Ministerio de Relaciones Exteriores

Dirección de la Unidad Operativa de Contrataciones

Contrato UOC Nº 19/2015

Con EL Sr. HERMANN BAUMANN

En la ciudad de Asunción, a los 25 días del mes de Septiembre del dos mil quince, entre el **Sr. HERMANN BAUMANN BEDOYA**, con cedula de identidad policial nº 473.442 denominado en este contrato "el propietario", que constituye domicilio en la casa nº 620 de la calle Yegros, firmando por el propietario sus apoderadas la **SRA. LOTTY M. JARITON** en carácter de **VICE PRESIDENTA** con C.I. 279.423 y la **SRA. DELMA MEZA** en carácter de **APODERADA** con C.I. 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, Nº 166 Folio 626 en fecha 3 de Marzo del 2010, 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 – 1er. Piso, con cuenta corriente catastral nº10.0389.12/01.01. El locatario expresa recibir el referido inmueble arrendado obligándose a cumplir fielmente con las condiciones pactadas a continuación:

SEGUNDO: El plazo de locación regirá del 1º. de Octubre del 2015 hasta el 30 de Junio del 2016, 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. **Cualquiera de las partes: Locador 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.-**

TERCERO: El precio del alquiler mensual queda estipulado de común acuerdo y libremente entre las partes en la cantidad de Gs. 24.346.667 (GUARANÍES VEINTICUATRO MILLONES

TRESCIENTOS CUARENTA Y SEIS MIL SEISCIENTOS SESENTA Y SIETE), 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 adelantado del 1° al 10 de cada 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: Queda establecido entre las partes que el propietario abonará el Impuesto correspondiente a tasas especiales de acuerdo al valor fiscal del inmueble.-

SEPTIMO: 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. -

OCTAVO: 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. -

NOVENO: 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. -

DECIMO: La locación comprende todas las oficinas del primer 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 PRIMERO: El LOCATARIO recibe el inmueble en cuestión en el estado en que se encuentra, obligándose a su conservación y devolución en el mismo estado de recepción, salvo los deterioros ocasionales por el uso y transcurso del tiempo, responsabilizándose de los daños y perjuicios que llegare a ocasionar al mismo o a sus instalaciones. El LOCADOR PROPIETARIO se hará responsable 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.

DECIMO SEGUNDO: 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 TERCERO: 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 CUARTO: 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 QUINTO: El inmueble cuenta con dos medidores de ANDE con los nº 1468840 y 1468841, 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 SEXTO: 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 SEPTIMO: 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 OCTAVO: el locatario tiene la obligación de anticipar treinta días antes del vencimiento del contrato sobre su intención de prorrogar o no la locación.-

DECIMO NOVENO: se abona el monto de Gs. 3.320.000 (Guaraníes Tres Millones Trescientos Veinte

Mil), equivalente a la diferencia del Depósito de Garantía, en concepto de depósito sin intereses y no imputables a alquileres, para responder de las demás responsabilidades emergentes del presente contrato de locación, con opción de el propietario a perseguir judicialmente al locatario en caso de adeudar sumas mayores a la depositada. En su defecto, el monto depositado será devuelto 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. 2.296.000 (Guaraníes Dos Millones Doscientos Noventa y Seis 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 VICE 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, Nº 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 441985 E-mail: jjariton@alquileres.com.py
ASUNCION - PARAGUAY

MINISTERIO DE RELACIONES EXTERIORES
DIRECCIÓN GENERAL DE ADMINISTRACIÓN Y FINANZAS
REPÚBLICA DEL PARAGUAY

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