# Contrato de Locación de Inmueble

## Nº 02 /2013

Entre la **UNIDAD TECNICA DE MODERNIZACION DE LA ADMINISTRACION PUBLICA** con domicilio en **MCAL. ESTIGARRIBIA Nº 1340 CASI CURUPAYTY**, República del Paraguay, representada para este acto por por la Encargada de Despacho de la Dirección Ejecutiva, la Lic. **GLORIA CELESTE DELEON DE SACHERO** con Cédula de Identidad N° 1.863.123, designada por Resolución SG PR N° 732/2012 de la Secretaria General y Jefatura del Gabinete Civil de la Presidencia de la República de fecha 30/10/2012, denominado en adelante **LOCATARIO**, por una parte, y, por la otra la empresa **CURUPAYTY SACIC,** representada por el Arq. **CARLOS RAÚL LIMA** con Cédula de Identidad Nº 302.609, con domicilio en Mcal. Estigarribia 1173, República del Paraguay, denominada en adelante **LOCADOR**, acuerdan celebrar el presente "CONTRATO DE LOCACION DE INMUEBLE" el cual estará sujeto a las siguientes cláusulas y condiciones:

**DOCUMENTOS INTEGRANTES DEL CONTRATO.**

Los documentos contractuales firmados por las partes y que forman parte integral del contrato son los siguientes:

(a) Contrato;
(b) Carta Invitación y Anexos;
(c) El Formulario de Carta Oferta y Lista de Precios; y,
(d) Anexo del Contrato de Locación.

Los documentos que forman parte del Contrato deberán considerarse mutuamente explicativos; en caso de contradicción o diferencia entre los documentos que forman parte integral del Contrato, la prioridad de los mismos será en el orden enunciado anteriormente.

**PRIMERA:**

EL LOCADOR da en locación a favor del LOCATARIO un inmueble de su propiedad situado en la calle **MCAL. ESTIGARRIBIA Nº 1340 CASI CURUPAYTY** e individualizado como Matrícula Nº15.656, Cta. Cte. Catastral Nº**23.0038.12/00-01/00-04 al 10/B/36**, distrito de **San Roque** de la ciudad de **ASUNCION**, del Departamento **CAPITAL**, con una superficie de **1.526,28 M2**, que será destinado para local de **LAS OFICINAS DE LA UNIDAD TECNICA DE MODERNIZACION DE LA ADMINISTRACION PUBLICA**.

El LOCATARIO está en conocimiento de que el inmueble objeto del presente contrato se encuentra en venta, siendo que la LOCADORA le otorga el carácter de comprador prioritario, en igualdad de condiciones ante un eventual interesado. Esta opción deberá ser ejercida, seña de trato mediante, en un plazo de 15 (quince) días, transcurridos los cuales caducará automáticamente.

**SEGUNDA:**

El crédito presupuestario para cubrir el compromiso derivado del presente contrato está previsto en el Subgrupo **250**, objeto del gasto específico 251 ALQUILER DE EDIFICIOS Y LOCALES, incluidos en el Presupuesto General de la Nación 2013 hasta la suma de Guaraníes 189.000.000 (Gs. CIENTO OCHENTA Y NUEVE MILLONES).

**TERCERA:**

El presente contrato es el resultado del proceso de locación N° 01/2013, convocado por por la Unidad Técnica de Modernización de la Administración Pública (UTMAP), según resolución N° 31/2013.

**CUARTA:**

El precio de la locación se fija en la suma mensual de Guaraníes **15.750.000** (Gs. **Quince millones setecientos cincuenta mil**) IVA incluido, pagaderos por mes adelantado entre el 01 al 05 de cada mes.

El monto total del presente contrato es de Gs. **189.000.000** (Gs. **Ciento ochenta y nueve millones**) IVA incluido.

El pago se realizará en la Cuenta Corriente Nº 19498/0 del Banco do Brasil del LOCADOR.

Se establece una multa del 1 oo/oo (uno por mil) del valor de cada mensualidad, por cada día calendario de atraso en el pago de cualquier cuota, sin perjuicio de los demás accesorios legales y contractuales. Se conviene también que el atraso en el pago por más de 30 (treinta) días hará caer en mora al LOCATARIO, sin necesidad de interpelación judicial o extrajudicial alguna, produciéndose la caducidad de todos los plazos de manera que serán considerados vencidos todos los alquileres restantes, y así mismo dará derecho a la LOCADORA a rescindir el Contrato, pedir desalojo, accionar por pago de los alquileres, y además se perderá a favor de la LOCADORA la suma equivalente a dos mensualidades vigentes, así como los artefactos de iluminación que debe instalar el LOCATARIO; sin necesidad de notificación alguna.

De requerirse el servicio de cobranza dentro del radio de la ciudad Capital se recargará a cada cuota el 2% (dos por ciento) en concepto de comisión del cobrador.

**QUINTA:**

El presente contrato tendrá una vigencia de **12** meses a partir del **01/ENERO/2013** hasta **31/DICIEMBRE/2013** que podrá renovarse de común acuerdo observando lo dispuesto en el Art. 47 de la Ley 2051/03.

**SEXTA:**

Conforme a lo establecido en el Art. 41º de la Ley 2.051/03 modificado por el Art. 1º de la Ley 3.439/07 de "Contrataciones Públicas" se retendrá el equivalente al cero punto cuatro por ciento (0,4%) sobre el importe de cada factura, deducidos los impuestos correspondientes.

**SEPTIMA:**

EL **LOCADOR** se obliga a:

a) El pago de los impuestos inmobiliarios, municipales, tasas, contribuciones u otro tipo de gravamen que pudiera pesar sobre el inmueble.

b) Recibir la suma estipulada en concepto de alquiler en la forma pactada.

c) Entregar al LOCATARIO la posesión del inmueble a partir de la firma del presente contrato.

d) Realizar las reparaciones necesarias en caso que el inmueble locado sufra algún deterioro no imputable al LOCATARIO.

e) En el día y hora fijados, al término del presente contrato o cuando se lo hubiere rescindido, proceder a la recepción del inmueble.

EL **LOCATARIO** se obliga a:

a) El pago de los servicios de: agua corriente con medidor Nº 0056337, provisión de energía eléctrica del medidor Nº 288259 y por consumo de la línea telefónica Nº 225.671, así como internet o televisión por cable, por el plazo de duración del presente contrato o hasta la fecha de rescisión del mismo.

b) Pagar el precio estipulado en concepto de alquileres en el lugar y tiempo pactados.

c) Realizar las reparaciones necesarias en caso que el inmueble locado sufra algún deterioro que le fuera imputable.

d) Entregar el 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.

**OCTAVA:**

En caso de rescisión por parte del LOCATARIO, éste abonará el importe del alquiler hasta el vencimiento del lapso de anticipación, o hasta la desocupación, lo que más tarde acontezca, a más del importe equivalente a una mensualidad vigente. Si la rescisión es a pedido de la LOCADORA, se abonará el alquiler hasta la desocupación, y la LOCADORA abonará en concepto de única y total indemnización al LOCATARIO el importe de dos mensualidades vigentes.

**NOVENA:**

El LOCATARIO podrá dar por terminado el presente contrato en forma unilateral, sin derecho a indemnización o reclamo alguno por parte de EL LOCADOR, con la condición de notificar la terminación con treinta días de anticipación conforme lo dispone el Art. 45 de la Ley 2051/03.

El LOCATARIO no podrá subarrendar, prestar o ceder de cualquier forma el inmueble a terceros, en todo o en parte, salvo que medie autorización escrita previa del LOCADOR

**DECIMA:**

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.

**DECIMO PRIMERA:**

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 necesario y urgente de servicio básico 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.

**DECIMO SEGUNDA:**

En garantía de fiel cumplimiento de este Contrato, el LOCATARIO entregará en depósito a la LOCADORA, en el término de 30 (treinta días), la suma equivalente a **Gs. 19.000.000** (Gs. **Diecinueve millones de guaraníes**). La suma entregada como depósito de garantía, no devengará intereses ni podrá ser imputada a alquileres y que le será devuelta por la LOCADORA, en la misma moneda, al término del Contrato, en un plazo no mayor a 60 (sesenta) días. Para el término del Contrato, de no ser renovado, el LOCATARIO deberá solicitar a la LOCADORA, fecha y hora para hacer entrega del inmueble, de lo cual se labrará acta previa constatación del buen estado del mismo y de sus accesorios y de haberse justificado el pago de las cuentas por los servicios de ANDE, ESSAP y COPACO mencionados en la Cláusula SÉPTIMA de este Contrato, hasta la fecha de la desocupación. En caso de comprobarse deterioros o daños en el inmueble locado, o servicios no pagos, la LOCADORA podrá subsanarlos sin aviso previo, a cuenta del LOCATARIO.

**DECIMO TERCERA:**

El LOCATARIO se reserva el derecho de acordar un incremento en la vigencia del contrato conforme a lo establecido en el Art. 63 de la Ley 2051/03.

**DECIMO CUARTA:**

Las controversias que se susciten con motivo de la interpretación o aplicación de este contrato podrán ser resueltas por el procedimiento de avenimiento (Art. 85 de la Ley 2051/03 y Art. 123 del Decreto Nº 21909/03). La interposición del Recurso de Reconsideración ante la contratante o de la solicitud de Avenimiento o Arbitraje ante la Dirección Nacional de Contrataciones Públicas suspende el plazo para interponer la demanda judicial respectiva hasta que sean resueltos.

En prueba de conformidad se suscriben 2 (dos) ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto en la Ciudad de Asunción, República del Paraguay, a los 19 días del mes de JUNIO de 2013.

**POR EL LOCADOR**

Arq. Carlos Raúl Lima
Director - Gerente
Curupayty
SOCIEDAD ANÓNIMA CONSTRUCTORA INMOBILIARIA Y COMERCIAL

**POR EL LOCATARIO**

GLORIA DELEÓN
Encargada de Despacho
Dirección Jurídica - UTMAP