UNIDAD OPERATIVA DE CONTRATACIONES

CONTRATO DE LOCACION DE INMUEBLE Nº 01 /2014

Entre el **Sr. RUBEN RAMIRO MORINIGO DURE** con C.I. N° 476.768, RUC N°: 476.768-3 fijando domicilio a efectos del presente contrato en la casa N° 890 calle Avda. Félix Bogado esquina Nanawa (8va Pyda.), de la ciudad de Asunción, en su carácter de **LOCADOR** por una parte, y por la otra, la **DEFENSORIA DEL PUEBLO DE LA REPÚBLICA DEL PARAGUAY** domiciliada sobre la calle Avda. Ygatimi y Juan E. O' Leary, representado en este acto por el **Sr. MANUEL MARIA PAEZ MONGES**, con cedula de identidad N° 300.677, en su carácter de Defensor del Pueblo, de la Defensoría del Pueblo, nombrado por Resolución N° 362 de fecha 28 de octubre de 2004, en adelante denominado el **LOCATARIO,** convienen en celebrar el presente contrato de locación de un inmueble, el cual se regirá por las cláusulas y condiciones siguientes----------

1. **OBJETO DEL CONTRATO.**

El **LOCADOR**, da alquiler al **LOCATARIO**, del inmueble ubicado en la calle O'Leary N° 969 c/ Piribebuy de la Ciudad de Asunción, con Cta. Cte. Ctral. Nº 10-466-13,(DEL TÍTULO DE PROPIEDAD) en adelante denominado **"Unidad Locada"**, a fin de utilizarlo como asiento de las dependencias de la Dirección General de Verdad, Justicia y Reparación, no pudiendo dársele otro uso. EL **LOCADOR** hace entrega en este acto de la Unidad Locada en excelente estado de conservación y funcionamiento, con pintura al agua nueva y sin clavos en las paredes, con artefactos eléctricos y sanitarios en óptimo estado de funcionamiento, alfombrado de 1ra calidad en todos los ambientes que más detalladamente se describe en el anexo. EL **LOCATARIO** se obliga a restituir el local alquilado, y todos los muebles y equipos que forman parte del local, según contrato y según las 16 hojas adjuntas con sus correspondientes fotografías, en el mismo estado y en iguales condiciones al momento de la recepción del presente contrato, caso contrario el mismo responderá por los daños y perjuicios ocasionados sea por el mal uso y/o deterioro de los mismos, por una parte, con la garantía, y por la otra, con la sola presentación de una factura, hasta cubrir totalmente y a satisfacción el monto que el LOCADOR INDIQUE que corresponde como diferencia.----------

2. DOMICILIO DE LAS PARTES.

A todos los efectos legales, **EL LOCADOR** fija su domicilio en la calle Avda. Félix Bogado esquina Nanawa, Nº 890, de la ciudad de Asunción y **EL LOCATARIO** en la calle Avda. Ygatimi y Juan E. O'Leary, de la capital, sito, donde se tendrá por realizada válidamente cualquier notificación efectuada respecto al presente contrato, hasta tanto cualquiera de las partes comunique a la otra por medio escrito, el cambio de domicilio, si dicha circunstancia aconteciere durante el periodo de vigencia del presente instrumento.----------

3. VIGENCIA DEL CONTRATO.

El presente contrato de arrendamiento tendrá vigencia a partir de la suscripción del mismo y por un periodo de 24 meses, plazo que podrá ser prorrogado, mediante acuerdo expreso entre las partes, donde el LOCATARIO deberá comunicar a la otra su interés en la prórroga, la que deberá realizarse por medio escrito y con una antelación de 30 (treinta) días corridos antes del vencimiento de la vigencia del presente contrato.----------

4. DESTINO DE LA UNIDAD LOCADA.

La unidad locada será destinada única, absoluta y exclusivamente en asiento de las dependencias de la Dirección General de Verdad, Justicia y Reparación, no pudiendo dársele otro uso. Queda expresamente prohibido cambiar el objeto declarado o destino locativo y cualesquier sublocación o transmisión, parcial o total, transitoria o permanente, gratuita u onerosa de la Unidad Locada. El simple incumplimiento por EL **LOCATARIO** de las obligaciones asumidas en esta cláusula, dará derecho al **LOCADOR** a exigir la resolución del contrato y la inmediata restitución de la Unidad Locada.-------

Rubén Morinigo Duré

MANUEL MARIA PAEZ MONGES
DEFENSOR DEL PUEBLO

5. PRECIO.

El precio del alquiler se fija en la suma mensual de Gs. 12.000.000 (guaraníes doce millones) IVA incluido, totalizando el monto total del periodo establecido G. 288.000.000 (guaraníes doscientos ochenta y ocho millones) El LOCATARIO deberá abonar por única vez en concepto de garantía de cumplimiento de contrato, mantenimiento, conservación de todos los muebles y equipos (según detalle anexo en 16 hojas adjuntas, la suma equivalente a 2(dos) meses de alquiler Gs. 24.000.000 (guaraníes veinticuatro millones), monto que será retenido hasta la entrega a total satisfacción del inmueble y sus equipamientos y muebles según consta en las 16 hojas adjuntas y anexas. Los pagos deberán hacerse por transferencia bancaria, depositando dichas cantidades en la cuenta abierta en el BANCO Continental a nombre de Rubén Ramiro Morinigo Duré. , habilitada para el efecto, debiendo EL LOCADOR extender y firmar los recibos y comprobantes pertinentes.----------

El monto total del contrato de alquiler establecido, se abonará de acuerdo al siguiente cronograma:
En el Ejercicio 2014 se abonará la suma total de G. 121.500.000 (guaraníes ciento veintiún millones quinientos mil) de la siguiente forma: Gs. 69.000.000(guaraníes sesenta y nueve millones), que incluye el monto establecido como garantía de cumplimiento de contrato, pagadero en el mes de abril de 2014; y, G.52.500.000 (guaraníes cincuenta y dos millones quinientos mil), pagadero al mes de junio de 2014.----------

En el Ejercicio 2015 se abonará la suma de G. 144.000.000 (guaraníes ciento cuarenta y cuatro millones) de la siguiente forma: dos pagos iguales de G. 72.000.000 (guaraníes setenta y dos millones) pagaderos en el mes de abril y junio respectivamente del año 2015.----------

En el Ejercicio 2016 se abonará la suma de G. 46.500.000 (guaraníes cuarenta y seis millones quinientos mil) pagaderos dentro del primer trimestre del año 2016.----------

6. PENALIDAD.

El atraso del **LOCATARIO** en el pago y en el plazo acordado, del precio del alquiler autoriza, de pleno derecho, al **LOCADOR** a resolver el presente contrato de alquiler y exigir el inmediato desalojo y lanzamiento del **LOCATARIO**, sin necesidad de interpelación o requerimiento alguno.----------

7. RESPONSABILIDADES DE LAS PARTES.

a) EL **LOCATARIO** hace recepción del bien locado en las condiciones referidas en la Cláusula Primera del presente contrato, comprometiéndose a conservarlo, mantenerlo y entregarlo en las mismas condiciones que recibe. Se dejará constancia en anexos, suscriptos por las partes que pasan a formar parte integrante de este contrato, de cualquier otra especificación e inventario de la Unidad Locada.----------

b) EL **LOCATARIO** no está facultado a introducir mejoras en la Unidad Locada, objeto del contrato, salvo que tenga previa autorización escrita del **LOCADOR**; a cuyo favor quedarán las mismas, siempre que no puedan ser retiradas por el locatario, sin que dicho acto afecte a la estructura edilicia o que dañe los accesorios como alfombrados, aberturas de blindex, vidrios, muebles, acondicionadores de aire, artefactos eléctricos y otros bienes que forman parte del equipamiento que el bien inmueble poseía en el momento de su entrega, renunciando el **LOCATARIO** a realizar reclamo alguno en relación a las mejoras introducidas, cuando éstas no pudieren ser retiradas en las condiciones mencionadas. EL **LOCADOR** se reserva el derecho de realizar visitas e inspecciones a fin de verificar el avance de las obras. El **LOCATARIO** renuncia a solicitar o hacer retención de la Unidad Locada por cualquier concepto.----------

c) EL **LOCATARIO** no podrá hacer uso abusivo de la Unidad Locada ni causar deterioro y/o perjuicio a la misma. Esta circunstancia facultará al **LOCADOR** a impedirlo de modo que considere pertinente y será causal de rescisión unilateral del contrato, sin perjuicio de la obligación de pagar los daños por los deterioros producidos, y las demás penalidades e indemnizaciones y obligaciones que también se aplicarán y tendrán vigencia hasta la efectiva restitución de la Unidad Locada.----------

d) EL **LOCATARIO** se obliga al pago del servicio de consumo de energía eléctrica (ANDE) y agua potable (ESSAP) y teléfono bloqueado (solo para recibir llamadas) (COPACO) o cualquier otro servicio hasta el día que el **LOCADOR** reciba la Unidad Locada a su entera satisfacción y bajo acta de inventario de recepción. EL **LOCATARIO** asume todas las responsabilidades y por ende, las consecuencias emergentes, de comprobarse algún tipo de conexión clandestina al margen de las reglamentaciones vigentes de servicios públicos o privados. El no pago en plazo de las facturas correspondientes faculta al **LOCADOR** a resolver el contrato, sin perjuicio de las demás prerrogativas establecidas en este

Rubén Morinigo Duré

MANUEL MARIA RAEZ MONGES

e) EL **LOCATARIO** no podrá arrendar y/o ceder, en todo o en parte, las instalaciones y la Unidad Locada.----------

f) Por todo el tiempo de su ocupación El **LOCATARIO** asume, de pleno derecho, todas las responsabilidades por daños derivados de, o relacionados a, la Unidad Locada y al inmueble propiedad del **LOCADOR**, sea que fueren sufridos por la persona del **LOCATARIO**, terceros y/o **LOCADOR**. Asimismo, el **LOCATARIO** será el único responsable por los objetos, mercancías, cajas, bultos, cosas, sustancias, etc., conocidos o por conocerse legales o ilegales, que pudieren encontrarse o introducirse en el inmueble.----------

g) Queda a cargo del **LOCADOR,** la contratación del seguro contra incendio, asimismo, la cobertura de los daños estructurales que pudiera existir en el inmueble arrendado, tales como: instalación sanitaria, goteras de techo, hundimiento de piso, filtraciones.----------

H) El **LOCADOR** correrá con los gastos de mantenimiento de los acondicionadores del aire instalados en el local arrendado.----------

8. VISITA E INSPECCION.

EL **LOCADOR** se reserva el derecho de —personal o por medio de quien designe— realizar visitas e inspecciones 9 equipos de acondicionadores de aire (2 de ellos en split de 24.000 VTU), 5 muebles de escritorio, sillas giratorias, mesada en L del estilo escritorio compartido, habiéndose entregado también las llaves de las puertas respectivas en perfecto estado de funcionamiento en todos los ambientes, cuyos demás datos se individualizan en el "Anexo de Inventario de Unidad Locada" que suscrito por los contratantes en dos ejemplares de un mismo tenor pasa a formar parte integrante de este contrato de alquiler. Queda a cargo del locatario el mantenimiento de los acondicionadores de aire y si este no lo hiciere el propietario procederá a realizar el mantenimiento correspondiente con cargo al locatario a los efectos de proteger el buen funcionamiento y constatar el buen uso y destino de éstos equipos----------

9. LIMITACIONES.

Queda expresamente prohibido al **LOCATARIO**, así sea transitoria o excepcionalmente, ingresar o depositar materiales contaminantes, inflamables, tóxicos, riesgosos o peligrosos en la Unidad Locada.----------

10. RESCICION DEL CONTRATO.

a) En caso fortuito o de fuerza mayor que imposibilite el cumplimiento del plazo de este contrato; las partes podrán de común acuerdo, decidir la rescisión del mismo.----------

b) De conformidad a lo establecido en el artículo 45 de la Ley Nº 2051 "DE CONTRATACIONES PUBLICAS", el **LOCATARIO** podrá rescindir los contratos de locación en forma unilateral sin derecho a indemnización o reclamo alguno por parte del **LOCADOR**, con la sola condición de que se les notifique con treinta (30) días calendario de anticipación. Igualmente el **LOCADOR** podrá rescindir el presente contrato de locación en forma unilateral sin derecho a indemnización o reclamo alguno por parte del **LOCATARIO**, con la sola condición de que se les notifique con treinta (30) días calendario de anticipación.----------

c) El incumplimiento de cualquiera de las disposiciones establecidas en las cláusulas del presente contrato de locación será causal de rescisión del mismo.----------

11. JURISDICCION.

Para todos los efectos que hubiere lugar en derecho en razón del presente contrato, las partes se someten a la jurisdicción y competencia de los tribunales de la ciudad de Asunción para cualquier divergencia que pudiere surgir por la aplicación y/o interpretación del presente instrumento.----------

12. RECEPCION DEL INMUEBLE.

La recepción del inmueble sea por vencimiento del plazo estipulado como por rescisión anticipada, se realizará de la manera como indica esta cláusula, no siendo aceptada ninguna otra forma de recepción: ----------

Rubén Morínigo Duré

MANUEL MARIA PAEZ MONGES
DEFENSOR DEL PUEBLO

a) Al vencimiento del presente contrato, EL **LOCATARIO** deberá acordar día y hora con **EL LOCADOR** (en horas hábiles) para constatar el estado general de la Unidad Locada, debiendo facilitar el mismo las condiciones que permitan dicha verificación, encontrándose el inmueble sin mobiliario alguno que imposibilite o dificulte dicha tarea.----------

b) Realizarán un inventario y descripción del inmueble, detallándose las reparaciones necesarias para la entrega del mismo en las condiciones acordadas.----------

c) EL **LOCADOR** sólo estará obligado a recibir la Unidad Locada una vez que se encuentre en las mismas condiciones de entrega, y con todos sus artefactos eléctricos, sanitarios, acondicionadores y demás accesorios funcionando, previa presentación del **LOCATARIO** de las últimas facturas emitidas por las empresas de servicios de energía eléctrica y agua debidamente canceladas, debiendo entregar al **LOCADOR** la suma que resulte necesaria para cancelar las facturas pendientes de pago, en cuyo caso se tomara como base y parámetro los importes que figuren en las facturas anteriores hasta con tres (3) meses de anticipación y que cubran los periodos hasta la recepción del inmueble, sin perjuicio del derecho del **LOCADOR** a cobrar cualquier diferencia o facturación en más que pudiera surgir de las facturas emitidas por los entes respectivos después de la restitución del inmueble en relación al periodo de ocupación por parte del **LOCATARIO**.----------

13. ENTREGA DEL INMUEBLE.

Concluida la locación, cualquiera sea el motivo y si EL **LOCATARIO** no abandonare o no dejare libre de toda ocupación la Unidad Locada a esa fecha, quedará obligado al pago del monto establecido como precio de alquiler hasta la restitución total del inmueble, quedando autorizado EL **LOCADOR** a demandar su cobro total o parcial, al vencimiento de cada mensualidad, por la vía ejecutiva, sirviendo para el efecto de suficiente título el ejemplar respectivo del presente contrato, su perjuicio del desalojo y hasta la fecha en que éste se verifique. La desocupación será efectiva cuando EL **LOCATARIO** entregue las llaves contra recibo escrito del **LOCADOR**.---------- ----------

14. GARANTÍA.

Se deja constancia que **EL LOCADOR** tiene derecho a una garantía de fiel cumplimiento de contrato de alquiler equivalente a dos meses de alquiler.----------

La garantía no podrá ser imputada al precio del alquiler, salvo que EL LOCADOR comunique por escrito y en la oportunidad que así lo estime conveniente, su voluntad de imputarla a alquileres adeudados.----------

La garantía será restituida a los noventa (90) días de la desocupación efectiva del inmueble arrendado; sin embargo, EL **LOCADOR** queda expresamente facultado a no restituir la garantía o hacer las deducciones o retenciones, que estime conveniente, en el caso de existir imputaciones que realizar conforme a lo establecido en este contrato, obligaciones pendientes de cumplimiento o alquileres no pagados y/o nuevos contratos de alquiler entre las partes. La restitución de la garantía estera relacionada en forma directa al estado en que es entregado: los muebles, accesorios y equipos que se detallan y adjuntan en fotografías tomadas al momento de la celebración del primer contrato, y no implica renuncia a exigir el cumplimiento de obligaciones pendientes. La garantía no devengará intereses.----------

En prueba de conformidad y aceptación, y con el compromiso de fiel cumplimiento, ambas partes firman este contrato en dos ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto en la ciudad de Asunción capital de la República del Paraguay, el día 24 de marzo de 2014.----------

LOCADOR
Rubén Morínigo Duré

REPUBLICA DEL PARAGUAY
DEFENSORÍA DEL PUEBLO

LOCATARIO
MANUEL MARIA PAEZ MONGES
DEFENSOR DEL PUEBLO