MINISTERIO DE EDUCACIÓN Y CULTURA

PROGRAMA ESCUELA VIVA II

Convenio de Préstamo N° 1880/BL-PR

LOCACION DE INMUEBLES
Nº 03/2013

CONTRATO
Nº 06/13

PAREHARA S.A.

"ALQUILER DE OFICINAS PARA EL PROGRAMA"

CONTRATO Nº 06/2013

REPÚBLICA DEL PARAGUAY
MINISTERIO DE EDUCACIÓN Y CULTURA

Programa de Mejoramiento de la Educación Escolar Básica – Escuela Viva II

PRESTAMO Nº. 1880/BL-PR

LOCACION DE INMUEBLE Nº 03/13

Contrato de "Alquiler de Oficinas para el Programa" suscrito con el oferente PAREHARA S.A.

En la ciudad de Asunción, capital de la República del Paraguay, a los 12 días del mes de Ag del año 2013, la **UNIDAD COORDINADORA DE PROGRAMAS DEL MINISTERIO DE EDUCACIÓN Y CULTURA**, representada en este acto por la **SRA. ROSA BEATRIZ AGÜERO VILLAMAYOR,** en su carácter de Coordinadora Ejecutiva conforme lo establece la resolución ministerial Nº 1667/13, domiciliada a este efecto en la calle Humaitá Nº 145 entre Ntra. Señora de la Asunción e Independencia Nacional, Edif. Planeta I – 4º Piso, denominada en adelante indistintamente el **EL LOCATARIO** y Licenciado **MARCOS INSFRAN** con **C.I. 689.151** en representación de la la firma **PAREHARA S.A.**, con **RUC Nº 80040509-9,** con domicilio en Tte. Arce Rojas N° 1148 e/Teodoro S. Mongelos y Herminio Gimenez, en adelante **EL LOCADOR,** convienen en celebrar el presente **CONTRATO DE LOCACIÓN** de 2 (dos) inmuebles en propiedad horizontal del referido edificio **"PLANETA I"**, el que se regirá por las siguientes cláusulas:----------

PRIMERA: La firma **PAREHARA S.A**, en el carácter invocado, da en locación a la **UNIDAD COORDINADORA DE PROGRAMAS MEC-BID**, 2 (dos) niveles o pisos, inmuebles en propiedad horizontal inscriptos en el Registro General de la Propiedad bajo el régimen de "Propiedad Horizontal", componentes del edificio **"PLANETA I"**, sito en la calle Humaitá al 145, entre Independencia Nacional y Nuestra Señora de la Asunción, de esta capital.----------

Los pisos o niveles locados en el edificio de referencia se individualizan en la siguiente forma:

CUARTO PISO: inmueble individualizado con la **Cta. Cte. Ctral. 11.0072.19/04.**, con **330 (trescientos treinta)** metros cuadrados de área exclusiva, fijándose el precio del alquiler en **Gs. 10.950.000 (Guaraníes Diez Millones Novecientos Cincuenta Mil) mensuales IVA Incluido**.
El citado piso cuenta con los siguientes ítems:

- En la entrada dos puertas de vidrio, provista de herrajes y frenos.
- Mampara de vidrio lado derecho, cantidad de 4,41 metros cuadrados (2,10 x 2,10 mts.) con su correspondiente puerta de vidrio, provista de herraje y freno.
- Mampara de vidrio lado izquierdo, cantidad de 4,41 metros cuadrados (2,10 x 2,10 mts.) con su correspondiente puerta de vidrio, provista de herraje y freno.
- Mamparas revestidas con alfombra y madera en cantidad de 13,2 metros cuadrados (6 x 2,20 mts.).
- Mamparas de madera y vidrio en cantidad de 4,18 metros cuadrados (1,9 x 2,20 mts.).
- Mamparas de madera en cantidad de 15,4 metros cuadrados (7 x 2,20 mts.).
- Mamparas de madera y vidrio en cantidad de 11 metros cuadrados (5 x 2,20 mts.).
- Placares de madera con puertas corredizas empotrados en las paredes de todas las oficinas.
- Área de Kichenet: 1 lavatorio con mesada y mueble de fórmica con tres puertas color beige; 1 placard de fórmica con cuatros puertas color beige; 1 mesa de fórmica de cuarenta centímetros de ancho por dos metros con setenta centímetros de largo y un placard de madera marrón con cuatro puertas.
- Seis extintores de 6 Kg. Cada uno y uno de 4 kg.
- Dos (2) aparatos de aire acondicionado central Marca "YORK", de procedencia argentina con compresor americano de 60.000 B.T.U. cada uno, con sus respectivos termostatos de ambiente, 380 V, 50 ciclos.

SEXTO PISO: 2 inmuebles individualizados con la **Cta. Cte. Ctral. 11.0072.19-01,02 y 03**, con **147 (ciento cuarenta y siete)** metros cuadrados de área exclusiva, y la **Cta. Cte. Ctral. 11.0072.19/06.04, 05 y 06 con 141 (ciento cuarenta y un)** metros cuadrados de área exclusiva, fijándose el precio del alquiler en **Gs. 10.950.000 (Guaraníes Diez Millones Novecientos Cincuenta Mil) mensuales IVA Incluido**.
El citado piso cuenta con los siguientes ítems:

- Mamparas divisorias de madera con vidrio 79,2 metros cuadrados (36 x 2,20 mts.).
- Mamparas divisorias de madera 22 metros cuadrados (10 x 2,20 mts.).
- 4 (cuatro) extintores de incendio de 6 kg. cada uno.-
- 1 (un) lavadero con mesada.-
- Placares de madera con puerta corrediza empotrados en las paredes de la oficinas.-
- 1 (uno) aparato de Aire Acondicionado central tipo Split, Marca "DUCANE" de procedencia americana, de 90.000 B.T.U.

Una Garantía por única vez de Gs. 3.000.000.- (Guaraníes Tres Millones)----------
-

SEGUNDA: El monto total de los alquileres por los pisos 4° y 6°, o sus partes, asciende a la suma de **Gs. 265.800.000 (Guaraníes Doscientos Sesenta y Cinco Millones Ochocientos Mil) IVA Incluido**. Los pagos serán abonados por semestre adelantado, contra presentación de la factura correspondiente al semestre abonado. El canon del alquiler incluye el Impuesto al Valor Agregado, las Expensas Comunes (Gastos Comunes) del Edificio. ----------

TERCERA: El presente contrato será válido desde el **1 de enero del 2013 hasta el 31 de diciembre del 2013**, pudiendo ser prorrogado de común acuerdo entre las partes, en cuyo caso se suscribirá un nuevo contrato, si **EL LOCADOR** y/o **EL LOCATARIO** no manifiestan por escrito su intención de terminarlo, 30 (treinta) días corridos antes de su finalización. En caso de renovación se podrá incluir modificación, agregación y/o alteración en cualquiera de sus cláusulas. Queda plenamente establecido y estipulado que el **LOCATARIO** se obliga y compromete a desocupar los inmuebles arrendados, libres de ocupantes y de entregar las llaves, impostergablemente el día 31 de diciembre de 2013, fecha de finalización de este contrato, salvo caso de renovación del mismo.----------

CUARTA: Los pisos o niveles arrendados, o sus partes, es decir el cuarto, y el sexto, no podrán ser destinados a otro fin que no sea la actividad de oficinas, no se podrán subalquilar, ni traspasar derechos del presente contrato de locación, ni venderlo ni cederlo.----------

QUINTA: Es obligación del **LOCATARIO** mantener los locales en perfecto estado de conservación, presentación e higiene, tal como han sido recibidos y devolverlos al final del contrato o a la rescisión del mismo, en igual estado, salvo los deterioros que afectaren a los locales por fuerza mayor, caso fortuito o desgaste por el uso normal y/o el transcurso del tiempo. Las reparaciones menores de los locales correrán por cuenta y cargo del **LOCATARIO**.----------

SEXTA: **EL LOCATARIO** indemnizará al **LOCADOR** cualquier responsabilidad, multa, juicio, reclamo, demanda, gastos y/o acciones de cualquier naturaleza que resultaren de perjuicios o daños sufridos por personas, por los locales o por el edificio donde se encuentran los locales arrendados, objetos del presente contrato, ocasionados en todo o en parte por un acto u omisión del **LOCATARIO**, o de sus empleados, agentes o visitantes.----------

SEPTIMA: Las partes acuerdan que forman parte de este contrato el actual "REGLAMENTO INTERNO DEL EDIFICIO PLANETA I", aprobado por el Consejo de Co-propietarios y sus futuras revisiones o modificaciones. Una copia del mencionado Reglamento va anexado a este contrato, y **EL LOCATARIO** declara tener pleno conocimiento y aceptación del mismo.----------

OCTAVA: **El LOCATARIO** no podrá hacer modificaciones o introducir mejoras en los inmuebles sin autorización escrita dada por **EL LOCADOR**, pero éste podrá optar por mantenerlas sin cargo alguno si se hicieren, así como rechazarlas, obligándose **EL LOCATARIO** en este caso a volver las cosas al estado anterior en que se encontraban, dentro del plazo perentorio de 30 (treinta) días corridos.----------

NOVENA: Queda a cargo del **LOCATARIO** abonar mensualmente las facturas por consumo de energía eléctrica, correspondiente a cada uno de los pisos o niveles, o sus partes, objetos de este contrato y de las líneas telefónicas de los pisos arrendados. **EL LOCATARIO** se obliga y se compromete a facilitar al **LOCADOR**, copias de las mencionadas facturas, inmediatamente después de haber sido abonadas las mismas, en caso de ser requeridas por el **LOCADOR**.----------

DECIMA: **EL LOCATARIO** podrá dar por terminado, en forma unilateral, el contrato de locación, suscripto por el **LOCADOR**, sin derecho del mismo a indemnización o reclamo alguno, con la sola condición de que se le notifique con treinta días corridos de anticipación.----------

DECIMO PRIMERA: El abandono de los locales, objeto de la locación será considerado incumplimiento del presente contrato, autorizando al **LOCADOR** a declararlo rescindido. En este caso se deja establecido que el domicilio del **LOCATARIO** será el local donde se asiente la Unidad Coordinadora de Programas MEC-BID (UCP MEC-BID) y/o local central del Ministerio de Educación y Cultura, ubicado a los efectos de este Contrato en 15 de Agosto entre Eduardo Víctor Haedo y Gral. Díaz de la ciudad de Asunción.----------

DECIMO SEGUNDA: **EL LOCADOR** entrega al **LOCATARIO** las llaves de los locales. En caso de extravío de las mismas, su reposición, así como las tantas copias que se necesitaren, correrán por cuenta y cargo del **LOCATARIO**.----------

DECIMO TERCERA: Todas las obligaciones originadas y derivadas de este contrato de locación regirán hasta que **EL LOCADOR** tenga recibido los pisos o niveles, o sus partes, arrendados a su entera satisfacción y bajo constancia escrita, aún si vencido el plazo contractual el **LOCATARIO** continúa en el uso y goce de los locales sin contrato escrito.----------

DECIMO CUARTA: En caso de desocupación en la fecha pactada en este contrato de cualquiera de los niveles o pisos, o sus partes, arrendados, **EL LOCATARIO** se obliga y compromete a realizar las reparaciones que cupieren dentro del perentorio plazo de 30 (treinta) días hábiles, caso contrario lo realizará el **LOCADOR** y repetirá los gastos del **LOCATARIO**. El importe del alquiler y gastos correrá hasta el día en que los locales sean efectivamente recibidos con la conformidad del **LOCADOR**.----------

DECIMO QUINTA: **EL LOCADOR** y **EL LOCATARIO** están obligados a comunicarse por escrito y en el mas breve tiempo posible, cualquier hecho de importancia con respecto a la locación, de manera a buscar de común acuerdo, si se presentaren problemas, las soluciones más rápidas y oportunas.----------

DECIMO SEXTA: Para el caso de cualquier divergencia, las partes aceptan la jurisdicción del Tribunal en lo Civil de la ciudad de Asunción, y constituyen domicilio: **EL LOCADOR** en Tte. Arce Rojas N° 1148 e/Teodoro S. Mongelos y Herminio Gimenez, y el **LOCATARIO** sito en Humaitá 145 entre Independencia Nacional y Ntra. Sra. de la Asunción, Edificio Planeta I. Piso 4to., local de la

UCP/MEC/BID, todos en esta capital. Toda notificación judicial y/o extrajudicial efectuada en los mismos surtirá pleno efecto, y en el caso de variación de estos domicilios deberán ser comunicados a la otra parte por escrito.----------

DECIMO SEPTIMA: A los efectos de las acciones y obligaciones y en las condiciones y cláusulas expresadas, las partes suscriben el presente contrato de locación en 2 (dos) ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto en Asunción, capital de la República del Paraguay, a los 12 **días del mes de** agosto **del año dos mil trece.**----------

MARCOS INSFRAN/PAREHARA S.A.
Propietario
Locador

PAREHARA S.A.

ROSA BEATRIZ AGÜERO VILLAMAYOR
Coordinadora Ejecutiva
Locatario