



Contrato de oficina privada

INTERNATIONAL TRADING CENTER LLC

777 NW 72nd Ave, Suite 1075 – Miami, Florida 33126 – Teléfono: 786-477-4175
Correo electrónico: office@internationaltradingcenter.com – Web:
www.internationaltradingcenter.com

Contrato de arrendamiento – Oficina privada

1. Uso de la oficina en las instalaciones de International Trading Center LLC (ITC).

Usted, el inquilino, tiene derecho a alquilar la Suite y la Oficina asignada en nuestra ubicación, de conformidad con los términos de este contrato (el "Contrato"), para una o dos personas por oficina, en el International Trading Center, 777 NW 72nd Ave. Suite 1075 y/o 1077, Miami, FL 33126, EE. UU. Tendrá derecho a usar el espacio para oficinas (aproximadamente 9,1 m²) y áreas comunes (recepción, sala de juntas, pasillo) por un total aproximado de 55,4 m². Usted acepta usar las instalaciones para fines generales de oficina y no para ningún otro propósito, operar únicamente maquinaria o equipo aprobado dentro de la Oficina y cumplir con todas las leyes, normas, reglamentos y ordenanzas. Este contrato de arrendamiento (el "Contrato de Arrendamiento") tiene una duración de un (1) año (el "Plazo del Arrendamiento"), renovable por períodos de un (1) año. Si alguna de las partes desea renovar o no el contrato, *deberá notificarlo por escrito a la otra parte con dos meses de anticipación* .

A) El Centro de Comercio Internacional se reserva el derecho de reubicarlo a otra Suite y de sustituir su Oficina por dicho espacio en caso de que nos traslademos a otra Suite en el mismo edificio o redistribuyamos nuestras áreas de trabajo, siempre que dicho espacio sea sustancialmente similar a su Oficina y no incurra en un aumento en las Cuotas Mensuales de Oficina ni en ningún costo o gasto de mudanza como resultado de la reubicación. Usted ha firmado un contrato de servicios de reubicación.

B) Usted se compromete a cumplir las normas y regulaciones que rigen el uso de su oficina y la suite, vigentes o que adoptemos en el futuro. Es su exclusiva responsabilidad asegurarse de que sus empleados, invitados y personas invitadas cumplan con todas estas normas.

C) Tras la rescisión de este Acuerdo, usted acepta desalojar la Oficina y dejar de usar la Suite. Asimismo, no nos responsabilizaremos de prestarle ningún otro servicio. En la Fecha de Notificación o antes, usted acepta notificarnos su intención de rescindir este Acuerdo o renovarlo. Cualquier renovación se realizará únicamente bajo los



términos y condiciones que acordamos por escrito. En caso de no notificarnos con dos meses de antelación, este acuerdo se renovará automáticamente por un plazo igual al original y bajo los mismos términos y condiciones estipulados en este Acuerdo. Las cuotas mensuales serán las vigentes en ese momento para su Oficina y servicios, y podrán ser superiores a las vigentes anteriormente. En el caso de que se le haya asignado una Oficina y nos notifique que tiene la intención de desocupar su Oficina y no lo hace en la Fecha de finalización, los términos de este Acuerdo y los derechos otorgados a usted continuarán mes a mes con las Tarifas mensuales aplicables en ese momento para su Oficina (basadas en un plazo de un año) y servicios, y las Tarifas mensuales pueden ser más altas que las aplicables anteriormente y usted será responsable ante nosotros por cualquier daño que resulte de su falta de desocupar la Oficina.

2. Servicios.

A) Usted reconoce y acepta que es su exclusiva responsabilidad revisar cualquier trabajo realizado por su personal y que no tendremos ninguna responsabilidad por el trabajo realizado por su personal.

B) No ofrecerá a ningún tercero ajeno a su propia empresa, ya sea ubicada en la Suite o en cualquier otro lugar del edificio, ninguno de los servicios que brindamos a nuestros clientes de vez en cuando.

C) Usted se compromete a no instalar ni utilizar ningún equipo o cableado de telecomunicaciones que no sea el proporcionado o autorizado por nosotros. Usted entiende que el incumplimiento de este párrafo puede ocasionar daños a nuestro equipo o cableado y, en caso de producirse, usted es el único responsable de todos los gastos de reparación y reemplazo. Toda programación o instalación necesaria para la configuración inicial de su Oficina, así como cualquier cambio, adición, eliminación u otra modificación posterior, estará sujeta a los cargos de programación o instalación vigentes en ese momento, respectivamente, y deberá abonarse al momento de la prestación del servicio.

3. Honorarios a pagar.

A) Al formalizar este Acuerdo, usted pagará todos los costos iniciales de instalación y un Anticipo de Servicio de US \$300 (Trescientos dólares). Además, pagará todos los demás cargos e impuestos según lo indicado en los Términos Básicos. El Anticipo de Servicio se conservará como garantía del cumplimiento de este Acuerdo. Usted acepta que el Anticipo de Servicio no necesita mantenerse separado de nuestros otros fondos y que no se le pagarán intereses.

B) Usted acepta pagar el alquiler mensual por un monto de US\$800,00 por una oficina exclusiva más el 5,5 % del impuesto a las ventas, lo que da como resultado un total de US\$836. (Nota: Los impuestos se ajustarán según las leyes fiscales). Además de cualquier suma adeudada, usted acepta pagar cargos mensuales por mora equivalentes al cinco por ciento (5,0 %) de cualquier suma adeudada, o el cargo



máximo inferior permitido por la ley aplicable, que no se nos haya pagado dentro de los cinco (5) días posteriores a la fecha de pago (^{primer} día de cada mes), con o sin notificación por escrito de nuestra parte.

Párrafo: El primer pago correspondiente a los días restantes del mes en curso se abonará al firmar el contrato, junto con el anticipo. De ahora en adelante, el alquiler vencerá el 1.º de cada mes y se atrasará cinco días después, con un cargo por mora del 5% del importe adeudado.

C) Las cuotas mensuales recurrentes se pagan por adelantado. Las cuotas por otros servicios que usted solicite razonablemente serán pagaderas según lo establecido en la tarifa vigente al momento de la prestación del servicio o, de no estar estipulada en la tarifa, según lo determinemos nosotros.

D) Usted acepta que el Retenedor de Servicios no se utilizará para el pago de las Cuotas Mensuales. En caso de incumplimiento de cualquiera de los términos de este Acuerdo, podremos, de inmediato y sin previo aviso, utilizar, aplicar o retener la totalidad o parte del Retenedor de Servicios para el pago de las Cuotas Mensuales, cualquier cuota de servicio o cualquier otro pago adeudado, o para el pago de cualquier otra suma que podamos gastar debido a su incumplimiento. Si, al rescindir este Acuerdo, usted ha cumplido total y fielmente con todos los términos y disposiciones del mismo, ha remitido todos los importes adeudados y pagaderos, y ha entregado todas las llaves, tarjetas de acceso, pases del edificio y todos los demás bienes que le hayamos proporcionado, el Retenedor de Servicios o cualquier saldo restante le será devuelto en un plazo de 45 días; siempre que, no obstante, usted se comprometa a pagar la pintura (si es necesaria) y la limpieza general de cada Oficina que haya utilizado durante menos de doce (12) meses, a un coste que no supere el Retenedor de Servicios.

4. Utilidades.

Se suministrará energía eléctrica únicamente para la maquinaria o equipo autorizado. Haremos todo lo posible para proporcionar aire acondicionado a temperaturas y horarios razonables, proporcionados por el propietario del edificio, que sean cómodos durante el horario laboral habitual. No hay costo adicional.

5. Daños y Seguros.

A) No dañará, desfigurará ni alterará la oficina, incluyendo muebles, enseres, paredes, techos y pisos. No utilizará la oficina ni las áreas comunes para desperdiciar, obstruir, realizar actividades ilegales, inapropiadas u ofensivas. No causará daños a ninguna parte del edificio ni a nuestra propiedad, ni perturbará el disfrute tranquilo de ningún licenciatario u ocupante del edificio. Tras la rescisión de este Acuerdo, la oficina que se le haya asignado, si la hubiera, estará en las mismas condiciones que cuando la ocupó inicialmente, con el desgaste normal previsto, y podremos aplicar el anticipo de servicio por cualquier daño que sufra. Nos reservamos el derecho de ingresar a su oficina para inspeccionarla, limpiarla o



realizar las reparaciones y modificaciones que consideremos razonablemente necesarias, y el costo de cualquier reparación resultante de una acción u omisión suya, de sus empleados, invitados o personas invitadas nos será reembolsado si lo solicita. Nos reservamos el derecho de mostrar su oficina a posibles clientes, prestamistas y compradores, siempre que hagamos todos los esfuerzos razonables para no interrumpir su negocio.

B) Usted asume todos los riesgos de pérdida con respecto a sus bienes personales y los bienes personales de sus agentes, empleados, contratistas e invitados, dentro o alrededor de la Suite. Debe mantener una cobertura de seguro que cubra los riesgos establecidos en este párrafo y en el párrafo 6 (B).

C) Usted acepta renunciar a todo acto de recuperación contra nosotros, o nuestros directores, licenciantes, funcionarios, agentes y empleados, por pérdida o daño a su propiedad o la propiedad de otros que esté bajo su control en la medida en que dicha pérdida o daño esté cubierto o se requiera que esté cubierto por cualquier póliza de seguro.

D) Si la Suite queda inutilizable, total o parcialmente, debido a un incendio u otro siniestro, podremos, a nuestra discreción, rescindir este Contrato mediante notificación a usted, con efecto a partir del siniestro, o bien, optar por reparar o restaurar la Suite, sin coste alguno para usted, salvo que se deba a su negligencia, en un plazo de treinta (30) días o en cualquier plazo mayor que sea necesario por causas ajenas a nuestra voluntad. En caso de reparación o restauración, este Contrato no se rescindirá, pero las Cuotas Mensuales se reducirán prorrateadamente durante el tiempo que la Oficina permanezca inutilizable o no se presten los servicios.

6. Responsabilidades e indemnización.

A) Ni nuestra empresa ni ninguno de nuestros funcionarios, directores, empleados, accionistas, socios, afiliados, agentes o representantes serán responsables de ningún daño directo, indirecto, incidental, consecuente, especial, punitivo o ejemplar que surja de nuestra falta de proporcionar el uso de la oficina o de proporcionar cualquier utilidad, proporcionar cualquier servicio, cualquier error, cualquier omisión, cualquier retraso o cualquier interrupción con respecto a los mismos, cualquier lesión a la persona, daño a su propiedad o propiedad de los invitados o invitados de sus empleados, todos los cuales son expresamente asumidos y renunciados por usted.

B) Usted acepta indemnizar, defender y eximir de responsabilidad a nuestra empresa y a nuestros funcionarios, directores, empleados, accionistas, socios, agentes y representantes de cualquier responsabilidad ante las partes que surja de su uso y ocupación de la oficina o cualquier acto u omisión de usted o sus funcionarios, directores, empleados, agentes, representantes, contratistas, clientes o invitados, a menos que sean causados por nuestra negligencia grave o mala conducta intencional.



7. Predeterminado

A) Se considerará que usted está en incumplimiento de este Acuerdo si: (i) no paga las cuotas mensuales u otras sumas cuando vencen según este Acuerdo, independientemente de si le proporcionamos o no un aviso por escrito de dicho incumplimiento; (ii) no cumple con el cumplimiento rápido y completo de cualquier otra disposición de este Acuerdo y dicho incumplimiento continúa durante más de cinco (5) días hábiles después de que le proporcionamos un aviso por escrito de dicho incumplimiento; (iii) hay un cambio material adverso en su condición financiera a partir de la fecha de este Acuerdo según lo determinemos a nuestro exclusivo criterio; o (iv) está en incumplimiento de cualquier otro acuerdo entre usted y nosotros.

B) Si se encuentra en mora, tenemos la opción de buscar uno o más de los siguientes recursos sin previo aviso adicional:

- **a) Podremos rescindir inmediatamente este Contrato y acceder a su oficina, si la hubiera, para tomar posesión de su contenido (y por la presente se nos otorga un derecho de retención), cancelar todos los servicios prestados y cambiar las cerraduras o códigos de acceso sin liberarle, ni total ni parcialmente, de ninguna de sus obligaciones en virtud del presente Contrato. En caso de rescisión, podremos, a nuestra discreción, declarar el vencimiento inmediato del importe total de las cuotas mensuales que venzan durante el resto del plazo, y usted se compromete a abonarnos el importe total puntualmente. Además, cualquier bien personal que permanezca en la oficina o suite tras la rescisión de este Contrato podrá, a nuestra entera discreción, considerarse abandonado por usted y podremos conservarlo como propiedad nuestra o disponer de él, sin ninguna responsabilidad ni obligación, a su cargo, de cualquier forma (incluso almacenarlo bajo su propio riesgo y responsabilidad).**
- **b) Ejercer cualquier otro recurso disponible, presente o futuro, a nuestra disposición. El ejercicio de cualquier derecho o recurso no nos impedirá ejercer cualquier otro.**

C) Usted acepta pagar todos los costos y gastos, incluidos los honorarios razonables de abogados, gastados o incurridos por nosotros en relación con la ejecución de este Acuerdo, el cobro de cualquier suma adeudada en virtud del presente, cualquier acción de reparación declaratoria de cualquier manera relacionada con este Acuerdo o la protección o preservación de cualquiera de nuestros derechos en virtud de este Acuerdo.

8. Pactos de no solicitar empleados.

Usted comprende que nuestros empleados son parte indispensable de nuestra operación comercial. Por consiguiente, no empleará, retirará, solicitará ni intentará emplear, sin nuestra autorización previa por escrito, para sus propios fines o en nombre de terceros, a ningún empleado con el que haya tenido contacto durante su



mandato o durante un período de un (1) año posterior. En caso de incumplimiento de su obligación en este párrafo, usted acepta pagar una indemnización por daños y perjuicios equivalente al salario anual de cada empleado con respecto al cual se produzca dicho incumplimiento. Se acuerda mutuamente que el daño real que sufriríamos como resultado de dicho incumplimiento sería extremadamente difícil de reparar y que el monto de la indemnización por daños y perjuicios es justo y razonable.

9. Varios

A) Este es el único Acuerdo entre nosotros para el arrendamiento de la oficina y todas las modificaciones a este Acuerdo se harán por escrito y estarán firmadas por ambas partes. La invalidez o inaplicabilidad de cualquier disposición de este Acuerdo no afectará al resto del Acuerdo.

B) Toda renuncia debe constar por escrito y estar firmada por la parte que la renuncia. El hecho de que no hagamos cumplir alguna disposición de este Acuerdo o que aceptemos honorarios no constituirá una renuncia ni nos impedirá hacer cumplir cualquier disposición de este Acuerdo en el futuro. Ningún pago recibido por nuestra parte se considerará una renuncia a sus incumplimientos.

C) Las leyes del estado de Florida regirán este Acuerdo.

D) Usted declara que todas las partes que firman este Acuerdo en su nombre están autorizadas a ejecutar este Acuerdo y acepta que las obligaciones de las partes que firman este Acuerdo (incluido cualquier garante) serán conjuntas y solidarias.

E) Ni usted ni ninguna persona que reclame por, a través o en virtud de usted cederá este Acuerdo ni permitirá el uso de ninguna parte del paquete a ninguna persona o entidad distinta de usted, a menos que lo aprobemos a nuestra entera discreción. En caso de dicha cesión o uso permitido, no quedará exento de ninguna de sus obligaciones en virtud de este Acuerdo. Cualquier cesión no aprobada por nosotros será nula.

F) Usted se compromete específicamente a mantener y proteger de forma confidencial todos los códigos de acceso o claves que le proporcionemos y a no compartirlos con nadie más. Asimismo, se compromete a notificarnos de inmediato si tiene algún motivo para creer que un tercero ha obtenido indebidamente alguno de sus códigos de acceso, tarjetas o claves.

G) Todas las notificaciones previstas en este Acuerdo deberán realizarse por escrito. Se considerarán debidamente entregadas si se envían por correo certificado, con franqueo pagado, a las direcciones indicadas en las condiciones básicas.

H) Este Acuerdo está sujeto y subordinado a cualquier contrato de arrendamiento o hipoteca subyacente, actual o futuro, que grave el edificio o las instalaciones que comprenden la oficina o la suite. Este Acuerdo terminará simultáneamente con la



finalización de la operación de la suite, por cualquier motivo. Usted no es parte ni tiene derecho alguno en virtud de lo anterior.

I) Usted reconoce que será su responsabilidad notificar a todas las partes sobre la terminación del uso de su dirección de suite, número de teléfono asignado y número de fax y, por lo tanto, no tendremos ninguna responsabilidad.

J) Podemos ceder este Acuerdo y/o cualquier tarifa aquí establecida sin su consentimiento y usted acepta cederlo a dicho cesionario.

K) Los términos no definidos de otra manera en este Acuerdo tendrán el significado establecido en los términos básicos adjuntos e incorporados aquí como referencia.

L) Los términos usados en singular también incluyen el plural y viceversa. Las referencias a cualquier género deben incluir todos los géneros.

GARANTÍA PERSONAL: Por el valor recibido, el abajo firmante garantiza incondicional e irrevocablemente el pago puntual y el cumplimiento de todas las obligaciones del cliente en virtud del presente Acuerdo. Esta garantía es una garantía de pago. El abajo firmante no quedará liberado si se renuncia o modifica alguna condición del presente Acuerdo.

(Actualización: 20/04/2024)