CONTRATO UOC Nº 13/2013

CON LA FIRMA PERFECTA S.A.

Entre la firma ***Perfecta S.A.,*** representada en este acto por el Ing. Rainer Bendlin con C.I. Nº 658.395, en su carácter de PROPIETARIO quien lo acredita con la copia del titulo de propiedad, y así denominada en adelante, por una parte, y por otra el ***Ministerio de Relaciones Exteriores***, 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, en adelante el LOCATARIO, han convenido en celebrar el presente el contrato de Locacion de inmueble según las siguientes cláusulas;----------

PRIMERA: Perfecta S.A., en el carácter invocado, da en locación al **Ministerio de Relaciones Exteriores**, y éste lo acepta, un inmueble de su propiedad, con Cta. Cte. Catastral Nº 10.0417.09, ubicado en la calle 14 de Mayo entre Palma y Estrella de la ciudad de Asunción.----------

SEGUNDA: El precio del Alquiler se fija en la suma de **Gs. 28.940.720** (Guaraníes Veintiocho millones Novecientos Cuarenta mil Setecientos Veinte) mensuales, IVA incluido.----------

TERCERA: El presente contrato será valido desde el 01 de Julio del 2013 hasta el 30 de Junio de 2014, y podrá ser prorrogado por acuerdo de partes que deberá ser formalizado por escrito para cuyo efecto, el LOCATARIO deberá comunicar su intención de prorrogarlo e iniciarse las tratativas correspondientes, sesenta días antes de su vencimiento.----------

CUARTA: El LOCATARIO deberá efectuar los pagos correspondientes por mensualidades adelantadas en los primeros 10 días de cada mes, dependiendo siempre de las Transferencias de los fondos, para el pago de los Alquileres, realizadas por el Ministerio de Hacienda a la Institución. El pago de los Alquileres se depositará directamente a la cuenta bancaria del LOCADOR O PROPIETARIO, declarada en su oportunidad para el efecto, conforme a las disposiciones vigentes del Ministerio de Hacienda.----------

QUINTA: El LOCATARIO recibe el inmueble en perfecto estado de uso y habitabilidad con todas sus aberturas e instalaciones eléctricas y sanitarias en perfectas condiciones, obligándose el LOCATARIO a mantener el inmueble y sus instalaciones en perfectas condiciones de limpieza y mantenimiento, comprendiendo como instalaciones también los equipos de acondicionadores de aire, obligado a la devolución de los mismos en perfecto estado, salvo deterioro ocasionado por el uso correcto de las cosas y la acción natural del tiempo.----------

SEXTA: El LOCATARIO no podrá hacer modificaciones ni introducir mejoras en el inmueble sin autorización escrita del PROPIETARIO y las que fueren autorizadas y tengan carácter permanente quedaran en beneficio del inmueble, sin obligación del PROPIETARIO de reembolsar ningún gasto efectuado en tal concepto, salvo que por otro acto se establezca por escrito al concederse la

autorización. Las mejoras no permanentes como mamparas, divisorias de fácil remoción, etc., podrán ser retiradas por el LOCATARIO al término del arrendamiento, salvo acuerdo contrario. Las mejoras no autorizadas quedaran en beneficio del inmueble sin obligación de reembolsar ningún gasto efectuado, en tal concepto, el locatario deberá deshacerlas y restituir el inmueble a su estado original, a su costo exclusivo antes de su devolución.----------

SÉPTIMA: El LOCATARIO podrá rescindir este contrato antes de su vencimiento, abonando un mes de alquiler en concepto de indemnización y comunicándolo por escrito al PROPIETARIO con dos meses de anticipación, o en su defecto abonará dos meses de alquiler.----------

OCTAVA: El LOCATARIO destinará el inmueble para el uso de oficinas del Ministerio de Relaciones Exteriores y no podrá sub-arrendar ni ceder total o parcialmente este contrato ni ningún derecho emergente del mismo sin previa autorización escrita del propietario. Son de cuenta y cargo del locatario, el pago de los servicios públicos tarifados: energía eléctrica y agua corriente, debiendo justificar ante el PROPIETARIO los pagos de dichos servicios públicos mensualmente con la presentación de las facturas pagadas de cada mes.----------

NOVENA: La Garantía de contrato es de USD. 3.000 (Tres mil Dólares Americanos), según contrato Nº 511/2004, esta se devolverá 60 (sesenta) días después del vencimiento del contrato, o su prórroga previa deducción de las deudas a su cargo y devolución del inmueble en perfecto estado con opción del locador a perseguir judicialmente al locatario en caso de adeudar sumas mayores a la depositada.-------

DÉCIMA: La propietaria no toma a su cargo ni se hace responsable de ninguna indemnización proveniente del daño material, físico, moral, causado al locatario, a terceros, a bienes de su propiedad o de terceros por actos imputables a culpa del locatario o provenientes de casos fortuitos o de fuerza mayor, calificados según derecho.

DÉCIMO PRIMERA: El LOCATARIO asume la responsabilidad de instalar un **Sistema Hidráulico de Protección Contra Incendios,** de acuerdo con la reglamentación municipal vigente. Además, el LOCATARIO se compromete a contratar una póliza de seguro para la prevención de incendios.

DÉCIMO SEGUNDA: El incumplimiento por parte del LOCATARIO de cualquiera de las obligaciones a su cargo, emergentes del presente contrato, dará derecho al PROPIETARIO a darlo por rescindido antes de su vencimiento y exigir la inmediata restitución del inmueble.----------

DÉCIMO TERCERA: Las partes se someten a la jurisdicción y competencia de los Tribunales de Asunción y fijan domicilio en esta ciudad, para todas las acciones emergentes del presente contrato, en la siguiente forma: El PROPIETARIO en Estrella nº 484 c/ 14 de mayo, y el LOCATARIO en la calle Pte. Franco esq. O Leary, en las oficinas de la Dirección Administrativa, Piso 4°. del Edificio Patria.---

Enteradas las partes de los términos del presente contrato, lo aceptan y ratifican expresamente por ajustarse a lo acordado, y en prueba de conformidad, firman el presente documento, en dos ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto, y a su cumplimiento se obligan como a la ley misma. En la ciudad de Asunción, República del Paraguay, a los 17 días del mes de Abril del año 2013.----------

Ing. Rainer Bendlin
Perfecta S.A.

Lic. Juan Andrés Cáceres
Director Gral. de Administración y Finanzas
Ministerio de Relaciones Exteriores

ANEXO DEL CONTRATO UOC Nº 13 /2013 ENTRE PERFECTA S.A. Y EL MINISTERIO DE RELACIONES EXTERIORES.
Inmueble Cta. Cte. Ctral. Nº 10-0417-09.-

EN FRENTE

- Escalera de acceso Planta Baja de granito color marrón claro, puertas y ventas de cristal, la cuales se encuentran en buen estado.
- Escalera de acceso al subsuelo de granito color marrón claro, puertas y ventas de cristal, de las cuales cuatro unidades de los escalones están rotas en medidas pequeñas y medianas.

SUBSUELO

- Sanitarios, para Damas, Caballero, Social y frente a los mismos, piso cerámica gris en buen estado.
- Oficinas con alfombras, en buen estado, paredes y techos pintados al agua, en estado bueno e iluminación porta lámpara y lámparas tipo fluorescentes.
- Un equipo de aire acondicionado tipo split de 180.000 BTU/hs tipo HITACHI en funcionamiento.

PLANTA BAJA

- Piso de cerámica gris ubicado en frente de los sanitarios para Dama, Caballero y Social.
- Escalera de acceso al primer piso con alfombras, en donde las alfombras se encuentran en buen estado.
- Paredes y techos con pinturas al agua, en estado regular.
- Pasamanos de hierro pintado en color negro que se encuentran en buen estado.
- Dos equipos de aire acondicionado tipo split de 60.000 BTU tipo HITACHI RUND modelo rp511a1 en funcionamiento

PRIMER PISO

- Alfombras semi nuevas, partes manchadas.
- Paredes y techos con pintura al agua, en estados buenos.
- Escalera de acceso al segundo piso con alfombras en buen estado.
- Iluminaciones en estado bueno.
- Dos equipos de aire acondicionado tipo split de 60.000 BTU tipo HITACHI RUND modelo rp7619 en funcionamiento.
- Mamparas divisorias de eucatex con vidrios y cuatro puertas, las cuales se encuentran en buen estado.

SEGUNDO PISO

- Alfombras semi nuevas.
- Paredes y techos con pintura al agua, en buen estado.
- Iluminaciones en estado bueno.
- Pasamanos de hierro pintado en color negro.
- Un equipo de aire acondicionado tipo split de 180.000 BTU tipo HITACHI modelo rp511a1 en funcionamiento.

- Kichenette con mesada de formica, pileta de acero inoxidable de una bacha y griferia de acero, en estado bueno.

MUEBLES Y EQUIPOS

- Un transformador compartido con el Banco Amambay
- Una caja fuerte marca Victoria procedencia Argentina.
- Una caja fuerte marca Berta procedencia Brasilera.

Observación: En caso de retirarse mamparas, cielos rasos, alfombras etc. Deberán quedar en perfecto estado sin dejar rastros de su remoción.-

Ing. Rainer Bendlin
Perfecta S.A.

Lic. Juan Andrés Cáceres
Ministerio de Relaciones Exteriores.