CONTRATO DE LOCACION DE INMUEBLE

En la ciudad de Asunción, Capital de la República del Paraguay, a los un días del mes de enero del año dos mil once, entre la firma **ALMAR S.A.I.**, representada en este acto por la Sra. *SIGRID M. CLEBSCH DE BIEDERMANN*; denominada en adelante "la locadora", por un parte, y el Sr. **HUGO M. GARCÍA AVALOS**, Coordinador General del Proyecto PROFOMAF II, "Programa de Fortalecimiento y Modernización de la Administración Fiscal II", denominado en adelante "el locatario", se celebra el presente Contrato de Locación de Inmueble, sujeto a las cláusulas y condiciones siguientes:----------

PRIMERA: La señora SIGRID M. CLEBSCH DE BIEDERMANN en el carácter invocado, da en locación al Proyecto PROFOMAF II, "Programa de Fortalecimiento y Modernización de la Administración Fiscal II", representado en este acto por el Sr. HUGO M. GARCÍA AVALOS, un inmueble de propiedad de ALMAR S.A.I., con Ctas. Ctes. Ctrales. Nros. 11.0021.06/ 06.01/ 06.02/ 06.03/ 06.04/ 06.05/ 06.06, ubicado en la calle Pte. Franco Nº 173 Esq. Nuestra Señora de la Asunción de esta Capital – Edificio Ybaga, 6º Piso, Oficinas "A" y "B".----------

SEGUNDA: El precio del alquiler se fija en la suma de **GUARANÍES SEIS MILLONES OCHOCIENTOS TREINTA MIL SETECIENTOS CUARENTA (Gs. 6.830.740.)** mensuales, incluido el 5% correspondiente en concepto de IVA por Ley Nº 2421/2004. El pago incluirá el desembolso de doce (12) meses de alquiler, del 01 de enero del 2.011 al 31 de diciembre del 2.011, totalizando la suma de **GUARANÍES OCHENTA Y UN MILLONES NOVECIENTOS SESENTA Y OCHO MIL OCHOCIENTOS OCHENTA (Gs. 81.968.880.)**, pago que se realizará en dos actos únicos y por adelantado con acuse de recibo.----------

TERCERA: El presente Contrato será válido desde el 01 de enero del 2.011 hasta el 31 de diciembre del 2.011, pudiendo ser renovado por otro período igual o diferente, siempre que *mediare acuerdo entre las partes y celebrado un nuevo Contrato, bajo constancia escrita*.--------

CUARTA: Para prorrogar el plazo contractual debe mediar acuerdo escrito entre las partes, con 30 días de antelación a la fecha de término del presente contrato. Asimismo el contrato será remitido un mes antes de su vencimiento, otorgando al Locatario un plazo de treinta días como máximo para su revisión, firma, y posterior desembolso del monto a ser abonado.----------

QUINTA: El destino que el Locatario dará al inmueble locado será para uso de sus oficinas no pudiendo ser utilizado para otro fin sin consentimiento escrito de la Locadora.----------

SEXTA: Queda prohibido el subarriendo sin la autorización de la propietaria, así como la introducción de mejoras o modificaciones sin autorización por escrito de la misma, y las que fueran autorizadas quedaran a beneficio de la misma, sin obligación de rembolsar por los gastos que se efectúe en tal concepto.----------

SÉPTIMA: En los términos de la cláusula Sexta de este Contrato, las mejoras de carácter permanente introducidas por el locatario, como pinturas, desperfectos en los pisos, muros y aberturas e instalaciones eléctricas, quedarán a favor de la locadora, salvo las que sean removibles, tales como mamparas, las que serán retiradas por el locatario al término del *contrato de la locación*.----------

OCTAVA: El Locatario recibe el inmueble en buen estado con sus instalaciones eléctricas, artefactos y herrajes en buen funcionamiento, y la cantidad de (1) un Equipo de Aire Acondicionado de pared marca Carrier de (24.000) BTU que pertenece a la Locadora, situado en la Oficina "A", y que el locatario se obliga a dar buen uso al mismo por la duración del presente Contrato de Locación.----------

NOVENA: La locación comprende también los efectos que se detallan en el Inventario adjunto, que pasan a formar parte integrante del este Contrato una vez suscripto las partes, recibiendo *estos efectos en buenas condiciones de uso, obligándose el Locatario ser depositaria de ellos*, a su guarda, conservación y devolución en el mismo estado de recepción, responsabilizándose de los daños y perjuicios que llegare a ocasionar a los mismos.----------

DÉCIMA: Se deja constancia que el Locatario se hizo cargo de la limpieza, pintura, instalación de mamparas, alfombrado y las reparaciones necesarias para el usufructo de la Oficina B, porque la misma tenía imperfecciones en los pisos, muros, aberturas, pintura, instalaciones eléctricas, cañerías y griferías de agua; y por consiguiente, a la entrega de la misma no se le exigirá ninguna reparación ni mantenimiento que corresponda al deterioro normal del uso. Además, la Oficina B no disponía de ningún tipo de equipamiento (mobiliario, mamparas, aparatos de aire acondicionado, etc.), contando solamente con el cableado eléctrico, artefactos lumínicos y sanitarios. Por tanto, las instalaciones especiales, equipos, puerta de blindex de la Oficina de la Dirección y, mobiliarios son de propiedad del Locatario. El piso en su oficina "B" cuenta con la línea telefónica de COPACO Nº 498-502 y, en su oficina "A" cuenta con la línea *telefónica de COPACO Nº 446-778 de propiedad de la Locadora*.----------

DÉCIMO PRIMERA: El Locatario se obliga a pagar puntualmente las facturas de los servicios públicos de electricidad y líneas telefónicas mencionadas, obligación que contrae hasta el día que la Locadora reciba el inmueble a entera satisfacción y bajo constancia escrita.----------

Sigrid M. Biedermann

DÉCIMO SEGUNDA: Al producirse la desocupación del inmueble, el Locatario deberá fijar con la Locadora día y hora hábil para constatar su estado general, presentar las últimas facturas abonadas por el consumo de electricidad, líneas telefónicas y expensas comunes. En caso que quede pendiente alguna de ellas, se entregará la suma que resulte necesaria para cancelarlas.---

DÉCIMO TERCERA: El locatario se compromete expresamente a permitir a la locadora o a la persona indicada por la misma, el acceso a la unidad objeto del presente contrato, cuando ésta lo solicite con derecho a inspección, a fin de que ésta realice los controles que crea necesario para verificar su estado de conservación, y para que proceda a la visita con fines de venta del *bien inmueble de su propiedad junto a terceros interesados en la misma. El día y horario que se* ejercerá el derecho de visita a la unidad será notificado por la locadora durante las horas de trabajo en el local.----------

DÉCIMO CUARTA: La oficina está integrada al Edificio que tiene una entrada común a todos con puerta vidriera, cuya copia de llave es entregada por la locadora al locatario.----------

DÉCIMO QUINTA: Cualquiera de las partes podrá rescindir el presente Contrato en caso de incumplimiento de cualquiera de las cláusulas del mismo, previa intimación o emplazamiento de treinta días que la parte afectada deberá dar a la otra a fin de subsanar la no observancia de las obligaciones asumidas. Transcurrido dicho plazo, de persistir el incumplimiento, la parte afectada *tendrá derecho a promover los mecanismos de solución de controversias previstos en el* presente Contrato y a reclamar los daños y perjuicios que resultaren pertinentes.----------

DÉCIMO SEXTA: Es parte integrante de este Contrato el Reglamento Interno del Edificio Ybaga, que deberá respetar íntegramente, y en caso de violación de cualquiera de sus normas, será una vez apercibida, y en caso de reincidencia, dará lugar a la rescisión del presente Contrato de Locación.----------

DÉCIMO SÉPTIMA: El locatario se hará cargo de los gastos de expensas comunes y administración, obligación que contrae hasta el día que la locadora tenga recibido el inmueble a entera satisfacción y bajo constancia escrita. La unidad que se ubicará en el 6º piso, oficinas "A" y "B", relacionado a este contrato tiene un porcentual de contribución del 5.78% a los gastos comunes, declarándose que será considerado como porcentual de dominio y expensas comunes, adjudicado en el Reglamento Interno de Copropiedad y Administración del Edificio, siendo definitivo por común acuerdo de partes. Éste se obliga a aceptar sin derecho a reclamo alguno, la disminución o aumento de las medidas que resulten en definitiva entre sus demás Condóminos.----------

DÉCIMO OCTAVA: La Locadora asume todas las responsabilidades derivadas del cumplimiento de las obligaciones impositivas a su cargo por las sumas recibidas en virtud del presente Contrato.----------

DÉCIMO NOVENA: Las partes constituyen domicilios especiales donde serán tenidas por válidas todas las notificaciones que se practiquen, la Locadora en el Edificio Ybaga, 6º Piso, Oficina C sito en la calle Pdte. Franco Nº 173 Esq. Nuestra Señora de la Asunción de esta Capital, el Locatario en el Edificio Ybaga, 6º Piso, Oficina B, sito en las mismas calles Pdte. Franco Nº 173 Esq. Nuestra Señora de la Asunción de esta Capital, y para el caso de cualquier divergencia, reclamo o controversia con respecto a la interpretación o ejecución del presente contrato que no pueda componerse amigablemente, será solucionado por arbitraje de conformidad con las disposiciones y normas pertinentes de Derecho vigente de los Tribunales Ordinarios de la Ciudad de Asunción, conforme a lo dispuesto por los artículos del Código Procesal Civil de la República del Paraguay.----------

VIGESIMA: En prueba de conformidad, previa lectura y ratificación se suscribe el presente Contrato por las partes intervinientes, en dos ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto, *en el lugar y fecha mencionados más arriba.*----------

SIGRID M. CLEBSCH DE BIEDERMANN
ALMAR S.A.I.

HUGO M. GARCÍA AVALOS
LOCATARIO

Asunción, 01 de enero de 2.011.

CONTRATO DE LOCACIÓN (continuación)

Inventario de los efectos que se encuentran en el inmueble de propiedad de la firma **ALMAR S.A.I.**, ubicada sobre la calle Pte. Franco Nº 173 Esq. Nuestra Señora de la Asunción, 6º Piso Oficina "A" del Edificio "Ybaga", locado por el Proyecto PROFOMAF II, "Programa de Fortalecimiento y Modernización de la Administración Fiscal II".

- El piso, además de sus instalaciones eléctricas, artefactos y herrajes en funcionamiento y en buen estado de conservación, tiene instalado la cantidad de (3) tres ventiladores de techo con lámparas de alumbrado incluidas en los mismos, de siete velocidades y tres aspas, marca Wahson (Cláusula Novena).----------
- Empotrada en una de las paredes (1) una estantería de madera con divisorias internas y con puertas corredizas dobles en buen estado.----------
- El piso, además tiene instalado (6) seis Equipos de tubos fluorescentes dobles con tubos de 40w con rejilla.----------
- La Oficina posee dos mamparas color beige (una mampara divisoria con su puerta con llave y, otra mampara divisoria con dos puertas con sus respectivas llaves).----------
- Las paredes se encuentran bien pintadas en color blanco.----------

SIGRID M. CLEBSCH DE BIEDERMANN
ALMAR S.A.I.

HUGO M. GARCIA AVALOS
LOCATARIO