ACUERDO EXTRAJUDICIAL

ACUERDO EXTRAJUDICIAL ENTRE EL MINISTERIO DE LA DEFENSA PÚBLICA Y PALAZZO DEL CIELO S.A. EN EL MARCO DEL CONTRATO DE LOCACIÓN Nº 44/2021 DERIVADO DE LA LICITACIÓN PÚBLICA NACIONAL ALQUILER PARA LA SEDE ADMINISTRATIVA DEL MDP, CON ID N° 397.169.----------

De una parte, el **MINISTERIO DE LA DEFENSA PÚBLICA**, con RUC N° 80070094-5, con domicilio en la Avenida Aviadores del Chaco N° 2462, entre Santa Teresa y San Blas, Asunción República del Paraguay, representando en este acto por el Dr. Javier Dejesus Esquivel González, en su carácter de Defensor General, conforme al Decreto N° 2951/2024 de fecha 24 de mayo de 2024 de la Corte Suprema de Justicia, con CI Nº 1.155.881, EL LOCATARIO.----------

De otra parte, **PALAZZO DEL CIELO S.A., con RUC N° 80058908-4** representando conforme a Poder por la Sra. Eliane Harder Fehr con CI Nº 4.179.689 y domicilio en Avenida Aviadores del Chaco N° 2462, Asunción, Paraguay, EL LOCADOR.----------

I N T E R V I E N E N

Ambas partes en su propio nombre y Derecho, reconociéndose recíprocamente capacidad suficiente para contratar y, en concreto para suscribir el presente ACUERDO EXTRAJUDICIAL. Tanto el **MINISTERIO DE LA DEFENSA PÚBLICA** en calidad de LOCATARIO, como **PALAZZO DEL CIELO S.A.** en calidad de LOCADOR, serán denominados de manera conjunta como LAS PARTES, y la PARTE de manera individual, indistintamente.----------

PRIMERA: ANTECEDENTES.-

1. EL LOCATARIO suscribió el contrato de locación Nº 44/2021 con EL LOCADOR, derivado de la *"Licitación Pública Nacional Alquiler para la Sede Administrativa del MDP"*, con ID N° 397169 y en virtud a la CLÁUSULA CUARTA del mismo, se obligó a abonar mensualmente a EL LOCADOR el valor de Gs. 105.500.000 (Guaraníes ciento cinco millones quinientos mil) IVA incluido, pagaderos por mes vencido.----------

2. EL LOCADOR por su parte, se obligó a proveer a EL LOCATARIO un inmueble que permita el desarrollo de las actividades administrativas y que este lugar cumpla con la Capacidad Técnica y Condiciones Específicas requeridas en base a la cantidad de funcionarios existentes de acuerdo con las condiciones establecidas en el pliego de bases y condiciones. La cláusula séptima del contrato establece: "El LOCADOR se obliga a: …d) Realizar las reparaciones necesarias en caso de que el inmueble locado sufra algún deterioro no imputable al locatario".----------

Dr. Javier Dejesús Esquivel González
Defensor General
Ministerio de la Defensa Pública

PALAZZO DEL CIELO S.A.
RUC: 80058908-4

ACUERDO EXTRAJUDICIAL

3. En fecha 04 de octubre de 2024 la Dirección Nacional de Contrataciones Públicas ordenó la apertura de un procedimiento de avenimiento solicitado por EL LOCATARIO, a instancias de EL LOCADOR, por reclamos mutuos en torno al contrato de locación Nº 44/2021, que fue identificado como Caso DNCP Nº 127.----------
4. EL LOCATARIO durante los meses de junio, julio, agosto y setiembre de 2024, constató disconformidades en el cumplimiento de obligaciones accesorias al contrato de locación por parte de EL LOCADOR relacionadas a las condiciones de accesibilidad, el correcto funcionamiento del generador eléctrico, el mantenimiento general y eléctrico del edificio y otras, las cuales cuantificó en consideración a la planilla desglose de precios presentada por EL LOCADOR en su momento y las mismas ascienden a la suma total en ese periodo de Gs. 25.760.000, es decir Gs. 6.440.000 por cada uno de esos 4 meses, conforme al detalle señalado en el Anexo 1, que es parte integrante del mismo.----------
5. Por su parte, EL LOCADOR S.A reclama las facturas impagas de los meses de junio, julio, agosto, setiembre y octubre de 2024, las cuales en principio y antes de la disminución ascienden a la suma de Gs. 527.500.000, más los intereses correspondientes, por lo cual existen reclamos recíprocos entre las partes del contrato de locación.----------
6. EL LOCATARIO en razón a lo dispuesto en el Código Civil, en su Artículo 823[1] solicitó a EL LOCADOR una rebaja proporcional al tiempo en que constató disconformidades en el cumplimiento de obligaciones accesorias al contrato de locación por parte de EL LOCADOR.----------
7. Por su parte, EL LOCADOR solicitó a EL LOCATARIO el pago de las mensualidades adeudadas y sus correspondientes intereses.----------
8. LAS PARTES han acordado la modificación de la CLÁUSULA CUARTA del contrato, relativa al precio de la locación, por medio del presente acuerdo extrajudicial, lo que será posteriormente plasmado en un adenda contractual o avenimiento ante la DNCP, que abarcará desde el 01 de junio hasta el 30 de setiembre de 2024, la cual será trasladada como reducción en las facturas de noviembre y diciembre por un total de de Gs. 25.760.000, en dos partes tal como lo establece el punto 9. Esta modificación del precio de la locación corresponderá solamente a ese periodo, manteniéndose en vigor el precio original del contrato durante los demás meses.-
9. EL LOCATARIO solicitó a EL LOCADOR que se realice la sumatoria de los montos disminuidos en los meses de junio, julio, agosto y setiembre de 2024 y que la misma sea deducida de la factura del mes de noviembre y diciembre de 2024 la cual será emitida y

[1] "Si el locador al realizar las reparaciones a su cargo interrumpiere el uso o goce convenido, en todo o en parte, o fueren ellas muy incómodas al locatario, podrá éste exigir, según las circunstancias,... una rebaja proporcional al tiempo que duren aquéllas....Cuando el impedimento sólo fuere parcial, podrá exigir reducción de precio".

Dr. Javier Dejesús Esquivel González
Defensor General
Ministerio de la Defensa Pública

PALAZZO DEL CIELO S.A.
RUC. 80058908-4

abonada con el descuento de 12.880.000 Gs por mes por convenir sus intereses. Este acuerdo fue aceptado por EL LOCADOR en razón de las concesiones recíprocas asentadas en el presente acuerdo.----------

10. Mediante el presente documento, LAS PARTES desean evitar un posible litigio, por lo cual renuncian a presentar acciones judiciales y/o arbitrales relacionadas al cumplimiento de las obligaciones accesorias al contrato de locación, al pago de intereses o facturas parcialmente impagas, así como a reclamos de cualquier naturaleza en torno al contrato de locación N° 44/2021, que mediante el presente acuerdo declaran extintos en ocasión del cumplimiento de los términos y condiciones establecidos en el mismo.----------

SEGUNDA: DECLARACIONES.-

LAS PARTES conforme los antecedentes mencionados y vinculantes dentro del presente documento, declaran y aceptan, que por convenir a sus intereses y con el fin de dar por terminados los reclamos mutuos, celebrar un acuerdo extrajudicial; consecuentemente, se determinará lo siguiente:

1. EL LOCATARIO debe cancelar la totalidad de Gs. 527.500.000 adeudados a favor de EL LOCADOR, por la cual suscribirá las Solicitudes de Transferencias de Recursos (STR) correspondientes y entregará a la firma del correspondiente acuerdo copia de las STR`s correspondientes a las facturas de junio, julio y las de agosto, setiembre y octubre 2024 respectivamente en un plazo no mayor a 30 días. ----------

2. EL LOCADOR facturará a EL LOCATARARIO en la factura de noviembre y diciembre las disminuciones correspondientes a los meses de junio, julio, agosto, setiembre que sumadas totalizan Gs. 25.760.000, por lo que esos meses se disminuirá en Gs 12.880.000.-

3. La deuda total que se presenta en el actual documento engloba a todas las acreecias mantenidas entre LAS PARTES correspondientes al periodo junio a octubre 2024, mismo por las que EL LOCATARIO debe responder a favor de EL LOCADOR. . EL LOCADOR manifiesta que el disminución será imputada a dos facturas correspondiente al mes de noviembre y diciembre a su iniciativa y conveniencia, por lo que nada tiene que reclamar al respecto.-

4. EL LOCADOR se obliga, por otra parte, a renunciar a todo reclamo judicial y/o extrajudicial que tenga objeto como reclamar, en todo o en parte, las obligaciones aquí descritas y que contienen en las facturas pendientes de pago y/o sus intereses por mora legal y/o convencional, y cual, en los términos y condiciones establecidos en el presente

Dr. Javier Dejesús Esquivel González
Defensor General
Ministerio de la Defensa Pública

PALAZZO DEL CIELO S.A.
RUC ...308-4

contrato. EL LOCATARIO renuncia en igual forma a reclamos de similar naturaleza o penalización relacionada al contrato de locación N° 44/2021.----------

5. LAS PARTES conjunta o indistintamente solicitarán a la Dirección Nacional de Contrataciones Públicas el cierre del procedimiento de avenimiento individualizado como Caso DNCP N° 127 en base al acuerdo arribado.----------

TERCERA.- DEL PAGO:

1. LAS PARTES se obligan a suscribir la adenda contractual a los efectos legales que correspondan, de manera previa al inicio de los trámites correspondientes al pago de lo acordado en el presente documento.----------

2. LAS PARTES acuerdan que la suma de Gs. 501.740.000, será cancelada por EL LOCATARIO de la siguiente forma: 1) Se obligarán las facturas ya presentadas correspondientes a los meses de junio, julio, agosto, setiembre y octubre por Gs. 527.500.000 y la factura de noviembre y diciembre será presentada en su momento con una disminución de Gs. 12.880.0000 en la cual se englobará la disminución correspondiente al periodo de junio a setiembre de 2024 que asciende a la suma total de Gs. 25.760.000, es decir Gs. 6.440.000 por cada uno de esos 4 meses.----------

3. El monto descrito anteriormente, será pagadero en el plazo de 30 días/dentro del presente ejercicio fiscal, conforme a los procedimientos del Ministerio de Hacienda.

4. El/los s pago/s serán realizados conforme según se establezca en el presente acuerdo extrajudicial, con independencia a la homologación o no de éste.----------

5. Mediante el pago de las cuotas a las que se obliga EL LOCATARIO se entenderán por extintas las obligaciones pendientes mantenidas entre las partes, quienes declaran cumplen con los antecedentes antes expuestos para su plena validez legal por lo cual son hábiles para contraer esta obligación, por lo cual no existe vicio de nulidad alguno que aqueje al presente documento.----------

CUARTA.- DEL PLAZO:

1. LAS PARTES declaran que el presente acuerdo entrará en vigor desde la fecha de suscripción, y hasta el día en el que se realice el pago en su totalidad. ----------

2. LAS PARTES declaran que los efectos surtidos por la naturaleza del acuerdo extrajudicial, así también como la renuncia al reclamo por vías judiciales ordinarias por

Dr. Javier Dejesús Esquivel González
Defensor General
Ministerio de la Defensa Pública

PALAZZO DEL CIELO S.A.
RUC: 80058908-4

concepto de incumplimiento de contrato o similar; así también como cualquier otra acción de reclamo del pago antes enunciado, sus intereses o penalizaciones, se mantendrán vigentes y serán legalmente válidos incluso después del cumplimiento del presente contrato.----------

3. De la misma manera, EL LOCATARIO podrá renunciar al plazo y cumplir con la obligación de pago antes de lo previsto.----------

QUINTA.- EXTINCIÓN DE OBLIGACIONES:

1. EL LOCATARIO declara que mediante el pago la esta suma de dinero establecida en la cláusula TERCERA del presente acuerdo, las obligaciones pendientes de pago descritas la cláusula primera del presente contrato, así también como los intereses legales a los que hubiera lugar desde el momento que entraron en mora los pagos; entre EL LOCADOR y EL LOCATARIO quedan automáticamente extintos, y no podrán ser invocadas ni por EL LOCADOR, ni un cesionario para futuros pagos/exigencias/o diligencias judiciales o extrajudiciales.----------

2. En ese sentido, EL LOCADOR renuncia expresamente, mediante el presente documento, a cualquier acción, proceso, procedimiento, trámite o diligencia preparatoria que tenga como finalidad el inicio o el reclamo judicial, ordinario o extraordinario, de vía ordinaria, sumaria o la que sea, así también como a cualquier proceso arbitral y/o de mediación; como también se renuncia a realizar actividades de agencia de cobro contra EL LOCATARIO; utilizando como justificante para cualquiera de dichos procedimientos los documentos descritos en la cláusula primera numeral 1) del presente acuerdo, y/o los derechos de cobro originados en estos.------

3. LAS PARTES acuerdan que la suscripción del presente documento genera los efectos previstos en los artículos 674, 689 y 715 de la legislación civil paraguaya. Por lo cual, en virtud al presente acuerdo las obligaciones se extinguen de acuerdo con lo descrito en la cláusula tercera del presente acuerdo, así también como aquellas accesorias a éstas, si existieren. LAS PARTES declaran que tienen suficiente capacidad legal para obligarse en este acuerdo extrajudicial. ----------

SEXTA: DIVISIBILIDAD, UNIDAD NEGOCIAL Y MODIFICACIONES.

1. En el evento que cualquier término contenido en este contrato sea o llegue a ser legalmente invalidado o inejecutable, LAS PARTES acuerdan que, en caso de duda, esto no afectará a la validez de los términos pactados.----------

Dr. Javier Dejesús Esquivel González
Defensor General
Ministerio de la Defensa Pública

PALABRA DEL CIELO S.A.

2. LAS PARTES acuerdan reemplazar cualquier término inválido o inejecutable por un término válido y ejecutable. Cualquier adición o modificación a este contrato, incluyendo las adiciones o modificaciones previstas en esta cláusula, serán efectivas únicamente por escrito.----------

SÉPTIMA.- ACEPTACIÓN.-

LAS PARTES, de común acuerdo suscriben el presente acuerdo extrajudicial; de manera libre y voluntaria, sin vicio de consentimiento alguno, en aptitud legal para contraer derechos y obligaciones; y como muestra de ello firman al pie de la misma. Dado y suscrito en la ciudad de Asunción el 12 de noviembre de 2024.

FIRMAN _____ _____

Dr. Javier Dejesús Esquivel González
Defensor General
Ministerio de la Defensa Pública

PALAZZO DEL CIELO S.A.
RUC: 80058800-

ANEXO 1

Justificación de la disminución del monto mensual en consideración a la planilla desglose de precios presentada por EL LOCADOR

PODER JUDICIAL
REPÚBLICA DEL PARAGUAY
DEFENSORIA GENERAL
MINISTERIO DE LA DEFENSA PÚBLICA