

Entre, MARY LUZ SUAREZ LOPEZ, venezolana, mayor de edad, titular de la cédula de identidad N° 7.799.835 y de este domicilio, que en lo sucesivo y a los efectos de este Contrato se denominará LA ARRENDADORA, por una parte, y por la otra la ciudadana ARIANNA MICHELL GRATEROL REYES, venezolana, mayor de edad, titular de la cédula de identidad personal N° 26.147.842 y de este mismo domicilio, que en lo sucesivo y a los efectos de este Contrato se denominará EL ARRENDATARIO, se ha convenido en celebrar, como en efecto se celebra, el siguiente CONTRATO DE ARRENDAMIENTO el cual se regirá por las cláusulas siguientes: **CLÁUSULA PRIMERA:** LA ARRENDADORA da en arrendamiento a EL ARRENDATARIO, un inmueble conformado por dos (2) locales comerciales, distinguidos con el N° 2 con un área de construcción de cincuenta metros cuadrados (50mts. 2), y con el N° 3 con un área de construcción de cuarenta y cinco metros cuadrados (45mts. 2), los cuales forman parte del Centro Profesional Montilla edificado en un lote de terreno de propiedad privada, situado en la avenida Alberto Arvelo Torrealba anteriormente continuación de la avenida Los Andes, de esta ciudad de Barinas, Municipio Barinas del Estado Barinas, el cual será utilizado por EL ARRENDATARIO para operar la empresa GREEK FROZEN YOGURT y no podrá cambiar su uso sin la previa autorización por escrito de LA ARRENDADORA. Dichos locales cuentan cada uno con área de local, un baño con sus piezas sanitarias, aire acondicionado Split de 30 000 BTU totalmente nuevo, paredes frisadas, mezcilladas y pintadas, aguas blancas, negras y electricidad embutidas, tablero eléctrico con sus respectivos Breakres, toma-corrientes, apagadores y lámparas, cerramiento en vidrio con puerta de vidrio y cerradura. **PARAGRAFO UNICO:** EL ARRENDATARIO no tendrá ninguna clase de derecho al uso o usufructo de las áreas comunes del Centro Profesional Montilla, pudiendo LA ARRENDADORA disponer de ellas de la manera que estime conveniente. Todo lo relativo a la disposición y/o administración de las áreas comunes, incluyendo su uso para fines de publicidad comercial, entre otros, serán regulados por LA ARRENDADORA. El presente Contrato de arrendamiento no incluye en ningún caso el alquiler o derecho alguno de EL ARRENDATARIO, al uso de uno o varios puestos de estacionamiento ubicados dentro del Centro Profesional Montilla. En todo caso, él tendrá derecho a utilizar los puestos de estacionamiento dentro de la disponibilidad que el mismo ofrezca según la afluencia de visitantes. **CLÁUSULA SEGUNDA:** EL ARRENDATARIO queda autorizado a unificar ambos locales, siendo por su única cuenta, costo y riesgo todos los trabajos que ello requiera, así como los que llegasen a requerir para restaurar los locales a su condición inicial, para lo cual deberá contratar a personal calificado y aceptado por LA ARRENDADORA, así como materiales de primera como los utilizados por ésta en la construcción de los mismos. **CLÁUSULA TERCERA:** EL ARRENDATARIO deberá obtener por su propia cuenta, costo y riesgo, la conformidad de uso, el

permiso de bomberos, la patente de industria y comercio y cualquier otro permiso que se requiera para el ejercicio de su actividad comercial en EL INMUEBLE arrendado, no haciéndose LA ARRENDADORA responsable por la obtención o no de los permisos respectivos. **CLÁUSULA CUARTA:** El canon de arrendamiento de EL INMUEBLE es por la cantidad de OCHOCIENTOS DOLARES AMERICANOS (\$800,00) fijo mensual más IVA, calculados a la tasa de cambio que establezca el Banco Central de Venezuela para el día de efectuarse el pago. **CLÁUSULA QUINTA:** EL ARRENDATARIO pagará el canon de arrendamiento convenido por mensualidades anticipadas, dentro de los primeros cinco (05) días del mes que inicia, esto es, entre el 01 y el 05 de cada mes. Dicho canon podrá ser cancelado en dólares americanos o en bolívares a la tasa del Banco Central de Venezuela para el día en que se efectúe el pago. Queda entendido que el mes de mayo, está exonerado de pago, comenzando el pago en el mes de junio de 2025. **CLÁUSULA SEXTA:** El Presente contrato tendrá una vigencia de un (01) año fijo contado desde el 01 de mayo de 2025 y culminará el 30 de abril de 2026. En caso que las partes acuerden con al menos treinta (30) días de anticipación del vencimiento del contrato deciden renovar el mismo, éste podrá ser renovado por un periodo igual de un (1) año, para lo cual procederá a suscribir un nuevo contrato el cual regirá durante el periodo correspondiente. Al vencimiento del presente contrato, de su renovación y/o prórroga legal, si fuere el caso, EL ARRENDATARIO entregará a LA ARRENDADORA, EL INMUEBLE arrendado completamente desocupado de bienes y personas y en las condiciones estipuladas en este Contrato, sin necesidad de desahucio. **CLÁUSULA SEPTIMA:** Este Contrato es esencialmente INTUITO PERSONAE en relación con EL ARRENDATARIO. En consecuencia, EL ARRENDATARIO no podrá en ningún caso: A) Subarrendar EL INMUEBLE, ni total ni parcialmente: B) Traspasar ni ceder en forma alguna EL INMUEBLE. C) Traspasar ni ceder en forma alguna este Contrato. En todo caso, EL ARRENDATARIO continuará siendo responsable de las demás obligaciones que le impone este Contrato, hasta la fecha de entrega definitiva de EL INMUEBLE en condiciones óptimas de conservación y mantenimiento. **CLAUSULA OCTAVA:** A la terminación de este Contrato por cualquier causa, EL ARRENDATARIO no podrá atribuirse ningún derecho para hacer comprar al nuevo inquilino que elija LA ARRENDADORA o a cualquier tercero que arriende EL INMUEBLE, el Fondo de Comercio y/o los bienes muebles de su propiedad que se encuentran en EL INMUEBLE. En forma expresa se establece que la llave, punto, pertenecen a EL ARRENDADOR, por lo que EL ARRENDATARIO de manera expresa renuncia a favor del LA ARRENDADORA sobre cualquier derecho que sobre ellos pudiera pretender tener. **CLASULA NOVENA:** EL ARRENDATARIO declara expresamente que a los efectos del presente contrato EL INMUEBLE se encuentra en perfecto estado, y se compromete a conservarlo y devolverlo al finalizar el Contrato por cualquier causa, en el mismo buen estado como lo recibe. EL ARRENDATARIO no podrá hacer ninguna modificación o mejora al inmueble, salvo las autorizadas en la Cláusula Segunda, sin la previa autorización por escrito de LA ARRENDADORA; y en todo caso de ser autorizado las mejoras que efectúe, a elección de LA ARRENDADORA, quedarán en beneficio del inmueble sin que pueda

reclamar indemnización alguna por ningún concepto, cualquiera que sea el valor de las mismas. Igualmente, EL ARRENDATARIO se compromete a cuidar y conservar las áreas externas y comunes de la edificación, al igual que no botar basura en las mismas. A los fines de vigilancia e inspección del inmueble LA ARRENDADORA se reserva el derecho de visitarlo por intermedio de la persona que ella designe y cuando lo juzgue conveniente; a tal efecto EL ARRENDATARIO, será previamente notificado por escrito en la misma dirección del inmueble arrendado personalmente y/o en la persona de cualesquiera de sus dependientes o empleados, con quince (15) días de anticipación a la inspección referida. A los efectos de la determinación de los daños que pudiera existir en el inmueble, LA ARRENDADORA queda facultada por EL ARRENDATARIO para designar un (1) perito en el momento de la desocupación del inmueble, y se compromete a pagar a LA ARRENDADORA el monto de los mismos, según la estimación del perito designado. CLAUSULA DECIMA: EL ARRENDATARIO está obligada a poner en conocimiento de LA ARRENDADORA, por escrito y tan pronto sea conocido por él, cualquier daño o inicio de algún hecho o acontecimiento presente o futuro que pueda afectar EL INMUEBLE o el inmueble donde está situado éste y será responsable por su omisión o negligencia en el cumplimiento de esta obligación. EL ARRENDATARIO es responsable del deterioro o pérdida que sufiere EL INMUEBLE, y en caso de incendio en éste, deberá pagar los daños a terceros y reconstruir dicho LOCAL en la misma forma en que se encontraba anteriormente, de conformidad con lo establecido en los artículos 1.597 y 1.598 del Código Civil. CLAUSULA DÉCIMA PRIMERA: LA ARRENDADORA no responde por vicios o defectos de EL INMUEBLE arrendado, ni tampoco por daños y perjuicios que estos vicios o defectos ocasionen a EL ARRENDATARIO, su personal o terceras personas que se encuentren en EL INMUEBLE. CLAUSULA DÉCIMA SEGUNDA: EL ARRENDATARIO pagará por su cuenta, los servicios públicos del inmueble, tales como electricidad, agua, condominio, etc.; sin que LA ARRENDADORA contraiga responsabilidad alguna por la prestación de los mencionados servicios. El incumplimiento de esta obligación será considerado una causa de resolución del presente Contrato. Al inmueble le corresponde el 13.33% de las cargas sobre los gastos de condominio. CLAUSULA DECIMA TERCERA: En caso que se produzca la falta de pago de dos (2) mensualidades consecutivas de arrendamiento y/o el incumplimiento por parte de EL ARRENDATARIO de alguna de las cláusulas u obligaciones que asume en el presente contrato, el mismo se considerará resuelto de pleno derecho y LA ARRENDADORA podrá solicitar la desocupación judicial del inmueble, siendo por cuenta de EL ARRENDATARIO los gastos que se ocasionaren, así como los daños y perjuicios que de ellos resultaren. CLAUSULA DECIMA CUARTA: Todos los gastos que ocasione este Contrato hasta su definitiva terminación, así como los de cobranza judicial o

GA

extrajudicial, incluidos honorarios de abogados si se causaren, serán por la exclusiva cuenta de EL ARRENDATARIO, independientemente que se originen con ocasión de cualquier proceso de desalojo u otros semejantes que intente LA ARRENDADORA en su contra. **CLAUSULA DECIMA QUINTA:** LA ARRENDADORA no responde por la perturbación de mero hecho que los terceros puedan causar a EL ARRENDATARIO, en la pacífica posesión y disfrute de EL INMUEBLE arrendado. En tales casos, EL ARRENDATARIO 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. **CLAUSULA DECIMA SEXTA:** A los fines de garantizar el cumplimiento de las obligaciones aquí asumidas LA ARRENDATARIA entrega en calidad de depósito la cantidad de DOS MIL CUATROCIENTOS DOLARES AMERICANOS (\$2.400,00); la cual le será devuelta en dólares americanos o en bolívares al cambio establecido por el BCV para la fecha de efectuarse la devolución, una vez que culmine el presente contrato, haya entregado el inmueble en perfectas condiciones como lo recibió y se haya verificado la solvencia de los servicios del mismo. **CLAUSULA DECIMA SEPTIMA:** Las cláusulas del presente contrato son consideradas consensuadas dada la voluntad que expresaron las partes en el conocimiento del mismo, para todo aquello no previsto en el presente contrato se regirán por las disposiciones legales que le fuesen aplicables. Se elige como domicilio especial para todos los efectos del presente contrato, a la ciudad de Barinas, bajo la jurisdicción de cuyos Tribunales acordamos someternos. En la ciudad de Barinas, a los veintiséis (26) días del mes de abril de 2025. -

POR LA ARRENDADORA

POR EL ARRENDATARIO

MARY LUZ SUAREZ LOPEZ

ARIANNA MICHELL GRATEROL R

