Entre \_\_\_\_\_\_\_, mayor de edad, de nacionalidad \_\_\_\_\_\_\_, de estado civil \_\_\_\_\_\_\_, de Profesión \_\_\_\_\_\_\_, de este domicilio, y titular de la Cédula de Identidad No. \_\_\_\_\_, quien en lo adelante se denominará “EL ARRENDADOR” por una parte y por la otra (identificarlo), quien en lo adelante se denominará “EL ARRENDATARIO” se ha con­venido en celebrar el presente Contrato de Arrendamiento, según las cláusulas que se determinan a continuación: **CLÁUSULA PRIMERA**: “EL ARREN­DADOR” da en arrendamiento a “EL ARRENDATARIO” por un tiem­po de \_\_\_\_\_ años fijos y su correspondiente Prorroga Legal de \_\_\_\_\_\_\_ Años, a partir de esta fecha, el inmueble de su propiedad, ubicado en (pormenorizar la ubicación). Si al cumplirse estos \_\_\_\_\_\_\_años de arrendamiento y prórroga, “EL ARRENDATARIO” quiere arrendar nuevamente este inmueble, se hará un nuevo Contrato, si en ello estuviese de acuerdo “EL ARRENDADOR”. **CLÁUSULA SEGUNDA**: “EL ARRENDATARIO” se obliga a utilizar dicho inmueble únicamente para comercio y a no cambiar su destino sin la previa autorización de “EL ARRENDADOR” dada por escrito. **CLÁUSULA TERCERA**: El canon de arrendamiento mensual es la suma de \_\_\_\_\_\_ bolívares (Bs. ) que “LA ARRENDATARIA” se obliga a pagar a “LA ARRENDADORA” en su sede, conocida por “LA ARRENDATARIA”, dentro de los cinco primeros días de cada mes. Dicho pago podrá realizarse mediante cheque de gerencia o transferencia bancaria a la cuenta corriente Nro. xxxxxxxxxxxx del Banco Exterior a nombre de xxxxxxxx xxxxxxx, C.A., notificándolo obligatoriamente a “LA ARRENDADORA” al momento de realizar el pago hasta que entregue el inmueble arrendado, completamente desocupa­do y en perfecto estado de aseo y de uso en que hoy lo recibe, con sus pinturas en perfecto estado y en las mismas condiciones, los pisos de xxxx, etc., así como todos los servicios sanitarios. En caso de insol­vencia o falta de pago de Dos (02) meses consecutivos del canon de arrendamiento se­ñalado, el arrendador podrá solicitar la desocupación judicial del in­mueble arrendado**. CLÁUSULA CUARTA**: “LA ARRENDADORA” y “LA ARRENDATARIA” han establecido un canon de arrendamiento temporal de acuerdo al método de cálculo previsto en el numeral 1 del artículo 32 de la Ley de Regulación de Arrendamiento Inmobiliario para el uso comercial (canon fijo), el cual fue determinado con la aplicación de la siguiente formula fórmula CAF = (VI/12/M²A) x M² a x %RA. Valor del Inmueble Arrendable (Centro Comercial) dividido entre doce (12) meses y entre el área arrendable (Centro Comercial) multiplicado por los metros cuadrados del inmueble a arrendar (Local G-6) y por el porcentaje de rentabilidad anual que es el doce por ciento (12%), para el primer año de relación arrendaticia. Se toma como base a los fines de determinar el actual canon de arrendamiento mensual, un valor referencial del inmueble arrendable (Centro Comercial) de BS 80.000.000,00 hasta tanto la Superintendencia Nacional para la Defensa de los Derechos Socioeconómicos (SUNDDE) establezca la metodología de avalúo a aplicar, prevista en el artículo 31 de la citada Ley, monto que es dividido entre (12 meses) dando como resultado la cantidad de: BS. 6.666.666,67 (Estos montos resaltados en amarillo varían en cada caso)la cual es dividida entre el metraje total del inmueble arrendable (Centro Comercial) que son (6.118,63m2) arrojando un valor de Bs.1.089,57 Bs/Mes, luego este resultado se multiplica por los metros cuadrados del área a arrendar (local G-6) de (432,28M2) que da como resultado la cantidad de Bs.470.998,68Bs/Mes y por ultimo este valor por el (12%) de rentabilidad anual, dando como resultado final la cantidad de Bs.513.388.56 como tope máximo del canon del arrendamiento, quedando establecido de mutuo acuerdo entre las partes aquí firmantes, que el canon de arrendamiento mensual, es la cantidad de **Cien Mil Bolívares (Bs. 100.000,00) mensuales** más el porcentaje del Impuesto al Valor Agregado (IVA) vigente para el momento del pago de cada mensualidad (refleja el calculo anterior pero el monto de la mensualidad no debe superar los Bs. 250 por metro cuadrado, Decreto N° 602 29 publicado en Gaceta Oficial Nº 40.305 del 29 de noviembre de 2013). Una vez transcurrido este periodo contractual, las partes aquí firmantes decidieren continuar con la relación arrendaticia, el canon de arrendamiento será objeto de revisión, tomando como tope máximo la variación porcentual anual del grupo Bienes y Servicios considerado en el Índice Nacional de Precios al Consumidor (I.N.P.C) del año inmediatamente anterior, de acuerdo con lo publicado por el Banco Central de Venezuela (B.C.V.) y de conformidad con lo establecido en el Articulo 33, Ordinal 1° de la Ley de Regulación de Arrendamiento Inmobiliario para el uso comercial

**CLÁUSULA QUINTA**: Es condición expresa que “EL ARRENDATARIO” no podrá ceder o traspasar el presente Contrato, ni sub-arrendar total ni parcialmente el inmueble objeto del mismo, sin previo consentimiento escrito de “EL ARREN­DADOR”. Este no reconocerá como inquilino a ninguna otra persona que ocupe el inmueble sin ese consentimiento y “EL ARRENDATA­RIO” responderá en todo momento por los alquileres y demás obliga­ciones contraídas en este Contrato, hasta su terminación, así como los daños y perjuicios y gastos judiciales o extrajudiciales que se ocasiona­ren por razón de cualquier procedimiento. **CLÁUSULA SEXTA**: “EL ARRENDA­TARIO”, queda obligado a no hacer ninguna alteración o modificación en la construcción del inmueble arrendado, a no instalar en el mismo a personas que sufran de enfermedades contagiosas, a dejar ver el local arrendado a la persona que “EL ARRENDADOR” autorice, siempre a la hora hábil que lo determine, a no fijar ni permitir que fijen carte­les de propaganda comercial o de otro origen, en las paredes del frente del inmueble arrendado, salvo la de su propia denominación comercial y observar todas y cada una de las condiciones estipuladas en este Con­trato. **CLÁUSULA SÉPTIMA**: Serán de exclusivo cargo de “EL ARRENDATARIO” las reparaciones menores que necesite el inmueble durante la vigencia de este Contrato, tales como las pinturas exteriores, empapelados y re­paración de paredes interiores y techos, acondicionamiento de los ser­vicios sanitarios, reposición del granito del piso, de las baldosas, cerámi­cas de las distintas dependencias, inclusive grietas en los techos, pare­des y piso. Asimismo serán también de su cargo todas aquéllas otras re­paraciones ordenadas por El Ministerio del Poder Popular para la Salud y Protección Social y que “EL ARRENDA­DOR” ponga en su conocimiento, haciéndose responsable en caso contrario de las sanciones que fueren impuestas por su no ejecución. **CLÁUSULA OCTAVA:** Serán por cuenta de “EL ARRENDA­DOR” los costos de las reparaciones que pudiere requerir el Local, a menos que el daño sea imputable al arrendatario. “EL ARRENDATARIO”está en la obligación de notificar dentro de los tres (3) días siguientes a la detección de la falla a “EL ARRENDA­DOR” los daños que afectaren al inmueble, cuando éstos no pudieren ser del conocimiento de “EL ARRENDA­DOR”. Cualquier modificación, bienhechuría o mejora que efectúe “EL ARRENDATARIO” quedará a beneficio del inmueble, sin que “EL ARRENDADOR” tenga que pagar nada a “EL ARRENDATARIO” y para cuyas mejoras se requiere autorización escrita de “EL ARREN­DADOR”. **CLÁUSULA NOVENA**: “EL ARRENDATARIO” queda obligado a po­ner en conocimiento de “EL ARRENDADOR” por escrito y con la ma­yor urgencia, cualquiera novedad dañosa o indicio de la posible falla mencionada en la Cláusula anterior, y de no hacerlo, será responsable de los perjuicios que ocasione su negligencia. **CLÁUSULA DECIMA**: Para todo aquello no previsto en este Contrato, las relaciones entre las partes, se regirán por las disposiciones pertinentes de la Ley De Regulación Del Arrendamiento Inmobiliario para el Uso Comercial, el Decreto N° 602 29 publicado en Gaceta Oficial Nº 40.305 del 29 de noviembre de 2013 y, de aplicación supletoria, el Código Civil vi­gente. En caso de dudas o controversias, cualquiera de las partes podrá solicitar la intervención de la Superintendencia Nacional para la Defensa de los Derechos Socio Económicos (SUNDDE). **CLÁUSULA DÉCIMA PRIMERA**: El incumplimiento de cualquiera de las cláusulas an­teriores por “EL ARRENDATARIO”, dará derecho a “EL ARRENDA­DOR” a proceder administrativa y judicialmente para pedir rescisión de este Contrato y serán por cuenta de aquel los daños y perjuicios que de ella resulta­ren, así como los gastos judiciales o extrajudiciales a que diere lugar por los mismos motivos. **CLÁUSULA DÉCIMA PRIMERA**: Si a pesar del término del plazo de la relación arrendaticia o por su rescisión forzosa se solicita la desocupación del inmueble y *“EL ARRENDATARIO”* se negare a desocuparlo, *“EL ARRENDA­DOR”* tendrá derecho a percibir por cada día transcurrido, el precio diario del arrendamiento, más una cantidad adicional equivalente al cincuenta por ciento (50%) de dicho monto, hasta la restitución definitiva del inmueble. **CLÁUSULA DECIMA SEGUNDA**: Para todos los efectos derivados de las obligaciones aquí contraídas, se elige la ciudad de \_\_\_\_\_\_ como domi­cilio especial. Y yo (identificarlo), personalmente y en mi carác­ter de Presidente de la empresa \_\_\_\_\_\_\_ (Compañía Anónima, de Respon­sabilidad Limitada, etc.), debidamente inscrita en el Registro Mercantil \_\_\_\_\_\_\_ de la \_\_\_\_\_\_ Circunscripción Judicial, bajo el No. \_\_\_\_\_\_\_, folio \_\_\_\_\_, Tomo \_\_\_\_\_ en fecha \_\_\_\_\_\_\_, debidamente autorizado para este acto por sus Estatutos, declaro: que me constituyo y constituyo a la referida firma, en fiadores solidarios y principales pagadores de todas y cada una de las obligaciones que contrae “EL ARRENDATARIO” \_\_\_\_\_\_\_ por razón del presente Contrato de Arrendamiento. Las obliga­ciones de dichas firmas y las mías personales como fiadores solidarios y principales pagadores quedarían vigentes, aún para el caso de modi­ficación en el canon de arrendamiento de parte de los organismos administrativos de inquilinato o del Tribunal con competencia en materia inquilinaria y por todo el tiempo que “EL ARRENDATARIO” ocupe el inmueble, cuyo arrendamiento es el objeto de este Contrato. **CLÁUSULA DECIMA TERCERA:** EL ARRENDATARIO y EL ARRENDADOR manifiestan su conformidad con todas y cada una de las cláusulas que aquí se exponen y en señal de conformidad firman al pie de este contrato. Se hacen tres ejemplares del presente contrato, uno para cada parte y uno a fines de ser consignado ante el Organismo de Inquilinato en el periodo legal, todos a un mismo tenor y un solo efecto. En \_\_\_\_\_\_, a los \_\_\_\_ días del mes de \_\_\_\_\_\_ del dos mil \_\_\_\_\_\_.

“EL ARRENDADOR”, “EL ARRENDATARIO”,

Firma Firma

“LOS FIADORES”

Firma y sello de la Compañía