

Entre la Sociedad Mercantil denominada **REPRESENTACIONES PTR C.A.**, empresa debidamente inscrita en el Registro Mercantil Quinto de la Circunscripción Judicial del Distrito Capital y Estado Miranda bajo el No. 20, Tomo 187-A-Qto de fecha 01/07/16. debidamente representada por su Director, ciudadana ELIANA BEATRIZ PALMA RAMIREZ, mayor de edad, de este domicilio, venezolano, soltero, titular de la Cédula de Identidad No. V-11.927.336, quien en lo sucesivo y a los efectos del presente contrato se denominará **"LA SUB-ARRENDADORA"**, por una parte; y por la otra, **DISTRIBUIDORA BORUSH C.A.**, sociedad mercantil de este domicilio, inscrita en el Registro Mercantil Séptimo de la Circunscripción Judicial del Distrito Capital y Estado Miranda, el día 15 de Diciembre de 2017, bajo el Número 11, Tomo 219-A, RIF- J-410861258, debidamente representada por su Presidente, ciudadano JOSE LOPEZ MOJICA, mayor de edad, de este domicilio, titular de la Cédula de Identidad Nro. V-16.117.929, quien en lo sucesivo y a los solos efectos del presente contrato se denominará **"LA SUB-ARRENDATARIA"**, se ha convenido en celebrar, como en efecto se celebra, un Contrato de Arrendamiento que se regirá por las siguientes cláusulas:

DEL INMUEBLE, PROPIEDAD Y ARRENDAMIENTO.

PRIMERA: "LA SUB-ARRENDADORA", da en sub-arrendamiento un local industrial ubicado en Piso 2, local 2, del Edificio Unión Grafica 2, ubicado en la calle Bolívar con Séptima Avenida, Urbanización Propatria, Parroquia Sucre del Municipio Libertador, el cual tiene una superficie aproximada de OCHOCIENTOS TREINTA Y NUEVE METROS CUADRADOS (839,00 M2).

SEGUNDA: "LA SUB-ARRENDADORA" da en arrendamiento a "LA SUB-ARRENDATARIA" el inmueble descrito en la Cláusula Primera de este contrato.. Esta última en ningún caso no podrá sub-arrendar ni ceder dicho inmueble. Dicho local comercial tiene dos líneas telefónicas y cuyo número son 0212-8721949 y 02128935769 las cuales se les da en calidad de préstamo y en caso de la terminación de este contrato deberán ser devueltas libre de toda deuda.

USO O DESTINO DEL INMUEBLE

TERCERA: El inmueble objeto del presente contrato de arrendamiento será destinado única y exclusivamente por "LA SUB-ARRENDATARIA", al uso de la rama del calzado en general, corte y costura, confección, compra y venta al mayor, la importación, exportación, distribución, comercialización. Diseño, promoción y mercadeo de todo tipo de calzados y afines, actividad esta que nunca deberá estar reñidas con las expresamente permitidas por las leyes y ordenanzas municipales que regulan el uso de dichos inmuebles en la zona. El mencionado local no podrá ser destinado para ningún uso distinto del permitido por los organismos públicos tanto nacionales como municipales. En caso de que "LA SUB-ARRENDATARIA" se vea motivada a cambiar el uso originalmente dado al inmueble arrendado, deberá

solicitar la aprobación previa y por escrito de "LA SUB-ARRENDADORA", quién podrá otorgarla con la condición de que "LA SUB-ARRENDATARIA" realice las gestiones correspondientes, tendientes a obtener la aprobación debida por ante los Organismos respectivos; en caso de que "LA SUB-ARRENDATARIA" modificare el objeto social estipulado en esta cláusula sin el debido consentimiento dado por escrito por "LA SUB-ARRENDADORA" este contrato será dado por resuelto inmediately así como la terminación del mismo. Todos los gastos que se deriven de esta gestión serán por cuenta de "LA SUB-ARRENDATARIA" quién quedará obligada al pago de los mismos, una vez y como estos hayan sido aprobados por la autoridad competente. La responsabilidad por el cambio inconsulto del uso acordado al inmueble, recaerá directamente en "LA SUB-ARRENDATARIA", pudiendo "LA SUB-ARRENDADORA" por tal circunstancia, exigir la indemnización de daños y perjuicios correspondiente y la reposición del uso originalmente concedido, todo por su cuenta, sin menoscabo del derecho de "LA SUB-ARRENDATARIA" de solicitar la eventual desocupación del inmueble por incumplimiento del contrato.

CANON DE ARRENDAMIENTO

CUARTA: El canon de arrendamiento se ha convenido entre las partes contratantes en la suma de Ochocientos Dólares (800 \$) mensuales, más IVA entre los meses de Enero y Diciembre de 2021 calculados a la tasa oficial de Dicom según lo estipulado por resolución emitida por el Banco Central de Venezuela, cuyo monto en bolívares será depositado en la cuenta del Banco Nacional de Crédito No.0191-0158-47-2100015678 y cuya mensualidad será cancelada por "LA SUB-ARRENDATARIA" por mensualidades adelantadas dentro de los cinco (5) primeros días de cada mes, en la oficina de "LA SUB-ARRENDADORA", o en otro lugar que "LA SUB-ARRENDADORA" indique posteriormente y por escrito. Dicho canon de arrendamiento será revisado cada seis (06) meses,

DURACION

QUINTA: La duración del presente contrato de arrendamiento es a partir del Primero (01) de Enero al Treinta y Uno (31) de Diciembre del 2021.. En caso de que "LA SUB-ARRENDATARIA" no manifestare su derecho de hacer uso de la prórroga legal prevista en el Artículo de la Ley de Arrendamiento Inmobiliaria vigente, "LA SUB-ARRENDADORA" quedarán en libertad para suscribir un nuevo contrato de arrendamiento con cualquier tercero interesado; quedando el presente contrato a su finalización totalmente vencido, debiendo "LA SUB-ARRENDATARIA" entregar el inmueble enteramente desocupado de personas y bienes, poniendo nuevamente en total posesión del inmueble a "LA SUB-ARRENDADORA" mediante la entrega material del mismo el día siguiente a su vencimiento.

FALTA DE PAGO

SEXTA: La falta de pago de dos (02) mensualidades consecutivas del canon de arrendamiento, dará derecho a "LA SUB-ARRENDADORA" a solicitar la resolución del presente contrato y la inmediata desocupación del inmueble arrendado, sin que para ello este obligada a dar ningún aviso a "LA SUB-ARRENDATARIA" y sin perjuicio de las demás acciones legales que pueda ejercer "LA SUB-ARRENDADORA" por el posible incumplimiento, de parte de "LA SUB-ARRENDATARIA", incluyendo el plazo vencido que se operaría en el caso de mora, es decir, el pago de la totalidad de los cánones de arrendamiento que faltaren por pagar hasta la finalización del contrato, por parte de "LA SUB-ARRENDATARIA" junto con la consiguiente entrega material del inmueble.

ESTADO Y CONSERVACION DEL INMUEBLE

SEPTIMA: "LA SUB-ARRENDATARIA" declara en este acto que recibe el inmueble arrendado en perfecto estado de aseo y conservación, comprometiéndose a conservarlo y entregarlo en el mismo estado, durante y al final de la relación contractual; "LA SUB-ARRENDATARIA" igualmente declara conocer el inmueble objeto de este contrato y sus distintas dependencias y además se obliga a mantener durante la vigencia del contrato de arrendamiento una póliza de seguro de todo riesgo industrial y además con cobertura suficiente cuya prima será cancelada por "LA SUB-ARRENDATARIA" y para la firma de este contrato deberá entregar copia de esta a "LA SUB-ARRENDADORA", y además se compromete a pagar los gastos le correspondan en relación a la reparación del Montacarga del edificio en cuestión

DE LAS REPARACIONES

OCTAVA: Serán por cuenta de "LA SUB-ARRENDATARIA" todas las reparaciones menores o locativas que requiera el inmueble arrendado, tanto en pisos, tuberías, paredes, tabiques, pintura interior y/o exterior, instalaciones y artefactos sanitarios y eléctricos, teléfono, puertas, vidrios, techos y demás instalaciones y anexos del inmueble. "LA SUB-ARRENDATARIA" será también responsable de las reparaciones mayores, si resultare culpable de los daños que la ocasionen, por la inadecuada o inoportuna ejecución de las menores. A los efectos de éste contrato, se entenderán como reparaciones menores aquellas que no excedan del cincuenta por ciento (50%) del canon mensual de arrendamiento aquí estipulado. Las reparaciones mayores serán por cuenta de "LA SUB-ARRENDADORA", cualquiera que sea el monto de las mismas, a excepción de lo establecido anteriormente, en caso de que "LA SUB-ARRENDATARIA" ejecute una reparación mayor, sin haber obtenido el permiso correspondiente de "LA SUB-ARRENDADORA", el pago del valor de dichas reparaciones será por la exclusiva cuenta de "LA SUB-ARRENDATARIA". "LA SUB-ARRENDATARIA",

deberá participarle a "LA SUB-ARRENDADORA" por escrito la producción del evento que da inicio al hecho que produzca dichas reparaciones mayores. En todo caso, "LA SUB-ARRENDATARIA" deberá permitir la ejecución de todas las reparaciones mayores que tenga que ejecutar "LA SUB-ARRENDADORA" en el inmueble arrendado, y "LA SUB-ARRENDATARIA" renuncia expresamente a reclamar cualquier indemnización por perturbaciones, en los términos expresados en el Artículo 1590 del Código Civil.

NOVENA: "LA SUB-ARRENDATARIA" no podrá efectuar cambio alguno en las condiciones internas y/o externas del inmueble objeto de este contrato, ni alterar el uso al cual ha sido destinado; tampoco podrá realizar ningún tipo de construcciones sin el previo consentimiento dado expresamente y por escrito por "LA SUB-ARRENDADORA". Las bienhechurías y autorizadas debidamente por "LA SUB-ARRENDADORA" quedarán a favor de esta, siendo por cuenta de "LA SUB-ARRENDATARIA" todos los gastos que se ocasionen. En todo caso, "LA SUB-ARRENDADORA" podrá solicitar la restitución del inmueble a su estado original, siendo por cuenta de "LA SUB-ARRENDATARIA" los gastos que se ocasionen con motivo de tal restitución. En ambos casos, "LA SUB-ARRENDATARIA" no podrá exigir, ni reclamar a "LA SUB-ARRENDADORA" por concepto de indemnización o compensación en razón de la construcción de mejoras y/o en todo caso por su destrucción, para restituir el inmueble a su estado natural.

RÉSPONSABILIDADES POR DAÑOS Y OTROS

DECIMA : "LA SUB-ARRENDADORA" no será responsable, en ningún caso por los daños y perjuicios, robos o pérdidas de cualquier naturaleza, que sufra "LA SUB-ARRENDATARIA" en el inmueble arrendado. Tampoco será responsable "LA SUB-ARRENDADORA" por las pérdidas o daños que sufra "LA SUB-ARRENDATARIA" o las personas que ocupen el inmueble objeto del presente contrato, por causas de inundaciones provenientes de inundaciones, lluvias, desbordamiento de quebradas o ríos, por rotura de tuberías o ductos de agua en paredes, techos, pisos, etc., así como tampoco en caso de incendio, terremotos o temblores de tierra, cualesquiera que sea su intensidad, motines, rebelión civil o militar, o por perturbaciones del orden público que se produzcan, ni por cualquiera otros hechos y/o circunstancias que pudiesen sobrevenir y que constituyan en la práctica, caso fortuito y/o fuerza mayor.

DECIMA PRIMERA: Si con posterioridad a la fecha de entrada en vigencia del presente contrato de arrendamiento, el inmueble en cuestión cambiare de propietario y lo hubiere cambios en las personas que lo administran, o en el número o dirección que lo distingue, o cualquier otro hecho similar, seguirá teniendo el mismo valor hasta la finalización del término establecido como plazo del mismo.

DE LAS CONTRIBUCIONES Y SERVICIOS

DECIMA SEGUNDA: Serán por cuenta de "LA SUB-ARRENDADORA" el pago de los impuestos, tanto nacionales como regionales y/o municipales que, establezcan tanto leyes como ordenanzas por causa del inmueble objeto del presente contrato de arrendamiento y serán por cuenta de "LA SUB-ARRENDATARIA", los pagos por concepto de servicios tanto públicos como privados de que goce el inmueble, tales como aseo urbano, el consumo de agua y su exceso, el servicio telefónico, consumo de energía eléctrica, servicio de gas y cualesquiera otros necesarios o relacionados con el inmueble. "LA SUB-ARRENDATARIA" se obliga a presentar a "LA SUB-ARRENDADORA", tanto los recibos como las solvencias respectivas relacionados con dichos consumos por la prestación de los servicios arriba indicados y los recibos por las contribuciones y derechos que en su condición de arrendataria del inmueble deba satisfacer. Los gastos de mantenimiento del inmueble arrendado serán por cuenta de las partes contratantes de por mitad. "LA SUB-ARRENDADORA" se reserva el derecho de inspeccionar el inmueble arrendado cuando así lo juzgare conveniente, y "LA SUB-ARRENDATARIA" se compromete a permitir el acceso al inmueble arrendado a objeto de facilitar su inspección siempre y cuando se realicen dentro del horario de trabajo de "LA SUB-ARRENDATARIA".

DESOCUPACION POR CAUSA DE UTILIDAD PUBLICA O SOCIAL

DECIMA TERCERA: Queda expresamente convenido que si en razón de trabajos de urbanismo, el inmueble objeto del presente contrato queda afectado por decreto de expropiación por causa de Utilidad Pública o Social, ante cualquier oficina gubernamental, y el citado decreto afectare con sus obras, directa o indirectamente, al inmueble objeto de este contrato y su propietario, se viera en la obligación de enajenarlo, derribar cualquiera de sus partes, gravarlo, de cualquier manera, debiendo para ello solicitar su desocupación, este contrato quedará resuelto de pleno derecho, sin que "LA SUB-ARRENDATARIA" pueda reclamar a "LA SUB-ARRENDADORA" ninguna clase de indemnización y proceder a desocupar inmediatamente el inmueble arrendado, e igualmente permanecer solvente hasta el día de la entrega de las llaves del inmueble siempre y cuando dicha desocupación ocurra antes del vencimiento del presente contrato.

LOS GASTOS DE ESTE CONTRATO Y OTROS

DECIMA CUARTA: Todos los gastos, que ocasione este contrato serán por cuenta exclusiva de "LA SUB-ARRENDATARIA", incluyendo los gastos de redacción de documento y honorarios profesionales, así como los derechos de autenticación del presente documento y de los que pudiesen derivar por incumplimiento de alguna de las cláusulas de este contrato, por acción de cumplimiento, desocupación o acción judicial motivada por entrega material y/o secuestro del inmueble, si llegase el caso de

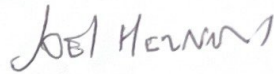
desahucio o por cualquier otra gestión o procedimiento judicial o administrativo que debe realizar "LA SUB-ARRENDADORA", por sí o por medio de sus apoderados para propender tanto al cumplimiento de las obligaciones que se deriven de este contrato por parte de "LA SUB-ARRENDATARIA", como por la desocupación judicial y/o secuestro derivado tanto del incumplimiento como del vencimiento del contrato.

DECIMA QUINTA: Se elige como domicilio especial la ciudad de Caracas, a la jurisdicción de cuyos Tribunales declaran someterse expresamente.

"LA SUB-ARRENDADORA"

A stylized handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping loops and a long horizontal stroke at the bottom.

"LA SUB-ARRENDATARIA"

A handwritten signature in black ink that reads "JOEL HERNANDEZ" in a cursive script.