CONTRATO DE LOCACIÓN M.H. N° 159/17

Por Alquiler de Local para el Servicio Nacional de Catastro

En la Ciudad de Asunción, Capital de la República del Paraguay, a los 21 días del mes de diciembre del año dos mil diez y siete, entre el **MINISTERIO DE HACIENDA**, domiciliado en la calle Chile N° 252 e/Palma y Presidente Franco, Asunción, República del Paraguay, representado para este acto por la Señora Directora Administrativa **Econ. ANDREA MERCEDES PICASO RODRÍGUEZ**, paraguaya, con Cédula de Identidad N° 5.086.593, calidad que acredita con la exhibición del testimonio del Decreto del Poder Ejecutivo N° 4792 de fecha 25 de enero de 2016, denominado en adelante **EL LOCATARIO** por una parte, y por la otra, la firma **ARCALLANA S.A.,** con R.U.C. N° 80009351-8, con domicilio en la calle Mcal. López N° 1435 esq. Gral. Santos "Villa Arcallana", teléf. 212-355/6, denominado en adelante **EL LOCADOR** y representada en este acto por el **Sr. BELARMINO FERNÁNDEZ LORENCES**, con Cédula de Identidad N° 2.021.235, en su carácter de Presidente, deciden celebrar el presente **"CONTRATO DE RENOVACIÓN DE LOCACIÓN DE INMUEBLE"**, el cual estará sujeto a las siguientes cláusulas y condiciones:

CLÁUSULA PRIMERA:

EL LOCADOR da en locación a favor del LOCATARIO, un inmueble de su propiedad, situado en la calle Chile N° 1011 esq. Manduvirá de esta Capital e individualizado con Cta. Cte. Ctral. N° 11.0089.13, distrito de La Catedral, con una superficie total de suelo de 329 m2, 7.946 cm2 y una superficie total construida de 312,85 m2. EL LOCATARIO expresa recibir el 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° 7114461 y al Certificado de Disponibilidad Presupuestaria (CDP) N° 820/17.----------

CLÁUSULA TERCERA:

El presente Contrato es el resultado del procedimiento derivado de la Renovación de Locación de Inmuebles. La renovación fue autorizada por Resolución DA N° 705 de fecha 29 de Noviembre de 2017.----------

CLÁUSULA CUARTA:

El presente Contrato tendrá una duración de 12 (doce) meses, comenzando a regir del día **09 de Diciembre del 2017** y se extenderá hasta el día **08 de Diciembre del 2018**, 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 al LOCADOR con por lo menos (30) treinta días de anticipación a la fecha de su término.----------

ARCALLANA S.A. RUC: 80009351-8 Mcal. López Nº 1435 Teléf. 212-355/6

Al vencimiento del plazo será obligación del 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 del 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. 23.920.500.-) GUARANÍES VEINTE Y TRES MILLONES NOVECIENTOS VEINTE MIL QUINIENTOS**, incluyendo el Impuesto al Valor Agregado (I.V.A.).----------

EL LOCATARIO entrega y EL LOCADOR recibe la suma de **(Gs. 3.970.500.-) GUARANÍES TRES MILLONES NOVECIENTOS SETENTA MIL QUINIENTOS**, en *concepto de Diferencia de Depósito en Garantía de Alquiler*, expidiéndosele recibo por separado, no imputable a alquileres para responder de las demás responsabilidades emergentes del presente contrato de locación, (pagadero en el desembolso del Año 2017).-

EL LOCATARIO procederá a efectuar el pago de los servicios de locación a EL LOCADOR en forma adelantada y con acuse de recibo, el monto correspondiente al **Ejercicio Fiscal Año 2017** la cantidad nominal de *(23 días calendarios por el mes de Diciembre)*, y que asciende a la suma de **(Gs. 17.747.467.-) GUARANÍES DIEZ Y SIETE MILLONES SETECIENTOS CUARENTA Y SIETE MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y SIETE**, I.V.A. incluido a los valores que correspondan.----------

Queda pendiente el pago correspondiente al **Ejercicio Fiscal Año 2018** la cantidad nominal de *(11 meses y 8 días calendarios por el mes de Diciembre)*, que asciende a la suma de **(Gs. 269.298.533.-) GUARANÍES DOSCIENTOS SESENTA Y NUEVE MILLONES DOSCIENTOS NOVENTA Y OCHO MIL QUINIENTOS TREINTA Y TRES**, I.V.A. incluido, la cual será abonada en forma adelantada con acuse de recibo, una vez aprobado el Presupuesto General de Gastos de la Nación de dicho año y el Plan Financiero de la Entidad.----------

El valor total del Contrato de Locación es de **(Gs. 291.016.500.-) GUARANÍES DOSCIENTOS NOVENTA Y UN MILLONES DIEZ Y SEIS MIL QUINIENTOS**, I.V.A. incluido.----------

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.----------

El pago se realizará en la Cuenta Corriente N° 7102822 del Banco Regional SAECA a nombre del LOCADOR.----------

ARCALLANA S.A.
RUC: 80009351-8
Mcal. López N° 1435
Teléf. 212.355/6

CLÁUSULA 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 (30) treinta días de preaviso.----------

CLÁUSULA SÉPTIMA:
Queda prohibida toda mejora y/o modificación en el inmueble locado, salvo autorización por escrito del LOCADOR.----------

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

EL LOCATARIO permitirá todo trabajo que por fuerza mayor o a criterio del 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 OCTAVA:
Queda a cargo del LOCATARIO el pago de los servicios y consumo de energía eléctrica y agua corriente que le corresponda, y el no pago de estos servicios será considerado como rescisión unilateral de parte del LOCADOR y por culpa exclusiva del 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.----------

ARCALLANA S.A.
RUC: 80009351-8
Mcal. López N° 1435
Telef. 212.355/6

CLÁUSULA 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 a EL 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 de EL LOCATARIO. Todas las obligaciones originadas y derivadas de esta Locación regirán hasta el día que EL LOCADOR tenga recibido el inmueble a entera satisfacción y bajo constancia escrita, aún así; vencido el plazo contractual EL LOCATARIO continúe en el uso y goce del inmueble sin contrato escrito.----------

CLÁUSULA DÉCIMA:
El inmueble locado será destinado para las Oficinas del Servicio Nacional de Catastro "Proyecto de Fortalecimiento de las Capacidades Catastrales de los Municipios del Paraguay 2016-2025".----------

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 a EL 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 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 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 del 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 SEGUNDA:
Cualquier diferencia que surja durante la ejecución de los contratos regulados por esta Ley se dirimirá conforme con las reglas establecidas en la Ley N° 2051/03 y en lo estipulado por el presente contrato.----------

Para el caso que las Partes no resuelvan las controversias mediante negociación directa o avenimiento, éstas se obligan a someter sus diferencias a la Jurisdicción de los Tribunales en lo Civil de la Ciudad de Asunción, con exclusión de cualquier otro. Las partes constituyen domicilios especiales mencionados en este Contrato, donde serán tenidas por válidas todas las notificaciones que se practiquen.----------

En prueba de conformidad y aceptación, previa lectura y ratificación, firman las partes el presente Contrato, constituido por (5) cinco páginas progresivamente numeradas, en (2) dos ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto, en el lugar y fecha expresados al comienzo.----------

POR EL LOCATARIO: .....

Econ. ANDREA M. PICASO R.
Directora Administrativa
Ministerio de Hacienda

POR EL LOCADOR: .....

Sr. BELARMINO FERNÁNDEZ L.
Presidente
Arcallana S.A.

ARCALLANA S.A.
RUC: 80009351-8
Mcal. López N° 1435
Teléf. 212.355/6