MODELO DE CONTRATO DE SERVICIOS DE SEGURIDAD O VIGILANCIA PRIVADA ENTRE UNA JUNTA DE CONDOMINIO DE UN CENTRO COMERCIAL (en Venezuela) Y UNA EMPRESA DE SEGURIDAD

Entre la Junta de Condominio del **CENTRO COMERCIAL XXXXXX**, inmueble ubicado en la Avenida \_\_\_\_\_\_\_, urbanización \_\_\_\_\_, Municipio \_\_\_\_ del Estado \_\_\_\_\_, en el Área Metropolitana de \_\_\_\_\_, representada en este acto por su Presidente,  ciudadano **XXXXX XXXXX**, quien es de nacionalidad venezolana; mayor de edad; de este domicilio; de estado civil \_\_\_\_\_; de profesión \_\_\_\_\_ y titular de la Cédula de Identidad No **\_\_\_\_\_**, carácter este que deriva de su elección realizada mediante la Asamblea General de Propietarios celebrada en fecha \_\_ (\_\_) de febrero de dos mil \_\_\_ (201\_\_), cuya acta consta en los folios del \_\_ al \_\_ del Libro de Acuerdos de Propietarios y cuya copia simple marcada con la **letra “A”** se acompaña a este escrito, pidiendo al ciudadano Notario Público que deje constancia de haber tenido a su vista el Libro original de Acuerdos de Propietarios donde consta dicha acta, y quien a los fines de este documento en lo sucesivo se denominará **EL CONDOMINIO** por una parte y por la otra, la sociedad mercantil **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, C.A.** empresa inscrita ante el Registro Mercantil \_\_\_\_ del Distrito Capital en fecha del día \_\_\_\_ (\_\_) de \_\_\_\_ del año dos mil \_\_\_\_ (20\_\_); bajo el No. \_\_\_\_; Tomo: \_\_\_\_\_\_.; y titular del **Registro de Información Fiscal (R.I.F.): J-\_\_\_\_\_**; representada en este acto por su **Presidente** ciudadano: \_**\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, quien es de nacionalidad venezolana; mayor de edad; de este domicilio; de profesión comerciante y titular de la Cédula de Identidad No. **\_\_\_\_\_\_**, de conformidad a las facultades que le otorga el documento constitutivo y los estatutos sociales de dicha empresa en la **Cláusula \_\_\_\_\_, numeral “\_\_”,** cuya copia simple fiel a su original se adjunta a este instrumento legal distinguida con la **letra “B”,** pidiendo al ciudadano Notario Público que deje constancia de haber tenido a su vista el  documento constitutivo y estatutos sociales de dicha empresa, y quien  para los efectos de este contrato se denominará en lo sucesivo **LA EMPRESA**, se ha celebrado el siguiente **CONTRATO INNOMINADO DE SERVICIOS DE VIGILANCIA, RESGUARDO PATRIMONIAL Y SEGURIDAD PRIVADA**, el cual se regirá por las cláusulas que a continuación se estipulan:

**PRIMERA: Definición del contrato**: Las partes entienden que por medio del presente pacto **LA EMPRESA** prestará los servicios de seguridad privada consistentes en la vigilancia privada humana, con el personal por ella seleccionado, contratado y entrenado, debidamente dotado con los equipos de protección y comunicación que más adelante se especifican. Por otra parte, **EL CONDOMINIO**, ente receptor de los servicios prestados por **LA EMPRESA**, conviene en que este es un contrato de naturaleza onerosa, cuya cuantía dependerá de las tareas de seguridad a realizar por éste y que se señalarán expresamente más abajo en este contrato. Asimismo, **EL CONDOMINIO** indicará con exactitud el lugar de la prestación del servicio de seguridad y sus distintas áreas y bienes a vigilar mediante la metodología acordada con **LA EMPRESA** y que formará el Anexo marcado con la **letra “C”**, parte integrante e inseparable de este contrato.

**SEGUNDA: Duración del contrato y sus posibles prórrogas**: Este pacto entrará en vigencia a partir del día **DIEZ Y SIETE (17) DE MAYO DE DOS MIL DIEZ (2010)** y expirará el día **DIEZ Y SEIS (16) DE MAYO DE DOS MIL ONCE (2011)**. Se trata de un contrato a tiempo determinado y así lo acuerdan las partes. Llegado el término del contrato, las partes podrán prorrogarlo exclusivamente por un tiempo igual o menor mediante correspondencia escrita (no electrónica) que **EL CONDOMINIO** le envíe a **LA EMPRESA**. En tal caso, regirán las mismas condiciones a menos que las partes acuerden las modificaciones que deseen incorporar, debiendo hacerlas por escrito. Si vencido el contrato, **EL CONDOMINIO**  no ha da aviso a **LA EMPRESA** de rescindir el contrato con al menos treinta (30)  días de anticipación a la fecha de su expiración natural, éste se considerará  prorrogado en las mismas condiciones, pero no en cuanto al precio del servicio prestado, el cual si no hubiere acuerdo previo, tendrá un incremento automático y pactado, igual al de la índice de inflación acumulada para ese momento que indique el Banco Central de Venezuela o fuentes especializadas en la materia económica. Cabe destacar, que **EL CONDOMINIO** se compromete expresamente a pagarle a **LA EMPRESA** el monto de los servicios prestados por ella, en caso de que se prorrogue el contrato sin el aviso correspondiente, considerando el incremento señalado por el Banco Central de Venezuela u otras fuentes especializadas. En consecuencia, no podrá rechazar el cobro que se le haga, ya que entiende y acepta que el incremento del servicio es natural una vez llegada la fecha de vencimiento del contrato de servicios.

            El monto de los servicios contratados podrá variar mientras esté vigente el contrato, de acuerdo a los aumentos salariales decretados por el Poder Ejecutivo Nacional o por vía de la Ley, monto éste que le será informado oportunamente al **CONDOMINIO** a los fines del recalculo del pago correspondiente. Realizado el aumento por disposición legal y no habiendo recibido **LA EMPRESA** aviso de suspensión de sus servicios, **EL CONDOMINIO** queda obligado a pagarlo por todo el tiempo que lo haya recibido.

            Cuando **LA EMPRESA** no haya recibido de parte del **CONDOMINIO** su conformidad o no del aumento de ley antes indicado, **LA EMPRESA** decidirá si continúa prestando sus servicios o si prefiere prescindir de los mismos, sin que  por ello le deba indemnización alguna a aquél. Es decir, las partes acuerdan que en este supuesto de hecho la falta de aviso del **CONDOMINIO** será una causa de resolución  unilateral del contrato electiva por **LA EMPRESA**.

**TERCERA: Cuantía de los servicios y sus formas de pago**: El valor de los servicios brindados por **LA EMPRESA** asciende a la cantidad **de  CUARENTA Y SIETE MIL NOVECIENTOS TRECE BOLÍVARES CON SESENTA CÉNTIMOS (Bs. F. 47.913,60) monto que incluye el Impuesto al Valor Agregado (I.V.A.)** los cuales deberá pagar **EL CONDOMINIO** en el lugar de la prestación del servicio de seguridad, específicamente en sus oficinas administrativas del condominio, previa la oportuna presentación por parte de **LA EMPRESA** de la factura correspondiente elaborada según los cánones legales definidos por el **SENIAT y el Código de Comercio**, al vencimiento de cada quincena de la prestación del servicio, o al primer día hábil luego de cada quincena. En todo caso, el condominio podrá pagar antes de esa fecha de mutuo acuerdo entre las partes.

            Al momento de redactar este contrato, el costo por el  servicio  diurno de un oficial de seguridad asciende a la suma de **CIENTO CUARENTA Y UN BOLÍVARES EXACTOS (Bs. 141,00)** **sin incluir el I.V.A**.; y el costo por el servicio nocturno de un oficinal de seguridad asciende a la suma de **CIENTO CUARENTA Y CINCO BOLÍVARES EXACTOS (Bs. 145,00)** **sin incluir el I.V.A**. Cabe destacar, que las partes acuerdan  que el costo del servicio de seguridad durante los días feriados decretados como tales por el Ejecutivo Nacional, se incrementará sobre la base de un día adicional equivalente al costo diurno y noct  
urno antes señalado.

            El pago al cual se compromete **EL CONDOMINIO** se realizará exclusivamente mediante cheque o transferencia electrónica conformable de una institución bancaria con sede en esta ciudad.

**CUARTA: Obligaciones que asumen las partes en la relación contractual**:

1)                 **Obligaciones de LA EMPRESA**: con la firma de este contrato ésta asume las siguientes obligaciones:

1.1) Prestar los servicios de vigilancia  privada humana en las instalaciones del Centro Comercial XXXXXX, antes identificado en su dirección, en sus áreas comunes. Los servicios se prestarán en horas diurnas y nocturnas, quedando a decisión de la empresa todo lo concerniente a la selección del personal que lo prestará, así como también su rotación de guardias. De igual forma, el número de oficiales de seguridad que aquí se contrata es de seis (06) para el turno diurno  y de cuatro (04) para el turno nocturno, debiendo éstos cumplir con la metodología de  vigilancia establecida en el **anexo “C”** de este contrato y que señala cuál es la descripción del servicio prestado, sus alcances, límites y comando. Este anexo formará parte integrante del contrato y podrá ser suscrito por las partes posterior a la fecha de este contrato, en caso de que no se presentare al Notario Público junto a este instrumento legal, y podrá sufrir modificaciones por mutuo acuerdo de las partes, mediante documento privado o público, a elección de éstas.

**LA EMPRESA** asume directamente la supervisión de los oficiales de seguridad quienes tienen un entrenamiento específico para la misión que se les confía y en todo caso, cuenta además con el personal de reserva, en caso de que por cualquier circunstancia el oficial de seguridad designado para cumplir con las tareas de vigilancia contratadas, no acuda oportunamente al lugar de trabajo en las instalaciones del **CONDOMINIO**. En este caso, **LA EMPRESA** suplantará al oficial de seguridad ausente con su propio recurso humano, sin que le esté dado al **CONDOMINIO** hacerlo por motivos y personal propios y de forma inconsulta con **LA EMPRESA**; lo cual se considerará como causa suficiente para considerar resuelto de pleno derecho este contrato por voluntad unilateral de ésta, quien no se hace responsable en ningún momento y bajo ninguna circunstancia, por los accidentes o riesgos  que puedan presentarse en el lugar de la prestación del servicio por las tareas asumidas de forma inconsulta por terceras personas ajenas a su recurso humano.

El horario de la prestación de los servicios es el siguiente: **a)** turno diurno: desde las  siete horas (7:00) a las diecinueve horas (19:00) y **b)** turno nocturno: desde las  diecinueve horas (19:00)  a las siete horas (7:00) del día siguiente.

1.2) Dotará a cada oficial de seguridad con los siguientes recursos de protección: **a)**  un uniforme con el logo de **LA EMPRESA** e identificación personal de cada oficial de seguridad mediante un carnet; **b)** equipos de radiocomunicaciones para operar con la Gerencia de Operaciones de **LA EMPRESA o las personas encargadas de las actividades y tareas administrativas delegadas por EL CONDOMINIO**; **c)** una linterna con sus baterías en buen estado para los oficiales de seguridad del turno nocturno; y **d)** un libro de novedades, el cual estará a disposición tanto del **CONDOMINIO** como de **LA EMPRESA** y de las autoridades  públicas, en caso de que sea exigido por cualquier asunto que interese.

El equipo antes mencionado es básico para poder asumir las tareas de seguridad privada contratadas y en caso de que **EL CONDOMINIO** sienta la necesidad de que los oficiales de seguridad cuenten con equipos adicionales, éstos deberán ser especificados, lo cual podrá aumentar el costo del servicio de seguridad aquí contratado.

1.3) Supervisará el cumplimiento de las tareas de los oficiales de seguridad y emitirá un reporte mensual al **CONDOMINIO**. Este reporte tendrá la siguiente estructura: **a)** novedades reportadas cronológicamente; **b)** guardias cumplidas; **c)** guardias no cubiertas; d) problemas más comunes presentados en las guardias y cualquier otro que **LA EMPRESA** considere prudente informar. Este informe será entregado exclusivamente al Presidente de la Junta de Propietarios, señor **XXXXX XXXXX**, antes identificado.

1.4) Responderá por los daños y perjuicios y hasta el límite señalado por la correspondiente póliza de riesgo contratada por **LA EMPRESA**, que hayan sido causados culposamente por los oficiales se seguridad responsables de las guardias. Cabe destacar, que **LA EMPRESA** no se hace responsable de actos delictivos dolosos cometidos por su personal en perjuicio de personas y bienes habidos en el lugar de la prestación del servicio, ya que los mismos involucran la responsabilidad penal personal de los oficiales de seguridad. En este sentido, los casos de hurtos de bienes donde no esté clara la culpa (negligencia, imprudencia, impericia e inobservancia de reglamentos) por parte del personal de **LA EMPRESA**, no serán reconocidos ni se encuentran amparados por las pólizas de seguros.

En todo caso, ante la existencia de casos dudosos donde no esté clara la culpa de los oficiales de seguridad de **LA EMPRESA**, ésta se compromete a realizar las investigaciones posibles por intermedio de su Gerencia de Operaciones, cuyos resultados le serán remitidos por escrito al **CONDOMINIO** en un plazo no mayor de quince (15) días hábiles, a su Presidente. De no haber acuerdo con las decisiones tomadas por **LA EMPRESA**, las partes aquí contratantes se comprometen a dirimir sus conflictos a través de un arbitraje comercial y extrajudicial, como más abajo se señalará. La decisión que tomen los árbitros será inapelable, aceptada por las partes y pondrá fin a cualquier tipo de controversia que se suscite en la relación comercial entre **LA EMPRESA** y **EL CONDOMINIO**.

1.5)           Emitirá un recibo o factura mensual detallada por los servicios prestados. Dicha factura debe cumplir con todos los requisitos legales exigidos por el **SENIAT** y el **Código de Comercio** vigente. **LA EMPRESA** cobrará el importe de la factura en la sede de la oficina del **CONDOMINIO**, mediante personal debidamente autorizado.

1.6)           Prestará la colaboración necesaria a los organismos de seguridad del Poder Público Nacional, Estadal o Municipal, dentro de los límites legales de su actuación cuando ocurra un siniestro. Asimismo, durante la ocurrencia de dicho siniestro avisará a las autoridades competentes para las actuaciones del caso. Los oficiales de seguridad actuará conforme al entrenamiento recibido por **LA EMPRESA** y de acuerdo a los límites legales establecidos por la normativa vigente que regula la materia de la vigilancia privada y que declaran conocer aquí.

1.7)           Cuando le sea asignado un punto de vigilancia o de apoyo para su personal, **LA EMPRESA** velará por su correcto y buen mantenimiento o resguardo. Las condiciones físicas del  espacio físico de apoyo que el **CONDOMINIO** puede entregarle para su uso y sin costo alguno para los oficinales de seguridad de **LA EMPRESA**, constarán mediante documento privado y formarán parte integrante de este contrato una vez que sea suscrito entre las partes.

1.8)           Correrán por su cuenta con cualquier tipo de gastos realizados a  favor de su recurso humano, sin que le esté permitido al **CONDOMINIO** realizar gastos a favor de dicho personas de **LA EMPRESA**, quien no reconocerá ningún tipo de reembolso que le sea exigido por el **CONDOMINIO**en este sentido.

1.9)           Coordinará, tanto con su Gerencia de Operaciones o los respons  
ables autorizados por **EL CONDOMINIO**, como con las autoridades competentes, las investigaciones internas propias de **LA EMPRESA** como las oficiales hechas por aquellas, de los siniestros  o daños que hayan ocurrido en las áreas o bienes sometidos a su vigilancia o custodia y que hayan sido denunciados por escrito por **EL CONDOMINIO**, a los fines de determinar la responsabilidad  de personas en el caso.  Los resultados de la investigación propia de **LA EMPRESA** se remitirán a la persona autorizada  conforme a lo arriba expuesto.

1.10)       Mantendrá en vigencia las pólizas de seguros de responsabilidad civil personal y patrimonial, que presten las coberturas a los bienes y personas que estén en las áreas bajo su vigilancia, durante la prestación de sus servicios en el Centro Comercial.

2)     **Por su parte, EL CONDOMINIO asume las siguientes obligaciones**, a saber:

            2.1) Pagará puntualmente la factura o recibo  presentada por **LA EMPRESA**, donde se describe el servicio por ella prestado y sus costos.

2.2) Pagará también los intereses moratorios a razón del uno por ciento (1%) mensual por cada factura que esté vencida. Asimismo, se compromete a cancelar la cantidad equivalente al tres por ciento (3%) mensual por cada factura vencida, por concepto de gastos administrativos de **LA EMPRESA**.

2.3) Le facilitará a **LA EMPRESA** el sitio de estadía o punto de vigilancia para facilitar las tareas propias de la vigilancia que se contrata. En el caso de este contrato, no hay un lugar determinado dado por **EL CONDOMINIO** para la vigilancia de las áreas comunes, puesto que son muy amplias y **LA EMPRESA** las vigilará mediante continuos recorridos por ella programados y dados a conocer al Presidente de la Junta de Propietarios.  Con relación al sitio de apoyo que eventualmente pueda dar el **CONDOMINIO**para la vestimenta y resguardo de los artículos personales de los oficiales de seguridad de **LA EMPRESA**, ésta  se encargará de su aseo, seguridad y buen mantenimiento.

2.4) Le  facilitará a **LA EMPRESA** una lista de los propietarios de los locales comerciales habidos en **EL CONDOMINIO**, y su ubicación, para facilitar el conocimiento de los mismos y el mejor manejo de las operaciones de vigilancia.

2.5) Establecerá por escrito y junto a **LA EMPRESA** los mejores niveles de procedimientos y tareas de vigilancia que se consagran en el anexo correspondiente. El cambio de los procedimientos será de exclusiva responsabilidad del **CONDOMINIO**, siempre y cuando sean compatibles con las normas técnicas mínimas que por su profesión, son del conocimiento de **LA EMPRESA** como parte especializada en la materia de vigilancia y control de personas y bienes.

2.6) Le entregará a **LA EMPRESA** el correspondiente documento de condominio y su reglamento y al mismo tiempo, se compromete a difundir entre los propietarios y visitantes del centro comercial, el reglamento o procedimientos para lograr el mejor nivel de seguridad en sus instalaciones.

2.7) Dar aviso de suspensión del servicio de vigilancia con al menos setenta y dos (72) horas de anticipación, en caso de que decida contratar a otra empresa de vigilancia  privada que implique la interrupción abrupta del servicio. En tal caso, **EL CONDOMINIO** le deberá a **LA EMPRESA** una indemnización equivalente al setenta y cinco por ciento (75%) del monto total de la factura de la última quincena más inmediata al aviso de interrupción del servicio, adicional al costo causado por los servicios prestados hasta el momento de aviso de suspensión definitiva del servicio.

En este mismo orden de ideas, **EL CONDOMINIO** deberá darle aviso a **LA EMPRESA**de la suspensión del servicio de forma definitiva y permanente, antes de la llegada de la fecha de la expiración natural de este contrato o de cualquiera de sus prórrogas. De no hacerlo, **EL CONDOMINIO** le deberá a la empresa la indemnización a antes referida por concepto de cláusula penal.

2.8) Elaborar y remitir a **LA EMPRESA** un inventario de bienes específicos a vigilar en las áreas comunes donde ésta presta sus servicios, destacando sus características generales (modelo, año de fabricación, seriales, costo de adquisición o de mercado, condición física y de funcionamiento al momento de suscribir el presente contrato. Este inventario formará parte integrante del **Anexo “C”** como se indicó en la **Cláusula Primera** arriba estipulada. **LA EMPRESA**  se reserva el derecho de señalar las condiciones mínimas de seguridad y de vigilancia que deben guardar dichos equipos mediante un informe escrito remitido al **CONDOMINIO**, pudiendo establecer por tal estudio un costo adicional al servicio contratado. Según la especialidad de los bienes, podrá **LA EMPRESA** señalar un  servicio complementario de vigilancia cuyo costo se especificará oportunamente por escrito en un anexo que formará parte integrante de este contrato, debiendo entonces **EL CONDOMINIO** contratar una póliza de riesgos sobre dichos bienes especiales inventariados.

2.9) Denunciará por escrito y en las oficinas de **LA EMPRESA** o ante su personal de supervisión de las tareas de vigilancia en el  centro comercial, cualquier tipo de daño ocurrido en las áreas o bienes bajo la custodia o vigilancia de ella. Tal aviso deberá hacerlo dentro de los diez (10) días hábiles luego de ocurrido el siniestro. La reclamación perderá todo tipo de vigencia, si es denunciada luego de los cuarenta y cinco (45) días continuos, a los fines de exigirle cualquier tipo de responsabilidad civil a **LA EMPRESA**. Hecha dentro del primero término, **LA EMPRESA** está obligada a realizar sus investigaciones y a remitir al **CONDOMINIO** sus resultados en el tiempo antes señalado en este contrato.

2.10) Exigirle a **LA EMPRESA** que dote a su personal de los equipos de protección personal que sean exigibles legalmente en las áreas de vigilancia que asume en este pacto. **EL CONDOMINIO** no permitirá la prestación del servicio de **LA EMPRESA** si ésta no cumple con las disposiciones que en esta materia contemple  la vigente Ley Orgánica de Condiciones y Medio Ambiente del Trabajo; y  quedará a su juicio la decisión de resolver unilateralmente este contrato, sin que nada le deba a **LA EMPRESA**.

**QUINTA: De los límites de la responsabilidad de LA EMPRESA**:

1)                 Ésta no responde  por los hechos dolosos cometidos por su personal y que estén tipificados como conductas delictivas tanto por el Código Penal de Venezuela como por otras leyes especiales que contemplan sanciones de carácter  penal.

2)                 En caso de hechos culposos (por omisión, negligencia, imprudencia o inobservancia de reglamentos) cometidos por su personal y que se encuentren tipificados también por el Código Penal y otras leyes como delitos, la responsabilidad económica de **LA EMPRESA** subsistirá hasta el límite y según las condiciones de la póliza de seguros que tiene contratada, y que se anexa a este contrato marcada con la **letra “D”**.

3)                 **LA EMPRESA** no puede responder por las fallas o irregularidades en la prestación de sus servicios que no hayan sido denunciadas por **EL CONDOMINIO** de forma oportuna y de una manera amplia y detallada, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a su observancia.

4)                 **LA EMPRESA**  no se hace responsable por los daños causados por el personal del **CONDOMINIO** o de la operadora encargada del estacionamiento del áreas comercial, en las áreas y bienes que le han asignado vigilar y c  
ustodiar, producidos en sus labores ordinarias y normales. Asimismo, los daños que se originen a consecuencia de motines, disturbios, huelgas o paros laborales o cualquier otro tipo de conflicto similar; robo o atraco a mano armada o con cualquier tipo de armas; o aquellos originados por causa de la naturaleza (casos fortuitos o de fuerza mayor: terremotos, deslaves, inundaciones, incendios, etcétera) no involucrarán en ningún momento la responsabilidad de **LA EMPRESA** en su reparación, en virtud de que éstos superan la fuerza del servicio de seguridad contratado.

En los casos de los siniestros antes mencionados (excluidos los de fuerza mayor o hechos  fortuitos) **LA EMPRESA**  con base a las instrucciones recibidas por la persona u órgano autorizado en este contrato, como lo es la Junta de Propietarios representada por su Presidente, teniendo como límites el sagrado respeto de los Derechos Humanos consagrados constitucionalmente en la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela y en otras leyes, por lo que queda prohibida la utilización de armas blancas o de fuego por parte de **LA EMPRESA** que puedan causar daños a la integridad física o moral de alguna persona.

**SEXTA: Son causas de resolución unilateral del contrato las siguientes**:

1)                 **Para ser alegadas por LA EMPRESA**:

1.1)                        La falta de pago oportuno de los servicios prestados.

1.2)                        La no adecuación oportuna por parte del **CONDOMINIO** de los espacios físicos destinados a la vigilancia de las áreas comunes. Se destaca que en este caso no hay puntos de vigilancia estática en las áreas comunes, sino que las mismas se vigilarán mediante las rondas programadas por **LA EMPRESA**.

1.3)                        La contratación de otra empresa de vigilancia o de seguridad privada sin haber dado el previo aviso de suspensión del servicio señalado en el numeral **“2.7” de la Cláusula Cuarta** de este contrato.

1.4)                        La ruina total o parcial del Centro  Comercial que haga imposible la prestación de los servicios de **LA EMPRESA** en sus instalaciones.

1.5)                        La interrupción abrupta del servicio sin previo aviso del **CONDOMINIO**.

2)                 **Para ser alegadas por EL CONDOMINIO, las siguientes**:

2.1) El atraso o quiebra de **LA EMPRESA** declarado judicialmente.

2.2) El incumplimiento de **LA EMPRESA** de los requisitos legales exigidos por la División de Armamento de la Fuerza Armada Nacional, ente regulador de la actividad privada que ella ejercer, así como de cualquier disposición emanada de las autoridades laborales para hacer cumplir las leyes especiales en esta materia. **Entre estos requisitos se destaca que todo el personal de LA EMPRESA que presta servicios de vigilancia privada debe ser nacionalidad venezolana y no extranjera, conforme lo manda la ley**.

2.3) La falta de prestación de los servicios por dos (02) días consecutivos o tres (03) días no consecutivos en un mes.

2.4) La no remisión mensual del reporte de actividades en el plazo señalado en este contrato, y a manos de la persona indicada.

**SÉPTIMA: Notificaciones y aceptaciones entre las partes**:

1)      De las notificaciones y correspondencia entre las partes:

1.1)                       Una parte podrá notificar a la otra sobre cualquier circunstancia o hecho en las direcciones que a continuación  cada una señala: **a) LA EMPRESA**: Calle Central, Edificio Residencias Palo Verde, Planta Baja, Urbanización Palo Verde, Municipio Sucre del Estado Miranda; **b) EL CONDOMINIO**: su Oficina de Administración, ubicada en el Nivel Azotea del Centro Comercial XXXXXXX, urbanización XXXXXX, Municipio XXXX del Estado XXXXX.

Tal notificación se reputará como tal y tendrá validez jurídica, siempre y cuando consten los sellos que identifican a las partes; la firma del personal que normalmente recibe la correspondencia o haga la supervisión de las actividades (en el caso de **LA EMPRESA**) y sin que importe su habilitación jurídica por los estatutos sociales de **LA EMPRESA** o por las actas y documentos del **CONDOMINIO**; y la fecha cuando es recibida la correspondencia que se envía.

2)                 **De la aceptación de las facturas emitidas por LA EMPRESA**: **EL CONDOMINIO** al recibirlas en la forma antes mencionada, declara por efectos de este contrato que las acepta, pudiendo sólo mostrar su inconformidad con el monto por ellas señalados dentro de un plazo de cinco (05) días continuos luego de recibidas. Vencido dicho plazo, reconoce el monto en ellas establecidas, pudiendo sólo alegar errores materiales de cálculos en los ítems facturados.

**OCTAVA: De la forma de resolver los conflictos entre las partes contratantes:** En caso de que surgiera algún conflicto por la interpretación o ejecución de este contrato, las partes se comprometen a dirimirlo a través del procedimiento de arbitraje independiente que las partes más abajo han diseñado, cuyo fundamento legal está contenido en la **Ley de Arbitraje Comercial publicada por la Gaceta Oficial de la República de Venezuela No. 36.430 de fecha siete (07) de abril de mil novecientos noventa y ocho (1998).**En consecuencia las partes acuerdan: **1) Del acuerdo de arbitraje y su alcance:**de conformidad con lo establecido en al artículo 5 de la ley ejusdem, las partes deciden someter al arbitraje todas las controversias que puedan surgir entre ellas, respecto a la presente relación contractual,  en concordancia con lo estipulado en el artículo 15 de la referida ley. **2)** **Formalidad   del   compromiso arbitral; selección del lugar y del idioma de las actuaciones arbitrales:** con la autenticación de este instrumento legal las partes autentican también el compromiso arbitral en él contenido; y seleccionan a la ciudad de Caracas, Distrito Capital; y al idioma castellano, según el cual se atenderán todas las actuaciones arbitrales, en concordancia a lo dispuesto en el artículo 10 de la ley en comento. **3)**  **Clases de árbitros, su número, elección y gastos del arbitraje:** Mediante este contrato, las partes establecen que los árbitros que realizarán el arbitraje que resolverá sus conflictos lo serán del tipo “árbitros de equidad”, según lo establecido en el artículo 8 de esta ley especial. El número de árbitros de equidad que decidirán la controversia será de tres (03) debiendo cada una de las partes nombrar a uno (01) y luego, los dos árbitros escogidos nombrarán al tercero. Cada parte pagará los honorarios profesionales del árbitro de equidad por ella seleccionado y cancelará de por mitad, los honorarios estimados por el tercer árbitro seleccionado de común acuerdo por los dos árbitros y quien será el Presidente del tribunal arbitral, según lo señala el artículo 17 de la ley.  Los honorarios se pagarán en la sede del tribunal arbitral que  éste señale, y dentro de las setenta y dos (72) horas siguientes a la notificación de la aceptación que haga el te  
rcer árbitro, y en la proporción que señala el artículo 21 de la ley ejusdem. En todo caso, los árbitros de equidad deben informar por escrito a quien los designó y dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a su notificación, si aceptan o no el cargo. En caso de que guarden silencio, se entenderá que no lo aceptan, tal y como lo establece el artículo 18 de dicha Ley. **4)** **Procedimiento a seguir por los árbitros de equidad:** una vez nombrados con  todas  las  formalidades  legales  del  caso,  los árbitros seguirán estas reglas: **a)** realizarán un informe de acuerdo a una estructura que resuma objetivamente todos los puntos conflictivos existentes entre las partes. Dicho informe deberá también contener una síntesis presentada por cada una de las partes, así como la propuesta sugerida que resolvería el conflicto. Tanto el informe como la síntesis hecha por cada una de las partes no deberán contener juicios de valor. Este informe deberá presentarlo ante el Presidente del tribunal arbitral dentro de los quince (15) días continuos  y  siguientes  al  cumplimiento de la última formalidad legal para el nombramiento del tercer árbitro; **b)** A los ocho (08) días continuos y siguientes de haberse consignado  en el expediente respectivo el informe antes comentado, todos los árbitros de equidad deberán consignar ante el tribunal arbitral sus conclusiones sobre el conflicto planteado y por separado. Ese mismo  día,  se  distribuirán  entre  ellos  sus  conclusiones  y  deberán  nombrar  a  un relator que objetivamente consignará dentro de los siguientes cinco (05) días continuos y siguientes al vencimiento del plazo anterior, un informe que revele los puntos en los cuales los árbitros de equidad están de  acuerdo;  en  los  que  están en desacuerdo y en las alternativas que cada uno presenta para resolver la cuestión. El informe del relator deberá ser firmado por el resto de los árbitros de equidad con las observaciones que estos deseen indicar; **c)** En caso de que los otros dos árbitros de equidad estén en total desacuerdo con el “informe  de  relatoría   general  del conflicto”,  no se procederá a realizar otro informe; o si estando de acuerdo con el mismo, se fijará al décimo día siguiente y continuo al vencimiento del plazo anterior, para que los árbitros de equidad sentencien de forma definitiva la causa, tomando en cuenta el informe  señalado  en el **literal “a”** o en su caso, el “informe de relatoría general del conflicto”, indicado anteriormente. **5)** **Del laudo arbitral:** La sentencia de los árbitros de equidad será válida con el voto favorable de la mayoría simple, es decir, con el voto de dos de los tres árbitros y será inapelable, y tendrá un carácter vinculante para los tribunales ordinarios competentes, en caso de que se pida su ejecución forzosa. **6)** **De la condenatoria en costas:** los gastos del arbitraje, como antes se dijo, los sufragarán ambas partes, por lo que cualquier condenatoria en costas que se haga a alguna de ellas,  debe  excluir  este  concepto  (el  de  gastos  de  arbitraje) en vista de que ambas son las que solicitan el arbitramiento independiente con árbitros de equidad. Otros conceptos que integren las costas serán definidos por los árbitros en su sentencia definitiva. **7) Otras normas a seguir por los árbitros de equidad**: Para todo lo no contemplado en el presente contrato sobre esta clase de arbitraje, se observarán las normas establecidas por la Ley de Arbitraje Comercial antes señalada.

**NOVENA: Ineficacia y nulidad de pactos anteriores al presente:** Este contrato contiene todas las estipulaciones acordadas entre las partes, no teniendo validez o eficacia cualquier acuerdo o convenio distinto al contemplado por este instrumento.

Se hacen dos (02)  ejemplares a un mismo tenor y efecto, en la ciudad de Caracas al día **DIEZ Y SIETE (17)** de **MAYO**del año **DOS MIL DIEZ (2010).**  Firman conformes con su contenido,

Por **EL CONDOMINIO**, su Presidente,

**XXXXX XXXXX**

Por **LA EMPRESA**; su representante legal,

**XXXXXXXXX**