CONTRATO Nº 32 /2014

REPÚBLICA DEL PARAGUAY
MINISTERIO DE EDUCACIÓN Y CULTURA

PROGRAMA DE MEJORAMIENTO DE LA EDUCACIÓN ESCOLAR BÁSICA
ESCUELA VIVA II
PRESTAMO Nº 1880/BL-PR

RENOVACIÓN DE LOCACION DE INMUEBLE Nº 04 /14
CONTRATO DE "ALQUILER DE OFICINAS PARA EL PROGRAMA"
Suscrito con el Señor OSCAR MANUEL HUERTA RECALDE.

En la ciudad de Asunción, capital de la República del Paraguay, a los 29 días del mes de diciembre del año 2014, la **Unidad Coordinadora de Programas del Ministerio de Educación y Cultura**, representada en este acto por la **Sra. María del Carmen Giménez Sivulec,** con Cédula de Identidad Nº 1.503.949, en su carácter de Coordinadora Ejecutiva conforme lo establece la Resolución Ministerial Nº 522/13, y autorizada a suscribir el presente Contrato, domiciliada a este efecto en la calle Humaitá Nº 145 entre Nuestra Señora de la Asunción e Independencia Nacional, Edif. Planeta I – 4º Piso, República del Paraguay, denominada en adelante **EL LOCATARIO,** por una parte, y, por la otra el **Abogado Oscar Manuel Huerta Recalde**, con **RUC Nº 2190733-1**, en su carácter de Propietario del 5° piso del edificio **"PLANETA I"** sito en Humaitá Nº145, con domicilio en la calle Padre Cardozo N° 940 de la ciudad de Asunción, denominado en adelante **EL LOCADOR;** convienen en celebrar el presente **CONTRATO DE RENOVACIÓN DE LOCACIÓN** de 1 (un) inmuebles en propiedad horizontal del referido edificio **"PLANETA I"**, el cual se regirá según las siguientes cláusulas:----------

PRIMERA: el **Sr. Oscar Manuel Huerta Recalde**, en el carácter invocado, da en locación a la **UNIDAD COORDINADORA DE PROGRAMAS MEC-BID**, 1 (un) nivele o piso, inmueble en propiedad horizontal inscripto en el Registro General de la Propiedad, bajo el régimen de "Propiedad Horizontal". El precio del alquiler del 5º piso respectivamente incluye la renta de (5) cinco lugares para estacionamiento ubicado en el Sub Suelo 1, componente del edificio **"PLANETA I"**, sito en la calle Humaitá Nº 145 entre Independencia Nacional y Nuestra Señora de la Asunción, Capital.----------
El piso o nivel locado en el edificio de referencia se individualiza de la siguiente forma:----------

QUINTO PISO: inmueble individualizado con la **Cta. Cte. Ctral. Nº 11.0072.19/05.00**, con 330 (trescientos treinta) metros cuadrados de área exclusiva, fijándose el precio del alquiler en **Gs. 15.000.000 (Guaraníes quince millones) mensuales, IVA Incluido.**
El citado piso cuenta con los siguientes ítems:

- Mamparas divisorias de madera con vidrio en cantidad de 36,74 metros cuadrados (16,7 x 2,20 mts.).-
- Mamparas divisorias de madera con vidrio en cantidad de 22 metros cuadrados (10 x 2,20 mts.).-
- Placares de madera con puertas corredizas empotrados en las paredes de todas las oficinas.-
- 3 (tres) extintores de incendio de 6 kg.-
- 2 (dos) aparatos de aire acondicionado central marca "FEDDERS", de procedencia argentina de 60.000 (sesenta mil) B.T.U. cada uno.-

SEGUNDA: El monto total del alquiler del 5º piso, o sus partes, asciende a la suma de **Gs. 165.000.000.000 (Guaraníes ciento sesenta y cinco millones), 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 2015 hasta el 30 de noviembre del 2015**, 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 30 de noviembre de 2015, fecha de finalización de este contrato, salvo caso de renovación del mismo.----------

CUARTA: El piso o nivel arrendado, o sus partes, es decir quinto piso, no podrá ser destinado 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 el local en perfecto estado de conservación, presentación e higiene, tal como ha sido recibido y devolverlo al final del contrato o a la rescisión del mismo en igual estado; salvo los deterioros que afectaren al locale por fuerza mayor, caso fortuito o desgaste por el uso normal y/o el transcurso del tiempo. Las reparaciones menores del local correrá 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 al piso o nivel, o sus partes, objetos de este contrato y de las líneas telefónicas del piso arrendado. **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 30 (treinta) días corridos de anticipación.----------

DECIMO PRIMERA: El abandono del local, 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 la calle 15 de Agosto entre Eduardo Víctor Haedo y Gral. Díaz de la ciudad de Asunción.----------

DECIMO SEGUNDA: **EL LOCADOR** entrega al **LOCATARIO** las llaves del local; 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 el piso o nivel, o sus partes, arrendado 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 del piso o nivel, o sus partes arrendadas, **EL LOCATARIO** se obliga y compromete a realizar las reparaciones que reúna 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 el local sea efectivamente recibido de conformidad por **EL LOCADOR**.----------

DECIMO QUINTA: **EL LOCADOR** y **EL LOCATARIO** están obligados a comunicarse por escrito y en el más 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: En 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. Mongelós y Herminio Giménez, y el **LOCATARIO** en Humaitá Nº 145 entre Independencia Nacional y Ntra. Sra. de la Asunción, Edificio Planeta I. Piso 4to., local de la **UCP/MEC/BID,** Capital – República del Paraguay. 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.----------

OSCAR MANUEL HUERTA RECALDE
Propietario
Locador

SRA. MARÍA DEL CARMEN GIMÉNEZ
Coordinadora Ejecutiva
Locatario