CONTRATO UOC Nº 18/2012

CON LA FIRMA INMOBILIARIA CENTRAL

Entre **INMOBILIARIA CENTRAL S.A.**, en su carácter de Propietaria, con RUC: 80003135-0 representada en este acto por la Sra. RAQUEL SARAGUSTI DE PERERA con C.I. No. 211.656, en su carácter de Presidenta, con domicilio en Gral. Santos Nro. 715 c/Siria, de la ciudad de Asunción - Paraguay, designada en lo sucesivo como EL LOCADOR y el MINISTERIO DE RELACIONES EXTERIORES DE LA REPUBLICA DEL PARAGUAY, representado por el **Lic. Juan Andrés Cáceres Arzamendia,** con cédula de identidad Nº 615.997, en su carácter de Director General de Administración y Finanzas, designado por Decreto del Poder Ejecutivo Nº 6.950 de fecha 19 de Julio de 2011, con domicilio constituido en Pte. Franco esq. O Leary, Asunción - Paraguay, designado en lo sucesivo como EL LOCATARIO, han resuelto celebrar el presente contrato de locación sujeto a las siguientes cláusulas y condiciones:----------

PRIMERA: OBJETO: EL LOCADOR da en locación a EL LOCATARIO el quinto piso (5º) del inmueble de propiedad del primero, sito en la calle Pdte. Franco Nº 706 esq. O´leary, de la ciudad de Asunción, República del Paraguay, con Cuenta Corriente Catastral Nº 10-0395-10.----------

SEGUNDA: PLAZO: El plazo de la locación queda estipulado en 12 (doce) meses, desde el 1º de Junio de 2012, hasta el 31 de Mayo del 2013. El contrato es prorrogable por acuerdo de partes y bajo constancia escrita sesenta (60) días antes del vencimiento del presente contrato, por otro periodo igual, previo acuerdo sobre el precio y demás condiciones del contrato. Cualquiera de las partes podrá dar por terminado el contrato, sin abonar indemnización alguna, con una comunicación previa que debe remitir al otro contratante por lo menos dos (2) meses antes de concluir el periodo anual en curso. Igualmente una de las partes podrá dar por terminado el contrato en cualquier momento y en forma inmediata, sin necesidad de preaviso alguno, siempre y cuando abone al otro contratante la cantidad equivalente a un (1) mes de alquiler.----------

TERCERA: PRECIO: El precio de la locación es de Gs. 4.000.000.- (Guaraníes cuatro millones) mensuales incluidas expensas de áreas comunes e IVA. El precio del alquiler así estipulado será pagadero por mes anticipado en los primeros 10 días de cada mes, dependiendo siempre del Plan Financiero Institucional y de las transferencias de los fondos realizadas por el Ministerio de Hacienda. El pago de los Alquileres se depositara directamente en la cuenta bancaria del Locador o Propietario, declarada en su oportunidad para el efecto, conforme a las disposiciones legales vigentes. A su vez EL LOCATARIO se obliga al pago de su consumo de energía eléctrica.----------

CUARTA: El inmueble objeto de este contrato se destinará única y exclusivamente a oficinas de EL LOCATARIO. Queda en consecuencia EL LOCATARIO obligado a: **1)** No sub-arrendar en todo o en parte el bien locado ni transferir el presente contrato. Para el eventual caso en que EL LOCADOR autorice expresamente la locación de alguno de los espacios comprendidos en el objeto de este contrato, queda entendido y convenido que será de exclusivo riesgo y responsabilidad de EL LOCATARIO, quién permanecerá obligado como deudor principal, liso y llano primer pagador de todas las obligaciones emergentes de este contrato. **2)** Cumplir y hacer cumplir el reglamento interno del edificio que declaran conocer y aceptar, copia del cual se firmó por separado como parte integrante del contrato 455/2009 de fecha 25/08/09, denominado ADDENDUM No. 1. **3)** Permitir a EL LOCADOR o a su apoderado y/o a la persona que éste designe para esos efectos, a efectuar inspecciones periódicas en horas hábiles de oficina, dentro del bien locado, sin que este derecho dé lugar a reclamar indemnización alguna por parte de EL LOCATARIO, a fin de constatar el perfecto estado y buen funcionamiento de todas las instalaciones y/o efectuar aquellas reparaciones que fueren necesarias para el edificio. **4)** Pagar todos los daños que ocasionen al bien locado hasta el día de su efectiva devolución y/o recepción del bien por EL LOCADOR a su entera conformidad. **5)** No introducir ni dejar introducir animales al edificio y en especial al bien locado, así como tampoco productos químicos peligrosos e inflamables. **6)** Respetar el orden y la moral conforme lo exigen las Ordenanzas Municipales. **7)** No colocar letreros exteriores, quedando expresamente establecido que en caso de que desee

hacerlo, EL LOCATARIO presentará bocetos y planos correspondientes por escrito y EL LOCADOR dará la autorización en la misma forma."----------

QUINTA: EL LOCATARIO recibe todas las instalaciones del bien locado, conjuntamente con los especificados en el inventario adjunto, en correcto funcionamiento, obligándose a su conservación y devolución en el mismo estado de recepción, responsabilizándose de los daños que ocurrieren a los mismos. Queda entendido y convenido que todas las mejoras, reformas y/o construcciones introducidas al bien locado por EL LOCATARIO, las cuales deben tener siempre una previa aprobación por escrito de EL LOCADOR, serán retiradas por EL LOCATARIO, a su exclusivo costo y cargo, al término de la locación sin desmedro del inmueble. En el caso que las mismas no puedan ser retiradas en las condiciones citadas quedarán en beneficio del inmueble, sin derecho de EL LOCATARIO de solicitar indemnización o reembolso alguno a EL LOCADOR. EL LOCATARIO renuncia a solicitar restitución de gastos por mejoras que efectuare y/o retención del inmueble por esta causa y por cualquier otro motivo.----------

SEXTA: La falta de cumplimiento en tiempo y forma de cada una de las obligaciones establecidas en este contrato dará derecho a EL LOCADOR a reclamar su rescisión y obligar a EL LOCATARIO a abonarle todos los daños y perjuicios que estime corresponder sin perjuicio de continuar obligado al pago del alquiler pactado hasta tanto el bien locado haya sido totalmente desocupado y las instalaciones y demás detalles se encuentren en perfectas condiciones de funcionamiento, ya sea aquellas que EL LOCATARIO recibe el día de hoy o aquellas que introdujere conforme se estableció en la cláusula anterior.----------

SÉPTIMA: Si EL LOCATARIO diere motivo a que se le inicie juicio por incumplimiento de cualquiera de las cláusulas del presente contrato, se compromete a abonar los alquileres, gastos y costos desde la fecha de incumplimiento hasta la total terminación del juicio a su cargo.----------

OCTAVA: Si por cualquier causa el inmueble fuere clausurado por autoridad policial, judicial, nacional o municipal por causa imputable a EL LOCATARIO los alquileres correrán igualmente hasta el momento de la restricción del bien locado, en perfectas condiciones de disponibilidad.----------

NOVENA: Al producirse la desocupación del inmueble arrendado, EL LOCATARIO deberá: a) Acordar con EL LOCADOR día y hora para constatar su estado general; b) Presentar las últimas facturas abonadas de los servicios a su cargo; c) Entregar a EL LOCADOR la suma que resulte necesaria para cancelar las facturas pendientes que cubran los periodos hasta la recepción del inmueble. El mismo no será recibido de no cumplirse con estos requisitos previos. Concluida la locación, las partes podrán renovar el presente contrato de común acuerdo. De no renovarse el contrato cualquiera sea el motivo y EL LOCATARIO no abandonare o dejare libre de toda ocupación el inmueble a esa fecha, quedará obligado al pago de US$ 20.- (veinte dólares estadounidenses) por cada día en concepto de cláusula penal independientemente de los intereses, alquileres, expensas y otros gastos.----------

DECIMA: Cumplido el término del presente contrato y desocupado el inmueble por EL LOCATARIO, el importe de los alquileres correrán hasta el momento en que EL LOCATARIO haga entrega formal de las llaves del inmueble locado a entera satisfacción de EL LOCADOR.----------

DÉCIMO PRIMERA: Se establece la suma de Gs. 4.000.000 (Guaraníes Cuatro Millones) en concepto de depósito de garantía así como también la suma de Gs. 2.200.000 (Guaraníes Dos Millones Doscientos Mil) en concepto de gastos administrativos como única vez. El mismo no devengará intereses, ni será imputable a alquileres y accesorios y será destinado únicamente a las demás responsabilidades emergentes del presente contrato de locación. EL LOCADOR tiene acción y título ejecutivo, sin necesidad de ninguna clase de interpelación previa por todas las sumas que EL LOCATARIO deba abonar en concepto del presente contrato. Este depósito le será devuelto a EL LOCATARIO a los 60 (sesenta) días de recibido el inmueble a entera satisfacción y bajo constancia escrita.-

DÉCIMO SEGUNDA: El incumplimiento de cualquiera de las cláusulas del presente contrato o la falta de pago de dos mensualidades dará derecho a EL LOCADOR a demandar el desalojo, cobro de alquileres y a

reclamar por los daños y perjuicios pertinentes. La mora se producirá de pleno derecho y sin necesidad de interpelación judicial ni extrajudicial.----------

DÉCIMO TERCERA: El reglamento interno del edificio se aplicará subsidiariamente en todo lo que no se oponga al presente contrato.----------

DÉCIMO CUARTO: Queda entendido y convenido que a todos los efectos legales las partes dejan constituidos sus domicilios legales en los lugares establecidos al inicio de este contrato en donde serán válidas todas las notificaciones judiciales o extrajudiciales.----------

En prueba de conformidad, se firman en dos (2) ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto, en la ciudad de Asunción, a los 14 ***días del mes de*** Junio ***del dos mil doce.***----------

Raquel Saragusti de Perera
EL LOCADOR

Lic. Juan Andrés Cáceres
Director General de Administración y Finanzas
Ministerio De Relaciones Exteriores
El Locatario

Ministerio de Relaciones Exteriores

Unidad Operativa de Contrataciones

ADDENDUM N° 1

Al contrato de locación celebrado entre Inmobiliaria Central S.A. (EL LOCADOR) y el MINISTERIO DE RELACIONES EXTERIORES DE LA REPUBLICA DEL PARAGUAY, representado por el Lic. Cipriano Melgarejo Guanes, firmado el veinte y cinco de agosto de 2009.

REGLAMENTO INTERNO DEL EDIFICIO "SEGUROS PATRIA"
SITO EN PDTE. FRANCO N° 706 ESQ. O'LEARY - ASUNCION

Art. 1°: *Existiendo escaleras en el edificio y estando las mismas a disposición de EL LOCATARIO o quién necesite o desee usarlas, EL LOCADOR no se hace responsable directo o indirectamente por ningún accidente que pudiera provocar el uso de los ascensores. Tampoco se hará responsable del mismo modo por ningún accidente originado por el mal uso de los elementos componentes del edificio y/o sus instalaciones o por accidentes ocasionales por caídas, tropiezos, golpes, electrocuciones, etc.* ----------

Art. 2°: *Las instalaciones comunes del edificio, entendido ascensores, pasillos comunes y/o halls y escaleras de uso colectivo, serán limpiados y reparados por EL LOCADOR por lo que la conservación de tal limpieza es recomendada muy especialmente a EL LOCATARIO y sus dependientes en beneficio de todos. Cualquier exceso, falta de cuidado y destrucción que provoque EL LOCATARIO y/o sus dependientes directos o indirectos, será a su exclusivo cargo los gastos que demanden las limpiezas adicionales y/o reparaciones que le serán facturadas conjuntamente en cada mes de alquiler que se afecte, siendo su pago obligatorio en plazo perentorio y con las mismas obligaciones que para el pago del alquiler respectivo.*----------

Art. 3°: *EL LOCADOR designará un mayordomo y un sereno, el primero para cumplir servicios durante las horas hábiles de trabajo y el segundo durante las noches, sábados de tarde, domingos y feriados. Las instrucciones de ambos deben ser seguidas y respetadas como emanadas por EL LOCADOR.*----------

Art. 4°: *El edificio estará abierto en el siguiente horario: de 6:00 horas a 13:00 horas los sábados y de 6:00 horas a 20:00 horas de lunes a viernes. Los sábados después de las 13:00 horas y los Domingos o feriados el edificio permanecerá cerrado* ----------
Estando cerrado el edificio solo podrá entrar EL LOCATARIO si necesita hacerlo, pero deberá dar su nombre al sereno si este así lo solicitase y justificar su identidad con la cédula o documento respectivo. Si no lo hace, el sereno le podrá prohibir la entrada. También si por razones de trabajo le fuera necesario a EL LOCATARIO permanecer por más tiempo en sus oficinas, después de la hora de cierre de la puerta de la calle, deberá avisar al sereno encargado previamente.----------

Art. 5°: *La limpieza y cierre del piso locado son por cuenta de EL LOCATARIO, sin embargo EL LOCADOR se reserva el derecho de rechazar la gente empleada para la limpieza por EL LOCATARIO cuando estime que la misma no reúne las condiciones morales y/o de idoneidad requerida en beneficio del resto de los inquilinos y del cuidado de las instalaciones.*----------

Art. 6: *El correcto uso de los ascensores y de las instalaciones del edificio en general es exigido a EL LOCATARIO y sus dependientes directos o indirectos y se hará responsable por cualquier daño causado a los mismos.*----------

Inmobiliaria Central S.A.

Art. 7°: *EL LOCATARIO es responsable por todos los actos que realicen sus empleados, personales, clientes y/o visitantes que lo afecten y/o se relacionen.*----------

Art. 8°: *EL LOCADOR no se hace responsable ni directa ni indirectamente de robos y/o hurtos que sufriera EL LOCATARIO y/o dependientes directos o indirectos, ocasionados dentro del edificio y sus anexos, a consecuencia de las cerraduras o no proveídas en el mismo. Si EL LOCATARIO deseara cambiar o agregar algunas cerraduras, deberá solicitarlo por escrito y solamente lo podrán hacer si EL LOCADOR lo autorizara previamente. Este cambio se hará en toda circunstancia, en todo caso, sin dañar los elementos existentes y con su correcta colocación y prolijidad y estéticamente de acorde al resto del edificio y se hará por cuenta exclusiva de EL LOCATARIO.*----------

Art. 9°: *Está prohibido en el edificio el uso de radios y/o altavoces y/o tocadiscos con bafles, salvo que a exclusivo juicio de EL LOCADOR éstos se usen en tono moderado sin molestar ni perjudicar al resto de los inquilinos.*----------

Art. 10°: *Está prohibido terminantemente el acceso al edificio y que EL LOCATARIO permita ese hecho de animales domésticos o no, mendigos, lustrabotas, vendedores de diarios, vendedores generales, etc. (los vendedores podrán acceder siempre y cuando se relacionen específicamente con la actividad comercial si esta la requiriese).*----------

Art. 11°: *Los residuos y/o basuras y/o papeles, etc., deberán ser guardados en recipientes y de acuerdo a las ordenanzas municipales al respecto y deberán ser depositados diariamente a más tardar media hora antes previo al horario de recolección que efectúa la mencionada institución. Los recipientes deberán ser dejados diariamente en la planta baja en el lugar habilitado al efecto.*----------

Art. 12°: *Queda expresamente prohibido el uso de ácidos, detergentes y/o líquidos inapropiados para la limpieza de los pisos y/o instalaciones, que no sean previamente aprobados por EL LOCADOR. A todo evento se recomienda el uso de agua y jabón común solamente.*----------

Art. 13°: *Queda expresamente prohibido el acceso a la terraza, sala de máquinas, tanques de agua y el manipuleo de las instalaciones eléctricas y sanitarias a gente no autorizada expresamente por EL LOCADOR y previa solicitud de EL LOCATARIO.*----------

Art. 14°: *El presente reglamento interno del edificio mencionado más arriba, forma parte integrante de los respectivos contratos de locación que afectan además a la Cta. Cte. Catastral N° 10.0395.10 relacionado al mismo.*----------

El presente se suscribe en la ciudad de Asunción, capital de la República del Paraguay, a los veinte y cinco días del mes de agosto del año dos mil nueve, en tres ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto. Conste.----------

Inmobiliaria Central S.A.

MINISTERIO DE RELACIONES EXTERIORES
EL LOCATARIO

RAQUEL SARAGUSTI DE PERERA
EL LOCADOR