Entre la Sociedad Mercantil **INVERSIONES LOS SOCIOS, C.A.**, domiciliada en Ciudad Guayana, Municipio Autónomo Caroní del Estado Bolívar, y debidamente inscrita por ante el Registro Mercantil Primero (I) de la Circunscripción Judicial del Estado Bolívar, con sede en la ciudad de Puerto Ordaz, en fecha veinte (20) de octubre de 1997, bajo el Nro. -45-, Tomo -A-52-, con posteriores modificaciones a sus Estatutos Sociales, última de las cuales se realizó mediante Acta de Asamblea General Extraordinaria de Accionistas celebrada en fecha primero (01) de marzo de 2012, debidamente inscrita por ante el Registro Mercantil Primero (I) de la Circunscripción Judicial del Estado Bolívar, con sede en la ciudad de Puerto Ordaz, en fecha veintitrés (23) de marzo de 2012, bajo el Nro. -7-, Tomo -34-A-, titular del Registro de Información Fiscal **(R.I.F.) Nro. J-30482147-6**, representada en este acto por los ciudadanos **ONIXA MERCEDES RENAUD PASCUAL o JAVIER GUSTAVO BERENGUEL CAMPOS**, venezolanos, mayores de edad, domiciliados en Ciudad Guayana, Municipio Autónomo Caroní del Estado Bolívar, titulares de las Cédulas de Identidad **Nros. V-17.632.682 y V-16.628.313**, respectivamente, actuando en su carácter de apoderados especiales de la compañía, debidamente autorizados según consta de poder debidamente autenticado por ante la Notaría Pública Primera (I) de Puerto Ordaz, Municipio Autónomo Caroní del Estado Bolívar, bajo el Nro. 36, Tomo 147, en fecha treinta (30) de mayo de 2012; que en lo sucesivo y a los efectos del presente contrato se denominará **LA ARRENDADORA**, por una parte; y por la otra, la Sociedad Mercantil **CARPACA, C.A**, compañía domiciliada en la ciudad de Maracaibo, Estado Zulia, debidamente inscrita por ante el Registro Mercantil Primero (I) de la Circunscripción Judicial del Estado Zulia, en fecha veintiocho (28) de septiembre de 1990, bajo el Nro. -2-, Tomo -26-A, con posteriores modificaciones en sus Estatutos Sociales última de las cuales se realizaron mediante Acta de Asamblea General Ordinaria de Accionistas, celebrada en fecha diez (10) de marzo de 2006, debidamente inscrita por ante el Registro Mercantil Primero (I) de la Circunscripción Judicial del Estado Zulia, en fecha (28) de septiembre de 2006, bajo el Nro. -15-, Tomo -60-A-Pro, titular del Registro de Información Fiscal **(R.I.F.) Nro. J-07054798-7**, representada en este acto porsu Presidente el ciudadano **LUIS FERNANDO CARVALLO PÁEZ**, venezolano, mayor de edad, titular de la Cédula de Identidad **Nro.** **V-9.721.869** e inscrito en el Registro de Información Fiscal **(R.I.F.)** bajo el **Nro. V-09721869-9**,domiciliado en la ciudad de Maracaibo, Estado Zulia, quien en lo sucesivo y a los efectos de este Contrato se denominará **LA ARRENDATARIA**, se ha convenido en celebrar, como en efecto se celebra de forma privada, el siguiente **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**, el cual se encuentra redactado en su totalidad en concordancia con el Decreto 929 con Rango, Valor y Fuerza de Ley de Regulación del Arrendamiento Inmobiliario para el Uso Comercial, dictado en fecha veinticuatro (24) de abril de 2014, promulgado en Gaceta Oficial 40.418 de fecha veintitrés (23) de mayo de 2014.

**Considerando:** Que en aras de dar cumplimiento al artículo 13 del mencionado Decreto, relativo a la autenticación de las firmas de las partes de los contratos, se acudió a las siguientes Notarías Públicas del Estado Zulia: Notaría Pública de San Francisco, Notaría Pública Novena, Notaría Pública Décima Primera y Notaría Pública Sexta.

**Considerando:** Que resultó infructuoso el procedimiento de autenticación por ante las mencionadas Notarías, alegando los funcionarios que no se ha aprobado ni acordado la metodología a emplear para la realización del avalúo de los inmuebles por parte de la Superintendencia Nacional para la Defensa de los Derechos Socio Económicos (SUNDDE).

**Considerando:** Que hasta que cese esta situación irregular y sean aceptados los contratos de arrendamiento por ante Notaría Pública, lográndose la autenticación respectiva quedando en consecuencia de ésto el presente pacto sin efecto.

**SE RESUELVE** de común acuerdo, celebrar de forma privada el presente **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**, cuyas cláusulas que lo rigen, son las siguientes:

**CLÁUSULA PRIMERA. *Objeto del contrato***: **LA ARRENDADORA** da en arrendamiento a **LA ARRENDATARIA**,un (01) local comercial,que posee un área aproximada de **Treinta y Nueve Metros Cuadrados con Cuarenta y Un Centímetros Cuadrados (39,41 Mts2)**, identificado con las letras y números **P-71**, ubicado en el Nivel **Plaza** del Centro Comercial **CIMA** **MARACAIBO**, el cual se encuentra situado entre las Calles 97 y 98 con Avenida 14, Sector Centro de Maracaibo, Macroparcela Nro. 1, Parcela Nro. 04, Parroquia Chiquinquirá, Municipio Maracaibo del Estado Zulia de la República Bolivariana de Venezuela, correspondiéndole un porcentaje de participación en el Condominio del 0,436049%; que en lo sucesivo y a los efectos del presente contrato se denominará **EL LOCAL**. Dicho espacio le pertenece a **LA ARRENDADORA**, tal cual consta en documento debidamente protocolizado por ante la Oficina Subalterna del Segundo Circuito de Registro del Municipio Autónomo Maracaibo del Estado Zulia, Maracaibo, en fecha quince (15) de enero de 1999, bajo el Nro. 36, Protocolo Primero, Tomo Tercero. El valor de dicho Centro Comercial se encuentra estimado en la cantidad de Bs. 1.348.329.000,00 de acuerdo a Avalúo emitido por la Empresa de Servicios de Avalúos, Ingeniería e Inspecciones, C.A (SAINCA), en fecha catorce (14) de julio de 2014.

**CLÁUSULA SEGUNDA*. Uso y Destino de EL LOCAL***: **EL LOCAL**, objeto de este contrato, será utilizado exclusivamente por **LA ARRENDATARIA** para la explotación de un negocio y/o fondo de comercio, destinado únicamente a la venta de ropa casual para damas, caballeros y niños(as); que funcionará bajo el nombre comercial de “IGUANA SHOP”.

**CLÁUSULA TERCERA*. Vigencia del contrato*:** El derecho de uso de **EL LOCAL** por parte de **LA ARRENDATARIA**, tendrá una vigencia de un (01) año fijo improrrogable, contado a partir del día primero (01) de Noviembre de 2014. Es convenio expreso entre las partes que bajo ningún concepto al vencimiento del presente contrato se producirá la tácita reconducción.

**CLÁUSULA CUARTA. *Del canon de arrendamiento*:** El **canon fijo mensual (CAF)** por el arrendamiento de **EL LOCAL**, no podrá ser superior al que resulte de la aplicación del método estipulado en el Numeral 1 del artículo 32 del Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley de Regulación del Arrendamiento Inmobiliario para el Uso Comercial vigente, quedando convenido entre ambas partes en la cantidad de **VEINTISEIS MIL SEISCIENTOS CUARENTA Y TRES BOLIVARES CON 43/100 CTS. (Bs. 26.643,43)**, más el Impuesto al Valor Agregado (I.V.A.) que se hubiere causado en razón de la cancelación de los cánones, quedando obligada **LA ARRENDATARIA**, a pagar los cánones antes descritos a **LA ARRENDADORA**, mediante depósito y/o transferencia bancaria en la cuenta corriente del Banco Caroní **Nro. 0128-0037-16-3701915104**, a nombre de **LA ARRENDADORA** por mensualidades anticipadas dentro de los primeros cinco (05) días hábiles de cada mes. En caso de que **LA ARRENDATARIA** incumpliere con la obligación del pago del canon de arrendamiento por dos (02) meses calendarios consecutivos, será considerado como un incumplimiento grave de las obligaciones contractuales y dará a **LA ARRENDADORA** el derecho de ejercer las acciones administrativas y/o jurisdiccionales a que hubiere lugar.

**CLÁUSULA QUINTA. *Del Depósito en Garantía*:** El depósito en garantía derivado del presente contrato quedo pactado en la cantidad de **SETENTA Y NUEVE MIL NOVECIENTOS TREINTA BOLIVARES CON 29/100 CTS. (Bs. 79.930,29)**, equivalentes a tres (03) meses de canon de arrendamiento de los cuales **LA ARRENDATARIA** canceló a **LA ARRENDADORA** la cantidad de **CINCUENTA MIL CUATROCIENTOS CUARENTA Y CUATRO BOLIVARES CON 80/100 CTS. (Bs. 50.444,80)** quedando un saldo restante de **VEINTINUEVE MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y CINCO BOLIVARES CON 49/100 CTS. (Bs. 29.485,49)**, los cuales serán depositados por **LA ARRENDATARIA** dentro de los cinco (05) días hábiles contados a partir de la firma del contrato de arrendamiento en la cuenta **Nro.** **0128-0004-57-0401976105** de la cual es titular **LA ARRENDADORA**. Esta suma de dinero será reintegrada a **LA ARRENDATARIA**, de conformidad con lo previsto en el artículo Nro. 21 del Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley de Regulación del Arrendamiento Inmobiliario para el Uso Comercial vigente, siempre y cuando se cumpliere con los siguientes requisitos concurrentes:

1. Que **LA ARRENDATARIA** hubiere dado cumplimiento a todas sus obligaciones legales y contractuales.
2. Que **LA ARRENDADORA** hubiere recibido **EL LOCAL** a su entera y cabal satisfacción y se hubieren otorgado recíprocos finiquitos.

***PARÁGRAFO ÚNICO:*** Cuando la relación arrendaticia no pudiera ser objeto de finiquito entre ambas partes, se procederá según lo dispuesto en el Artículo Nro. 22 del Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley de Regulación del Arrendamiento Inmobiliario para el Uso Comercial vigente.

**CLÁUSULA SEXTA. *De la aceptación de los cánones*: LA ARRENDADORA** se reserva el derecho de no aceptar el pago del canon de arrendamiento, si **LA ARRENDATARIA** no presentare previamente las solvencias del condominio respectivas y de los servicios básicos que posee **EL LOCAL**, colocando a ésta última en una condición de mora en el pago de los cánones de arrendamiento.

**CLÁUSULA SÉPTIMA. *De las facturas de pago*: LA ARRENDADORA** queda obligada a entregar factura legal a nombre de **LA ARRENDATARIA** por concepto de pago recibido, debiendo **LA ARRENDATARIA** conservar las facturas originales de los cánones de arrendamiento pagados a **LA ARRENDADORA**, pues el último canon pagado, no hace presumir el pago de los cánones anteriores, debiendo acreditar **LA ARRENDATARIA** su pago, mediante la presentación de las facturas anteriores a requerimiento de **LA ARRENDADORA**.

**CLÁUSULA OCTAVA. *No novación*:** Los pagos efectuados en cheques, no causan novación y no producen efectos liberatorios, hasta tanto no se hagan efectivos los respectivos títulos valores. Si las cantidades de dinero que **LA ARRENDATARIA** tiene que pagar a **LA ARRENDADORA**, de conformidad con la ***Cláusula Cuarta*** del presente contrato, fueren entregadas por **LA ARRENDATARIA** en cheque(s) de banco(s), ya sea(n) local(es) o no, y el (los) mismo(s), fuere(n) devuelto(s) por el(los) Banco(s) contra el(los) cual(es) fue(ron) emitido(s), es entendido y en ello conviene expresamente **LA ARRENDATARIA**, que siendo la causa de la devolución del cheque el no disponer de fondos necesarios para cubrir el monto del mismo, dará derecho a **LA ARRENDADORA** a iniciarlas acciones y/o querellas penales en contra de **LA ARRENDATARIA**.

**CLÁUSULA NOVENA. *Declaración de origen de fondos:* LA ARRENDATARIA** declara y garantiza que los fondos utilizados para la cancelación de los cánones de arrendamiento, para la instalación y puesta en marcha de su negocio, son de origen lícito. Por tanto, exime de toda responsabilidad, en este sentido a **LA ARRENDADORA** y a todos sus representantes, directivos, ejecutivos o empleados en general.

**CLÁUSULA DÉCIMA. *De los permisos*: LA ARRENDATARIA** deberá obtener por

su propia cuenta, costo y riesgo, la conformidad de uso, el permiso de bomberos, la licencia de impuestos sobre actividades económicas, de industria, comercio, servicios o de índole similar; y cualquier otro permiso que se requiera para el ejercicio de su actividad comercial en **EL LOCAL** arrendado, no haciéndose **LA ARRENDADORA** responsable por la obtención o no de los permisos respectivos. **LA ARRENDATARIA** no podrá cambiar la clase, ramo de negocio o denominación comercial a ser explotada en **EL LOCAL** de conformidad con lo establecido en la ***Cláusula Primera***, sin la aceptación dada por escrito por parte de **LA ARRENDADORA**. El incumplimiento por parte de **LA ARRENDATARIA** de lo anteriormente establecido, dará derecho a **LA ARRENDADORA** de solicitar la resolución del contrato.

**CLÁUSULA DÉCIMA PRIMERA. *Del uso de las áreas comunes*: LA ARRENDATARIA** no tendrá ninguna clase de derecho al uso o usufructo de las áreas comunes del Centro Comercial CIMA. El presente contrato de arrendamiento no incluye en ningún caso el alquiler o derecho alguno de **LA ARRENDATARIA**, al uso de uno o varios puestos de estacionamiento ubicados dentro del Centro Comercial CIMA.

**CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA. *De la entrega del inmueble*:** El día siguiente al vencimiento del presente contrato o de la prórroga legal, según sea el caso, **LA ARRENDATARIA** entregará a **LA ARRENDADORA EL LOCAL** arrendado completamente solvente y desocupado de bienes y personas y en las condiciones estipuladas en este contrato. En caso de que **LA ARRENDATARIA** se negare a desocupar **EL LOCAL**, **LA ARRENDADORA** podrá ejercer las acciones administrativas y/o jurisdiccionales a que hubiere lugar; asimismo, percibirá por cada día transcurrido, el precio diario del arrendamiento, más una cantidad equivalente al cincuenta por ciento (50%) de dicho monto, hasta la restitución definitiva del bien.

***PARÁGRAFO ÚNICO:*** Al vencimiento del contrato si **LA ARRENDADORA** pretende mantener en condición de arrendamiento **EL LOCAL** y en el mismo rubro comercial, **LA ARRENDATARIA** tendrá un derecho preferente a arrendar **EL LOCAL** siempre y cuando esté solvente en el pago de los cánones de arrendamiento, cuotas de condominio, haya cumplido las obligaciones derivadas de este contrato y esté de acuerdo con los ajustes necesarios relativos a la revisión del canon en concordancia con lo prescrito en al Artículo Nro. 33 del Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley de Regulación del Arrendamiento Inmobiliario para el Uso Comercial vigente.

**CLÁUSULA DÉCIMA TERCERA. *De la no transferencia del contrato*:** El presente contrato es esencialmente **Intuito Personae** en relación con **LA ARRENDATARIA**, en razón que **LA ARRENDADORA** ha tomado en cuenta para la celebración del mismo las cualidades y referencias de **LA ARRENDATARIA**. En consecuencia, **LA ARRENDATARIA** no podrá en ningún caso:

**A)** Subarrendar **EL LOCAL**, ni total ni parcialmente.

**B)** Traspasar ni ceder en forma alguna **EL LOCAL**.

**C)** Traspasar ni ceder en forma alguna el presente contrato.

**D)** Traspasar ni ceder, parcial o totalmente, el fondo de comercio que instale en **EL LOCAL**.

**E)** Los accionistas o socios de **LA ARRENDATARIA** no podrán vender ni gravar sus acciones, cuotas o derechos u otorgar control societario mediante alguna otra modalidad, sin la debida notificación previa y por escrito dada por **LA ARRENDADORA**, salvo empresas filiales relacionadas.

El incumplimiento de lo anteriormente establecido, da derecho a **LA ARRENDADORA** a ejercer las acciones administrativas y/o jurisdiccionales a que hubiere lugar. En todo caso, **LA ARRENDATARIA** continuará siendo responsable de las demás obligaciones que le imponen el presente contrato, hasta la fecha de entrega definitiva de **EL LOCAL** en condiciones óptimas de conservación, mantenimiento y solvencias.

***PARÁGRAFO PRIMERO:*** En todo caso para que **LA ARRENDATARIA** pueda traspasar y/o ceder en cualquier forma este Contrato, deberá tener la aprobación expresa y dada por escrito de parte de **LA ARRENDADORA**.

***PARÁGRAFO SEGUNDO:*** En caso de cambio de **LA ARRENDADORA**, permanecerán vigentes las mismas condiciones y estipulaciones convenidas por las partes en el contrato original.

**CLÁUSULA DÉCIMA CUARTA. *No derecho a venta*:** A la terminación del presente contrato, por cualquier causa, **LA ARRENDATARIA** no podrá atribuirse ningún derecho para hacer comprar al nuevo inquilino que elija **LA ARRENDADORA**, el Fondo de Comercio y/o los bienes muebles de su propiedad que se encuentran en **EL LOCAL**, a menos que el nuevo arrendatario manifieste su interés en adquirir dichos muebles.

**CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA. *Conservación y reparaciones*: LA ARRENDATARIA** declara recibir **EL LOCAL** en perfecto estado, sistemas de aducción y acometidas para sistema de electricidad, voz y datos, y se compromete a conservarlo y devolverlo al finalizar el contrato por cualquier causa, en el mismo buen estado como lo recibe. A los efectos de este contrato, se entiende por reparaciones menores aquellas que no excedan de ochocientas (800) Unidades Tributarias y las que superen dicho monto serán consideradas reparaciones mayores. Todas las reparacionesmenores que requiera **EL LOCAL**, corren exclusivamente por cuenta de **LA ARRENDATARIA**mientras que corresponde a **LA ARRENDADORA**cubrir el importe las reparaciones mayores. En caso de no realizarlas reparaciones menores, **LA ARRENDADORA** podrá ejecutarlas por cuenta de **LA ARRENDATARIA**, y el costo de las mismas deberá ser pagado por **LA ARRENDATARIA** contra la presentación de las respectivas facturas. Asimismo, **LA ARRENDATARIA** está obligada a poner en conocimiento de **LA ARRENDADORA**, por escrito y dentro de los tres (03) días continuos siguientes a la detección de cualquier novedad, hecho dañoso y/o cualquier indicio de que pueda ser necesaria la realización de alguna reparación mayor a **EL LOCAL** y en caso de no realizar la referida notificación, **LA ARRENDATARIA** es responsable de los perjuicios que ocasione tal negligencia, por lo que serán por cuenta de **LA ARRENDATARIA**las reparaciones mayores que sean necesarias realizar a **EL LOCAL**, objeto de este contrato, como consecuencia de la no realización oportuna de una reparación menor. Igualmente, **LA ARRENDATARIA** se compromete a realizar las modificaciones y adecuaciones de **EL LOCAL** según la Guía Obligatoria de Remodelación del Centro Comercial, así como a cuidar y conservar las áreas comunes del Centro Comercial CIMA, al igual que no botar basura en las mismas, y a cumplir con todas y cada una de las disposiciones establecidas en el respectivo documento de condominio del referido Centro Comercial.

CLÁUSULA **DÉCIMA SEXTA. *Avisos de riesgo y seguro contra incendio*: LA ARRENDATARIA** está obligada a poner en conocimiento de **LA ARRENDADORA**, por escrito y tan pronto sea conocido por ella, cualquier daño o inicio de algún hecho o acontecimiento presente o futuro que pueda afectar **EL LOCAL** o el inmueble donde está situado éste y será responsable por su omisión o negligencia en el cumplimiento de esta obligación. **LA ARRENDATARIA** es responsable del deterioro o pérdida que sufriere **EL LOCAL**, y en caso de incendio en éste, deberá pagar los daños a terceros y reconstruir **EL LOCAL** en la misma forma en que se encontraba anteriormente, de conformidad con lo establecido en los artículos 1597 y 1598 del Código Civil. A los fines de cumplir con esta obligación, **LA ARRENDATARIA** deberá contratar un seguro contra incendios y pérdida total a favor de **LA ARRENDADORA**, el cual debe cubrir las posibles pérdidas que podrá sufrir esta última; para ello, **LA ARRENDATARIA** tomará en cuenta la cantidad de los metros cuadrados contratados de conformidad con la cláusula primera de este contrato, multiplicado por 1.000 Unidades Tributarias (U.T). Dicha póliza de seguro contra incendio, deberá ser ajustada anualmente conforme al aumento de valor de **EL LOCAL**, definido por un perito que será designado por **LA ARRENDADORA**. **LA ARRENDATARIA** estará en la obligación de consignar dentro de los treinta (30) días continuos siguientes a la suscripción del presente contrato las mencionadas pólizas; las cuales deberán ser canceladas de contado y sólo podrán ser contratadas con las siguientes compañías de seguros: Seguros Caroní, Seguros Banesco, Seguros Mercantil, Seguros Caracas, Seguros Zurich, Multinacional de Seguros y Mapfre La Seguridad. En caso de que **LA ARRENDATARIA** decida contratar las pólizas antes descritas, con una compañía de seguros distinta a las que son enumeradas en la presente Cláusula, ésta deberá ser aprobada previamente y por escrito por **LA ARRENDADORA**. **LA ARRENDATARIA** se obliga a rembolsar a **LA ARRENDADORA**, el valor de todo daño o perjuicio causado a la misma o a los demás arrendatarios, propietarios y/o terceras personas que se encuentren en el Centro Comercial CIMA, por acciones u omisiones de ella o de sus dependientes, empleados o visitantes.

**CLÁUSULA DÉCIMA SÉPTIMA. *Cambios y mejoras*: LA ARRENDATARIA** no podrá hacer por su cuenta modificaciones, alteraciones ni mejoras de ningún tipo en **EL LOCAL**, sin la autorización expresa, previa y dada por escrito por parte de **LA ARRENDADORA**. En todo caso, a la terminación del presente contrato, las mejoras quedarán a beneficio de **LA ARRENDADORA**, sin que **LA ARRENDATARIA** pueda reclamar indemnización alguna por ese concepto, salvo los bienes muebles que **LA ARRENDATARIA** demuestre haber asumido su costo. No obstante lo anterior, si **LA ARRENDADORA** lo prefiriere, podrá exigir a **LA ARRENDATARIA** que devuelva **EL LOCAL** en la misma forma y condiciones en que lo recibió esta última, pudiendo efectuar **LA ARRENDADORA** los trabajos que se requieran a tales fines, y **LA ARRENDATARIA** se obliga a pagar las facturas correspondientes.

**CLÁUSULA DÉCIMA OCTAVA. *Vicioso defectos*: LA ARRENDADORA** no responde por vicios o defectos de **EL LOCAL**arrendado, ni tampoco por daños y perjuicios que estos vicios o defectos ocasionen a **LA ARRENDATARIA**, su personal o terceras personas que se encuentren en **EL LOCAL**.

**CLÁUSULA DÉCIMA NOVENA. *Documento de condominio y reglamentos*: LA ARRENDATARIA** declara conocer de manera íntegra el contenido del Documento de Condominio, del Reglamento Interno del Centro Comercial CIMA, la Guía Obligatoria de Remodelación y los demás reglamentos que regulan al Centro Comercial CIMA; y se compromete a cumplir con todas las disposiciones, términos y condiciones establecidas en los referidos documentos.

***PARÁGRAFO ÚNICO:* LA ARRENDATARIA** declara y acepta que **LA ARRENDADORA** en este acto le hace entrega del Reglamento Interno del Centro Comercial CIMA.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA. *Inspecciones*: LA ARRENDATARIA** acepta y permite la inspección de **EL LOCAL** por parte de **LA ARRENDADORA** o sus representantes, obligándose a dar a estos fines, todas las facilidades que le sean requeridas.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMERA. *Reparaciones:* LA ARRENDATARIA** se compromete a dar las facilidades necesarias de acceso a las dependencias de **EL LOCAL** que ocupa para efectuar cualquier reparación que se deba realizar en ellas, así como a prestar la mayor colaboración si serán llevadas a cabo en las inmediaciones del mismo.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA. *Del pago de los servicios*: LA ARRENDATARIA** pagará por su propia cuenta, todos los servicios de electricidad, agua, teléfono, entre otros, previa consignación de las facturas por parte de **LA ARRENDADORA**; sin que esta última contraiga responsabilidad alguna por la

prestación de los mencionados servicios.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCERA. *De las notificaciones*:** Todas las notificaciones que deban hacerse las partes en relación al presente contrato, serán efectuadas de forma escrita mediante facsímile o correo privado, con acuse de recibo, sin perjuicio de que la misma pueda ser efectuada mediante notificación judicial, en las siguientes direcciones:

**LA ARRENDADORA:** En la Oficina Administrativa signada con el número 169, situada en la Planta Alta, pasillo de servicio lado Nor-Este, detrás de núcleo de Baños Públicos del Centro Comercial **CIMA MARACAIBO**, ubicado entre las Calles 97 y 98 con Avenida 14, Sector Centro de Maracaibo, Macroparcela Nro. 1, Parcela Nro. 04, Parroquia Chiquinquirá, Municipio Maracaibo del Estado Zulia de la República Bolivariana de Venezuela.

**LA ARRENDATARIA:** Avenida 28, Centro Comercial Galerías Mall,Nivel 2, Local E-1-11, Sector La Limpia de la ciudad de Maracaibo, Estado Zulia. De igual forma, las notificaciones tendrán plena validez si son realizadas en la sede de **EL LOCAL** arrendado y son recibidas por el representante legal o por cualquiera de los empleados de **LA ARRENDATARIA**, todo esto a elección de **LA ARRENDADORA**.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA CUARTA. *Contrato único*: LA ARRENDADORA** no asume ninguna obligación que no esté convenida de manera expresa en el presente contrato, el cual sustituye todo compromiso verbal o escrito contraído anteriormente por las partes con este mismo objeto. Las modificaciones al presente contrato sólo serán válidas cuando sean convenidas por escrito entre ambas partes contratantes.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA QUINTA. *Contrato a tiempo determinado*:** Por ser la naturaleza del presente contrato a término, vencido el término del mismo quedará extinguido de pleno derecho y en ningún caso operará la tácita reconducción.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA SEXTA. *Prorroga legal*: LA ARRENDATARIA**, estará obligada a notificar por escrito a **LA ARRENDADORA**, de conformidad con la ***Cláusula Vigésima Tercera*** del presente contrato, y con por lo menos **sesenta (60) días** continuos de anticipación a la terminación de la relación arrendaticia, si se acoge o no a la prorroga legal que, de conformidad con lo previsto en el Artículo Nro. 26 del Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley de Regulación del Arrendamiento Inmobiliario para el Uso Comercial vigente le beneficia. En caso del ejercicio de este derecho, el canon de arrendamiento que regirá durante la prórroga, será aquel que resulte después de aplicarle al canon actual la variación porcentual anual del grupo “Bienes y servicios diversos” considerado en el Índice Nacional de Precios al Consumidor (I.N.P.C) que anuncie el Banco Central de la República Bolivariana de Venezuela.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA SÉPTIMA. *Cuotas de condominio*:** Los recibos por concepto de gastos de Condominio, que corresponde a **EL LOCAL**, calculado según lo dispuesto en el artículo 36 del Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley de Regulación del Arrendamiento Inmobiliario para el Uso Comercial vigente, serán presentados por **LA ARRENDADORA**, dentro de los primeros cinco (05) días de cada mes siguientes al mes vencido, debiendo cancelarlo **LA ARRENDATARIA** dentro de los diez (10) días continuos siguientes a la presentación del recibo correspondiente. En caso de que **LA ARRENDATARIA** incumpliere con la obligación del pago del condominio por dos (02) meses calendarios consecutivos, será considerado como un incumplimiento grave de las obligaciones contractuales y dará a **LA ARRENDADORA** el derecho de ejercer las acciones administrativas y/o jurisdiccionales a que hubiere lugar.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA OCTAVA. *Electricidad*: LA ARRENDATARIA** está en conocimiento que las instalaciones eléctricas de **EL LOCAL** tienen limitaciones de carga. En tal sentido, **LA ARRENDATARIA** deberá ponerse en contacto con **EL ADMINISTRADOR** del Centro Comercial, para conocer las cargas que permitirá **EL LOCAL**. **LA ARRENDATARIA** es la única responsable de los daños y perjuicios que ocasione cualquier sobrecarga eléctrica. Todos los gastos que ocasione el suministro eléctrico serán por cuenta y costo de **LA ARRENDATARIA**, incluidas las reformas que requiera realizar, previa aprobación de **EL ADMINISTRADOR** del Centro Comercial, según las cargas eléctricas disponibles para cada espacio.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA NOVENA. Perturbaciones: LA ARRENDADORA** no responde por la perturbación de mero hecho que los terceros puedan causar a **LA ARRENDATARIA**, en la pacífica posesión y disfrute de **EL LOCAL** arrendado. En tales casos, **LA ARRENDATARIA** tendrá acción directa por las perturbaciones causadas y será por su propia cuenta y costo acudir ante las autoridades

competentes en reclamo de sus derechos.

**CLÁUSULA TRIGÉSIMA. Equipos de incendio:** El Centro Comercial CIMA está dotado de equipos de detección de incendios. **LA ARRENDATARIA** debe instalar por su propia cuenta y costo, los extinguidores que sean necesarios y conectarlos al sistema de detección, control y extinción de incendios del Centro Comercial. **LA ARRENDATARIA** deberá adaptar el(los) equipo(s) de detección de incendio a las condiciones que requiera el Fondo de Comercio que instale en **EL LOCAL**.

**CLAUSULA TRIGÉSIMA PRIMERA*. Accionistas de LA ARRENDATARIA:*** A los fines de dar cumplimiento a lo establecido en el presente contrato, **LA ARRENDATARIA** anuncia que de acuerdo a los Estatutos de la compañía, inscrita por ante el Registro Mercantil Primero (I) de la Circunscripción Judicial del Estado Zulia, en fecha veintiocho (28) de septiembre de 1990, bajo el Nro. -2-, Tomo -26-A, con posteriores modificaciones en sus Estatutos Sociales última de las cuales se realizaron mediante Acta de Asamblea General Ordinaria de Accionistas, celebrada en fecha diez (10) de marzo de 2006, debidamente inscrita por ante el Registro Mercantil Primero (I) de la Circunscripción Judicial del Estado Zulia, en fecha (28) de septiembre de 2006, bajo el Nro. -58-, Tomo -16-A-Pro., los únicos accionistas son los ciudadanos **LUIS FERNANDO CARVALLO PÁEZ y RUBIA ELENA GARCÍA SÁNCHEZ**, venezolanos, mayores de edad, titulares de las Cédulas de Identidad Nros. **V-9.721.869 y V-9.737.759**, respectivamente.

**CLÁUSULA TRIGÉSIMA SEGUNDA. *De la jurisdicción y ley aplicable*:** Para todos los efectos derivados y consecuencias del presente contrato, las partes eligen como domicilio especial, único y excluyente a la ciudad de Maracaibo, a la jurisdicción de cuyos tribunales las partes se someten expresamente.

Se hacen dos (02) ejemplares de un mismo tenor y a un sólo efecto. A la fecha de su firma.

*Por LA ARRENDATARIA:*

LUIS FERNANDO

CARVALLO PÁEZ

*Por LA ARRENDADORA:*

JAVIER BERENGUEL y/u ONIXA RENAUD