CONTRATO DE LOCACIÓN M.H. N° 55/15
Por alquiler de Oficinas para Dependencias de la Dirección Superior

En la Ciudad de Asunción, Capital de la República del Paraguay, a los 09 días del mes de Abril del año dos mil quince, entre el MINISTERIO DE HACIENDA, con domicilio en la calle Chile N° 252 entre Palma y Presidente Franco, Asunción, República del Paraguay, representado para este acto por la Señora Directora Administrativa **C.P. NATALIA ROSSANA PALACIOS PÉREZ,** paraguaya, con Cédula de Identidad Civil N° 2.466.811, calidad que acredita con la exhibición del testimonio del Decreto del Poder Ejecutivo N° 117 de fecha 26 de Agosto de 2013, denominado en adelante **EL LOCATARIO** por una parte, y por la otra, el **Sr. JOSÉ RAIMUNDO BOGARÍN AMARILLA,** paraguayo, con R.U.C. N° 107694-9, Cédula de Identidad Civil N° 107.694, con domicilio en la Avda. Artigas N° 1921 – 5to. Piso del Edificio Automotor, denominado en adelante **EL LOCADOR**, acuerdan celebrar la presente "RENOVACIÓN DE CONTRATO DE LOCACIÓN DE INMUEBLE", el cual estará sujeto a las siguientes cláusulas y condiciones:

CLÁUSULA PRIMERA:
EL LOCADOR da en locación a favor de EL LOCATARIO, un inmueble de su propiedad, situado en el 4to. y 5to. Pisos del Edificio CITICENTRO, sito en la calle Estrella N° 345 c/Chile e individualizado como finca N° 1.873, Cta. Cte. Catastral N° 11-034-01-04/05, distrito de La Catedral de la Ciudad de Asunción, con una superficie de 1709,12 m2 totales (área propia y área común), distribuidos en los 2 Pisos, que serán destinados como locales de Oficinas para Dependencias de la Dirección Superior.----------

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° 7075626.----------

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° 224 de fecha 27 de Marzo de 2015.----------

CLÁUSULA CUARTA:
El presente Contrato comenzará a regir el día **01 de Abril del 2015** y se extenderá hasta el día **31 de Marzo del 2016,** 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 a EL LOCADOR con por lo menos treinta (30) días de anticipación a la fecha de su término----------

Al vencimiento del plazo será obligación de EL LOCATARIO, restituir la locación sin interpelación alguna, caso contrario deberá pagar a EL LOCADOR, todos los alquileres por ocupación extemporánea, además de las otras cargas y obligaciones que están asumidas por él y del derecho de EL 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. 62.560.282.-) GUARANÍES SESENTA Y DOS MILLONES QUINIENTOS SESENTA MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y DOS**, incluyendo el Impuesto al Valor Agregado (I.V.A.).----------

EL LOCATARIO procederá a efectuar el pago total de los servicios de locación a EL LOCADOR en forma adelantada y con acuse de recibo, el monto correspondiente al **Ejercicio Fiscal Año 2015 – (9 meses)**, y que asciende a la suma de **(Gs. 563.042.538.-) GUARANÍES QUINIENTOS SESENTA Y TRES MILLONES CUARENTA Y DOS MIL QUINIENTOS TREINTA Y OCHO.**----------

Queda pendiente, el pago correspondiente al **Ejercicio Fiscal Año 2016 – (3 meses)**, que asciende a la suma de **(Gs. 187.680.846.-) GUARANÍES CIENTO OCHENTA Y SIETE MILLONES SEISCIENTOS OCHENTA MIL OCHOCIENTOS CUARENTA Y SEIS**, la cual será abonada una vez aprobado el Presupuesto General de Gastos de dicho año y el Plan Financiero de la Entidad.----------

En concepto de expensas comunes EL LOCATARIO abonará a EL LOCADOR la suma mensual de **(Gs. 16.836.774.-) GUARANÍES DIEZ Y SEIS MILLONES OCHOCIENTOS TREINTA Y SEIS MIL SETECIENTOS SETENTA Y CUATRO.**--

El monto total del presente Contrato es de **(Gs. 952.764.672.-) GUARANÍES NOVECIENTOS CINCUENTA Y DOS MILLONES SETECIENTOS SESENTA Y CUATRO MIL SEISCIENTOS SETENTA Y DOS**, incluido el Impuesto al Valor Agregado (IVA).----------

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.----------

CLÁUSULA SEXTA:
El monto abonado en concepto de EXPENSAS COMUNES incluye:

a) Limpieza de áreas comunes.----------
b) Instalaciones eléctricas y bombas de agua.----------

c) Plomería de los baños (excluyendo repuestos).----------
d) Mantenimiento de escaleras presurizadas.----------
e) Mantenimiento de Ascensores.----------

CLÁUSULA SÉPTIMA:
EL LOCATARIO podrá rescindir el contrato, en forma unilateral, con la notificación de (30) treinta días de anticipación a EL LOCADOR; esto no dará derecho a EL LOCADOR a indemnización o reclamo alguno (Art. 45 de la Ley N° 2051/03).----------

EL LOCADOR deberá comunicar a EL LOCATARIO su deseo de rescisión, del contrato de locación por cualquier causa, con (60) sesenta días de preaviso.----------

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

El LOCATARIO no podrá introducir modificaciones estructurales que impliquen el aumento o disminución del valor fiscal o comercial del inmueble arrendado sin autorización escrita previa del LOCADOR; y si hubiere autorización, las modificaciones o mejoras quedarán a beneficio del LOCADOR, sin obligación del mismo de devolver el importe por los gastos que efectúe el LOCATARIO en tal concepto.----------

No se entenderán por modificaciones estructurales o mejoras los gastos de mantenimiento necesarios y urgentes de servicios básicos y/o de mobiliario común de trabajo o similares que introduzca o instale el LOCATARIO en el inmueble arrendado, los cuales quedan autorizados y son de exclusiva responsabilidad del LOCATARIO y no darán derecho al LOCADOR para exigir resarcimiento alguno.----------

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 de EL LOCATARIO, salvo en el caso de desperfectos ocasionados por la calidad propia del inmueble, vicios o desperfectos de construcción, que serán a cuenta de EL LOCADOR.----------

EL LOCATARIO permitirá todo trabajo que por fuerza mayor o a criterio de EL LOCADOR fuera necesario realizar en el inmueble locado para su conservación, pudiendo éste cargar a EL 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.----------

En caso de que el inmueble dado en locación, durante el transcurso del contrato, sufra algún deterioro no imputable al LOCATARIO, éste queda facultado a realizar las reparaciones necesarias, con aviso previo y por escrito al LOCADOR. Los costos que irroguen las reparaciones necesarias podrá el LOCATARIO imputar a cuenta del precio de la locación.

Si el LOCADOR se opusiere a las reparaciones necesarias, las mismas serán por su cuenta y cargo o, en su defecto, darán derecho al LOCATARIO a la rescisión inmediata del contrato y al reclamo de los daños y perjuicios en que se incurriere.----------

El LOCADOR se compromete a realizar las reparaciones necesarias en caso que el inmueble locado sufra algún deterioro no imputable al LOCATARIO.----------

El LOCATARIO se obliga a realizar las reparaciones necesarias en caso que el inmueble locado sufra algún deterioro que le fuere imputable y a entregar al inmueble locado en las mismas condiciones en las cuales lo recibió (salvo los desgastes y deterioros naturales propios del uso normal y del transcurso del tiempo, los que no estarán a cargo de el LOCATARIO mientras no sean vinculables al mal uso, dolo o culpa de éste).----------

CLÁUSULA NOVENA:
Queda a cargo de EL LOCATARIO el pago de los servicios y consumo de energía eléctrica, agua y teléfono que le corresponda, y el no pago de estos servicios será considerado como rescisión unilateral de parte de EL LOCADOR y por culpa exclusiva de EL 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.----------

CLÁUSULA DÉCIMA:
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, aun así, vencido el plazo contractual EL LOCATARIO continúe en el uso y goce del inmueble sin contrato escrito.----------

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMERA:
El inmueble locado será destinado para Oficinas de la Dirección Superior: Coordinación de Recursos Humanos (CRH), Coordinación de la Unidad Operativa de Contratación (CUOC) y de la Coordinación de Obligaciones Diversas del Estado (CODE).----------

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 SEGUNDA:
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 de EL 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 de EL LOCADOR.----------

CLÁUSULA DÉCIMA TERCERA:
Las partes constituyen domicilios especiales mencionados en este Contrato, donde serán tenidas por válidas todas las notificaciones que se practiquen, y en caso de controversias emergentes del presente Contrato, las partes se someterán a la Jurisdicción de los Tribunales en lo Civil de la Ciudad de Asunción, con exclusión de cualquier otro.----------

Durante el plazo acordado serán consideradas vigentes todas y cada una de las cláusulas suscritas en el contrato principal/original a las que las partes se remitirán a los efectos de Ley; con excepción de la cláusula que se refiere al precio del alquiler mensual que durante el plazo de prórroga acordado pasará a ser el precio mencionado más arriba.----------

CONTRATO DE LOCACIÓN M.H. N° 55/15
Por alquiler de Oficinas para Dependencias de la Dirección Superior

EN SU ACEPTACIÓN, previa lectura y ratificación, firman las personas designadas precedentemente el presente Contrato constituido por 6 (seis) páginas progresivamente numeradas, en dos ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto, en el lugar y fecha expresados al comienzo.----------

POR EL LOCATARIO: .....

C.P. NATALIA R. PALACIOS P.
Directora Administrativa
Ministerio de Hacienda

POR EL LOCADOR: .....

Sr. JOSÉ R. BOGARÍN A.
Propietario