

Entre, **ADMINISTRADORA YURUARY, C.A.**, sociedad mercantil de este domicilio, inscrita en el Registro Mercantil Segundo de la Circunscripción Judicial del Distrito Federal y Estado Miranda, el día 9 de Agosto de 1977, bajo el N° 67, Tomo: 97-A, inscrita en el Registro de Información Fiscal (RIF) N° **J-00113810-2**, representada por su Director: **BASILISO GIL CARRASQUERO**, venezolano, mayor de edad, Abogado en ejercicio, de este domicilio, titular de la cédula de identidad N° **V-2.940.683**, inscrito en el Registro de Información Fiscal (RIF) N° **V-02940683-5** y quién a los solos y únicos efectos de este documento se denominará **LA ARRENDADORA**, por una parte y por la otra, **JOSE ALFONSO LA CRUZ FEBRES** y **CARLOS JOSE GONZALEZ SAMIER**, mayores de edad, de este domicilio, titulares de las Cédulas de Identidad N°s **V-6.143.365** y **V-6.848.000**, inscritos en el Registro de Información Fiscal (RIF) N°s **V-06143365-8** y **V-06848000-7** y quienes a los solos y únicos efectos de este documento se denominarán **LOS ARRENDATARIOS**, declaramos: **PRIMERA:** **LA ARRENDADORA**, procediendo en nombre y en cuenta de **INVERSIONES MARARY, C.A.**, de este domicilio, inscrita en el Registro de Comercio Segundo de la Circunscripción Judicial del Distrito Federal y Estado Miranda, en fecha 03 de Agosto de 1981, bajo el N° 94, Tomo 59-A Sgdo, suficientemente autorizada para este acto conforme a lo previsto en Documento Constitutivo Estatutario de dicha Compañía; reformados sus Estatutos Sociales en Asambleas Extraordinarias de Accionistas, celebradas en fechas 28 de Febrero de 1983, 03 de Agosto de 1990 y 16 de Noviembre de 2016, cuyas Actas fueron debidamente inscritas por ante la mencionada Oficina de Registro, en fechas 16 de Marzo de 1983, bajo el N° 51, Tomo 27-A Pro, 20 de Agosto de 1990, bajo el N° 70, Tomo 59-A Sgdo y 07 de Diciembre de 2016, bajo el N° 16, Tomo 356-A Sgdo, respectivamente, inscrita en el Registro de Información Fiscal (RIF) N° **J-00176302-3**, según Mandato N° P-09-0003-00 de fecha 05/02/2018, cede en arrendamiento a **LOS ARRENDATARIOS**, quien así lo aceptan, un inmueble constituido por una Oficina, identificada como **5-A** y su **MEZZANINA** del Edificio denominado **J.B.**, situado en la Calle Las Flores N°s. 15 y 17, Sabana Grande, Jurisdicción de la Parroquia El Recreo, Municipio

Libertador del Distrito Capital, en esta Ciudad de Caracas, tiene un área de construcción de Ciento Treinta y Cinco Metros Cuadrados con Nueve Decímetros Cuadrados (135,09 M²), de los cuales Setenta y Dos Metros Cuadrados con Sesenta y Tres Decímetros Cuadrados (72,63 M²), corresponden a la Planta Baja y Sesenta y Dos Metros Cuadrados con Cuarenta y Seis Decímetros Cuadrados (62,46 M²) a la Mezzanina y está conformado por dos (2) baños y dos (2) áreas de oficina. Sus linderos son: **NORTE**: Con fachada Norte del edificio. **SUR**: Con fachada Sur del edificio. **ESTE**: Con la Oficina 5-B, fosa del ascensor y hall de entrada y **OESTE**: Con fachada Oeste del edificio. **Uso: LOS ARRENDATARIOS** destinarán el inmueble arrendado, única y exclusivamente al asesoramiento en materia de computación, no pudiendo cambiar su destino a menos que medie autorización escrita de parte de **LA ARRENDADORA**.

SEGUNDA: La duración de este Contrato es de Un (1) año fijo, prorrogable automática y sucesivamente por períodos de un (1) año, convenido desde ahora y hasta tanto una parte de aviso a la otra por escrito, antes del vencimiento del termino fijo o cualquiera de su(s) prorroga(s), si las hubiere, de su voluntad de dar por terminado este contrato. Siendo en todo caso la prorroga legal contenida en la Ley de Regulación de Arrendamiento Inmobiliario para el Uso Comercial, obligatoria para **LA ARRENDADORA** y potestativa para **LOS ARRENDATARIOS**. Durante el lapso de prorroga legal, la relación arrendaticia se considerara a tiempo determinado y permanecerán vigentes las mismas condiciones y estipulaciones convenidas por las partes en este contrato, **TERCERA**: Este Contrato es a tiempo determinado y entrará en vigencia el día: 01 de Junio de 2018 hasta el día: 31 de Mayo de 2019, ambas fechas inclusive. **CUARTA**: Ambas partes de mutuo, amistoso y común acuerdo y hasta tanto el SUNDDE acuerde la metodología de avalúo a aplicar (valor del inmueble), tal como lo dispone el último aparte del artículo 31 de la Ley de Regulación de Arrendamiento Inmobiliario para el Uso Comercial, Gaceta Oficial N° 40.418 del 23/05/2014, en correspondencia con el artículo 32 ejusdem, han convenido de manera provisional en establecer el canon de arrendamiento en la cantidad de **BOLÍVARES UN MILLÓN QUINIENTOS MIL EXACTOS (Bs. 1.500.000,00)** más el IVA mensuales, cantidad esta que **LOS ARRENDATARIOS** se comprometen a pagar puntualmente a **LA ARRENDADORA** dentro de los cinco (5) primeros días siguientes al vencimiento de cada mes, mediante depósitos efectuados en la Cuenta Corriente número:

01340366063661005032 del Banco Banesco, a nombre de Administradora Yuruary, C.A. Dicho canon de arrendamiento se reajustará cada seis (6) meses, de mutuo acuerdo entre las partes. La falta oportuna de pago de dos (2) mensualidades consecutivas, dará derecho a **LA ARRENDADORA Administradora Yuruary, C.A.** o a quien sus derechos represente, a demandar sin necesidad de autorización alguna ante los tribunales competentes y en cumplimiento a la normativa vigente para el uso comercial, el desalojo, con la consecuente entrega del inmueble arrendado, siendo por la exclusiva cuenta de **LOS ARRENDATARIOS** los gastos y honorarios profesionales que se ocasionaren por dicho concepto. **QUINTA:** Es condición expresa que **LOS ARRENDATARIOS** no podrán ceder o traspasar el presente contrato, ni subarrendar total o parcialmente el inmueble objeto del mismo, sin el previo consentimiento escrito de **LA ARRENDADORA**. **SEXTA:** **LOS ARRENDATARIOS** declaran expresamente recibir el inmueble objeto de este contrato, en perfecto estado de aseo, conservación y limpieza; así mismo manifiesta que tanto la instalación eléctrica, grifos, puertas, cerraduras y demás accesorios del inmueble arrendado, se encuentran en perfecto estado de conservación y funcionamiento. En consecuencia **LOS ARRENDATARIOS** deberán cuidar el bien objeto de este contrato con la diligencia de un buen padre de familia y devolverlo al finalizar el presente Contrato de Arrendamiento, en el mismo buen estado en que lo recibió. **SEPTIMA:** Cualquier mejora o bienhechuría que **LOS ARRENDATARIOS** hicieren al inmueble objeto de este contrato sin la previa autorización escrita de parte de **LA ARRENDADORA**, quedará en beneficio del inmueble, sin que **LOS ARRENDATARIOS** tengan nada que reclamar por dicho concepto a **LA ARRENDADORA**. **OCTAVA:** Dado el uso al cual se destinará el inmueble arrendado, será por cuenta de **LOS ARRENDATARIOS** todo lo concerniente a la permisología para que funcione en el inmueble objeto del contrato el destino del inmueble arrendado, así como la seguridad industrial, normas sanitarias y en general todas aquellas disposiciones legales que regulen la materia, siendo por lo tanto responsable de su cumplimiento. En consecuencia, la negativa de las autoridades competentes respecto al otorgamiento de la Patente de Industria y Comercio o cualquier otro requisito requerido por la autoridades a los fines del establecimiento o destino que el arrendatario de al Inmueble arrendado, no

engendrará responsabilidad alguna a cargo de **LA ARRENDADORA**. **NOVENA:** **LOS ARRENDATARIOS** convienen y se comprometen expresamente a: 1- No efectuar modificaciones a la estructura o disposición del inmueble objeto de este contrato; 2- Que sean por sus sola cuenta todas las reparaciones menores o locativas, según la costumbre y las que resulten mayores por descuido o negligencia suya o de las personas que estén bajo su dependencia; **LOS ARRENDATARIOS** deberán notificar cualquier novedad dañosa dentro de los tres días naturales siguientes detección de la falla a **LA ARRENDADORA**; 3- Que sean por su sola cuenta el pago oportuno, del consumo de luz, aseo domiciliario, agua y otros servicios públicos que ocupe, durante el tiempo de vigencia de este Contrato. **DECIMA:** **LA ARRENDADORA** no se hace responsable por los daños y perjuicios que puedan sufrir **LOS ARRENDATARIOS**, visitantes, familiares y terceros en general, debido a robos, saqueos, incendios, ruina o deterioro del inmueble objeto de este contrato. **DECIMA PRIMERA:** **LA ARRENDADORA**, se reserva el derecho a efectuar por sí o por medio de persona autorizada, inspecciones periódicas por lo menos cada tres (3) meses, en el inmueble objeto de este contrato, a los fines de constatar el estado en que se encuentra y **LOS ARRENDATARIOS**, se obligan a prestarle toda la colaboración que requiera para efectuarla. **DECIMA SEGUNDA:** Si por razón de trabajos de urbanismo del Estado queda afecto el inmueble objeto de este contrato, se considerará terminado el mismo, sin que **LOS ARRENDATARIOS** puedan reclamar ninguna indemnización por este concepto a **LA ARRENDADORA**. **DECIMA TERCERA:** Las partes expresamente señalan que cualquier notificación, aviso o comunicación relativa al presente contrato, necesariamente deberá ser hecha por escrito indicando como direcciones: Para **LA ARRENDADORA:** Avenida Este 2, Edificio Torre Canaima, Locales 2 y 3, Los Caobos, Caracas, Municipio Libertador del Distrito Capital; para **LOS ARRENDATARIOS:** El inmueble arrendado. Tales notificaciones, se practicarán por simple carta, telegrama o por vía judicial o autentica en la persona del destinatario o en la persona mayor de edad que la reciba, y en caso de no encontrarse en el inmueble persona alguna, se entenderá hecha por una copia de la misma que fije en su puerta la Autoridad respectiva. A los efectos del recibo de las notificaciones, avisos o comunicaciones, las mismas se entenderán recibidas cuando fueren entregadas en las direcciones antes identificadas; lo anterior no excluye que **LA ARRENDADORA** pueda notificar a **LOS ARRENDATARIOS** por

vía judicial o viceversa. Ninguno de los medios de notificación señalados en esta cláusula, tiene preeminencia sobre los otros señalados y la elección de la vía para enviar la notificación, el aviso o comunicación, corresponderá al remitente. **DECIMA CUARTA:** Para todo lo no expresamente previsto en las Cláusulas de este Contrato, regirán las disposiciones legales aplicables a contratos de esta naturaleza. **DECIMA QUINTA:** La falta de cumplimiento de una cualquiera de las Cláusulas de este Contrato, será causa suficiente para que **LA ARRENDADORA** pueda demandar la Resolución, el Cumplimiento, el Desalojo o cualquier otra acción según el caso, para dar por terminado este contrato, siendo por cuenta de **LOS ARRENDATARIOS**, todos los daños y perjuicios, gastos, costas y honorarios que se causen por su incumplimiento. **DECIMA SEXTA:** Las partes declaran de mutuo acuerdo, que el presente documento constituye el único medio regulador de la relación arrendaticia entre **LA ARRENDADORA** y **LOS ARRENDATARIOS**, dejando constancia de que si alguna de las partes deseara realizar alguna modificación en el texto de las cláusulas, solo serán válidas cuando se hagan por escrito y debidamente suscritas por ambas partes. **DECIMA SEPTIMA:** Ambas partes declaran expresamente someterse a la Ley de Regulación de Arrendamiento Inmobiliario para el Uso Comercial, Gaceta Oficial N° 40.418 del 23/05/2014. **DECIMA OCTAVA:** Para todos los efectos del presente Contrato, las partes eligen como domicilio especial y exclusivo a la ciudad de Caracas, a la jurisdicción de cuyos tribunales declaran expresamente someterse. Se hacen dos (2) ejemplares a un mismo tenor y a un solo efecto y cada parte, recibe un ejemplar.


LA ARRENDADORA


LOS ARRENDATARIOS