Inmobiliaria
Rey Sol
Alberdi No. 322 c/ Palma
Tel.: 491-234 y 491-235

CONTRATO DE ALQUILER Nº: 3 /12

En la Ciudad de Asunción, Capital de la República del Paraguay, a los 23 días del mes de MAYO del año dos mil doce, entre el **Programa de Fortalecimiento y Modernización de la Administración Fiscal II – 2014/BL-PR -Ministerio de Hacienda,** domiciliada en Alberdi N° 320 c/Palma, Asunción, en adelante **EL LOCATARIO** representado en este acto por el Señor Coordinador General del Programa **HUGO MANUEL GARCIA AVALOS,** paraguayo, con Cédula de Identidad Nº 1.219.794, con domicilio en la calle Alberdi N° 320 c/Palma, denominado **EL LOCATARIO** por una parte y por la otra **INMOBILIARIA REY SOL,** denominada **EL LOCADOR,** representada en este acto por la Señora **MARIA CEFERINA VALIENTE VDA. DE SABE**, paraguaya, con Cédula de Identidad Nº 183.006, con domicilio en la calle Juan Bautista Alberdi Nº 322 casi Palma de la Ciudad de Asunción, en su carácter de **PROPIETARIA**, convienen en celebrar el presente contrato de Locación de Inmueble que se regirá por las siguientes cláusulas y condiciones:----------

PRIMERA: EL LOCADOR da en locación a **EL LOCATARIO,** un inmueble de su propiedad, individualizado como Finca Nº 7123 del distrito de la Encarnación con Cta. Cte. Ctral. Nº. 10-0417-01 ubicado en la calle Juan Bautista Alberdi Nº 320 de la Capital – **Salón Multiuso del 1er Piso. El LOCATARIO** expresa recibir la referida porción de inmueble obligándose a cumplir fielmente con las condiciones pactadas a continuación.----------

SEGUNDA: El Financiamiento de los servicios derivados del presente Contrato, serán cubiertos con fondos presupuestarios provenientes del **Programa de Fortalecimiento y Modernización de la Administración Fiscal II- 2014/BL-PR -Ministerio de Hacienda**, conforme al PAC Nº 230284----------

TERCERA: El presente Contrato es el resultado del procedimiento derivado de la Contratación Directa Vía Excepción. La Adjudicación fue realizada por Resolución PROFOMAF Nº 10 de fecha 3 de mayo de 2012.----------

CUARTA: El presente contrato tendrá una duración de doce meses, comenzando el 01 de Enero de 2012 y termina el 31 de Diciembre de 2012, plazo prorrogable por acuerdo de 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 treinta (30) días de anticipación a la fecha de su terminación.----------

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.----------

QUINTA: Para los fines del presente contrato, se conviene en establecer que el precio del alquiler queda estipulado en la suma mensual de **GUARANÍES DOCE MILLONES.- (Gs. 12.000.000.-) IVA (5%)**. Dentro de este precio mensual se incluye el consumo de agua potable (ESSAP). La falta de pago de dos mensualidades en el pago del precio del alquiler producirá la resolución de pleno derecho del presente convenio sin necesidad de interpelación judicial ni extrajudicial, lo que autorizará al LOCADOR a exigir el desalojo del LOCATARIO.----------

EL LOCATARIO procederá a efectuar el pago total de los servicios de locación a ***EL LOCADOR*** en forma adelantada correspondiente al periodo o vigencia de este contrato y que asciende a la suma de **GUARANIES CIENTO CUARENTA Y CUATRO MILLONES (Gs. 144.000.000.-),** incluido el Impuesto al Valor Agregado (IVA).----------

SEXTA: 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 y sin incurrir en ningún tipo de responsabilidad contractual de ninguna otra índole, para el **LOCATARIO**.----------

SEPTIMA: 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.----------

OCTAVA: 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.----------

NOVENA: 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** continua en el uso y goce del inmueble sin contrato escrito.----------

DECIMA: El inmueble locado será destinado para las Oficinas del **Programa de Fortalecimiento y Modernización de la Administración Fiscal**– Ministerio de Hacienda.----------

Están prohibidas cualquiera sub-locaciones o transmisiones, parciales o totales, transitorias o permanentes, gratuita 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**.----------

DECIMA PRIMERA: 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 entregar las llaves contra recibo al LOCADOR, debiendo 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 periodos 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**.----------

DECIMA SEGUNDA: El LOCATARIO entrega y EL LOCADOR recibe la suma de GUARANIES DOCE MILLONES (Gs. 12.000.000.-), en concepto de Depósito de Garantía de Alquiler, con la firma del primer contrato firmado, sirviendo éste instrumento de suficiente recibo, no imputable a alquileres para responder de las demás responsabilidades -

emergentes del presente contrato de locación, con opción del LOCADOR a perseguir judicialmente al LOCATARIO, en caso de adeudar sumas mayores a la depositada.----------

En su defecto, el monto depositado le será devuelto al LOCATARIO a los sesenta días de haber recibido del LOCADOR el inmueble a entera satisfacción y bajo constancia escrita con las deducciones a que dieren lugar a obligaciones que surgen de las cláusulas precedentes.----------

DECIMA TERCERA: Concluida la locación, y si el LOCATARIO no abandona o deja libre de toda ocupación el inmueble a la fecha quedará obligado al pago de Gs. 400.000.- (Guaraníes cuatrocientos mil), por cada día en concepto de cláusula penal, independiente de los intereses. Las sumas así adeudadas en concepto de cláusula penal, cobro de alquileres e intereses serán exigibles sin previa intimación o requerimiento, quedando autorizado EL LOCADOR a demandar su cobro, por la vía ejecutiva, sirviendo para el efecto de suficiente título de ejemplar respectivo del presente contrato, sin perjuicio del desalojo y hasta la fecha en que este se verifique----------

DECIMA CUARTA: Las partes constituyen domicilios especiales mencionados en este contrato, donde serán tenidas por validas 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.----------

DECIMA QUINTA: Al término de la presente locación, ya sea por vencimiento del plazo estipulado o por falta de pago de dos meses de alquileres da derecho al LOCADOR para hacerse cargo de inmediato del inmueble y ocuparlo, para lo cual queda así expresamente autorizado por EL LOCATARIO aunque éste estuviese ausente y el inmueble se hallare cerrado, con la intervención judicial o notarial en su efecto.----------

DÉCIMO SEXTA: Se constituye en ***Codeudor Solidario*** del Locatario, por las responsabilidades emergentes del presente contrato de locación, incluyendo las costas de los juicios de desalojo, cobro de alquileres, cláusula penal, y cualquier otra acción promovida contra el locatario con relación a las obligaciones de este Contrato de Alquiler, Claudia Rosana Kurita, con Cédula de Identidad Nº 1.963.200 quién también será citada y notificada como parte demandada, quien constituye domicilio a todos los efectos legales a este contacto y para las notificaciones judiciales y extrajudiciales en la casa de la calle Alberdi N° 320 c/Palma ----------

EN SU ACEPTACION, previa lectura y ratificación, firman las personas afectadas en tres ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto en el lugar y fecha expresados al comienzo.----------

POR EL LOCATARIO:_____

HUGO MANUEL GARCIA
Coordinador General del Programa

POR CO-DEUDOR:_____

CLAUDIA ROSANA KURITA
C.I.Nº 1.963.200
Coordinadora Administrativo- Financiera

POR EL LOCADOR:_____

SRA. MARIA CEFERINA VALIENTE VDA. DE SABE
Propietaria

Inmobiliaria Rey Sol