# CONTRATO DE LOCACIÓN M.H. N° 43/18

**Por Alquiler del 1er. Piso del Edificio Ybaga y un Garaje Privado.**

En la Ciudad de Asunción, Capital de la República del Paraguay, a los 23 días del mes de Julio del año dos mil diez y ocho, entre el **MINISTERIO DE HACIENDA**, domiciliado en la calle Chile N° 252 e/Palma y Presidente Franco, Asunción, República del Paraguay, representado para este acto por la Señora Directora Administrativa **Econ. ANDREA MERCEDES PICASO RODRÍGUEZ**, paraguaya, con Cédula de Identidad N° 5.086.593, calidad que acredita con la exhibición del testimonio del Decreto del Poder Ejecutivo N° 4792 de fecha 25 de enero de 2016, denominado en adelante **EL LOCATARIO** por una parte, y por la otra, **EL CONDOMINIO UGARTE CLEBSCH**, integrado por los Sres. ROBERTO FEDERICO UGARTE CLEBSCH, con Cédula de Identidad N° 2.378.809 y PAOLA MAGALÍ UGARTE CLEBSCH, con Cédula de Identidad N° 2.378.808, denominados "Los Propietarios", representados para este acto por el **ESTUDIO JARITON S.A.** con R.U.C. N° 80022272-5, denominado **EL LOCADOR**, cuyos Representantes Legales son la **Sra. Lotty M. Jariton**, en su carácter de Vice Presidenta, con Cédula de Identidad N° 279.423 y la **Lic. Delma Rosalía Meza**, en su carácter de Apoderada, con Cédula de Identidad N° 2.047.804, que constituyen domicilio en la calle Yegros N° 620 – Asunción, deciden celebrar este **"CONTRATO DE RENOVACIÓN DE LOCACIÓN DE INMUEBLE Y GARAJE PRIVADO"**, que se regirá por las siguientes cláusulas y condiciones:

**CLÁUSULA PRIMERA:**

EL LOCADOR da en locación al LOCATARIO, parte de un inmueble de "Los Propietarios", ubicado en el 1er. Piso del Edificio Ybaga, situado en la calle Pdte. Franco c/Nuestra Señora de la Asunción, Cta. Cte. Catastrales N° 11-0021-06/01-01/01-02/01-03/01-04/01-05/01-06/01-07 de la Ciudad de Asunción, que será destinado para alquiler de oficinas para el Ministerio de Hacienda.----------

Asimismo, EL LOCADOR da en locación a EL LOCATARIO, un garaje ubicado en el sector este de la Planta Baja del Edificio Ybaga, sobre la calle Pdte. Franco N° 173, con Cta. Cte. Catastral N° 11.0021.06.002.7 de esta Capital.----------

EL LOCATARIO expresa recibir las referidas porciones de inmuebles obligándose a cumplir fielmente con las condiciones pactadas a continuación.----------

**CLÁUSULA SEGUNDA:**

El financiamiento de los servicios derivados del presente Contrato, serán cubiertos con fondos presupuestarios provenientes del Ministerio de Hacienda, conforme al PAC de Renovación N° 7118026 y al Certificado de Disponibilidad Presupuestaria (CDP) N° 538/18.----------

**CLÁUSULA TERCERA:**

El presente Contrato es el resultado del procedimiento derivado de la Renovación de Locación de Inmuebles. La renovación fue autorizada por Resolución DA N° 211 de fecha 29 de Junio de 2018.----------

**CLÁUSULA CUARTA:**
El presente Contrato tendrá una duración de 06 (seis) meses, comenzando a regir del día **01 de Julio del 2018** y se extenderá hasta el día **31 de Diciembre del 2018**, que sin obligación de notificar fenece, plazo prorrogable de común acuerdo entre las partes y bajo constancia escrita. Al término de su vigencia, el presente contrato podrá ser prorrogado, siempre que EL LOCATARIO exprese su deseo por escrito al LOCADOR con por lo menos (30) treinta días de anticipación a la fecha de su término.----------

Al vencimiento del plazo será obligación del LOCATARIO, restituir la locación sin interpelación alguna, caso contrario deberá pagar al LOCADOR todos los alquileres por ocupación extemporánea, además de las otras cargas y obligaciones que están asumidas por él y del derecho del LOCADOR de accionar por daños y perjuicios.----------

**CLÁUSULA QUINTA:**
Para los fines del presente contrato, se conviene en establecer que el *precio del alquiler del inmueble (1er. Piso)* queda estipulado en la suma mensual de **(Gs. 21.367.500.-) GUARANÍES VEINTE Y UN MILLONES TRESCIENTOS SESENTA Y SIETE MIL QUINIENTOS**, incluyendo el Impuesto al Valor Agregado (I.V.A.).----------

Asimismo EL LOCATARIO entrega a EL LOCADOR la suma de **(Gs. 1.343.100.-) GUARANÍES UN MILLÓN TRESCIENTOS CUARENTA Y TRES MIL CIEN**, I.V.A. incluido, en *concepto de Gastos Administrativos, No Reembolsable*.----------

Con relación al precio del alquiler del Garaje, el mismo queda estipulado en la suma mensual de **(Gs. 1.963.500.-) GUARANÍES UN MILLÓN NOVECIENTOS SESENTA Y TRES MIL QUINIENTOS**, incluyendo el Impuesto al Valor Agregado (I.V.A.).----------

Asimismo EL LOCATARIO entrega a EL LOCADOR la suma de **(Gs. 123.420.-) GUARANÍES CIENTO VEINTE Y TRES MIL CUATROCIENTOS VEINTE**, I.V.A. incluido, en *concepto de Gastos Administrativos, No Reembolsable*.----------

EL LOCATARIO procederá a efectuar el pago total de los servicios de locación de inmueble y garaje, gastos administrativos a EL LOCADOR en forma adelantada y con acuse de recibo, correspondiente al periodo de vigencia de este contrato, que asciende a la suma total de **Gs. 141.452.520.- (GUARANÍES CIENTO CUARENTA Y UN MILLONES CUATROCIENTOS CINCUENTA Y DOS MIL QUINIENTOS VEINTE)** I.V.A. incluido a los valores que correspondan.----------

En caso que EL LOCATARIO decida rescindir el Contrato en forma unilateral o por causa imputable al LOCADOR, éste último deberá realizar la devolución de los montos en concepto de Alquileres pagados por anticipado y no devengados, en un plazo no mayor de 30 (treinta) días contados a partir de la entrega del inmueble arrendado, en cuenta administrativa indicada por EL LOCATARIO. En caso de no realizarse la devolución en

el tiempo establecido, devengará un interés mensual del 2,5% (dos coma cinco por ciento) mensual.----------

EL LOCADOR reconoce los depósitos realizados en concepto de garantía de alquiler y las diferencias respectivas, abonadas por parte de EL LOCATARIO, derivados de Contratos de Locación de años anteriores, los cuales deberán ser devueltos por EL LOCADOR dentro de los 60 (sesenta) días de haber recibido el inmueble a entera satisfacción y bajo constancia escrita, previa documentación de las deducciones a que dieren lugar las obligaciones que surgen del pago de los servicios básicos de agua y corriente eléctrica, hasta la fecha efectiva de entrega del inmueble, así como de otros trabajos que deberán ser detallados por EL LOCADOR en el Acta de Recepción y en el plazo establecido.----------

**CLÁUSULA SEXTA:**

Queda convenido que en caso de mora de 60 (sesenta) días de la fecha fijada para el pago, EL LOCADOR podrá rescindir el presente Contrato y solicitar el desalojo del inmueble, sin necesidad de recurrir a la justicia para el efecto y sin perjuicio del abono por parte de EL LOCATARIO del monto adeudado en concepto de alquiler por los días/meses vencidos o usufructuados, dicha decisión deberá ser notificado a EL LOCATARIO en el término de 20 (veinte) días hábiles, expondrá lo que en derecho convenga y aportará los datos que estime pertinente para la resolución del caso. Art. 60 inc. a) de la Ley N° 2051/03 de "Contrataciones Públicas".----------

**CLÁUSULA SÉPTIMA:**

Conforme a lo establecido en el Art. 41° de la Ley N° 2051/03 modificado por el Art. 1° de la Ley N° 3439/07 de "Contrataciones Públicas" se retendrá el equivalente al cero punto cuatro por ciento (0.4%) sobre el importe de cada factura, deducidos los impuestos correspondientes.----------

EL LOCATARIO podrá rescindir el contrato, en forma unilateral, con la notificación de (30) treinta días de anticipación al LOCADOR; esto no dará derecho al LOCADOR a indemnización o reclamo alguno (Art. 45 de la Ley 2051/03).----------

EL LOCADOR deberá comunicar al LOCATARIO su deseo de rescisión, del contrato de locación por cualquier causa, con (30) treinta días de preaviso.----------

**CLÁUSULA OCTAVA:**

Queda prohibida toda mejora y/o modificación en el inmueble locado, salvo autorización por escrito del LOCADOR.----------

Las mejoras que introduzca EL LOCATARIO con autorización del LOCADOR, quedarán a beneficio del mismo, sin obligación del LOCADOR de reembolsar por los gastos efectuados en las mejoras y salvo que a criterio exclusivo del LOCADOR, el mismo desee la devolución del inmueble en el mismo estado en que le fue entregado al LOCATARIO,

en cuyo caso se deberá a costa del LOCATARIO realizar las obras necesarias, para el efecto.----------

Las modificaciones que realice EL LOCATARIO en razón de urgencia deben ser autorizadas previamente por EL LOCADOR en forma escrita. Estas reformas correrán por cuenta del LOCATARIO, salvo en el caso de desperfectos ocasionados por la calidad propia del inmueble, vicios o desperfectos de construcción, que serán a cuenta del LOCADOR.----------

EL LOCATARIO permitirá todo trabajo que por fuerza mayor o a criterio del LOCADOR fuera necesario realizar en el Inmueble locado para su conservación, pudiendo éste cargar al LOCATARIO los gastos de reparación si el daño fue causado por el mismo.----------

EL LOCATARIO pagará el arreglo de cualquier avería que ocasionara, cuando las mismas sean causadas por el mismo o por el uso cotidiano, renunciando a todo derecho de repetición y/o retención contra EL LOCADOR y las dejara en beneficio del inmueble locado, sin indemnización alguna.----------

**CLÁUSULA NOVENA:**

Queda a cargo del LOCATARIO el pago de los servicios y consumo de energía eléctrica y agua corriente que le corresponda, y el no pago de estos servicios será considerado como rescisión unilateral de parte del LOCADOR y por culpa exclusiva del LOCATARIO. En caso de retiro del medidor de agua o luz por falta de pago, EL LOCATARIO deberá abonar totalmente los gastos para el reintegro de los mismos.----------

**CLÁUSULA DÉCIMA:**

En caso de adulteración o fraude en el medidor de energía eléctrica y/o medidor de agua corriente del inmueble locado por causas imputables a EL LOCATARIO, y que el hecho mencionado sea constatado por el Ente correspondiente, todos los gastos o multas que impliquen dicho fraude, quedarán a cargo exclusivo de EL LOCATARIO. Todas las obligaciones originadas y derivadas de esta Locación regirán hasta el día que EL LOCADOR tenga recibido el inmueble a entera satisfacción y bajo constancia escrita, aún así; vencido el plazo contractual EL LOCATARIO continúe en el uso y goce del inmueble sin contrato escrito.----------

**CLÁUSULA DÉCIMA PRIMERA:**

El inmueble locado y el garaje serán destinados para uso de la Sub-Secretaría de Estado de Economía, dependencia del Ministerio de Hacienda.----------

Están prohibidas cualesquiera sub-locaciones o transmisiones, parciales o totales, transitorias o permanentes, gratuitas u onerosas y en general, a todo título y todo uso contrario a lo estipulado en el presente contrato.----------

La falta de cumplimiento de las obligaciones enunciadas en estas cláusulas por EL LOCATARIO dará derecho a EL LOCADOR de rescindir este Contrato.----------

EL LOCADOR conjunta o individualmente o por medio de quien designe, podrá inspeccionar el inmueble previa notificación y con acuerdo de fecha y horario con EL LOCATARIO.----------

**CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA:**
La recepción del Inmueble por EL LOCADOR se hará en las siguientes condiciones:

1) Se fijará la hora y día hábil para la entrega del inmueble locado.----------

2) EL LOCATARIO deberá presentar las últimas facturas abonadas, correspondientes a los meses anteriores a la desocupación, por el uso de energía eléctrica, agua y otros servicios. Debiendo además entregar las sumas pendientes necesarias que cubran los períodos hasta la recepción de la unidad alquilada.----------

3) El inmueble entregado, si en el momento de la verificación no se encontrase en las mismas buenas condiciones de uso en que se recibió, EL LOCADOR queda automáticamente autorizado a realizar todos los arreglos y trabajos necesarios por cuenta y orden del LOCATARIO, sin necesidad de previo aviso y deducirá dichos gastos de las sumas entregadas en garantía en forma automática.----------

4) El único instrumento válido con el cual EL LOCATARIO podrá acreditar fehacientemente la restitución de la finca locada, será el emanado exclusivamente del LOCADOR.----------

**CLÁUSULA DÉCIMA TERCERA:**
Cualquier diferencia que surja durante la ejecución de los contratos regulados por esta Ley se dirimirá conforme con las reglas establecidas en la Ley N° 2051/03 y en lo estipulado por el presente contrato.----------

Para el caso que las Partes no resuelvan las controversias mediante negociación directa o avenimiento, éstas se obligan a someter sus diferencias a la Jurisdicción de los Tribunales en lo Civil de la Ciudad de Asunción, con exclusión de cualquier otro. Las partes constituyen domicilios especiales mencionados en este Contrato, donde serán tenidas por válidas todas las notificaciones que se practiquen.----------

En prueba de conformidad y aceptación, previa lectura y ratificación, firman las partes el presente Contrato, constituido por (6) seis páginas progresivamente numeradas, en (2) dos ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto, en el lugar y fecha expresados al comienzo.----------

**CONTRATO DE LOCACIÓN M.H. N° 43/18**

**Por Alquiler del 1er. Piso del Edificio Ybaga y un Garaje Privado.**

**POR EL LOCATARIO:** .....

**Econ. ANDREA M. PICASO R.**
**Directora Administrativa**
**Ministerio de Hacienda**

**POR EL LOCADOR:** .....

**Sra. LOTTY M. JARITON**
**Representante Legal**
**Estudio Jariton S.A.**

.....

**Lic. DELMA ROSALÍA MEZA**
**Representante Legal**
**Estudio Jariton S.A.**

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