CONTRATO UOC Nº 72/2015

CON LA SRA. OÍLDA FRETES

Entre **Oílda Fretes**, en su carácter de Propietaria, con RUC: 218170-3, con domicilio en Paraguarí esq. F.R.Moreno, de la ciudad de Asunción - Paraguay, designada en lo sucesivo como EL LOCADOR y el MINISTERIO DE RELACIONES EXTERIORES DE LA REPUBLICA DEL PARAGUAY, 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, con domicilio constituido en Pte. Franco esq. O Leary, Asunción - Paraguay, designado en lo sucesivo como EL LOCATARIO, han resuelto celebrar el presente contrato de locación sujeto a las siguientes cláusulas y condiciones:

PRIMERA: OBJETO: EL LOCADOR da en locación a EL LOCATARIO el Depósito de propiedad del primero, sito en la calle Iturbe e/F.R.Moreno y Luis A.de Herrera, de la ciudad de Asunción, República del Paraguay, con Cuenta Corriente Catastral Nº 11-0066-15.-

SEGUNDA: PLAZO: El plazo de la locación queda estipulado en 12 (doce) meses, desde el 1º. de Enero hasta el 31 de Diciembre del 2016. **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.-**

TERCERA: PRECIO: El precio de la locación es de **Gs. 14.000.000(Guaraníes Catorce Millones)** mensuales incluidas expensas de áreas comunes e IVA. El precio del alquiler así estipulado será pagadero por mes anticipado en los primeros 10 días de cada mes, dependiendo siempre del Plan Financiero Institucional y de las transferencias de los fondos realizadas por el Ministerio de Hacienda. El pago de los Alquileres se depositará directamente en la cuenta bancaria del Locador o Propietario, declarada en su oportunidad para el efecto, conforme a las disposiciones legales vigentes. A su vez EL LOCATARIO se obliga al pago de su consumo de **energía eléctrica y agua corriente(ANDE y ESSAP)**.-

CUARTA: El inmueble objeto de este contrato se destinará única y exclusivamente a oficinas de EL LOCATARIO. Queda en consecuencia EL LOCATARIO obligado a: **1)** No sub-arrendar en todo o en parte el bien locado ni transferir el presente contrato. Para el eventual caso en que EL LOCADOR autorice expresamente la locación de alguno de los espacios comprendidos en el objeto de este contrato, queda entendido y convenido que será de exclusivo riesgo y responsabilidad de EL LOCATARIO, quién permanecerá obligado como deudor principal, liso y llano primer pagador de todas las obligaciones

emergentes de este contrato. **2)** Permitir a EL LOCADOR o a su apoderado y/o a la persona que éste designe para esos efectos, a efectuar inspecciones periódicas en horas hábiles de oficina, dentro del bien locado, sin que este derecho dé lugar a reclamar indemnización alguna por parte de EL LOCATARIO, a fin de constatar el perfecto estado y buen funcionamiento de todas las instalaciones y/o efectuar aquellas reparaciones que fueren necesarias para el edificio. **3)** Pagar todos los daños que ocasionen al bien locado hasta el día de su efectiva devolución y/o recepción del bien por EL LOCADOR a su entera conformidad. **4)** No introducir ni dejar introducir animales al edificio y en especial al bien locado, así como tampoco productos químicos peligrosos e inflamables. **5)** Respetar el orden y la moral conforme lo exigen las Ordenanzas Municipales. **6)** No colocar letreros exteriores, quedando expresamente establecido que en caso de que desee hacerlo, EL LOCATARIO presentará bocetos y planos correspondientes por escrito y EL LOCADOR dará la autorización en la misma forma.-

QUINTA: EL LOCATARIO recibe todas las instalaciones del bien locado, conjuntamente con los especificados en el inventario adjunto, en correcto funcionamiento, obligándose a su conservación y devolución en el mismo estado de recepción, responsabilizándose de los daños que ocurrieren a los mismos, **con excepción de los daños y perjuicios ocasionados, sean estos por caso fortuito o de fuerza mayor, o el que se causare por la calidad propia del inmueble, vicio o defecto de ella o el que proviniere por buen uso o goce estipulado o por el deterioro natural por el paso del tiempo, debiendo en tal caso, disponer la reparación del mismo, de los cuales se hará cargo el LOCADOR PROPIETARIO, debiendo en tal caso, disponer la reparación del mismo por cuenta propia.**

Queda entendido y convenido que todas las mejoras, reformas y/o construcciones introducidas al bien locado por EL LOCATARIO, las cuales deben tener siempre una previa aprobación por escrito de EL LOCADOR, serán retiradas por EL LOCATARIO, a su exclusivo costo y cargo, al término de la locación sin desmedro del inmueble. En el caso que las mismas no puedan ser retiradas en las condiciones citadas quedarán en beneficio del inmueble, sin derecho de EL LOCATARIO de solicitar indemnización o reembolso alguno a EL LOCADOR. EL LOCATARIO renuncia a solicitar restitución de gastos por mejoras que efectuare y/o retención del inmueble por esta causa y por cualquier otro motivo.-

SEXTA: La falta de cumplimiento en tiempo y forma de cada una de las obligaciones establecidas en este contrato dará derecho a EL LOCADOR a reclamar su rescisión y obligar a EL LOCATARIO a abonarle todos los daños y perjuicios que estime corresponder sin perjuicio de continuar obligado al pago del alquiler pactado hasta tanto el bien locado haya sido totalmente desocupado y las instalaciones y demás detalles se encuentren en perfectas condiciones de funcionamiento, ya sea aquellas que EL LOCATARIO recibe el día de hoy o aquellas que introdujere conforme se estableció en la cláusula anterior.-

SÉPTIMA: Si EL LOCATARIO diere motivo a que se le inicie juicio por incumplimiento de cualquiera de las cláusulas del presente contrato, se compromete a abonar los alquileres, gastos y costos desde la fecha de incumplimiento hasta la total terminación del juicio a su cargo.-

OCTAVA: Si por cualquier causa el inmueble fuere clausurado por autoridad policial, judicial, nacional o municipal por causa imputable a EL LOCATARIO los alquileres correrán igualmente hasta el momento de la restricción del bien locado, en perfectas condiciones de disponibilidad.-

NOVENA: Al producirse la desocupación del inmueble arrendado, EL LOCATARIO deberá: a) Acordar con EL LOCADOR día y hora para constatar su estado general; b) Presentar las últimas facturas abonadas de los servicios a su cargo; c) Entregar a EL LOCADOR la suma que resulte necesaria para cancelar las facturas pendientes que cubran los periodos hasta la recepción del inmueble. El mismo no será recibido de no cumplirse con estos requisitos previos. Concluida la locación, las partes podrán renovar el presente

contrato de común acuerdo. De no renovarse el contrato cualquiera sea el motivo y EL LOCATARIO no abandonare o dejare libre de toda ocupación el inmueble a esa fecha, quedará obligado al pago de US$ 20.- (veinte dólares estadounidenses) por cada día en concepto de cláusula penal independientemente de los intereses, alquileres, expensas y otros gastos.-

DÉCIMA: Cumplido el término del presente contrato y desocupado el inmueble por EL LOCATARIO, el importe de los alquileres correrán hasta el momento en que EL LOCATARIO haga entrega formal de las llaves del inmueble locado a entera satisfacción de EL LOCADOR.-

DÉCIMO PRIMERA: Se establece la suma de **Gs. 1.295.000 (Guaraníes Un Millón Doscientos Noventa y Cinco Mil)** en concepto de diferencia del depósito de garantía. El mismo no devengará intereses, ni será imputable a alquileres y accesorios y será destinado únicamente a las demás responsabilidades emergentes del presente contrato de locación. EL LOCADOR tiene acción y título ejecutivo, sin necesidad de ninguna clase de interpelación previa por todas las sumas que EL LOCATARIO deba abonar en concepto del presente contrato. Este depósito le será devuelto a EL LOCATARIO a los 60 (sesenta) días de recibido el inmueble a entera satisfacción y bajo constancia escrita.- Se abonará también la suma de **Gs. 3.360.000 (Guaraníes Tres Millones Trescientos Sesenta Mil)** por única vez, en concepto de gastos administrativos.

DÉCIMO SEGUNDA: El incumplimiento de cualquiera de las cláusulas del presente contrato o la falta de pago de dos mensualidades dará derecho a EL LOCADOR a demandar el desalojo, cobro de alquileres y a reclamar por los daños y perjuicios pertinentes. La mora se producirá de pleno derecho y sin necesidad de interpelación judicial ni extrajudicial.-

DÉCIMO TERCERA: Queda entendido y convenido que a todos los efectos legales las partes dejan constituidos sus domicilios legales en los lugares establecidos al inicio de este contrato en donde serán válidas todas las notificaciones judiciales o extrajudiciales.-

En prueba de conformidad, se firman en dos (2) ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto, en la ciudad de Asunción, a los 29 días del mes de Diciembre de dos mil quince.-

Olga Fretes
EL LOCADOR

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

ANEXO AL CONTRATO No. 72/2015

Con la renovación del contrato de alquiler, el Ministerio de Relaciones Exteriores garantiza la realización de los siguientes puntos, a solicitud de la propietaria Sra. Oílda Fretes de Sabe:

1) Mantenimiento general del inmueble - reparación de revoques y pintura
2) Fumigación general del inmueble contra hormigas, cucarachas y otros
3) Cebo para ratas
4) Sacar los vehículos del garaje

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