

Wladimir Petrizzo
CI 5 200.987
Tratado: 22.002

Notaría Pública Séptima del Municipio
Baruta del Estado Miranda

Recibido el:	17	5	2000
Planilla de Presentación No.	15756		
Fijado para el día:	17	5	2000
Derechos Arancelarios:	14400		

archivar en
Petrizzo -
3 Nueva
Demanda

Entre la persona jurídica LIDERAZGO TERCER MILENIO, Sociedad.Civil., Domiciliada en la ciudad de Caracas, inscrita en el Registro Mercantil de la Circunscripción Judicial del Distrito Federal, el día 15 de Mayo de 2000, bajo el número -0. Tomo 77-A Pro, representada en este acto por su Director Ejecutivo WLADIMIR RAFAEL LANCIANESE FIADONE, venezolano, mayor edad, de este domicilio, titular de la cédula de identidad número V-6.894.026 y suficientemente facultado para este acto por los estatutos sociales de su representada y por autorización anexa, quien en lo sucesivo se denominará LA ARRENDATARIA, y por la otra, EL PROPIETARIO de la empresa PROMOCIONES 86, C.A., de este domicilio, inscrita en el Registro Mercantil de la Circunscripción Judicial del Distrito Federal y Estado Miranda, el día 21 de febrero de 1.986, bajo el número 78, Tomo 31 A-Pro, representada en este acto por el señor MICHELE PETRIZZO, venezolano, mayor de edad, de este domicilio, titular de la cédula de identidad V-6.823.186, en su carácter de Presidente de la misma y suficientemente facultado para este acto por los estatutos sociales de su representada, quien en lo sucesivo se denominará LA ARRENDADORA, se ha convenido en celebrar el presente contrato de arrendamiento que se registrará por las cláusulas siguientes:

PRIMERA: LA ARRENDADORA, en su carácter de propietaria del inmueble, según consta de documento registrado ante la Oficina Subalterna del Segundo Circuito de Registro del Municipio Libertador del Distrito Federal, el día 08 de mayo de 1.980, bajo el número 18, Protocolo 18, Tomo 25, da en arrendamiento a LA ARRENDATARIA dieciséis (16) oficinas ubicadas en la planta baja y del segundo al octavo piso,

(66)
y visto

discriminadas de la manera siguiente: dos (2) oficinas por piso, una de Setenta Metros Cuadrados (70 mts. 2), con vista hacia el norte de Caracas (El Avila) y una de Setenta y Dos Metros Cuadrados (72 mts. 2), con vista hacia el sur de Caracas (Av. Francisco Solano López) para un total de Ciento Cuarenta y Dos Metros Cuadrados (142 mts. 2) por piso y una Planta Baja de Cuatrocientos Cincuenta Metros Cuadrados (450 mts. 2) para un área total de MIL QUINIENTOS NOVENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS (1.594 mts. 2) de oficinas. Las oficinas antes identificadas se encuentran en el edificio Torre Solano, Av. Francisco Solano López, entre calle San Gerónimo y Av. Los Jabillos, Municipio Libertador del Distrito Federal, Parroquia El Recreo, que para los efectos de este contrato se denominará EL INMUEBLE, el cual será destinado exclusivamente por LA ARRENDATARIA a los solos fines educativos comprometiéndose a no cambiar su destino, a pena de resolución inmediata del presente contrato.

SEGUNDA: El canon de arrendamiento durante el primer año de vigencia de este contrato es la cantidad de DIECISEIS MIL DOLARES AMERICANOS (\$ 16.000,00) mensuales o su equivalente en moneda nacional a la tasa de cambio oficial del día que corresponda el pago; que LA ARRENDATARIA se obliga a pagar puntualmente en las oficinas de LA ARRENDADORA o en el sitio que ella indique a LA ARRENDATARIA con veinte (20) días de anticipación por escrito, dentro de los primeros cinco días de cada mes, y así sucesivamente. Dicho canon incluye el uso de los ascensores y el aire acondicionado en los espacios referidos en la cláusula anterior. A partir del segundo año de vigencia de este contrato, el canon de arrendamiento mensual será de DIECISIETE MIL QUINIENTOS DOLARES AMERICANOS (\$ 17.500,00) mensuales o su equivalente en moneda nacional a la tasa de cambio del día que corresponda el pago; y, a partir del tercer año de vigencia será de DIECINUEVE MIL DOLARES AMERICANOS (\$ 19.000,00) mensuales o su equivalente en moneda

Sanja y vete (67)

nacional a la tasa de cambio del día que corresponda el pago. En caso de prórroga del contrato de arrendamiento el cánón será revisado por LA ARRENDADORA y en cada año de prórroga será aumentado dicho cánón.

TERCERA: La duración del presente contrato será de tres (03) años, contados a partir del 15 de mayo del año 2.000; y, se pacta un mes muerto destinado a labores de planificación y arreglo, el cual comenzó a correr a partir del 15 de Mayo del 2.000 y vence el 15 de Junio del 2.000. Las prórrogas del presente contrato serán consideradas anuales, a menos que cualquiera de las partes contratantes notifique a la otra, con no menos de sesenta (60) días de anticipación al vencimiento del contrato, su deseo de no prorrogarlo. Para todos los efectos legales y contractuales, las prórrogas que pudiera sufrir este contrato se consideran a tiempo determinado y por periodos de un año.

CUARTA: Al terminar el presente contrato, por cualquier causa que sea, LA ARRENDATARIA se obliga a entregar el inmueble en las mismas condiciones y buen estado de mantenimiento en que manifiesta recibirlo en este acto, especialmente en cuanto se refiere a sanitarios, cañerías, instalaciones eléctricas, equipos de aire acondicionado, correcto funcionamiento de los ascensores, pintura, lámparas, aseo y sin ningún desperfecto; y, por ello será de su exclusiva cuenta todo lo relativo al correcto funcionamiento y buen estado de los aparatos e instalaciones de luz, agua y teléfonos; conservación de las paredes, techos, cielos rasos, pisos, puertas y ventanas, en el área arrendada salvo lo que fuere causado por el uso debido y sano de las cosas, conforme a las prácticas usuales y decentes. A los fines de vigilancia e inspección del buen estado del inmueble, LA ARRENDADORA conserva el derecho de vigilar directamente o por medio de sus empleados dependientes el inmueble en el momento y oportunidad que juzgue conveniente. Queda entendido que LA ARRENDATARIA será responsable de todos los daños y perjuicios que

sesenta y ocho (68)

pueda sufrir el área arrendada y que le serán imputables si se resolviera este contrato antes del vencimiento del término estipulado para su duración por falta de LA ARRENDATARIA, teniendo la obligación de pagar a LA ARRENDADORA, la suma correspondiente a las reparaciones a que haya lugar. **QUINTA:** Se conviene en forma expresa que si al vencimiento del presente contrato LA ARRENDADORA solicita la entrega del inmueble, LA ARRENDATARIA se obliga a entregar el inmueble arrendado en las mismas buenas condiciones y buen estado de mantenimiento en que manifiesta recibirlo en este acto. En caso contrario se aplicarán las normativas establecidas en el Código Civil, la Ley especial que rige la materia y LA ARRENDADORA podrá ejecutar la fianza de fiel cumplimiento otorgada a su favor.

SEXTA: Como este contrato se considera rigurosamente celebrado en forma personal (intuitu personae) por lo que respecta a LA ARRENDATARIA, ésta no podrá cederlo, ni traspasarlo en forma alguna, total ni parcialmente bajo pena de nulidad, sin haber obtenido previamente; y, en cada caso autorización expresa de LA ARRENDADORA dada por escrito. Solo podrán hacer uso de esta facultad cuando se trate de empresas filiales, previa notificación de LA ARRENDADORA.

SEPTIMA: LA ARRENDADORA se reserva el derecho de ejecutar los trabajos necesarios de conservación, mejoramiento y reforma, de acuerdo a lo previsto en el Artículo 1.590 del Código Civil y LA ARRENDATARIA no podrá oponerse a ello, ni exigir indemnización, ni rebajas en los cánones de arrendamiento. LA ARRENDATARIA se obliga a poner en conocimiento de LA ARRENDADORA, por escrito con la mayor urgencia, cualquier novedad dañosa o indicio de que pueda ser necesaria alguna reparación en el inmueble, y de no hacerlo será responsable de los daños y perjuicios que ocasione su negligencia u omisión.

OCTAVA: Para que LA ARRENDATARIA pueda realizar cualquier reforma estructural de cualquier naturaleza necesitará del consentimiento por

seenta y nueve (99)

...to de LA ARRENDADORA. Queda entendido que las mejoras realizadas por LA ARRENDATARIA en el inmueble y que no sean susceptibles de traslado quedarán a beneficio de LA ARRENDADORA, sin que LA ARRENDATARIA pueda exigir ni reclamar, en ningún caso indemnización alguna en razón de dichas mejoras o bienechurias, cualquiera que sea el valor de la misma o la causa por la cual termine este contrato.

NOVENA: A los efectos correspondientes se declara que el área arrendada se encuentra provisto de los útiles y equipos cuyo inventario se anexa a este contrato identificado con la letra "A", debidamente firmado por las partes, el cual forma parte integrante del mismo. LA ARRENDATARIA expresamente declara que los útiles y equipos identificados en el inventario, se encuentran en correcto estado de conservación, funcionamiento y se compromete a devolverlos en el momento de la entrega del inmueble, en el mismo estado que declara recibirlos salvo por el desgaste producido en el inmueble como consecuencia del uso recibido y el transcurso del tiempo.

DECIMA: Queda expresamente convenido que si en razón de trabajos de urbanismo o por decreto de expropiación por causa de utilidad pública o social, por cualquier autoridad gubernamental aún cuando sea de los llamados organismos autónomos, quede afectado directa o indirectamente el inmueble y sus propietarios en consecuencia se vieren obligados a enajenar, disponer, de tribar o en cualquier otra forma gravar el inmueble o pedir desocupación, este contrato quedará resuelto de pleno derecho sin que LA ARRENDATARIA pueda reclamar a LA ARRENDADORA, ni al propietario del inmueble, ninguna clase de indemnización, aún cuando efectivamente se le cause algún daño o perjuicio a LA ARRENDATARIA por tales hechos, o a las personas que ocupen el inmueble.

DECIMAPRIMERA: LA ARRENDADORA no se responsabiliza por los daños o perjuicios de cualquier naturaleza que pueda sufrir LA ARRENDATARIA, A

Artículo (40)

...las personas que ocupen o se encuentren en el inmueble, por cualquier causa proveniente del hombre o de la naturaleza, tales como deterioro o ruina, incendio, terremoto, rayo, motín, vandalismo, conmoción civil, inundación, accidentes provenientes de la utilización de aparatos eléctricos o mecánicos, formen o no parte del inmueble.

DECIMASEGUNDA: Todos los gastos que pudieran originarse con ocasión de éste contrato por actuación judicial, si se llegare el caso de desahucio, desalojo, resolución de contrato, ejecución de garantías o por cualquier gestión realizada por el incumplimiento por parte de LA ARRENDATARIA de las obligaciones que contrae conforme a este contrato, serán por la exclusiva cuenta de LA ARRENDATARIA.

DECIMATERCERA: El incumplimiento de cualquiera de las cláusulas contenidas en este contrato dará derecho a LA ARRENDADORA de rescindirlo y ésta podrá solicitar la desocupación judicial del inmueble por el procedimiento pautado en la ley, a elección de LA ARRENDADORA y serán por cuenta de LA ARRENDATARIA los gastos a que esto diere lugar, inclusive los honorarios de abogados, así como los daños y perjuicios que de ella resultare.

DECIMACUARTA: Serán a cargo de LA ARRENDATARIA: a) el pago de las reparaciones menores cuyo costo no exceda de SETECIENTOS MIL BOLIVARES SIN CENTIMOS (Bs. 700.000,00) individualmente consideradas y las mayores, que se hagan por la inadecuada o inoportuna ejecución de aquellas, así como las de cualquier valor que provengan de actos u omisiones, intencionales o no, de LA ARRENDATARIA, de sus trabajadores o de las personas a quienes permita el acceso al inmueble, b) los gastos de electricidad, teléfono, servicio municipal de aseo urbano y, en general, cualquier otro servicio público del cual haga uso. También se obliga LA ARRENDATARIA a efectuar por su sola cuenta las reparaciones y pintura del inmueble que ordenen las autoridades competentes, aún cuando no las necesite, en todo caso, LA ARRENDATARIA se obliga a entregar, al terminar el presente contrato, las

Intenta y uno (71)

solvencias de los correspondientes institutos públicos y privados que presten servicios al inmueble, así como también los últimos recibos cancelados hasta la fecha de entrega del inmueble.

DECIMAQUINTA: LA ARRENDADORA no será responsable en ningún caso por los daños, pérdidas o robos que sufra LA ARRENDATARIA en el inmueble arrendado.

DECIMASEXTA: Queda expresamente convenido entre las partes, que si LA ARRENDATARIA no hubiere satisfecho el cánón de arrendamiento pactado dentro de los primeros cinco (05) días a la fecha en la cual según este contrato le corresponde hacerlos, deberá cancelar intereses moratorios calculados a la rata del uno por ciento (1%) mensual. Es condición expresa que en caso de declaratoria de quiebra, o si de hecho incurre LA ARRENDATARIA en mora, atraso, quiebra, cesación de pagos aún no declarados judicialmente, LA ARRENDADORA tendrá derecho a dar por resuelto este contrato.

DECIMASEPTIMA: Si por cualquier causa imputable o no a LA ARRENDATARIA, este contrato llegare a su término por decisión judicial, o el mismo se encontrare resuelto o fuere pronunciada su conclusión, LA ARRENDADORA queda autorizada irrevocablemente para que por cuenta de LA ARRENDATARIA proceda a remover los bienes muebles embargables o no, que se encuentren dentro del inmueble objeto de este contrato y depositarlos por cuenta y orden de ésta en el sitio que escoja LA ARRENDADORA, a su libre elección, siendo por cuenta de LA ARRENDATARIA, el pago de todos los gastos de remoción, traslado, depósito y reparaciones que fueren necesarias. En caso de efectuarse el depósito previsto en esta cláusula, LA ARRENDADORA se limitará a comunicar a LA ARRENDATARIA por cualquier medio, inclusive aviso de prensa, el nombre del depositario y su dirección.

DECIMAOCTAVA: El mantenimiento del aire acondicionado, los ascensores, la limpieza y la vigilancia en el área arrendada corresponden

veinta y dos (72)

exclusivamente a LA ARRENDATARIA.

DECIMANOVENA: Los gastos causados por concepto de contrato de arrendamiento y la autenticación del mismo serán por la exclusiva cuenta de LA ARRENDATARIA, los cuales se comprometen a cancelar al momento de la firma del presente instrumento.

VIGESIMA: LA ARRENDATARIA constituirá fianza de fiel cumplimiento a favor de LA ARRENDADORA y por el monto equivalente a tres (03) meses de cánon de arrendamiento, otorgada por afianzadora, de prestigio reconocido, debiendo en la semana siguiente a la fecha de la firma de este contrato, suministrar el certificado correspondiente a satisfacción, de EL ARRENDADOR.

VIGESIMAPRIMERA: Las partes contratantes pactan expresamente que si por causas inimputables a LA ARRENDATARIA sobreviniera la revocatoria del permiso expedido por el Ministerio de Educación o no sea beneficiaria de un permiso indispensable para operar, se entenderá resuelto el contrato y LA ARRENDATARIA tendrá que devolver el área arrendada en las mismas buenas condiciones en las cuales las recibió, en caso contrario, es decir, que a LA ARRENDATARIA le sea revocado el permiso otorgado por el Ministerio de Educación o le sea negado un permiso indispensable para operar, por causas imputables a ella, se entenderá resuelto el contrato y deberá cancelar los cánones de arrendamiento vencidos o por vencerse hasta la expiración del término convenido, más los daños y perjuicios a que hubiere lugar. Serán por cuenta de LA ARRENDATARIA todos los gastos judiciales o extrajudiciales, así como los honorarios de abogados, en caso que sea necesario utilizar sus servicios.

PARAGRAFO UNICO: Es condición expresa y así lo declara LA ARRENDATARIA que en caso de rescindir el contrato por causas imputables o inimputables a ella, se obliga a restituir el inmueble con el uso de Oficina debidamente aprobado por la Alcaldía de Caracas.

venta y tres (73)

VIGESIMASEGUNDA: Se escoge como domicilio especial a la ciudad de Caracas a la jurisdicción de cuyos tribunales declaran las partes someterse.

VIGESIMATERCERA: Para todos los efectos de calculo cambiario, y para cumplir con lo establecido en el artículo 95 de la ley del Banco Central de Venezuela se fijara el cambio correspondiente a la tasa oficial que corresponda a la fecha del pago respectivo, que para el día de la firma del presente contrato es de Seiscientos Setenta y Nueve con Veinticinco Céntimos (679,25 Bs.) por dólar, el cual equivale a Diez Millones Ochocientos Sessenta y Ocho Mil Bolívares con 00/100 (10.868.000,00Bs), Los cuales EL ARRENDADOR declara recibir a la firma del presente contrato a su entera satisfacción. A todo evento, el monto referido corresponde al pago de la primera cuota del presente contrato. Se deja expresa constancia que para cualquier notificación o correspondencia se considerará hecha si se entrega por escrito en las siguientes direcciones.

VIGESIMACUARTA: Para todos los efectos, derivados y consecuencias del presente CONTRATO, EL ARRENDADOR y EL ARRENDATARIO convienen en someterse al domicilio de la ciudad de Caracas y a la Jurisdicción de sus Tribunales Cíviles competentes.

LA ARRENDATARIA

Av. Francisco Solano López entre Jabillos y San Gerónimo, Piso 2, Oficinas XXX, Sabana Grande, Parroquia El Recreo. Caracas.

LA ARRENDADORA

Av. Francisco Solano López entre Jabillos y San Gerónimo, Res. 16 Piso 6, apto 601, Sabana Grande, Parroquia El Recreo. Caracas.

Se hacen dos (2) ejemplares de un mismo tenor y un solo efecto en la Ciudad de Caracas, a la fecha de su autenticación.

LA ARRENDADORA

LA ARRENDATARIA

Declaro y Cuatro (74)

NOTARIO PUBLICO SEPTIMO DEL MUNICIPIO AUTONOMO DE BARUTA DEL ESTADO

MIRANDA. El Cafetal, Ducunite (17) de

Mayo del año dos mil (2.000). 190 y 141.

El anterior documento redactado por el Abogado: Nladimir Petit

Pedraza inscrito en el Inpreabogado bajo el N° 22602;

que presentado para su AUTENTICACION Y DEVOLUCION, según planilla

N° 15756 de fecha: 17-5-2000. Presentes sus otorgantes dijeron

llamarse: WLADIMIR RAFAEL LANCIANESE FIADONE Y MICHELE

PETRIZZO

mayores de edad, domiciliados en: Caracas

de nacionalidad: Venezolanas

de estado civil: Solteros y Casados

y titulares de la Cédula de identidad N°: 6.894.026 y 6.823.186

Leído el documento y confrontado con sus fotocopias, firmadas en estas

y en el original, en presencia del Notario, los otorgantes expusieron:

"SU CONTENIDO ES CIERTO Y NUESTRAS LAS FIRMAS QUE APARECEN AL

PIE DEL INSTRUMENTO". El Notario en tal virtud lo declara legalmente

Autenticado en presencia de los Testigos: MARIA ELENA MOLINA y

NANCY MENDEZ, titulares de la cédula de identidad N°:

12.094.383 y 3.980.997, respectivamente,

dejándolo anotado bajo el N°: 29 Tomo: 26 de los Libros de

Autenticaciones llevados en esta Notaría. La Notario hace constar

que para este acto autorizo a la ciudadana WANDA HUNG, titu-

lar de la cédula de identidad No.6.401.901, escribiente IV de

esta Notaria par. presenciar dicho otorgamiento conforme a-

lo establecido en el articulo 29 del Reglamento de Notarias --

Publicas en: AV. FRANCISCO SOLANO. ENTRE JABILLOS Y SAN GE-

RONIMO TORRE SOLA hoy a las 430 pm

LA NOTARIO PUBLICO

LOS OTORGANTES

Dra. AMELIA FORZAN DE ROUX
Notario Público Séptima del
Municipio Baruta
Estado Miranda

LOS TESTIGOS

EL FUNCIONARIO AUTORIZADO

(75)

extenta y unco

Inventario Anexo. A Torre Solano.

Fachada en laminas de aluminio, con vidrios negros importados.

Pisos: Todo el edificio en cerámica Blanco-Gris, la entrada principal y la recepción en mármol travertino.

Techos: Cielo raso con Laminado Blanco y luminarias, Sistema contra incendios y ductos de aire acondicionado.

Dos ascensores Schindler con capacidad para seis personas 450 Kg.

Escaleras de cemento martillado con baranda de hierro pintada en negro, con ventanas (2) tipo macuto.

Area de recepción Techo en laminas de aluminio.

Buzones, y un reloj de pared.

Planta Baja.

Area 450 Metros.

Distribuidas en seis oficinas.

Deposito.

Dos baños Acabados Cerámica Negra-Gris.

Dos lavamanos con su respectiva grifería en cada Baño.

Dos w.c. en cada Baño.

Dos puertas de hierro en cada baño.

Espejo en cada baño.

Tablero de electricidad.

Del primero al séptimo (todo son Iguales).

Area: 142 metros.

Distribución: Dos oficinas, Dos baños, y Area ducto de Basura.

Todas las oficinas tienen, ventanales con vidrios panorámicos con persianas verticales.

Tablero de electricidad.

Dos equipos de aire acondicionado independientes.

Dos rejas de seguridad en piso 7.

Piso ocho.

PH-A.

Tres puertas.

Tres oficinas.

Area secretarial.

Un baño con w.c. lavamanos con mueble y espejo.

Recepción y oficina (7)

PH-B

Tres oficinas, una de ellas con closet.

Tres puertas.

Area secretarial.

Un baño con w.c., lavamanos con mueble y espejo.

Persianas grises en todas las ventanas.

Cocina en madera con fregadero blanco con rojo con muebles superiores e inferiores, mueble para empotrar nevera, media.

Cocina eléctrica marca Zanussi cuatro hornillas.

Un fregadero con dos piletas.

Un calentador tres persianas rojas.

Puerta batiente.

Sala de maquinas de los ascensores.

Escalera de acceso ala terraza.

Antena parabólica.

Dos rejas de seguridad.

Deposito ubicado en Sótano dos debajo escaleras.

Dos Bombas Hidroneumáticas ubicadas en la planta sótano con su tanque.

A partir de la fecha de la firma del presente inventario; **EL ARRENDATARIO** dispone de quince (15) días contados para revisar el buen funcionamiento de todas las instalaciones existentes.

EL ARRENDADOR



EL ARRENDATARIO.



120 y 125 (77)