RENOVACION DE CONTRATO DE ALQUILER DE PLAYA DE ESTACIONAMIENTO PARA VEHICULOS

Entre la SECRETARIA NACIONAL DE LA VIVIENDA Y EL HABITAT (SENAVITAT), representado por el **ING. ELIODORO MARECOS IBARROLA,** Secretario Ejecutivo, con domicilio en Independencia Nacional N° 909 esq. Manuel Domínguez de la Ciudad de Asunción, en adelante denominados **EL LOCATARIO**, por la otra parte, **2D CONSULTORA INMOBILIARIA S.R.L.**, en representación del **LIC. RAMIRO VILLATE YALUK**, en su carácter de Gerente y así denominado en este contrato, domiciliado en la casa de la calle Mariscal López Nº 4433, conviene en celebrar el presente Contrato de Alquiler en base a las cláusulas y condiciones siguientes:

PRIMERA: 2D CONSULTORA INMOBILIARIA S.R.L., en su carácter invocado, cede por el plazo convenido, en alquiler al Locatario, un inmueble de su propiedad, con Cuenta Corriente Catastral Nº 11-0092-03, ubicado en Iturbe Nº 1.030 c/ Tte. Fariña.

SEGUNDA: El precio del alquiler se fija en la suma de G. 2.730.000.- (Guaraníes: Dos millones setecientos treinta mil), el alquiler deberá ser PAGADO POR MES ADELANTADO, del 01 al 15 de cada mes en las oficinas del administrador 2D CONSULTORA INMOBILIARIA S.R.L., en Mcal. López N° 4433, Asunción, en horas de oficina. El atraso en el pago de DOS MENSUALIDADES dará derecho al propietario o administrador en su nombre, ocupar el inmueble y exigir el inmediato desalojo y lanzamiento del inmueble, por cuenta y cargo de EL LOCATARIO. LA MORA SE PRODUCE POR EL MERO VENCIMIENTO DE LOS PLAZOS CONTRACTUALES.
Se establece un pago único total con el primer mes de alquiler de G. 686.400.- (Guaraníes: seiscientos ochenta y seis mil cuatrocientos) en concepto de gastos por renovación de contrato.

TERCERA: Cláusula penal. En caso de mora, EL LOCATARIO está obligado a pagar desde el día siguiente al vencimiento mensual del alquiler, conforme lo establece la cláusula SEGUNDA, la suma de G. 2.000.- (Guaraníes: Dos mil) por cada día de atraso, en concepto de gastos administrativos; independientemente del pago del alquiler y por el simple retardo en el cumplimiento de la obligación, no estando obligado el administrador a recibir el importe correspondiente al alquiler si no fuere pagada la multa estipulada por ésta cláusula.

CUARTA: El presente contrato será válido desde el 09 de noviembre de 2012 hasta el 09 de noviembre de 2013, plazo prorrogable de común acuerdo entre las partes, a concretarse por escrito con 60 (sesenta) días de anticipación al vencimiento, excluyendo expresamente el monto o canon de alquiler, cuyo importe se determinará tomando como pauta mínima el aumento del índice de precios al consumo dictado por el BANCO CENTRAL DEL PARAGUAY. Se deja constancia de que si el propietario decidiera al vencimiento, no continuar con la locación, se entiende que NO HAY TACITA RECONDUCCION, pudiendo el propietario pedir la unidad en cualquier momento.

QUINTA: Si EL LOCATARIO por cualquier motivo rescinde este contrato antes del plazo establecido o simplemente hiciese abandono del inmueble objeto del presente contrato, quedará automáticamente obligado a abonar al propietario una indemnización equivalente al importe de DOS MESES de alquiler. Para la recepción del mismo se regirá por lo que estipula la cláusula DECIMA PRIMERA, debiendo abonarse INDEPENDIENTEMENTE DE LA INDEMNIZACION el monto del alquiler correspondiente al inmueble hasta el día en que se proceda a dicha recepción.

SEXTA: El inmueble objeto del presente contrato comprende UN TINGLADO, descrito y detallado en el inventario adjunto del presente contrato. EL LOCATARIO declara recibir dicho inmueble, con sus instalaciones eléctricas, de agua, pluviales, artefactos y herrajes en BUENAS CONDICIONES DE USO, FUNCIONAMIENTO Y CONSERVACION. EL LOCATARIO renuncia a hacer responsable al propietario por cualquier inconveniente, molestias, daños o perjuicios que se produjere por cualquier motivo en el inmueble arrendado.

Se deja además, expresa constancia, que el mismo está con PINTURAS NUEVAS de paredes. EL LOCATARIO se obliga a conservarlas en las mismas condiciones expresadas y a devolverlos al término de la locación en el mismo estado indicado, responsabilizándose de los daños y perjuicios que llegare a ocasionar al mismo o a sus instalaciones. El propietario se reserva el derecho de efectuar inspecciones periódicas al inmueble, a efectos de constatar su buen uso y destino.

SEPTIMA: EL LOCATARIO toma a su cargo el riesgo por la utilización o manejo de cualquier artefacto, instalación o cualquier aparato de refrigeración o electricidad que esté en el inmueble arrendado o que fuera puesto en lo sucesivo, exonerando al propietario de toda responsabilidad.

OCTAVA: EL LOCATARIO no podrá introducir mejoras en la unidad sin autorización escrita del propietario. Las mismas en ningún caso podrán modificar las partes esenciales del inmueble, responsabilizándose EL LOCATARIO por cualquier daño que las mismas pudieran causar. De existir la autorización para efectuarlas, éstas deberán ser retiradas con 15 días de anticipación a la finalización del contrato.

NOVENA: El destino que EL LOCATARIO dará al inmueble locado será para uso OFICINA, bajo pena de rescisión del presente contrato, con prohibición expresa de:

a) Utilizar para vivienda particular, restauran, bar, night club, wiskería y/o semejantes;
b) La CESION o SUBLOCACION total o parcial del inmueble;
c) Poner alfombras con pegamentos en el piso.

DECIMA: EL LOCATARIO se obliga al pago de los servicios de consumo de AGUA CORRIENTE Y ENERGIA ELECTRICA, hasta el día que el propietario tenga recibido el inmueble a su entera satisfacción y bajo constancia escrita. Comprometiéndose EL LOCATARIO a hacer entrega al propietario de las facturas pagadas de todos los servicios citados anteriormente hasta el día del vencimiento del contrato, o a la fecha de rescisión del mismo.

DECIMA PRIMERA: La recepción del inmueble se realizará de la manera como indica ésta cláusula, no siendo aceptada ninguna otra forma:

a) A más tardar ocho días antes del vencimiento del presente contrato EL LOCATARIO deberá acordar con la administración día y hora hábiles para constatar el estado general del inmueble.
b) El encargado realizará inventario del inmueble, el que se encontrará a disposición de EL LOCATARIO al día siguiente de la inspección, detallándose las reparaciones necesarias para la entrega del inmueble en las condiciones estipuladas.
c) Si EL LOCATARIO lo deseare, la administración podrá hacerse cargo de dichas reparaciones, presentándose un presupuesto de los gastos a ser abonados por el locatario.
d) Encontrándose el inmueble en las mismas condiciones de entrega y en perfecto funcionamiento de todos sus accesorios, se procederá a la recepción de inmueble, previa presentación de las últimas facturas abonadas por los servicios de luz y agua, debiendo además entregar a la administración la suma que resulte necesarias para cancelar las facturas pendientes de pago.

DECIMA SEGUNDA: En caso de no encontrarse el inmueble en las condiciones estipuladas a la fecha del vencimiento del contrato, EL LOCATARIO está obligado al pago del monto correspondiente al NUEVO ALQUILER. El importe del nuevo alquiler que regirá para éste caso será comunicado a EL LOCATARIO con anticipación al vencimiento del contrato. QUEDA EXPRESAMENTE DETERMINADO QUE SOLAMENTE A PARTIR DE LA RECEPCION DEL INMUEBLE EN FORMA ESCRITA CESAN LAS OBLIGACIONES del presente contrato y no con la mera desocupación del inmueble por parte de EL LOCATARIO.

DECIMA TERCERA: Queda expresamente establecido el DERECHO DEL PROPIETARIO Y/O ADMINISTRADOR EN SU NOMBRE, EN CASO DE AUSENCIA O INHABILIDAD DE EL LOCATARIO A PROCEDER A LA APERTURA, Y OCUPACION DEL INMUEBLE, realizando si existieren muebles o mercaderías, un depósito judicial o notarial de los mismos. En dicho caso, correrán a cargo y cuenta del locatario todos los gastos que las gestiones ocasionaren.

DECIMA CUARTA: El término de la presente locación; ya sea por vencimiento del plazo estipulado o por falta de pago de alquileres en la forma indicada en la cláusula TERCERA o cualquiera otra causa de rescisión de éste contrato, da derecho al propietario para hacerse cargo de inmediato del inmueble y ocuparlo, para lo cuál queda así expresamente autorizado por EL LOCATARIO, aunque éste estuviese ausente y el inmueble se hallare cerrado.

DECIMA QUINTA: Por el presente instrumento, así como sus prórrogas siguientes, les autorizo en forma irrevocable, otorgando suficiente mandato en los términos del Art. 917 Inc. "a" del Código Civil, para que por propia cuenta o a través de empresas especializadas de nuestro medio puedan recabar información en plaza referente a mi situación patrimonial, solvencia económica, o el cumplimiento de mis obligaciones comerciales, como así también, a la verificación, confirmación y/o certificación de los datos por mí proveídos, a fin de que puedan contar con los elementos de juicio y análisis necesarios para la concesión de la solicitud que me encuentro gestionando ante vuestra empresa, de igual manera y en los mismos términos, les autorizo para que en caso de un atraso superior a los 90 días de pago en el presente contrato o cualquier otra deuda pendiente que mantenga con vuestra firma 2D CONSULTORA INMOBILIARIA S.R.L., incluyan mi nombre personal o Razón Social que represento, en el Registro General de Morosos de Informconf S.A., como así también proporcionar dicha información a terceros interesados. La eliminación de dicho Registro se realizará de acuerdo a los términos establecidos en la Ley N° 1682/2001.

DECIMA SEXTA: A los efectos de dar cumplimiento a la Cláusula CUARTA del Contrato en lo que respecta a la prórroga del mismo, la Administración notificará las nuevas condiciones del contrato. Dicha nota deberá ser contestada por EL LOCATARIO en el plazo perentorio e improrrogable que se fije en la misma. En caso de aceptación de los términos para la renovación se deberá acompañar a la comunicación respectiva la solicitud de locación debidamente completada. La Administración procederá a la preparación del nuevo contrato y comunicará a EL LOCATARIO la fecha a partir del cuál deberá pasar por sus oficinas para la suscripción del mismo. En caso de que no lo hiciere, se le intimará por Telegrama Colacionado a que en el plazo de 48 horas proceda a la firma del contrato bajo apercibimiento de que en caso de no hacerlo se tendrá por no renovado el contrato.

DECIMA SEPTIMA: Para todos los efectos del presente contrato, el propietario fija su domicilio en el de su Administrador, 2D CONSULTORA INMOBILIARIA S.R.L., por su parte EL LOCATARIO, lo hace en el inmueble arrendado, y es obligación del mismo comunicar por escrito al propietario cualquier cambio de domicilio que realice, y hasta tanto no se haya recibido acuse de parte del propietario, el mismo quedará subsistente para todos los efectos legales y procesales.

DECIMA OCTAVA: EL LOCATARIO indemnizará al propietario cualquier responsabilidad civil, multa, juicio, reclamo, demanda gastos y/o acciones de cualquier naturaleza, que resulten de perjuicios o daños sufridos por personas o por la unidad objeto del presente contrato, donde se encuentre dicha unidad ocasionados en un todo, o en parte, por un acto u omisión de EL LOCATARIO, de sus empleados, agentes, visitantes o terceras personas.

DECIMA NOVENA: EL LOCATARIO se obliga a contratar los servicios de una Empresa Aseguradora por su cuenta y orden y a su libre elección, contra terceros, incendio y contra todo otro eventual siniestro que EL LOCATARIO considere de su interés precautelar. En el caso que EL LOCATARIO no cumpla con esta cláusula contractual, el mismo renuncia en este acto en forma expresa a toda y cualquier acción judicial y/o extrajudicial que eventualmente le pudiere corresponder iniciar en contra del propietario por los eventuales siniestros que pudieran ocurrir.

VIGESIMA: EL LOCATARIO se hará cargo del pago de cualquier servicio que usufructúe o llegue a usufructuar en el inmueble en el futuro, derivado de la actividad comercial, desarrollado en el local arrendado, en el caso de ser utilizado para oficina o comercio; será a cargo de EL LOCATARIO el pago de la Patente Comercial o gastos incluidos en la factura anual de Tasas Especiales emitida por la Municipalidad.

En prueba de conformidad y aceptación de todas las clausulas del presente contrato firman las partes, EL LOCATARIO, Y POR EL PROPIETARIO SU REPRESENTANTE LEGAL 2D CONSULTORA INMOBILIARIA S.R.L.; en dos ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto, quedando el original en poder del propietario y la copia en manos de EL LOCATARIO, en Asunción Republica del Paraguay, a los 9 días del mes de noviembre del año dos mil doce.

LIC. RAMIRO VILLATE YALUK
PROPIETARIO EN REPRESENTACIÓN
2D INMOBILIARIA S.R.L.

ING. ELIODORO MARECOS IBARROLA
SECRETARIO EJECUTIVO
SENAVITAT