Contrato UOC Nº 55/2017

CON ESTUDIO JARITON

En la ciudad de Asunción, a los 29 días del mes de Diciembre de 2017, entre el **Sr. MANUEL PEDRO PEÑA BAUMANN**, con C. I. Nº 1.677.369, denominado en este contrato "EL PROPIETARIO" que constituye domicilio en la casa de la Calle Yegros Nº 620 de esta Capital, representado en este acto por el ESTUDIO JARITON S.A., a su vez representado por la **Sra. LOTTY M. JARITON**, con C. I. Nº 279.423, en su carácter de PRESIDENTA y la **Sra. DELMA MEZA**, con C. I. Nº 2.047.804, en su carácter de APODERADA, según Poder que le fuera otorgado el 18 de Febrero de 2.012, inscripto en la Dirección General de los Registros Públicos, Sección Poderes I-Div-II, Nº 166, Folio 626 en fecha 3 de Marzo de 2012 y por la otra, el MINISTERIO DE RELACIONES EXTERIORES, representado por el **Lic. JUAN ANDRÉS CÁCERES ARZAMENDIA,** con cédula de identidad Nº 615.997, en su carácter de Director General de Administración y Finanzas, designado por Decreto del Poder Ejecutivo Nº 6.950 de fecha 19 de Julio de 2011, denominada, "el locatario", que fija el suyo a los efectos de este acuerdo, en el inmueble objeto de este contrato, deciden celebrar este contrato de locación de inmueble que se regirá por las siguientes cláusulas:

PRIMERO: El propietario da en locación a la locataria el inmueble de su propiedad situado en esta Capital, sobre la calle El Paraguayo Independiente nº 515 – Edificio DON CARLOS – 6º. Piso, con cuenta corriente catastral nº10.0389.12/06/001 y 002. El locatario expresa recibir el referido inmueble arrendado obligándose a cumplir fielmente con las condiciones pactadas a continuación:

SEGUNDO: El plazo de locación regirá desde el **1º. de Enero de 2018 hasta el 31 de Diciembre de 2018**, que podrá ser prorrogable por acuerdo de partes y bajo constancia escrita. Si al vencimiento del contrato, el locatario continuare ocupando el inmueble, sin renovar el presente contrato, deberá abonar a favor del propietario una multa equivalente a (Gs. 100.000) CIEN MIL GUARANIES más IVA por cada día de atraso, sin perjuicio del pago del alquiler, que deberá ser abonado hasta el día de entrega del inmueble en las condiciones establecidas en el contrato. Queda expresamente acordado que tanto el propietario como el locatario podrán rescindir el presente acuerdo antes de su vencimiento, previo aviso por escrito a la otra parte con una antelación de por lo menos treinta días. -

TERCERO: El precio del alquiler mensual queda estipulado de común acuerdo y libremente entre las partes en la cantidad de **Gs. 6.930.000 (GUARANÍES SÉIS MILLONES NOVECIENTOS TREINTA MIL),** IVA INCLUIDO, en la tasa del (5%), con las expensas comunes incluidas. Aclarando el locatario que no se encuentran comprendido en estado de necesidad, ligereza o inexperiencia alguna y que la prestación que recibe es proporcional al precio del alquiler pactado.

Si durante la vigencia del presente contrato, variare la actual tasa del IVA ó entrare a regir nuevos tributos que graven el arrendamiento, estos serán adicionados automáticamente al canon del alquiler, obligándose la locataria a abonar el nuevo precio desde la fecha en que entre en vigencia la variación mencionada.

Este monto será pagadero por mes, sujeto a las Transferencias de los Fondos, para el pago de los Alquileres, realizadas por el Ministerio de Hacienda a la Institución, el monto se depositara directamente a la cuenta bancaria del propietario, declarada en su oportunidad para el efecto, conforme a las disposiciones legales vigentes del Ministerio de Hacienda y la Ley de Contrataciones Públicas.-

CUARTO: Queda expresamente acordado entre las partes que si el locatario dejare de abonar dos meses consecutivos de alquileres; el presente contrato quedará rescindido de pleno derecho, sin necesidad de interpelación extrajudicial ó judicial alguna, obligándose la locataria a desocupar inmediatamente el inmueble locado y entregarlo a el propietario, libre de toda ocupación y bajo constancia escrita. Si así no lo hiciere, el propietario quedará habilitado para solicitar directamente el desahucio de la locataria por vía judicial.-

QUINTO: El locatario autoriza en forma expresa para que procedan a la verificación, confirmación y /o certificación de los datos declarados ya sea por procedimientos telefónicos o por medio de visitas a los domicilios particulares y/o laborales proveídos, a fin de que puedan contar con los elementos de juicio y análisis necesarios para la concesión del presente contrato.-

SEXTO: Para dirimir cualquier controversia suscitada como consecuencia del presente contrato, las partes se someten libre y voluntariamente a la jurisdicción y competencia de los Tribunales Ordinarios de la Ciudad de Asunción, conforme a lo dispuesto por los Arts. 3 y 4 del Código Procesal Civil. -

SÉPTIMO: Queda a cargo exclusivo del locatario solicitar, gestionar y obtener la patente municipal y su habilitación ante las autoridades municipales ó administrativas que corresponda, quedando el propietario exonerada de todos los gastos y responsabilidades que impliquen la mencionada tramitación. Quedando además, la locataria obligado al estricto cumplimiento de las Ordenanzas Municipales y de toda norma legal y municipal que rija el funcionamiento de la actividad que ella desarrollará en la porción arrendada, asumiendo consecuentemente la responsabilidad a su respecto. Pero ese cumplimiento no puede dar lugar a efectuar modificaciones o alteraciones en la estructura e instalaciones del inmueble sin autorización expresa y escrita del propietario, por lo que de no aceptarlas, se considerará rescindido este contrato por culpa del locatario, quién estará obligado a abonar todos los gastos que ello ocasione y el pago del alquiler hasta el día que el propietario reciba el inmueble desocupado y a entera satisfacción. -

OCTAVO: El inmueble cuenta con el sistema de seguridad contra incendio (detectores de humo, luces de emergencia, alarma y manguera de incendio, y disyuntores diferenciales), que el locatario recibe en buenas condiciones, obligándose a cuidarlo, conservarlo y devolverlo en el mismo buen estado de recepción. -

NOVENO: La locación comprende todas las oficinas del sexto piso del Edificio DON CARLOS, sobre la calle El Paraguayo Independiente 515, compuesta de lo que consta en el inventario adjunto, incluyendo sus instalaciones eléctricas, hidráulicas, sanitarias, de alarma contra intrusos, alarma contra incendio, instalación de telefonía, instalación de música funcional, e instalación de aire acondicionado central. El locador y el locatario concuerdan que el inventario del inmueble arrendado adjunto a éste contrato está correcto y que dicho inventario hace parte del mismo. Los muebles, accesorios, y equipos no podrán ser removidos de las instalaciones del arriendo sin el acuerdo escrito entre el locador y el locatario.-

DECIMO: El locatario recibe el inmueble en buenas condiciones de uso, estando las paredes del mismo todas pintadas, con sus instalaciones en correcto funcionamiento, obligándose a su conservación y devolución en el mismo estado de recepción, responsabilizándose de los daños y perjuicios que él o sus funcionarios llegaren a ocasionar al mismo o a sus instalaciones, a excepción de los daños o perjuicios ocasionados por caso fortuito o fuerza mayor o el que proviniere de la calidad propia del inmueble, vicio o defecto estructural o el que proviniere del deterioro natural por el transcurso del tiempo, debiendo en los casos señalados, el locador propietario, realizar la reparación por su propia cuenta.

DECIMO PRIMERO: El locatario no podrá introducir mejoras en el inmueble locado sin autorización escrita del propietario, y las que fueran autorizadas quedarán a beneficio del mismo, sin obligación de aquélla a reembolsar por los gastos que efectúe en tal concepto.-

DECIMO SEGUNDO: El destino que el locatario dará al inmueble locado será para uso de OFICINAS; con prohibición expresa de: a) Poner alfombra con pegamento en el piso, b) utilizar para uso de vivienda particular, night club, o semejantes, y no podrá subarrendar o ceder la locación sin consentimiento escrito del propietario.-

DECIMO TERCERO: Las partes se comprometen a comunicarse por escrito recíprocamente y en el más breve plazo posible, cualquier hecho o acto que ocurriere y que se considere transcendente respecto a la locación del inmueble objeto de este contrato, y encontrar las soluciones más rápidas, adecuadas y oportunas, de común acuerdo.-

DECIMO CUARTO: El inmueble cuenta con medidores de ANDE, cuyo abono mensual de la energía eléctrica estará a cargo del locatario, y por consumo de agua corriente abonará en forma prorrateada en las expensas comunes con los demás locatarios del edificio. En caso de adulteración o fraude en el medidor de luz eléctrica y/o en el medidor de agua corriente del inmueble locado y que el mismo sea constatado por la entidad correspondiente, cualquier gasto o multa que ocasionase dicho fraude, quedará a cargo exclusivo del locatario. Todas las obligaciones originadas y derivadas de esta locación regirán hasta el día que el propietario tenga recibido el inmueble a entera satisfacción y bajo constancia escrita; aun si vencido el plazo contractual, el locatario continúa en el uso y goce del inmueble sin contrato escrito.-

DECIMO QUINTO: El propietario se reserva el derecho de visitar periódicamente el inmueble locado para verificar su estado de conservación o hacer gestiones relacionadas en este Contrato, incluso gestiones de compra-venta, por sí o por mandatario, en casos que juzgue necesario. Dichas visitas deberán ser notificadas por escrito a la locataria con 24(VEINTICUATRO) horas de antelación.-

DECIMO SEXTO: Al producirse la desocupación de la unidad arrendada, el locatario deberá: A) Acordar con la Administración día y hora hábiles para constatar su estado general; B) Presentar las facturas abonadas correspondiente a los seis meses antes de la desocupación por los servicios de luz, agua, teléfono, expensas comunes y entregar a la Administración la suma que resulte necesaria para cancelar las facturas pendientes que cubran los periodos hasta la recepción de la unidad.

C) No será recibida la unidad ni las llaves hasta tanto no se dé cumplimiento a todos estos recaudos, como también el inmueble locado no esté en las condiciones pactadas en el contrato de locación para su entrega, y firmado el escrito de conclusión o finiquito del arrendamiento por el inquilino; D) Queda expresamente acordado que interín no se cumplan estas pautas el locatario deberá seguir abonando el cánon del alquiler pactado hasta tanto el propietario o su representante acepten las llaves y la posesión del inmueble locado.-

DECIMO SÉPTIMO: **Cualquiera de las partes: Locadora o Locatario, podrá dar por terminado el contrato, sin abonar indemnización alguna, con una comunicación previa que debe remitir al otro por lo menos con dos (2) meses de antelación. Igualmente una de las partes podrá dar por terminado el contrato en cualquier momento y en forma inmediata, sin necesidad de preaviso alguno, siempre y cuando abone al otro la cantidad equivalente a un (1) mes de alquiler.-**

DECIMO OCTAVO: La suma total entregada en concepto de depósito, será devuelta al locatario a los sesenta días de haber recibido el propietario el inmueble a entera satisfacción y bajo constancia escrita, con las deducciones a que dieren lugar las obligaciones que surgen de las cláusulas precedentes.- Además se abona **Gs. 1.062.000 (Guaraníes Un Millón Sesenta y Dos Mil)** como gastos administrativos.

EN SU ACEPTACION, previa lectura y ratificación, firman: el locatario y por el propietario sus apoderados la SRA. LOTTY M. JARITON en carácter de PRESIDENTA con CI 279.423 y la SRA. DELMA MEZA en carácter de APODERADA con CI 2.047.804 , según poder, que le fuera otorgado el 18 de Febrero del 2012, inscripto en la dirección general de poderes, en la Seccion I-Div.-II, N° 166 Folio 626 en fecha 3 de Marzo del 2012, en dos ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto.-

Propietario
REPRESENTANTES

ESTUDIO JARITON S.A.
Yegros 620 - Teléf. 445881 - 448051
Fax 441988 E-mail: jjariton@alquileres.com.py
ASUNCIÓN - PARAGUAY

Lic. Juan Andrés Cáceres A.
Director General de Administración y Finanzas
Ministerio de Relaciones Exteriores