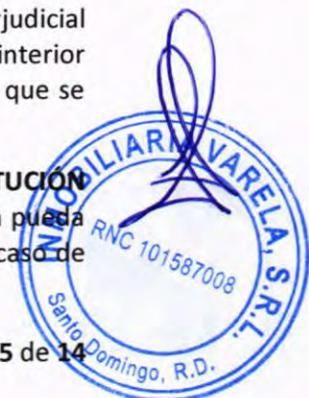
CANTIDAD REQUERIDA	CARACTERISTICAS
81 parqueos.	<ul style="list-style-type: none">- Ochenta y un (81) parqueos disponibles de los cuales 4 parqueos están techados.- Con ubicación Ave. Gustavo Mejía Ricart No. 32, Ensanche Naco, esquina calle Alberto Larancuent y General Cambiazo- Horario de uso 7:00 a.m. a 6:00 p.m. de lunes a viernes- Estacionamiento asfaltado y parqueos delimitados- Verja perimetral en concreto y acero- Seguridad contratada 24/7 con seprisa/coviem, empresas con más de 37 años de experiencia en el sector- Iluminación: Poste de luz en el interior más linderos iluminados- Cámara de seguridad de última generación- Garita de entrada y salida con barra automática, controlado por un sistema de acceso con radio frecuencia para darle paso a los vehículos autorizados al uso del parqueo. Cada vehículo tendrá una etiqueta RF para el acceso- Contratación por un periodo de 24 meses

ARTÍCULO 2.- LA INSTITUCIÓN CONTRATANTE declara haber recibido los estacionamientos arrendados en perfecto estado, por lo que ésta realizará el levantamiento de un documento donde manifestará su conformidad con la entrega de los referidos parqueos.

ARTÍCULO 3.- LA INSTITUCIÓN CONTRATANTE se compromete y obliga a destinar los estacionamientos arrendados al uso exclusivo de **parqueos de vehículos**. Es condición esencial del presente contrato que **LA INSTITUCIÓN CONTRATANTE** 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 los estacionamientos objeto del presente arrendamiento.

PÁRRAFO I. LA INSTITUCIÓN CONTRATANTE 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 INSTITUCIÓN CONTRATANTE** con su obligación, será responsable del perjuicio que su negligencia pueda causar a **LA ARRENDADORA**, quedando obligada a costear dichas reparaciones en caso de





que, llegado el término del contrato, **LA INSTITUCIÓN CONTRATANTE** entregue los estacionamientos arrendados 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 pudiese sufrir los estacionamientos arrendados 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 **LA ARRENDADORA**.

ARTÍCULO 4.- LA INSTITUCIÓN CONTRATANTE se compromete y obliga a mantener y conservar los estacionamientos 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 **LA ARRENDADORA**, 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 de los estacionamientos alquilados, específicamente en la Avenida Gustavo Mejía Ricart No. 32, ensanche Naco esquina calle Alberto Larancuent y General Cambiazo.

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

ARTÍCULO 6.- MONTO DEL CONTRATO: **LAS PARTES** convienen que el monto total a pagar por concepto de arrendamiento de ochenta y un (81) estacionamientos asciende a la suma de **VEINTE MILLONES QUINIENTOS TREINTA Y DOS MIL PESOS DOMINICANOS CON 00/100 (DOP\$20,532,000.00) ITBIS incluido.**

ARTÍCULO 7.- CONDICIONES DE PAGO: Los pagos por concepto de arrendamiento del inmueble serán realizados en pesos dominicanos, según se indica a continuación:

- **LA INSTITUCIÓN CONTRATANTE** realizará en provecho de **LA ARRENDADORA** pagos mensuales que ascienden a la suma de **OCHOCIENTOS CINCUENTA Y CINCO MIL QUINIENTOS PESOS DOMINICANOS CON 00/100 (DOP\$855,500.00) ITBIS incluido**, de conformidad con el periodo de vigencia del presente contrato.
- **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. **LA ARRENDADORA** 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.
- **LA ARRENDADORA** deberá mantenerse en todo momento al día con sus obligaciones fiscales y de seguridad social, pudiendo **LA INSTITUCIÓN CONTRATANTE** 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 INSTITUCIÓN CONTRATANTE** 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 I. LA ARRENDADORA 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.

PÁRRAFO II. La cantidad de parqueos podrá variar mensualmente por motivos de licencias, vacaciones u otras novedades del personal.

ARTÍCULO 8.- IMPUESTOS: Serán por cuenta de **LA ARRENDADORA** 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 INSTITUCIÓN CONTRATANTE** 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 9.- DURACIÓN DEL CONTRATO: El presente contrato tendrá una duración de veinticuatro (24) meses, contados a partir del día primero (1) de abril del año dos mil veinticinco (2025) hasta el día primero (1) de abril del año dos mil veintisiete (2027).

ARTÍCULO 10.- EL ARRENDADOR garantiza a **LA INSTITUCIÓN CONTRATANTE** 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, siempre y cuando reciba los pagos correspondientes al alquiler acordado en el presente contrato y sus anexos de manera puntual, regular y oportuna.

ARTÍCULO 11.- NOTIFICACIÓN: **LA ARRENDADORA** se compromete a notificar a **LA INSTITUCIÓN CONTRATANTE**, 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 12.- SUBROGACION: **LA ARRENDADORA** podrá transferir la propiedad de los estacionamientos alquilados y/o sus derechos de propiedad salvo a terceros con obvios intereses en conflicto con **LA INSTITUCIÓN CONTRATANTE**. En caso de que **LA**





ARRENDADORA transfiera la propiedad o derechos de los estacionamientos alquilados, el presente contrato continuará vigente con el adquirente en los mismos términos pactados, subrogándose el nuevo propietario en los derechos y obligaciones de **LA ARRENDADORA**. Para los efectos anteriores **LA ARRENDADORA** 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 13.- OPCION DE COMPRA: Es especialmente convenido que si **LA ARRENDADORA**, decidiere vender los estacionamientos arrendados **LA INSTITUCIÓN CONTRATANTE**, 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 **LA ARRENDADORA** al domicilio de su elección. Para establecer el precio de venta de los estacionamientos, **LA ARRENDADORA** procederá a realizar dos (2) avalúos comerciales por peritos valuadores de bancos comerciales, y obtendrá un promedio de ambos evalúo; si **LAS PARTES** no se pusieren de acuerdo, **LA ARRENDADORA**, queda facultada para vender el inmueble en cuestión al comprador que esta estime conveniente.

ARTÍCULO 14.- GARANTIAS OTORGADAS POR LA ARRENDADORA: **LA ARRENDADORA** 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 INSTITUCIÓN CONTRATANTE** durante la vigencia del contrato.

ARTÍCULO 15.- SUPERVISOR O RESPONSABLE DEL CONTRATO: La supervisión de la ejecución y cumplimiento de las obligaciones contraídas por **LA ARRENDADORA** a favor de **LA INSTITUCIÓN CONTRATANTE** estará a cargo de la Dirección de Recursos Humanos.

PÁRRAFO. LA ARRENDADORA 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 INSTITUCIÓN CONTRATANTE**.

ARTÍCULO 16. 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 INSTITUCIÓN CONTRATANTE**, 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 INSTITUCIÓN CONTRATANTE** en caso de incumplimiento, que determinará en todo caso la ejecución de la garantía, independientemente del resto de acciones que legalmente procedan.

ARTÍCULO 17. DEVOLUCIÓN DE LA GARANTÍA DE FIEL CUMPLIMIENTO: **LA INSTITUCIÓN CONTRATANTE**, devolverá la garantía de fiel cumplimiento del contrato al **LA ARRENDADORA** 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 18.- 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.
- **Pliego de condiciones:** 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.
- **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.
- **El Arrendador:** Nombre de la persona natural o jurídica, consorcio, que ejecutará el objeto del contrato.
- **Estacionamiento/parqueo:** Lugar o recinto destinado a estacionar vehículos.

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 19. 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) Pliego de Condiciones Especificas
- 3) Oferta técnica y económica
- 4) Garantía de fiel cumplimiento del contrato
- 5) Certificado de cuota a comprometer ref. 365



ARTÍCULO 20.- 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 21.- 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 22.- 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 23.- 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. LA ARRENDADORA 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. LA ARRENDADORA 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 INSTITUCIÓN CONTRATANTE** de la que tuviera conocimiento.

PÁRRAFO III. LA ARRENDADORA 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. LA ARRENDADORA 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 INSTITUCIÓN CONTRATANTE** de iniciar cualquier acción legal o judicial ante las autoridades competentes en contra de **LA ARRENDADORA**.

ARTÍCULO 24.- 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 la 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 éste 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, **LA ARRENDADORA** deberá presentar la solicitud a **LA INSTITUCIÓN CONTRATANTE** con un mínimo de dos (2) días de anticipación al vencimiento del plazo, de no hacerlo, se considerará que ha renunciado a su derecho en relación con la ocurrencia de la Fuerza Mayor o Caso Fortuito.

PÁRRAFO IV. LA ARRENDADORA 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 25.- 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 INSTITUCIÓN CONTRATANTE** podrá ordenar la suspensión temporal del contrato mediante acto administrativo motivado y notificado a **LA ARRENDADORA** por las disposiciones contenidas en el No. 8 del Pliego de Condiciones.

ARTÍCULO 26.- 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 27.- 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 28.- 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 sean 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 quien lo 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 **LA ARRENDADORA y LA INSTITUCIÓN CONTRATANTE**, 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 29.- 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 30.- 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 INSTITUCIÓN CONTRATANTE**, cuando el origen de la causa se derive de cualquier incumplimiento de las obligaciones de **LA ARRENDADORA**, 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 INSTITUCIÓN CONTRATANTE** de continuar con el mismo, en cuyos casos bastará la notificación escrita de rescisión justificada con sesenta (60) días de antelación a **LA ARRENDADORA**.
4. En cualquier momento, por decisión unilateral de **LA ARRENDADORA**, 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 INSTITUCIÓN CONTRATANTE** 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 le dieron origen.
5. Por deterioro o daños demostrables por perito calificado que pudieran ocasionarse por cualquiera de **LAS PARTES** al inmueble alquilado.
6. Por cualquier causa o uso contrario a las leyes y a las buenas costumbres previsto en nuestro ordenamiento jurídico.

ARTÍCULO 31.- 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 32.- IDIOMA: El presente contrato ha sido redactado en idioma español, por tanto, toda la notificación y documentos que intercambien **LA ARRENDADORA y LA INSTITUCIÓN CONTRATANTE** deberán ser presentados en este idioma.

ARTÍCULO 33.- 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 INSTITUCIÓN CONTRATANTE garantizará que las partes intervinientes y que interactúen con los datos personales en la contratación, se comprometan a respetar la confidencialidad de estos.

ARTÍCULO 34.- 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 INSTITUCIÓN CONTRATANTE** como la otra parte garantizarán total integridad y transparencia de los 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 INSTITUCIÓN CONTRATANTE** deberá realizar la debida diligencia para garantizar la transparencia en la contratación. De igual forma, **LA INSTITUCIÓN CONTRATANTE** 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, **LA ARRENDADORA**, 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 35.- 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 36.- 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.



[Handwritten signature]



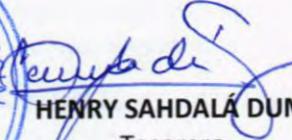
ARTÍCULO 37.- GASTOS LEGALES DEL CONTRATO: Los gastos legales de la notarización del contrato serán cubiertos por **LA INSTITUCIÓN CONTRATANTE**.

ARTÍCULO 38. 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.

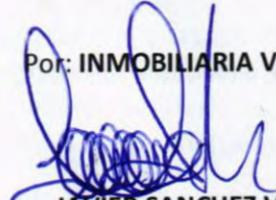
HECHO Y FIRMADO en la ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, República Dominicana, a los trece (13) días de febrero del año dos mil veinticinco (2025). Cuatro (4) originales del mismo tenor y efecto, uno para cada una de Las Partes y otro para los fines legales correspondientes.

Por: **TESORERÍA DE LA SEGURIDAD SOCIAL**



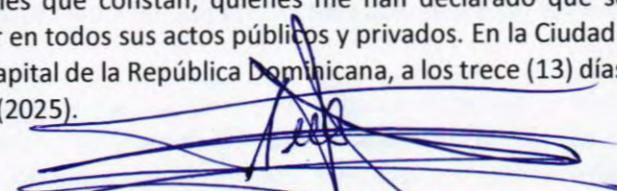

HENRY SAHDALÁ DUMIT
Tesorero

Por: **INMOBILIARIA VARELA SRL**


JAVIER SANCHEZ VARELA
Gerente



Yo, **LIC. FRANCISCO ARISTY DE CASTRO**, Abogado Notario Público, de los del Número del Distrito Nacional, Matricula número 4146, con estudio profesional abierto al público en la Avenida Sarasota No. 121, edificio Adelle II, Apto. H-1, del sector Bella Vista, 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 JAVIER SANCHEZ VARELA** 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 trece (13) días de febrero del año dos mil veinticinco (2025).


LIC. FRANCISCO ARISTY DE CASTRO
Notario Público

