

## CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PARA LOCALES DE OFICINAS

Número 157 /2020  
EDIFICIO ATLANTIC

**DE UNA PARTE: INMOBILIARIA CIMEX, S. A.**, sociedad anónima cubana, constituida mediante Escritura Pública No. 510, de fecha 13 de agosto de 1997, otorgada ante la Notaria Lic. Carmen Alicia Pérez Díaz, inscrita en el Registro Central de Compañías Anónimas Libro 163, Folio 180 Hoja 1672, Sección 2da, Inscripción 1ra, inscrita en el Registro Mercantil Segundo de La Habana Libro 671, Folio 150, Hoja 6753, Inscripción 1ra, en fecha 19 de septiembre del año 1997, con domicilio legal en 7ma avenida, esquina a la calle 14, Miramar, municipio Playa, La Habana, con número de Cuenta Bancaria 0300000003647224 a nombre de ARRENDAMIENTOS INMOBILIARIA CIMEX INGRESOS, en el Banco Financiero Internacional, S.A (BFI), con código ONE 60487 y NIT No. 30001719331, representada en este acto por la Lic. Mayelín Zurita de la Concepción, en su carácter de Gerente Económica, con facultades para la firma de este contrato en virtud del Acuerdo No. 1/19, de la Junta General de Accionistas, que en lo adelante y a todos los efectos legales se denominará **EL ARRENDADOR**.

**DE OTRA PARTE: AGENCIA ITALIANA DE COOPERACIÓN PARA EL DESARROLLO**, entidad gubernamental de Italia vinculada a la Embajada de la República Italiana en la República de Cuba, con cuenta bancaria en el BFI sito en 1ra y B, número 0300000005166533, Titular: COOPERACIÓN ITALIANA – MASCAFE, con Código CIG ZC72C3AECE, representada en este acto por la Sra., Mariarosa Stevan, Agregada de Cooperación con acreditación diplomática No. 354/2017, en su condición de Directora, que en lo adelante y a todos los efectos legales se denominará **EL ARRENDATARIO**.

Ambas partes se reconocen mutuamente el carácter, la personalidad y la capacidad legal con que concurren a este acto y acuerdan suscribir el presente contrato, para lo cual declaran:

**EL ARRENDADOR**

  
Dirección General

**EL ARRENDADOR** declara que:

- Inmobiliaria CIMEX, S.A., es titular en pleno y absoluto dominio del **apartamento** señalado con el **No. 5H** perteneciente al área de oficinas del edificio ATLANTIC, que adquirió mediante Escritura Pública de Compraventa No. 40, de fecha 25 de enero de 2007, ante la Notario Público, Lic. Estrella Díaz Bosmenier, Notaria con competencia nacional y sede en la Cámara de Comercio de la República de Cuba.
- El inmueble y sus instalaciones de equipos de servicios se encuentran en buen estado y no poseen vicios ni defectos ocultos.

**EL ARRENDATARIO** declara que:

- Vio y revisó el local y lo encontró apropiado y adecuado para sus necesidades y uso requerido según el propósito del arrendamiento y el grado de uso a darle.

### I.- DEFINICIONES

1.1. Los siguientes términos tendrán la significación que a continuación se indica:

1.1.1. **Administración:** Institución encargada de realizar las labores de servicios y mantenimiento del espacio arrendado.

1.1.2. **Espacio Arrendado:** Local No. 5H, en el cual **EL ARRENDATARIO** ejerce los derechos emanados de este contrato.

1.1.3. **Inmueble:** Edificio de Standard medio alto, de veinticinco plantas, cuenta con noventa y seis apartamentos de uno y dos dormitorios, además de áreas comerciales y de oficinas.

1.1.4. **Mejoras:** Los trabajos y obras que ejecute **EL ARRENDATARIO** a su cuenta, expensas y riesgos, para adecuar el espacio arrendado a sus necesidades.

Contrato de Arrendamiento



Mariarosa Stevan  
Dirección General  
Sede AICD - Avana

**EL ARRENDATARIO**





1.1.5. **Parqueo:** Presenta un parqueo de cinco niveles donde se prestarán servicios para el parqueo de vehículos.

1.1.6. **Áreas, Equipos y Maquinarias Comunes:** comprende los espacios, equipos y maquinarias que prestan servicios a las áreas comunes en el inmueble, entre otros: aire acondicionado, elevadores, sistema eléctrico, agua, drenaje, escaleras de servicios, lobby, pasillos corredores y techos.

## II. OBJETO

2.1. El objeto del presente contrato es el arrendamiento del apartamento **No. 5H** del edificio "ATLANTIC", en lo adelante "Espacio Arrendado" para su uso y disfrute temporal como **OFICINA** y una **valla de parqueo** sobre el que **EL ARRENDADOR** posee todos los derechos de pertenencia y tenencia y por los que **EL ARRENDATARIO** se obliga a pagar una cantidad de dinero determinada en los términos que más adelante se estipulan.

## III. DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LAS PARTES

### 3.1. De EL ARRENDADOR:

3.1.1. Entregar a **EL ARRENDATARIO** el espacio arrendado.

3.1.2. Mantener a **EL ARRENDATARIO** en el goce pacífico del espacio arrendado.

3.1.3. Realizar las reparaciones que el espacio arrendado o sus instalaciones de servicios requieran, o a instancias de **EL ARRENDATARIO**, sin que ello implique modificaciones esenciales en su forma o destino y siempre que **EL ARRENDATARIO** haya cumplido con su obligación de cuidar diligentemente el bien objeto del Contrato.

3.1.4. Cuando **EL ARRENDATARIO** no pague cualquier suma a la que se obligó según este contrato y previa notificación por parte de **EL ARRENDADOR**, este último tendrá derecho a dar por concluido el presente Contrato e instruirá a la Administración de suspender todos los servicios y

**EL ARRENDADOR**

Dirección General

Contrato de Arrendamiento



INGRESA AVIA COMER

**EL ARRENDATARIO**

suministros con que cuenta el espacio arrendado, incluyendo el acceso al mismo, sin perjuicio de compeler judicialmente a **EL ARRENDATARIO** para que cumplimente las obligaciones desatendidas, pudiendo en cualquier caso, reclamar una indemnización por los daños y perjuicios ocasionados.

3.1.5. Todas las mejoras permanentes, adiciones, arreglos y modificaciones que se realicen en el espacio arrendado con autorización de **EL ARRENDADOR** quedarán a beneficio de este, sin que tenga derecho **EL ARRENDATARIO** a cobrar indemnización alguna por los gastos incurridos.

3.1.6. Son obligaciones de **EL ARRENDADOR** las que como tal le vienen impuestas por el Reglamento de Administración y Condominio, y demás leyes aplicables en la República de Cuba, incluyendo las que se refieren a su contribución proporcional a los gastos comunes del edificio.

3.1.7. Utilizar el fondo de garantía una vez que el arrendatario no cumpliera con sus obligaciones de pago.

### 3.2. De EL ARRENDATARIO:

3.2.1. Pagar la tarifa de arrendamiento en los términos convenidos.

3.2.2. Usar el espacio arrendado con la diligencia debida, destinándolo al uso pactado.

3.2.3. Comunicar a **EL ARRENDADOR** la necesidad de cualquier reparación capital o urgente que requiera el espacio arrendado. Correrá por cuenta del **EL ARRENDATARIO** el pago de las reparaciones menores. A tales efectos **EL ARRENDADOR** emitirá la factura correspondiente al servicio ejecutado, debiendo **EL ARRENDATARIO** abonar el pago dentro de las setenta y dos (72) horas hábiles siguientes a la notificación de dicha factura.

3.2.4. Devolver el espacio arrendado al concluir el período de arrendamiento, en el mismo estado en que lo recibió, salvo el desgaste normal por el transcurso del tiempo.

3.2.5. No realizar obras o reparaciones que conlleven una variación en el espacio arrendado o sus instalaciones, sin la autorización expresa y por escrito de **EL ARRENDADOR**.



3.2.6. No subarrendar, ni ceder en todo o en parte a favor de terceros el bien arrendado ni los derechos u obligaciones que le corresponda sin el consentimiento previo y escrito de **EL ARRENDADOR**.

3.2.7. A los efectos de inspeccionar periódicamente el estado de conservación y uso del espacio arrendado y sus instalaciones, así como para ejecutar reparaciones y trabajos de mantenimiento en el Espacio Arrendado o en otras partes del inmueble, y previo aviso por parte de **EL ARRENDADOR**, **EL ARRENDATARIO** se compromete a permitir la entrada en horas de trabajo normales y por tiempo razonable a **EL ARRENDADOR**, o las personas que este designe, previa coordinación entre las partes.

3.2.8. Pagar los servicios y suministros con que cuenta el bien arrendado (electricidad, agua y gas), abonando a **EL ARRENDADOR** el 10% de lo facturado, por la gestión de cada uno de los servicios que disfrutará en el apartamento arrendado.

Los servicios de telefonía, internet u otros, serán contratados por **EL ARRENDATARIO** a las empresas prestadoras de estos servicios. En tal sentido, las irregularidades en el suministro de los mismos, no es responsabilidad de **EL ARRENDADOR**, por lo que las quejas serán tramitadas por **EL ARRENDATARIO** directamente a estas empresas.

3.2.9. **EL ARRENDATARIO** se compromete a mantener el espacio arrendado en buen estado de conservación, a no provocar deterioro en el mismo o sus instalaciones, a no ser las producidas por el desgaste razonable con motivo del uso, y a reportar de inmediato a la Administración cualquier rotura o daño que se le cause por parte de sus visitantes, clientes y empleados al inmueble. Igualmente indemnizará a **EL ARRENDADOR**, por cualquier daño que ocasione a sus instalaciones o equipos y el perjuicio que esto pueda ocasionarle a **EL ARRENDADOR**.

3.2.10. **EL ARRENDATARIO** se compromete a obtener a su cuenta, todos los permisos y licencias necesarias para ejercer su actividad en el espacio arrendado, según la legislación cubana vigente. La no obtención del permiso o licencias referidas, no

representará motivo justificado de incumplimiento del presente Contrato por parte de **EL ARRENDATARIO**.

3.2.11. **EL ARRENDATARIO** se compromete a cumplir con lo establecido en la legislación vigente, en todo lo que se refiera o relacione con el espacio arrendado, tenencia o uso de este y a no hacer o permitir que se haga algo que pueda representar molestias, delito o provocar daño a **EL ARRENDADOR**, al inmueble, o al público usuario de este. Todos los resultados del incumplimiento de la presente obligación son de la total responsabilidad de **EL ARRENDATARIO**.

3.2.12. **EL ARRENDATARIO** se compromete a no colocar anuncios, carteles o cualquier otra señalización en el exterior del espacio arrendado sin la previa aprobación de **EL ARRENDADOR**.

3.2.13. Depositar el fondo de garantía pactado y de hacerse uso del mismo por parte de **EL ARRENDADOR**, queda compelido a consignar la misma cuantía en un plazo no mayor de veinte (20) días.

3.2.14. Que el personal que trabaje en el apartamento (oficina) deberá estar acreditado como trabajador por cuenta propia según el permiso otorgado por el organismo facultado.

3.2.15 A la terminación del horario en la oficina **EL ARRENDATARIO** desconectará todos los equipos de los tomas de corriente.

3.2.16 **EL ARRENDATARIO** no podrá usar o tener en sus locales gasolina, aceites, combustible, fluidos inflamables u otro material de iluminación o combustible.

#### IV. ENTREGA Y RECEPCIÓN DEL ESPACIO ARRENDADO

5.1. **EL ARRENDADOR** entregará el espacio arrendado y las llaves del mismo, el día 13 del mes de marzo del año 2020.

#### V. VIGENCIA

5.1. LAS PARTES acuerdan que el plazo de arrendamiento comenzará a contarse desde la fecha de entrega del espacio arrendado y por el período de duración de un (1) año natural, el cual

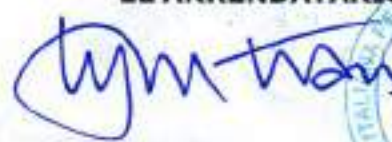
**EL ARRENDADOR**

  
  
Dirección General

Contrato de Arrendamiento



**EL ARRENDATARIO**





concluirá el 13 de marzo del año 2021, prorrogable por el periodo de tiempo que acuerden las partes, con treinta (30) días de anticipación a la fecha de vencimiento de este contrato.

## VI. TARIFA Y CONDICIONES DE PAGO

6.1. La tarifa de arrendamiento que deberá abonar **EL ARRENDATARIO** a **EL ARRENDADOR** será de **1560.00 CUC** (mil quinientos sesenta con 00/100 pesos cubanos convertibles), pagadero por mensualidades adelantadas dentro de los primeros cinco (5) días hábiles de cada mes natural, mediante cheque o transferencia bancaria a la cuenta que mantiene **EL ARRENDADOR** en el Banco Financiero Internacional y que se señala en las generales de LAS PARTES.

**EL ARRENDATARIO** abonará por única vez a **EL ARRENDADOR**, en la fecha de la firma del presente contrato, la cantidad de **988.00 CUC** (novecientos ochenta y ocho con 00/100 pesos cubanos convertibles) por concepto de la fracción del primer mes de arrendamiento. **EL ARRENDATARIO** efectuará dicho pago mediante cheque o transferencia bancaria a la cuenta que mantiene **EL ARRENDADOR** en el BFI y que se señala en las generales de LAS PARTES.

6.2. La tarifa enunciada podrá variar su cuantía en la medida en que varíe la cuantía de la contribución que **EL ARRENDADOR** debe abonar en concepto de pago de condominio. Cualquier variación a la tarifa de arrendamiento mensual, será comunicada expresamente por **EL ARRENDADOR** a **EL ARRENDATARIO** con treinta (30) días de antelación. En tal caso, **EL ARRENDATARIO** deberá asumir el pago que corresponda o de lo contrario abandonar el espacio arrendado, constituyendo causa para la terminación del presente Contrato.

6.3. Serán de aplicación en su momento las tasas e impuestos que establezca la legislación cubana vigente.

6.4. Si **EL ARRENDATARIO** no efectuare el pago en concepto de arrendamiento según lo estipulado en el presente contrato, incurrirá en mora y en consecuencia abonará un 1% diario calculado

sobre el saldo de la deuda y desde el día en que debía ser pagada hasta la fecha en que se efectúe el pago.

6.5. La resolución del presente contrato con anterioridad a su fecha de expiración a consecuencia de incumplimiento por parte de **EL ARRENDATARIO** no le dará derecho a la devolución del pago adelantado por el periodo no aprovechado por él; y por idéntica causa, **EL ARRENDADOR** deducirá del depósito efectuado como fondo en garantía la cantidad determinada y proporcional al tiempo en que **EL ARRENDATARIO** haya disfrutado los bienes arrendados, a fin de resarcirse de lo que dejó de percibir en dinero, en virtud de descuentos aplicados a la tarifa de arrendamiento.

## VII. FONDO EN GARANTÍA

7.1. Para garantizar el cumplimiento de todas las condiciones pactadas, **EL ARRENDATARIO** hace entrega en la fecha de la firma del presente contrato, en concepto de depósito, sin que devengue interés alguno, a **EL ARRENDADOR**, la suma de **3120.00 CUC** (tres mil ciento veinte con 00/100 pesos cubanos convertibles) en concepto de fondo de garantía, y que le será devuelto a **EL ARRENDATARIO** dentro de los sesenta (60) días hábiles posteriores a la fecha de terminación de este contrato y una vez que esté al corriente en el cumplimiento de todas las obligaciones que aquí se contraen y no adeudare cantidad alguna por ningún concepto, pudiendo **EL ARRENDADOR** hacerla suya total o parcialmente en cualquier momento durante la vigencia del presente contrato para satisfacerse de las cantidades que adeudare **EL ARRENDATARIO** por cualquier concepto y sin que por este hecho, por parte de **EL ARRENDADOR**, pueda considerarse que **EL ARRENDATARIO** haya cumplido con las disposiciones que aquí deja contraídas.

## VIII. DEVOLUCIÓN DEL ESPACIO ARRENDADO

8.1. Al finalizar el periodo de arrendamiento, **EL ARRENDATARIO** está obligado a devolver el espacio arrendado en el mismo estado en que lo

**EL ARRENDADOR**



Contrato de Arrendamiento



BANCO FINANCIERO INTERNACIONAL

**EL ARRENDATARIO**



recibió, así como libre de ocupantes y de bienes de su propiedad y a devolver las llaves y responder por toda diferencia que exista entre el estado en que lo entrega y el que lo recibió, considerando el uso y desgaste natural por el tiempo transcurrido salvo que **EL ARRENDADOR** decida dejar para sí las mejoras, adiciones, arreglos y modificaciones que sean realizados en el espacio arrendado.

## IX. DAÑOS Y PERJUICIOS

9.1. **EL ARRENDATARIO** toma a su cargo la responsabilidad por todo daño ocasionado al Espacio Arrendado, según lo dicho y se compromete a indemnizar a **EL ARRENDADOR** inmediatamente el monto de los daños que debe pagar, así como todo otro gasto que resulte por el referido daño, a no ser que este fuera provocado como consecuencia directa de una acción de **EL ARRENDADOR**, de sus empleados, trabajadores, apoderados o agentes.

9.2. **EL ARRENDADOR**, sus trabajadores, mandatarios o sus apoderados no serán responsables de los daños provocados a **EL ARRENDATARIO** como consecuencia de la entrada de **EL ARRENDADOR** o sus representantes al espacio arrendado por algunos de los motivos previsto en este contrato, a no ser que el daño fuere consecuencia de imprudencia directa de **EL ARRENDADOR**, de sus empleados, trabajadores, apoderados o agentes.

## X. SEGURO

10.1. **EL ARRENDADOR**, tiene asegurado la estructura del inmueble donde se encuentra el espacio arrendado, contra todo riesgo, incluyendo expresamente el riesgo de incendios y la responsabilidad civil.

10.2.- Será a cuenta y riesgo de **EL ARRENDATARIO** la protección y seguro de sus bienes en el Espacio Arrendado así como la de las personas que con él laboren, sus visitantes y demás terceros.

## XI. CAUSAS EXIMENTES DE LA RESPONSABILIDAD

11.1- **LAS PARTES** quedarán liberadas de responsabilidad en el cumplimiento inadecuado o incumplimiento de sus obligaciones cuando dicho incumplimiento sea ocasionado como consecuencia de Caso Fortuito o Fuerza Mayor.

11.2- Se consideran causas eximentes de responsabilidad aquellas que surjan después de perfeccionado el Contrato e impidan su cumplimiento a consecuencia de acontecimientos de carácter extraordinario que sean imprevisibles e inevitables por **LAS PARTES**, tales como, actos de guerra declarados o no, hostilidades, sabotajes, disturbios, terremotos, inundaciones, catástrofes de naturaleza análoga así como cualquier otros hechos o acontecimientos que no les sean imputables, e independientes de sus respectivas voluntades y que afecten directa o indirectamente el cumplimiento de los términos del presente contrato.

11.3- La parte que invoque las circunstancias señaladas deberá advertir a la otra, por cualquier vía y sin demora, el comienzo y cese de las mismas y acreditar su acaecimiento con declaración emitida por la autoridad competente. Si después de un plazo acordado por **LAS PARTES** la imposibilidad de cumplir con las obligaciones del contrato se mantienen, **LAS PARTES** se pondrán de acuerdo, bien para rescindir el presente contrato o bien para darle continuidad.

## XII. SOLUCIÓN DE CONFLICTOS Y LEY APLICABLE

12.1. **LAS PARTES** se comprometen a cumplir el presente contrato de buena fe, resolviendo por medio de negociaciones amigables cualquier diferencia que surja respecto a su aplicación, interpretación y ejecución en un plazo de treinta (30) días.

12.2. Transcurrido el plazo y en caso que **LAS PARTES** no logran llegar a un acuerdo, sus eventuales discrepancias en cuanto a validez, aplicación e interpretación del presente contrato,

**EL ARRENDADOR**

  
  
DIRECCIÓN GENERAL  
Dirección General

Contrato de Arrendamiento



**EL ARRENDATARIO**


serán sometidas a la vía que proceda según lo que establecen las leyes cubanas vigentes.

### XIII. TERMINACIÓN DEL CONTRATO

13.1. LAS PARTES acuerdan como causales por las que podrán terminar el presente Contrato las siguientes:

- a) Por haber expirado el plazo de vigencia pactado para el mismo y no existir interés de renovación por las partes firmantes,
- b) Por acuerdo entre LAS PARTES, la interesada en resolverlo deberá notificarlo a la otra con al menos treinta (30) días de antelación a la fecha en que se pretende resolver el mismo.
- c) Por iniciativa de **EL ARRENDADOR** cuando surja alguna necesidad impostergable que aconseje la resolución del mismo. En este supuesto **EL ARRENDADOR** estará en el derecho, de rescindir el contrato unilateralmente, con la única y simple formalidad de hacérselo saber a **EL ARRENDATARIO** con no menos de dos (2) meses de antelación de la pretensión.
- d) Por iniciativa de alguna de las partes ante los incumplimientos reiterados de los compromisos contraídos en virtud del mismo. En este supuesto si el Contrato de Arrendamiento se resuelve antes de la fecha pactada a causa de graves incumplimientos provocados por **EL ARRENDATARIO**, este deberá abandonar el espacio arrendado en el plazo de un (1) mes posterior a la fecha de comunicación de su decisión por **EL ARRENDADOR**, a partir del derecho que le asiste a este último de sellar el inmueble y no permitir el acceso de **EL ARRENDATARIO** hasta que sufrague la deuda, en caso de que el Fondo de Garantía no cubriese la totalidad de la misma.

13.2. Si **EL ARRENDATARIO** no se retirase del espacio arrendado en la fecha prevista, se facturará y cobrará por los días de permanencia según el precio pactado para el contrato.

### XIV. NOTIFICACIONES ENTRE LAS PARTES

14.1. Todas las notificaciones y comunicaciones entre las partes que deban efectuarse en virtud del cumplimiento de este Contrato, se considerarán debidamente ejecutadas al realizarse por escrito y entregarse (en caso de cartas y entregas personales) o enviarse (en caso de fax o e-mail) al domicilio elegido o entre las manos de una persona habilitada para recibir estas notificaciones, constando como domicilio de las partes:

**EL ARRENDATARIO:** Edificio ATLANTIC, calle D, No. 8, apto 5H, entre 1ra y 3ra, municipio Plaza de la Revolución, La Habana.

**EL ARRENDADOR:** Avenida 7ma No. 1401 esquina a calle 14 Miramar, municipio Playa, La Habana.

Y para constancia y muestra de conformidad con este Contrato, LAS PARTES ratifican y suscriben el presente en dos ejemplares en idioma español, a un solo tenor, valor y efectos legales, en La Habana, a los 11 días del mes de Marzo del año 2020.

**EL ARRENDADOR**



Contrato de Arrendamiento



**EL ARRENDATARIO**



**ANEXO NO. 1**  
**MINUTA DEL REGLAMENTO DE CONDOMINIO**

Todos los propietarios y arrendatarios son responsables directos de las violaciones de las normas de convivencia y de los daños y molestias ocasionadas a los demás vecinos y a los elementos comunes, por sus familiares, visitas, empleados, y en general por las personas que ocupen su apartamento por cualquier título.

Los propietarios, arrendatarios, ocupantes, inquilinos, visitas, familiares o simples residentes, podrán utilizar los elementos comunes de acuerdo a su destino, naturaleza y uso, con toda moderación y prudencia, tratando de conservarlos en la mejor forma posible, y de manera que no impida, restrinja o perturbe el legítimo derecho de los demás propietarios.

El Administrador se lo comunicará con antelación y el propietario y/o arrendatario vendrá obligado a permitir la entrada en su apartamento de los individuos encargados de proyectar, inspeccionar o realizar cualquier obra de interés general, tanto cuando afecten los bienes comunes, como a los apartamentos vecinos.

Asimismo, los propietarios y/o arrendatarios estarán obligados, previa comunicación por parte del Administrador, a permitir la entrada a su apartamento de las personas encargadas de llevar a cabo labores de saneamiento, prevención y eliminación de vectores.

En caso de que el propietario o arrendatario y todos los residentes del apartamento o local estén ausentes o dejen deshabitada alguna vivienda, vienen obligados a designar a una persona a su cuidado, o entregar la llave a quien sea de su conformidad, notificándolo al Administrador del edificio. En caso de que se produzca cualquier siniestro o eventualidad que amenace su propiedad, podrá el Administrador entrar en compañía de otro propietario o Autoridad del

Orden, a fin de tomar las medidas oportunas y evitar daños mayores.

Está prohibido entorpecer el espacio de los pasillos, escaleras, vestíbulos y demás vías de comunicación y acceso, con paquetes, cajas, casillas, construcciones, bultos y demás objetos análogos, que dificulten el libre tránsito; sostener grupos de conversaciones o discusiones en dichos lugares, con el natural perjuicio y molestia para los demás vecinos; obstruir las puertas de entrada y salida, escaleras, entrada de los ascensores y demás vías de tránsito y acceso, estacionándose en ellas o formando grupos.

El Administrador queda investido de las facultades necesarias para evitar que tales cosas sucedan, debiendo llamar la atención de los que se encuentren violando estas normas.

El garaje que se encuentra en la parte del sótano descrita en el plano general del edificio y en la escritura del mismo, será de uso exclusivo de los propietarios y arrendatarios, para el estacionamiento de autos, motos, bicicletas u otros medios similares, previa notificación al administrador.

La piscina es para los inquilinos o propietarios presentes con dos invitados y en la misma no se permiten mascotas. Tampoco se autoriza que sea utilizada para ofrecer clases de la natación.

Los desperdicios domésticos deberán ser vaciados obligatoriamente en los depósitos destinados a tales efectos. Queda terminantemente prohibido verter en ellos objetos que puedan obstruirlos. Además, los propietarios y arrendatarios se comprometerán a respetar las instrucciones de uso de estos depósitos, que sean notificadas por la Administración. Cualquier persona que infrinja estas regulaciones tendrá que asumir los perjuicios que pueda provocar dicha infracción. Queda asimismo prohibido arrojar toda clase de objetos o

**EL ARRENDADOR**



Contrato de Arrendamiento



**EL ARRENDATARIO**



desperdicios, tales como botellas vacías, trastos, papeles, y demás objetos inservibles, envases viejos, etc., a los patios interiores, a los pasillos o a la vía pública, así como acumular basuras en los apartamentos o quemarlas en su interior.

Queda prohibido tocar instrumentos musicales o escuchar equipos de audio de manera que trascienda a los demás apartamentos. Estos equipos serán operados a un volumen que no moleste a los vecinos.

Está prohibido colocar letreros, anuncios, carteles, u otros objetos de propaganda o aviso en las paredes exteriores del edificio, aunque solamente ocupen el espacio que corresponda al apartamento de quien los sitúe; ni tampoco en los pasillos, ascensores, escaleras, azoteas, puertas o ventanas de los apartamentos, sin la previa autorización del Consejo de Titulares. El Administrador tiene autoridad para retirar cualquiera de estos objetos que haya sido colocado, sin dicha formalidad.

Ningún propietario, arrendatario o residente podrá cambiar o modificar la tonalidad de la pintura o la estructura externa de su apartamento, y de forma general todo lo que contribuya a la armonía del inmueble con perjuicio de la estética o seguridad del edificio. Solo se podrán modificar o cambiar con la decisión unánime de todos los propietarios aunque constituya una propiedad exclusiva.

Tampoco está permitido pintar las persianas, recuadros, puertas, ventanas, ni la pared que dé a los pasillos o al exterior del edificio, en particular por un propietario o varios, sino en conjunto y previo acuerdo de la mayoría del Consejo de Titulares.

La instalación de toldos no está autorizada. El Consejo, en caso necesario, acordará un modelo, que será el único que podrá utilizarse, siempre con la pertinente autorización de las autoridades competentes.

Está terminantemente prohibido instalar en los balcones o terrazas balcones ni cajas ni muebles (exceptuando el mobiliario propio de terrazas y jardines), así como también queda prohibido tender ropa o las alfombras en los balcones, ventanas, puertas, tabiques, o lugares que sean visibles del exterior, y colocar macetas y latas con flores y matas, que al gotear o caer puedan molestar a los vecinos de los pisos inferiores y producir desperfectos en la pintura de las paredes del edificio.

Dentro de las facultades de los propietarios y arrendatarios se encuentra la de invitar a su apartamento a la persona que determine, pero al hacerlo deberá informar al Administrador, o en su defecto al Custodio actuante en ese momento, que registrará los datos de estas personas, para garantizar el control de acceso al edificio, y hará una anotación en el Libro de Incidencias. No se permitirá la entrada y salida de invitados sin la presencia del propietario o arrendatario del inmueble.

Cada propietario o arrendatario tiene la obligación de ejecutar con la premura que el caso requiera, en el local de su propiedad, todas aquellas reparaciones y obras urgentes, cuya omisión pueda producir daños o dificultades a los apartamentos vecinos o a la estructura, solidez o seguridad general del edificio, siendo responsable de los daños y perjuicios resultantes del incumplimiento de esta obligación.

Las obras menores que sean necesario realizar en el apartamento o local, tales como tupidiones, salideros de agua, y servicios sanitarios, cambios de zapatillas de llaves o arreglos de éstas, arreglos de la cocina y demás aparatos, cambio de luces, pintura y decoración interior de su apartamento, así como las demás que requiera su unidad, serán también de cuenta del propietario (arrendatario).

Para realizar estas labores los propietarios y arrendatarios podrán contratar los servicios de Trabajadores por Cuenta Propia (TCP), tales como plomeros, carpinteros, mecánicos, pintores,

**EL ARRENDADOR**



DIRECCIÓN GENERAL  
Dirección General

Contrato de Arrendamiento



**EL ARRENDATARIO**





electricistas, etc., los que acreditarán esta condición mostrando la documentación oficial correspondiente, en cumplimiento de lo reglamentado en el país al respecto, de lo cual debe mantener informado al Administrador, que llevará un registro con los datos de estas personas, para garantizar el control de acceso al edificio.

De igual forma podrán contratar personas para realizar labores domésticas, las que tendrán que cumplir también el requisito de estar inscritas como Trabajadores por Cuenta Propia (TCP) y registrarse en los controles de acceso al edificio que posee el Administrador.

Se reconoce al propietario el derecho a arrendar a través de Inmobiliaria CIMEX, S.A., y en caso de alquiler del local o apartamento de su propiedad, seguirá siendo el responsable exclusivo de las contribuciones para los gastos comunes.

Por efecto de dicho contrato de mandato con Inmobiliaria CIMEX, S.A., cuando se realiza por gestión suya, será responsable directo de lo siguiente:

Ponerlo en conocimiento de la Administración, con el nombre, apellidos, generales y dirección del arrendatario, para hacer las anotaciones correspondientes en el Libro de Propietarios.

Exigir del arrendatario su conocimiento y conformidad plena al Reglamento.

Responderá de la moralidad, buenas costumbres y cumplimiento de la Ley y el Reglamento por parte del arrendatario.

Si el contrato de arrendamiento por mandato se realiza por la gestión de la Gerencia Comercial de Inmobiliaria CIMEX S.A., es dicha instancia la encargada de cumplir lo establecido en los acápite a), b) y c) descritos, además de cobrarle las deudas al propietario si se atrasa en el pago de la contribución.

Independientemente del derecho del arrendatario, el Consejo de Titulares, por acuerdo de quienes

representan la mayoría, tiene acción para pedir la rescisión del contrato de arrendamiento o solicitar, por los trámites establecidos, la desocupación; cuando éste o cualquiera de los residentes en el apartamento arrendado, violen las normas de convivencia o las disposiciones del Reglamento.

**EL ARRENDADOR**



Contrato de Arrendamiento



INMOBILIARIA CIMEX

**EL ARRENDATARIO**

Maricosa Stevan  
Districte  
Sede AICS L'Avant

