CONTRATO DE LOCACIÓN M.H. N° 29/12

Por alquiler de Inmueble para la Dirección General de Normas y Procedimientos

En la Ciudad de Asunción, Capital de la República del Paraguay, a los 03 días del mes de abril del año dos mil doce, entre el MINISTERIO DE HACIENDA, domiciliada en la calle Chile N° 252, Asunción, República del Paraguay, representado para este acto por la Señora Directora Administrativa **C.P. NATALIA ROSSANA PALACIOS PÉREZ**, paraguaya, con Cédula de Identidad N° 2.466.811, calidad que acredita con la exhibición del testimonio del Decreto del Poder Ejecutivo N° 4152 de fecha 31 de Marzo de 2010, denominado en adelante **EL LOCATARIO** por una parte, y por la otra, el **Sr. ARTURO RESQUÍN LEZCANO**, denominado **EL LOCADOR**, paraguayo, con Cédula de Identidad N° 446.263, RUC N° 446263-7, con domicilio en la calle R.I. Boquerón N° 1423 del Barrio Los Laureles, en su carácter de PROPIETARIO, deciden celebrar este Contrato de Locación de Inmueble que se regirá por las siguientes cláusulas:

CLÁUSULA PRIMERA:

El LOCADOR da en locación a EL LOCATARIO un inmueble de su propiedad, ubicado dentro de un Edificio de propiedad horizontal, denominado Edificio Ybaga, situado en esta Capital, sobre la calle Pdte. Franco y Nuestra Sra. de la Asunción, Segundo Piso, con Cta. Cte. Ctral. N° 11-0021-06-02/1; 11-0021-06-02/2; 11-0021-06-02/3; 11-0021-06-02/4; 11-0021-06-02/5; 11-0021-06-02/6 y 11-0021-06-02/7, formando un solo cuerpo. EL LOCATARIO expresa recibir la referida porción de inmueble 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° 7017934.----------

CLÁUSULA TERCERA:

El presente Contrato es el resultado del procedimiento derivado de la Renovación de Locación de Inmuebles. La renovación fue autorizada por Resolución DGAF N° 182 de fecha 16 de Marzo de 2012.----------

CLÁUSULA CUARTA:

El presente Contrato tendrá una duración de 12 (doce) meses, comenzando a regir el día **01 de Enero del 2012** y se extenderá hasta el día **31 de Diciembre del 2012**, 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 a el LOCADOR con por lo menos (30) treinta días de anticipación a la fecha de su término.----------

Al vencimiento del plazo será obligación de EL 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 de EL LOCADOR de accionar por daños y perjuicios.----------

CLÁUSULA QUINTA:

Para los fines del presente contrato, se conviene en establecer que el precio del alquiler queda estipulado en la suma mensual de **(Gs. 12.451.105.-) GUARANÍES DOCE MILLONES CUATROCIENTOS CINCUENTA Y UN MIL CIENTO CINCO**, incluyendo el 5% de Impuesto al Valor Agregado (I.V.A.) ----------

El LOCATARIO procederá a efectuar el pago total de los servicios de Locación a EL LOCADOR en forma adelantada correspondiente al período o vigencia de este Contrato y que asciende a la suma de **(Gs. 149.413.260.-) GUARANÍES CIENTO CUARENTA Y NUEVE MILLONES CUATROCIENTOS TRECE MIL DOSCIENTOS SESENTA.-** I.V.A. incluído.----------

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.----------

Asimismo en concepto de expensas comunes se deberá abonar por adelantado y en un solo pago a la firma Consorcio de Propietarios del Edificio Ybaga, la suma de **(Gs. 22.892.277.-) GUARANÍES VEINTE Y DOS MILLONES OCHOCIENTOS NOVENTA Y DOS MIL DOSCIENTOS SETENTA Y SIETE**, Exenta de I.V.A. Dicho pago será realizado mediante la elaboración de una Orden de Servicios que será emitida por la Coordinación de la Unidad Operativa de Contratación.----------

CLÁUSULA SEXTA:

La locación comprende un inmueble situado dentro del Edificio Ybaga, Segundo Piso y que forma un solo cuerpo, compuesto de (11) once oficinas, (7) siete baños, (3) tres kitchenettes, más sus instalaciones sanitarias, de agua corriente, energía eléctrica y línea de teléfono.----------

La locación comprende también los muebles y efectos que se detallan en el inventario adjunto, que pasan a formar parte integrante de este Contrato una vez suscripto por las partes. EL LOCATARIO recibe los muebles y efectos inventariados en buen estado de uso, con obligación, al asumir la calidad de depositario de ellos, a su guarda, conservación y devolución en el mismo estado de recepción. EL LOCATARIO queda obligado A) Reparar los deterioros reparables que produzcan a dichos muebles y efectos, B) Reponer o abonar el importe de aquellos muebles o efectos con deterioros irreparables, los perdidos, extraviados, hurtados o robados.----------

A cargo de EL LOCATARIO está la obligación de abonar por las expensas comunes que presente la Administración del Edificio (Consorcio de Propietarios del Edificio Ybaga), derivados de los gastos de portería, limpieza, iluminación de las partes comunes, los ocasionados por el uso de los ascensores y otros, cuyo importe será prorrateado en forma proporcional a cada Locatario del total de los gastos, conforme a los rubros. Esta obligación regirá hasta el día en que EL LOCADOR tenga recibido el inmueble a entera satisfacción y bajo constancia escrita.----------

CLÁUSULA SÉPTIMA:

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 (60) sesenta días de preaviso.----------

El LOCADOR está facultado durante la vigencia del presente contrato a ofertar en venta el inmueble locado, debiendo el LOCATARIO acceder a que los posibles compradores, visiten el inmueble, en las horas convenidas entre ambas partes. En caso de venta del mismo, EL LOCADOR deberá comunicar la terminación del presente contrato con (60) sesenta días de anticipación a EL LOCATARIO.----------

CLÁUSULA OCTAVA:

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

Las mejoras que introduzca EL LOCATARIO con autorización de EL LOCADOR, quedarán a beneficio del mismo, sin obligación de EL LOCADOR de reembolsar por los gastos efectuados en las mejoras y salvo que a criterio exclusivo de EL 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 de EL 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 de EL LOCATARIO, salvo en el caso de desperfectos ocasionados por la calidad propia del inmueble, vicios o desperfectos de construcción, que serán a cuenta de EL LOCADOR.----------

EL LOCATARIO permitirá todo trabajo que por fuerza mayor o a criterio de EL 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 de EL LOCATARIO el pago de los servicios y consumo de la energía eléctrica, agua corriente y teléfono que le corresponda, y el no pago de estos servicios será considerado como rescisión unilateral de parte de EL LOCADOR y por culpa exclusiva de EL 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 al 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 del LOCATARIO. Todas las obligaciones originadas y derivadas de esta Locación regirán hasta el día que el LOCADOR tengan recibido el inmueble a entera satisfacción y bajo constancia escrita, aún así; vencido el plazo contractual el LOCATARIO continúa en el uso y goce del inmueble sin contrato escrito.----------

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMERA:

El inmueble locado será destinado para las Oficinas de la Dirección General de Normas y Procedimientos, dependencia de la Sub-Secretaría de Estado de Administración Financiera de este Ministerio----------

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 al 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 de EL 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:

Las partes constituyen domicilios especiales mencionados en este contrato, donde serán tenidas por válidas todas las notificaciones que se practiquen, y en caso de controversias emergentes del presente Contrato, las partes se someterán a la Jurisdicción de los Tribunales en lo Civil de la Ciudad de Asunción, con exclusión de cualquier otro.----------

EN SU ACEPTACIÓN, previa lectura y ratificación, firman las personas designadas precedentemente el presente Contrato constituido por 5 (cinco) páginas progresivamente numeradas, incluido el Inventario, en tres ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto en el lugar y fecha expresados al comienzo.----------

POR EL LOCATARIO: .....

C.P. NATALIA R. PALACIOS P.
Directora Administrativa
Ministerio de Hacienda

POR EL LOCADOR: .....

SR. ARTURO RESQUÍN LEZCANO
Propietario

INVENTARIO DE MUEBLES QUE FORMA PARTE DEL PRESENTE CONTRATO M.H.N° 29/12

1- Un aire acondicionado central a reparar marca Golden Trane.

2- Un aire acondicionado de ventana de 24.000 BTU marca Carrier en perfecto estado de uso.

3- Un aire acondicionado central con todos los accesorios a reparar.

4- Dos aires acondicionados de ventana de 12.000 BTU marca Springer en perfecto estado de uso.

5- Un aire acondicionado tipo Split de 18.000 BTU marca Midas.

6- Un aire acondicionado tipo Split de 12.000 BTU marca Midas.

7- (doce) 12 metros de cortinas de ventana y mamparas en perfecto estado.

8- Dos armarios empotrados en la pared en perfecto estado.

9- Dos cajas fuertes a retirar.

Sr. ARTURO RESQUÍN LEZCANO **LOCADOR**	**C.P. NATALIA R. PALACIOS P.** **LOCATARIO**