

Ab. Julio César Bonnet.
I.P.S.A 73.301

Entre Raúl Gilberto González Inojosa, venezolano, mayor de edad, de estado civil soltero, de este domicilio, titular de la cédula de identidad nro. V.- 16.096.996 con Registro de Información Fiscal nro. 16096996-9, quien en lo adelante se denominará "EL ARRENDADOR", por una parte, y por la otra, el ciudadano Carlos Eduardo Díaz Polanco, titular de la cédula de identidad nro. 17.089.732 en su carácter de Presidente de la sociedad mercantil APIDEVELOPER C.A., debidamente registrada por ante el Registro Mercantil Cuarto del Distrito Capital, bajo el nro. 13, tomo 13-A de fecha 07 de julio de 2021, según expediente 223-38806, con Registro de Información Fiscal J-501373337, suficientemente autorizado para este acto conforme a lo establecido en la cláusula décima de los estatutos de la misma, quien en lo sucesivo se denominará "LA ARRENDATARIA", se ha convenido en celebrar el presente contrato de arrendamiento, según las cláusulas que se determinan a continuación:

PRIMERA: "EL ARRENDADOR" da en arrendamiento a "LA ARRENDATARIA" (01) apartamento destinado a vivienda identificado con la letra y número "B" RAYA CUARENTA Y TRES (B-43), situado en la Planta Piso Tres (03) de la torre "B" del Conjunto Residencial "SOLAR DEL HATILLO", ubicado en la Avenida A, en el Sector conocido como Hacienda El Carmen, Municipio el Hatillo del Estado Miranda. Dicho apartamento tiene una superficie aproximada de CIENTO CUARENTA Y NUEVE METROS CUADRADOS CON TREINTA Y DOS DECIMETROS CUADRADOS (149,32 Mts) y se encuentra distribuido de la siguiente manera: Salón-Comedor, Terraza cubierta o Balcón, Cocina-Lavadero, Dormitorio de servicio con Baño incorporado, Dos (02) Dormitorios, un (01) Baño auxiliar y Un (01) Dormitorio Principal con Baño Privado y Vestier, siendo sus linderos

particulares los siguientes: NORTE: Con la fachada interna de la Torre "B" y Hall de Ascensor; SUR: Con la fachada sur de la Torre "B"; ESTE: Con la fachada este de la Torre "B" y Hall de Ascensor; y OESTE: Con la fachada oeste de la Torre "B" y Hall de Ascensor. Le corresponde en uso exclusivo Un (01) Maletero distinguido con la letra y número M-19 ubicado en la Planta Sótano del Conjunto, así como Un (01) puesto de estacionamiento doble para vehículos, ubicado en el Nivel Jardín del Conjunto e identificados con los Nos. 127 y 128 y se encuentra identificado con la ficha Catastral No. 98096A, número de cuenta 3-152-95, el cual le pertenece a "EL ARRENDADOR" según consta de documento protocolizado en la Oficina de Registro Público del Municipio EL Hatillo del estado Miranda tal y como se evidencia del documento inscrito bajo el Número 2011.11227, Asiento Registral 4 del Inmueble matriculado con el No. 243.13.19.1.5470 y correspondiente al Libro de Folio Real del año 2011. En fecha 21 de julio de 2023.

SEGUNDA: será por la cantidad en bolívares de Cuarenta y Cuatro Mil Quinientos Cuarenta con cero centavos de bolívar (Bs.44.590,00)equivalente a Un Mil Trescientos dólares de los Estados Unidos de Norteamérica con cero centavo de dólar (USD \$1.300)calculados según la tasa oficial del Banco Central de Venezuela del día 29 de septiembre de 2023 conforme a lo establecido en el Convenio Cambiario Nro. 1, publicado en la Gaceta Oficial de la República Bolivariana de Venezuela N° 6.405 Extraordinario de fecha 07/09/2018, las pensiones de arrendamiento serán pagadas por "LA ARRENDATARIA", por adelantado mediante depósito en la Cuenta Corriente número 0134-038-133-3813068003 del Banco BANESCO a nombre de "EL ARRENDADOR", que serán pagadas por mensualidades ANTICIPADAS, a contar de la fecha de este contrato, en la cuenta que al efecto

señale "EL ARRENDADOR", o en cualquier otra cuenta que señale por escrito "EL ARRENDADOR". Estos montos no incluyen el Impuesto al Valor Agregado (I.V.A). Ambas partes acuerdan que, en caso de celebrar un nuevo contrato, el canon de arrendamiento mensual será calculado de mutuo acuerdo entre las partes para dicho momento, quedando entendido que, en caso de no convenir en el precio del canon de arrendamiento antes del vencimiento del presente contrato, éste se dará por terminado y "EL ARRENDADOR" podrá solicitar el desalojo del inmueble arrendado.

TERCERA: El término IMPRORROGABLE de este contrato es de Un(1) año calendario, contados a partir del primero (1) de octubre de 2023 hasta el treinta (30) de septiembre de 2024 ambas fechas inclusive. Este término se considerará vencido transcurrido la totalidad del mismo sin que sea necesario notificación alguna entre las partes, por lo cual el presente contrato se extingue de pleno derecho al transcurrir el lapso.

CUARTA: "LA ARRENDATARIA" no podrá efectuar ningún cambio en las condiciones del inmueble objeto de este contrato, ni construir, ni agregar nada sin el previo consentimiento de "EL ARRENDADOR" dado por escrito, en cada caso. Para que "LA ARRENDATARIA" pueda realizar cualquier reforma o bienhechuría en el inmueble arrendado, deberá obtener el previo consentimiento escrito de "EL ARRENDADOR", siendo por su cuenta todos los gastos que se ocasionen; y se obliga a restituir el inmueble a su forma original, si así lo deseara "EL ARRENDADOR". Para el supuesto de que "EL ARRENDADOR" prefiera no restituir el inmueble a su estado original, todas las mejoras o bienhechurías de cualquier naturaleza que sea y que "LA ARRENDATARIA" realice en el inmueble arrendado, quedarán a beneficio de éste, sin que "LA ARRENDATARIA" pueda exigir ni reclamar, en ningún caso

indemnización alguna en razón de dichas mejoras o bienhechurías, cualquiera que sea el valor de las mismas, o la causa por la cual termine el contrato.

QUINTA: Es condición expresamente convenida entre "EL ARRENDADOR" y "LA ARRENDATARIA" que ésta no podrá ceder el presente contrato, ni traspasar o sub-arrendar el inmueble objeto de este contrato, ni total, ni parcialmente, sin consentimiento de "EL ARRENDADOR", dado por escrito. No puede alojar, por más de un mes, personas que no sean de su familia. La violación de esta regla, aunque fuera de larga duración, no puede constituir un derecho adquirido. En consecuencia, quedan terminantemente prohibidas las llamadas "cesión de vivienda" "cobros de primas por traspaso del contrato", "contratos de comodato". Por lo cual el presente contrato es INTUITO PERSONAE.

SEXTA: Si posteriormente a la fecha de este contrato se cambiare el número distintivo del inmueble asignada al principio, o se le cambiare el nombre al Edificio, pasare a otro propietario o hubiere cambio en la administración y/o Junta de Condominio del inmueble, este contrato por ninguno de estos hechos, perderá su valor legal entre las partes, permaneciendo el contenido de sus cláusulas en plena eficacia.

SÉPTIMA: "LA ARRENDATARIA" declara que recibe el inmueble en perfecto estado de aseo, uso y conservación, además de los siguientes bienes muebles, descritos a continuación conforme a su ubicación:

Sala/Comedor:

- Comedor de 6 puestos, con tope de vidrio y patas cromadas (Marca: Novita Muebles).
- 6 sillas gris claro con patas cromadas (Marca: Novita Muebles).
- Sofá en L, tela gris claro, 5 puestos.

- 4 cojines de sofá (2 gris, 2 mostaza).
- 2 sillas altas para barra de cocina, color gris oscuro en terciopelo y patas negras.

Cocina:

- Nevera 2 puertas plateada, marca: Mundoblanco.
- Microondas blanco, marca: Samsung.
- Campana marca Falmec.
- Cocina de 4 hornillas a gas.
- Horno eléctrico, marca: Ariston.
- Parrillera individual empotrada en tope de cocina.

Balcón:

- 2 sillas de exterior reclinables con cojines verdes.

Tv Room:

- Sofá de 3 puestos (2 de ellos reclinables con desplazamiento eléctrico) Marca: Novita Muebles.
- Centro de entretenimiento gris oscuro con tope en madera (Marca: Bima).
- Tv de 75", marca LG, modelo Qned.

Habitación principal:

- Cama Queen, con cabecera alta en terciopelo gris y detalles dorados.
- Colchón tamaño Queen.
- 2 mesas de noche blancas con 2 gavetas (Marca: Bima).

Accesorios adicionales:

- Módem Huawei dos antenas para NetUno.
- Power Bank Forza NT-751
- Repetidora tp-link

Queda expresamente convenido y así lo declara conocer y aceptar "LA ARRENDATARIA" que serán por su cuenta, todas las

reparaciones menores que requiera el inmueble objeto del presente contrato, especialmente en cuanto se refiere a pintura, sanitarios, cañerías, instalaciones eléctricas e instalaciones de agua salvo lo infra indicado, en consecuencia se compromete "LA ARRENDATARIA" a conservar el inmueble y bienes muebles ut supra descritos objeto de este contrato en las mismas condiciones de aseo, uso y conservación y en el mismo estado en que lo recibe, por lo cual a la finalización del contrato deberá entregarlo a "EL ARRENDADOR" en buenas condiciones de pintura, aseo, uso y conservación y sin ningún desperfecto sobre los bienes muebles, comprometiéndose de ser el caso de repararlo o sustituirlo por uno igual. "LA ARRENDATARIA" declara conocer el inmueble y bienes muebles descritos que recibe en alquiler por haberlo examinado y comprobado que se hallan en buen estado de uso y conservación, sirviendo el presente contrato de comprobante, sin que pueda admitirse prueba en contrario.

Queda "LA ARRENDATARIA" obligada y así expresamente lo acepta a realizar todas las reparaciones menores, además de las ya antes descritas las cuales se entiende que son aquellas que separadamente cada reparación menor no sea mayor al monto que resultare de la suma de tres (3) cánones de arrendamiento. Igualmente "LA ARRENDATARIA" se obliga a indicar a "LA ARRENDADORA" las reparaciones mayores que son las únicas que quedan a cargo del propietario del inmueble, entendiéndose por éstas aquellas que afecten la estructura del inmueble incluyendo las filtraciones provenientes del inmueble arrendado, como aquellas que pueda sufrir provenientes de terceros y que sean mayores a tres (3) cánones de arrendamiento individualmente considerada. "LA ARRENDATARIA" deberá tolerar todas las obras aún cuando duren más de veinte (20) días y renuncia a reclamar indemnizaciones por perturbaciones en los términos del

artículo 1590 del Código Civil. "LA ARRENDATARIA" en todo caso se obliga a devolver el inmueble en las mismas condiciones en que lo recibe.

OCTAVA: "EL ARRENDADOR" no será responsable en ningún caso, por los daños y perjuicios, pérdidas o robos que sufra "LA ARRENDATARIA" en el inmueble arrendado. Tampoco será responsable "EL ARRENDADOR" por las pérdidas o daños que sufra "LA ARRENDATARIA" con motivo de inundación ya sea por lluvia o por ruptura de algún tubo o conducto de aguas, blancas o negras, filtración en los techos, suelos o paredes, goteras, etc., ni tampoco en caso de incendio, terremoto o temblor. "EL ARRENDADOR" no se hace responsable por los daños y perjuicios que pueda sufrir "LA ARRENDATARIA", o las personas que ocupan el inmueble arrendado, por concepto de deterioro o ruina, inundación o incendio del mismo.

NOVENA: Queda expresamente convenido y así lo aceptan y declaran las partes suscribientes que "EL ARRENDADOR" pagará por cuenta propia los gastos mensuales por concepto de los servicios públicos y privados que posee el inmueble, entre ellos: consumo de agua, gas, electricidad, aseo, relleno urbano, teléfono y demás servicios público e incluso servicio de televisión por cable y/o suscripción e internet. Por su parte "LA ARRENDATARIA" se compromete al pago del condominio en la alícuota parte que corresponde al inmueble alquilado e incluso aquellos por cuotas especiales o extraordinarias que hayan establecido la Junta de Condominio y/o la Asamblea de Copropietarios, el pago de lo anterior no significa bajo ningún concepto un aumento de alquiler establecido entre las partes, y así lo acepta y aprueba "LA ARRENDATARIA".

DÉCIMA: Queda expresamente convenido, entre las partes contratantes, que: si en razón de los trabajos de urbanismo, o si el inmueble objeto de este contrato queda afectado por Decreto de expropiación por causa de utilidad pública o social, cualquiera Oficina Gubernamental creada o que se creare, aun cuando sea de las llamadas "Organismos Autónomos", afectare con sus obras directa o indirectamente el inmueble objeto de este contrato, y que sus propietarios se vieren obligados a enajenar, disponer o derribar el inmueble y pedir su desocupación, este contrato quedará resuelto de pleno derecho sin que "LA ARRENDATARIA" pueda reclamar a "EL ARRENDADOR", ni a terceros, ninguna clase de indemnización, aun cuando efectivamente se le cause algún daño o perjuicio a "LA ARRENDATARIA" por tales hechos, o a las personas que ocupen el inmueble arrendado y tampoco podrá retener el pago de las pensiones de arrendamiento convenidas, ni dejar de pagar total ni parcialmente las pensiones de arrendamiento o solicitar la devolución de los cánones pagados anticipadamente, por el hecho de que las autoridades pidan el desalojo del inmueble arrendado antes del vencimiento del término convenido.

DÉCIMA PRIMERA: "LA ARRENDATARIA" se obliga a presentar a "EL ARRENDADOR" los recibos debidamente cancelados mensualmente por concepto de condominio ya sea por gastos comunes y/o cuotas especiales o extraordinarias.

DÉCIMA SEGUNDA: "LA ARRENDATARIA" se compromete a tolerar las visitas, que en horas hábiles hagan en el inmueble, las personas que autorice "EL ARRENDADOR" con fines de inspección, vigilancia y ordenar las reparaciones que amerite el inmueble arrendado. "LA ARRENDATARIA" será responsable de los daños y perjuicios que

por su negligencia se ocasionaren al propietario, por impedir o estorbar el desenvolvimiento de estas visitas.

DÉCIMA TERCERA: El edificio donde está situado el inmueble arrendado dispone de servicio de ascensor, pero es bien entendido que "EL ARRENDADOR" no responde en ningún momento de desperfectos sufridos por este aparato, ni en ningún momento es responsable por los daños que su uso pueda originar. Queda por tanto bien entendido que el uso del ascensor es bajo la responsabilidad de "LA ARRENDATARIA" y que en ningún momento es responsable "EL ARRENDADOR". En el ascensor no se podrá transportar muebles o bultos grandes o pesados de ninguna especie. Los niños no podrán hacer uso del ascensor sino acompañados por personas mayores de edad, obligándose "LA ARRENDATARIA" a cumplir cabalmente todos los reglamentos e indicaciones de la administración y/o Junta de Condominio con relación al uso de ascensores, en consecuencia siendo responsable de sus actos por cuenta propia o por terceros. Igualmente "LA ARRENDATARIA" se compromete a dar cumplimiento a las normas de convivencia, ordenanzas, decretos, leyes que emitan las autoridades competentes en cuanto a la convivencia vecinal y orden vecinal, además del reglamento de condominio y demás reglamentaciones establecidas por la Junta de Condominio y/o Asamblea de Copropietarios para el conjunto residencial donde se encuentra el inmueble.

DÉCIMA CUARTA: "EL ARRENDADOR" declara recibir de "LA ARRENDATARIA" en calidad de depósito la cantidad en bolívares de Ochenta y Nueve Mil Ciento Ochenta con cero centavo de bolívar (Bs. 89.180,00) equivalente a Dos Mil Seiscientos dólares de los Estados Unidos de Norteamérica con cero centavo de dólar (USD \$2.600) calculados según la tasa oficial del Banco Central de

Venezuela del día 29 de septiembre de 2023 conforme a lo establecido en el Convenio Cambiario Nro. 1, publicado en la Gaceta Oficial de la República Bolivariana de Venezuela N° 6.405 Extraordinario de fecha 07/09/2018, correspondientes a dos (2) cánones de arrendamiento los cuales en ningún caso podrán ser imputados al pago de cánones de arrendamiento, sino solamente al resarcimientos de daños y perjuicios ocasionados en el inmueble objeto de arrendamiento y/o al incumplimiento del algún pago al que está sometida "LA ARRENDATARIA" por el presente contrato o en general al incumplimiento de cualquiera de las obligaciones de "LA ARRENDATARIA", por lo cual dicho depósito estará a discreción del "EL ARRENDADOR" hasta que se demuestre el cumplimiento de todas las obligaciones aquí aceptadas por "LA ARRENDATARIA".

DÉCIMA QUINTA: La falta de cumplimiento de cualquiera de las cláusulas del presente contrato será causa suficiente para que "EL ARRENDADOR" pueda exigir la resolución del contrato de arrendamiento o su cumplimiento así como el desalojo del inmueble. En dicho caso "LA ARRENDATARIA" se compromete a pagar a "EL ARRENDADOR" los daños y perjuicios a los cuales haya dado lugar por su incumplimiento y a desocupar el inmueble sin más demora.

DÉCIMA SEXTA: Todos los gastos que ocasione este contrato serán por cuenta de "LA ARRENDATARIA", inclusive honorarios de abogado, y los que pudieren originarse por la desocupación o actuación judicial, si llegare el caso de desahucio, o por cualquier gestión realizada por el incumplimiento por parte de "LA ARRENDATARIA", de las obligaciones que contrae este contrato, incluyendo, pero no limitando a los costos y costas de juicio.

DÉCIMA SÉPTIMA: Se elige como domicilio único y especial, con exclusión de cualquier otro, la ciudad de Caracas a cuya jurisdicción ambas partes se someten para todos los efectos del presente contrato.

Se hacen dos (02) ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto, en la ciudad de Caracas, a Treinta (30) días del mes de septiembre de dos mil veintitrés (2023).

EL ARRENDADOR

LA ARRENDATARIA

RAUL G. GONZÁLEZ I.
V.- 16.096.996

CARLOS E. DÍAZ P.
V.- 17.089.732
En representación de la
Sociedad Mercantil
APIDEVELOPER C.A.
J-501373337