

TRAMITACIÓN INTERNA
INT-MEM-2020-4467

A: Lic. Nelson Antonio Suárez Paulino, Director Administrativo y Financiero
Licda. Raysa Paulino Bretón, Directora Jurídica

Fecha: 18 de junio de 2020

X Para su conocimiento y fines de lugar.

Dar seguimiento

Asistir

Firmar y devolver

Tomar acción necesaria

Devuelto

Archivar

Para su estudio y opinión

Para recomendar acción

Responder al interesado

Fines de aprobación

Tramitar

Urgente

Breve descripción: Comunicación sin número de ASUJUIN de fecha 25 de mayo de 2020 y firmada por el los señores Sixta Soledad Estrella Castillo, Propietaria del Local y José Miguel De La Cruz Mendoza, Abogado de la Propiedad.

Asunto: Propuesta Negociación Contrato de Alquiler

NOTA DEL MINISTRO: Tomar acción..

Atentamente,



Sra. Margarita Antonia Chelín Ortiz
Coordinadora del Despacho

MCH



Santiago, R. D.
Mayo 25, 2020

Señor:
ANTONIO ISA CONDE
MINISTRO DE ENERGÍA Y MINAS
SU DESPACHO
SANTO DOMINGO, D. N.

Excelentísimo Señor Ministro:

Ante todo, permítanos extenderle un fraternal saludo, al tiempo que le presentamos nuestras excusas por no haberle hecho llegar más oportunamente esta propuesta de negociación del nuevo contrato de alquiler, que por efecto de la pandemia suspendió todos los plazos.

Como usted sabrá, en fecha 16-03-2017, la oficina de abogados que representa el Lic. José Miguel De la Cruz Mendoza le alquiló al Ministerio de Energía y Minas de la República Dominicana, por cuenta y mandato de nuestra representada, en ese momento, la señora SIXTA SOLEDAD ESTRELLA CASTILLO, propietaria del local comercial que actualmente ocupa el MEM en la calle Heriberto Pieter No. 5, de la ciudad de Santo Domingo, justo al lado del local principal del Ministerio de Energía y Minas.

En dicho contrato, en el Artículo VIII se estipuló un término de dos años contados a partir de su firma, razón por la cual el vencimiento fue previsto para el 31-05-2019 fecha en la que fue preciso negociar una extensión de dicho contrato por un año, que vence el próximo 31-05-2020; esto hace necesario suscribir un nuevo contrato esta vez directamente por la señora, Sixta Estrella, en su condición de propietaria puesto que las causas que dieron lugar a que el contrato se firmara con la intermediación de la sociedad comercial titular actual del mismo ya han cesado.

En adición a eso, la propietaria se acogerá al Régimen Simplificado de Tributación, que le permitirá contar con una economía impositiva; razón por la cual será necesario agotar todo el proceso de nuevo.

En tal sentido, las condiciones contractuales que proponemos son las siguientes:

- I. PROPIETARIA - ARRENDADORA: SIXTA SOLEDAD ESTRELLA CATSTILLO.
- II. CEDULA: 036-0024058-8
- III. REGISTRO DE PROVEEDOR DEL ESTADO (EN TRÁMITE): _____
SE LO ENVIAREMOS EN UNOS DÍAS
- IV. TÉRMINO DEL ALQUILER: TRES (3) AÑOS, A PARTIR DEL 31-05-2020
- V. PRECIO DEL ALQUILER: RD\$427,500.00
- VI. ITBIS: RD\$76,860.00
- VII. TOTAL DE LA OFERTA DE ALQUILER: RD\$503,860.00, PARA EL PRIMER AÑO DE VIGENCIA DE ESTE CONTRATO.
- VIII. TASA REFERENCIAL DEL DÓLAR PARA LA SUSCRIPCIÓN DEL CONTRATO: RD\$57.00 por cada US\$1.00;
- IX. MODALIDAD DEL PRECIO DEL ALQUILER: SERÁ REVISADO AUTOMÁTICAMENTE CADA SEIS MESES, TOMANDO EN CONSIDERACION LA TASA DEL DÓLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS, REFERENCIADA EN NUMERAL QUE ANTECEDE, MOMENTO DE LA FIRMA, QUE HEMOS ESTIMADO EN RD\$57.00 POR CADA USD\$1.00. EL ALQUILER AUMENTARÁ O DISMINUIRÁ CONFORME LO HAGA LA TASA DEL DÓLAR, PERO NUNCA PODRÁ SER INFERIOR A US\$7,500.00
- X. AUMENTO: 10% ANUAL, A PARTIR DE LA FIRMA DE ESTE CONTRATO.

En nuestra primera comunicación, enviada a ese ministerio, cuando ofertamos el alquiler del local, le manifestamos que el precio del local eran US\$6,000.00, pero su personal nos dijo que las instituciones del Estado Dominicano no podían contratar en otra moneda que no fuera el peso dominicano, luego de esa comunicación, han pasado tres años en los cuales el precio del alquiler solo ha aumentado un 10% al momento de la renovación; sin embargo, la tasa del dólar pasó de RD\$47.38 por cada dólar, a RD\$57.00, que está en este momento.

Entendemos que nuestra propuesta de alquiler es adecuada, puesto que La Ley de Ingresos y Gastos Públicos está basada en una tasa del dólar de los Estados Unidos de RD\$65.00 por cada USD\$1.00, por lo que el precio del alquiler de nuestra oferta, aún está por debajo de las estadísticas gubernamentales.

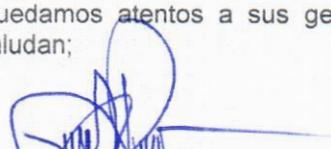
Toda esta situación plantea un panorama sombrío del sector inmobiliario, que ya ha perdido mucho valor puesto que las inversiones actuales y en el futuro inmediato serán inexistentes; lo que conlleva a una depreciación del poder adquisitivo de la moneda nacional.

Es por estas razones que el precio del alquiler, a partir de este nuevo contrato, debemos basarlo, reverenciarlo y revisarlo conforme al comportamiento de la tasa del dólar, para revisar de manera automática cada seis meses, el precio del alquiler se modifique y se refleje en la factura que la propietaria enviará cada mes. Por esta razón le transmitimos nuestra mejor oferta de alquiler del local que actualmente ocupan en calidad de alquiler, con el ánimo de que continuemos con la fructífera relación de negocios que hemos mantenido vigente durante los últimos tres años de vigencia del contrato.

En tal virtud, le sugerimos que si esta propuesta es aceptada por el Ministerio que dignamente usted dirige, nos lo comunique para enviarle el borrador del contrato, ya modificado, con los términos indicados precedentemente.

En lo adelante, a partir del acuse de recibo de la presente comunicación, el representante de la propietaria ante el MEM será el DR. JOSE PERSIA, quien se encargará de darle seguimiento no solo a la suscripción del contrato, sino también a las facturaciones mensuales y los pagos por concepto de alquiler, conforme a poder en favor del mencionado abogado suscrito por la propietaria SIXTA SOLEDAD ESTRELLA CASTILLO.

Quedamos atentos a sus gentiles y oportunos comentarios. Atentamente les saludan;


Dr. JOSE PERSIA
REPRESENTANTE LEGAL DE
SIXTA SOLEDAD ESTRELLA CASTILLO
PROPIETARIA DEL LOCAL ALQUILADO


SIXTA SOLEDAD ESTRELLA CASTILLO
PROPIETARIA LOCAL ALQUILADO




JOSE MIGUEL DE LA CRUZ MENDOZA
JM DE LA CRUZ & ASOCIADOS, SRL.
Abogado Anterior de la Propietaria,-