CONTRATO UOC Nº 63 /2017

Con el Sr. OCTAVIO DE LA SOBERA

Entre **OCTAVIO FEDERICO DE LA SOBERA BARRIOS**, en su carácter de Propietario con RUC: 203843-9, representado en este acto con poder general amplio por la **Sra. María Auxiliadora Arrom de Orrego** con C.I. No. 855.573 , designado en lo sucesivo como EL LOCADOR y el **MINISTERIO DE RELACIONES EXTERIORES DE LA REPÚBLICA 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 el cual pasa a formar parte del contrato, con domicilio legal en las calles Pte. Franco esq. Ayolas, 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: EL LOCADOR da en locación a EL LOCATARIO, el inmueble de propiedad del primero, sito en la calle O´Leary esq. Benjamín Constant, de la ciudad de Asunción, República del Paraguay, con Cuenta Corriente Catastral Nº: 10-0396-07.002/003 y que consiste en dos cuerpos: un galpón-deposito con baño y vestuario y un salón que en planta baja consta de una sala de exposición con una caja de escalera y dos baños diferenciados y un entrepiso que consta de dos oficinas , dos baños diferenciados y una bandeja que mira al salón .- Todos los ambientes están dotados de artefactos de iluminación del tipo fluorescentes, así como del tipo de luz de emergencia , todos en perfecto estado de funcionamiento a fin de utilizarlo como depósito de muebles usados y estacionamiento en el sector del galpón, no pudiendo dársele otro uso bajo ninguna circunstancia. EL LOCADOR hace entrega en este acto del inmueble en condiciones , haciéndose entrega también de las llaves de las puertas respectivas y EL LOCATARIO se obliga a restituirlo en iguales condiciones de recepción al término del presente contrato -

SEGUNDA: A todos los efectos legales EL LOCADOR fija su domicilio en República de Colombia 234 y EL LOCATARIO en el inmueble recepcionado sito en la calle J.E. O Leary y Benjamín Constant donde se tendrá por realizadas 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.-

TERCERA: El plazo de la locación queda estipulado, desde el **01 de Enero de 2018 hasta el 31 de Diciembre de 2018**. **Cualquiera de las partes: Locador o Locatario, podrá dar por terminado el contrato, sin abonar indemnización alguna, con una comunicación previa que debe remitir al otro por lo menos con dos (2) meses de antelación. 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 la cantidad equivalente a un (1) mes de alquiler.-**

CUARTA: El precio de la locación es de **Gs. 19.144.224** (Guaraníes Diecinueve Millones Ciento Cuarenta y Cuatro Mil Doscientos Veinticuatro) mensuales, IVA incluido. El precio del alquiler así estipulado será pagadero por 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 depositará 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 (ANDE) y agua potable (ESSAP).

QUINTA: El inmueble objeto de este contrato se destinará única y exclusivamente a oficinas administrativas en el salón y estacionamiento en el sector del galpón por EL MINISTERIO DE RELACIONES EXTERIORES no pudiendo dársele otro uso sin que existiera acuerdo por escrito entre las partes.-.- Queda en consecuencia EL LOCATARIO obligado a: 1) No sub-arrendar en todo o en parte el bien locado ni transferir el presente contrato como tampoco cambiar el objeto declarado o destino locativo. 2) 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 éste derecho, dé lugar a reclamar indemnización alguna por parte de EL LOCATARIO, a fin de constatar el perfecto estado, uso, destino y buen funcionamiento de todas las instalaciones y/o efectuar aquellas reparaciones que fueren necesarias para el edificio. 3) 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 manifestada por escrito. 4) No introducir ni dejar introducir animales al edificio y en especial al bien locado, así como tampoco el depósito de productos químicos peligrosos e inflamables. 5) El inmueble consta con los sistemas básicos habilitados por la autoridad competente en materia de seguridad y prevención contra incendio, de acuerdo a las ordenanzas vigentes al respecto. No obstante en caso de que emerjan necesidades de cumplimiento de disposiciones de Orden Municipal y Legal, a efecto de que el inmueble cumpla acabada e irrestrictamente con todas y cada una de las disposiciones establecidas para la habilitación como oficinas administrativas en el salón y estacionamiento en el sector del galpón por EL MINISTERIO DE RELACIONES EXTERIORES, así como también la aprobación de planos, inspección municipal, establecimiento de salidas de emergencias, ambas partes se comprometen a mantener negociaciones, ante la posibilidad de absorber compromisos ante autoridades competentes en las materias pertinentes. En caso que no se llegue a un acuerdo entre las partes para efectuar dichas instalaciones especiales, ambas partes convienen en rescindir el presente contrato en forma amigable y sin penalidades para ninguna de las partes, dentro de un plazo similar al establecido por la Ordenanza Municipal para la implementación mencionada. 6) No colocar letreros exteriores, quedando expresamente establecido que en caso de que desee hacerlo, EL LOCATARIO presentará bocetos y planos correspondientes por escrito a cuenta del mismo, y EL LOCADOR dará la autorización en la misma forma, siempre y cuando se ajuste a las ordenanzas y leyes que rijan para el caso previsto.- 7) EL LOCATARIO es responsable absoluto ante el PROPIETARIO y ante terceros por los daños que puedan causar algunas de las instalaciones, construcciones realizadas por el mismo, o por las personas que se encuentren bajo su responsabilidad, tanto así ante los entes reguladores en cuanto a las autorizaciones necesarias y las normas que rigen la materia, para las instalaciones enunciadas en este contrato.- 8) EL LOCATARIO no podrá hacer uso abusivo del inmueble ni causar deterioro y/o perjuicio a la misma.- Esta circunstancia facultara al LOCADOR a

impedirlo del 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 a indemnizaciones y obligaciones que también se aplicaran y tendrán vigencia hasta la efectiva restitución del inmueble.-

SEXTA: El LOCATARIO recibe el inmueble en cuestión en el estado en que se encuentra, obligándose a su conservación y devolución en el mismo estado de recepción, salvo los deterioros ocasionales por el uso y transcurso del tiempo, responsabilizándose de los daños y perjuicios que llegare a ocasionar al mismo o a sus instalaciones. El LOCADOR PROPIETARIO se hará responsable de los daños y perjuicios ocasionados, sean estos por caso fortuito o de fuerza mayor, o el que se causare por la calidad propia del inmueble, vicio o defecto de ella o el que proviniere por buen uso o goce estipulado o por el deterioro natural por el paso del tiempo, debiendo en tal caso, disponer la reparación del mismo.

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. Cualquier cambio que hubiera realizado EL LOCATARIO sin la autorización escrita del LOCADOR será causal de rescisión del presente contrato y, a opción del LOCADOR podrá exigir la reposición al estado anterior.

SEPTIMA: Será por cuenta de EL LOCATARIO el pago MENSUAL de los servicios de electricidad y consumo de agua hasta el día que el LOCADOR reciba el inmueble a su entera satisfacción y bajo acta de inventario de recepción certificada por ambas partes.- EL LOCATARIO dentro de los límites que correspondan asume las responsabilidades por consecuencias emergentes comprobables por algún tipo de conexión clandestina al margen de las reglamentaciones vigentes de servicios públicos o privados.-

OCTAVA: 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.-

NOVENA: La recepción del inmueble sea por vencimiento del plazo estipulado como por rescisión anticipada , se realizara de la manera como indica esta cláusula, no siendo aceptada ninguna otra forma de recepción .-Al vencimiento del presente contrato EL LOCATARIO deberá acordar día y hora con el LOCADOR (en horas hábiles) para constatar el estado general del inmueble , 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 solo estará obligado a recibir el inmueble una vez que se encuentre en las mismas condiciones de entrega , y con todos sus accesorios funcionando , previa presentación del LOCATARIO de las últimas facturas emitidas por las empresas de servicios de energía eléctrica y agua debidamente canceladas, o en su defecto algún comprobante legal emitido por las mencionadas empresas que liberen de toda deuda al Propietario y en plena libertad de usufructuar los servicios públicos respectivos, en conformidad de lo establecido en el inc. a) del presente.
Concluida la locación, las partes podrán renovar el presente contrato de común acuerdo y por escrito. De no renovarse el contrato cualquiera sea el motivo y EL LOCATARIO no abandonare 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 correrá hasta el momento en que EL LOCATARIO haga entrega formal de las llaves del inmueble locado a entera satisfacción por escrito de EL LOCADOR.-

DECIMA PRIMERA: Se abona la suma de **Gs. 4.011.170** (Guaraníes Cuatro Millones Once Mil Ciento Setenta) como Gastos Administrativos. EL LOCADOR tiene acción y titulo ejecutivo, sin necesidad de ninguna clase de interpelación previa por todas las sumas que EL LOCATARIO deba abonar en concepto del presente contrato. El depósito de garantía que fuera abonado en contratos anteriores, le será devuelto a EL LOCATARIO a los 60 (sesenta) días recibido el inmueble a entera satisfacción y bajo constancia escrita. Sin embargo EL LOCADOR queda expresamente facultado a no restituir la garantía o hacer las deducciones o retenciones que estime convenientes, en el caso de existir imputaciones que realizar conforme a lo establecido en este contrato y/o obligaciones pendientes de cumplimiento entre las partes. La restitución de la garantía no implica la renuncia a exigir el cumplimiento de obligaciones pendientes, como ser reparaciones efectuadas al y dentro del inmueble y demás dentro del mismo nivel de prestación.

DECIMA SEGUNDA: El incumplimiento de cualquiera de las cláusulas del presente contrato o la falta de pago de dos mensualidades siempre que no sea imputable a lo establecido en la cláusula cuarta, 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.-

DECIMA TERCERA: 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 las notificaciones judiciales o extraoficiales.-Para todos los efectos que hubiera lugar en derecho en razón del presente contrato, las partes se someten a la jurisdicción y competencia de los Tribunales de Asunción para cualquier divergencia que pudiere surgir por la aplicación y/o interpretación del presente instrumento.-

En prueba de conformidad, se firman en (2) ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto, en la ciudad de Asunción, a los 29 días del mes de Diciembre del año 2017.

Ma. Auxiliadora Arrom de Orrego
Representante Legal

Lic. Juan Andrés Cáceres A.
Dirección General de Administración y Finanzas