CONTRATO DE ALQUILER

En la Ciudad de Asunción Capital de la República del Paraguay a los treinta un días del mes de diciembre de 2014 entre la Señora **ALBINA DIARTE,** en carácter de Presidente del **CENTRO DE ARTESANOS Y PEQUEÑAS INDUSTRIAS (C.A.P.I.C.I.)**, con R.U.C. Nº 80052783-6, quien en este texto se identificará como el PROPIETARIO, y por la otra la **Sra. ESMILSE CONCEPCION BOBADILLA** Presidenta del Instituto Paraguayo de Artesanía, facultada a suscribir el presente contrato, a quien en adelante se le llamara el LOCATARIO, con domicilio de la calle Dr. Justo Prieto c/ Captan. Nicolás Biloff de la ciudad de Asunción, República del Paraguay, de común acuerdo conviene celebrar el presente contrato de Locación de conformidad a las siguientes cláusulas y condiciones: ----------

Primera: El PROPIETARIO **CENTRO DE ARTESANOS Y PEQUEÑAS INDUSTRIAS (C.A.P.I.C.I.),** en su carácter invocado, cede en locación al Instituto Paraguayo de Artesanía, un inmueble de su propiedad, con Cta. Cte. Catastral Nº 00551-23-0013-01/001, ubicado en calle Gral. Díaz de la ciudad de Ita.----------

Segunda: El precio de la locación es por un monto total de **Gs. 5.700.000.-** (guaraníes cinco millones setecientos mil) incluido el pago de los servicios básicos (luz y agua), las mensualidades de **Gs.950.000.-** (guaraníes novecientos cincuenta mil) durante 12 (doce) meses. Los pagos serán efectuados de acuerdo a la Disponibilidad Presupuestaria y transferencia efectiva del Ministerio de Hacienda. La factura del PROPIETARIO deberá detallar exactamente los servicios realizados debiendo ser presentadas en el Instituto Paraguayo de Artesanía con domicilio de la calle Teófilo del Puerto e/ Dr. Prieto y Capitán Villamayor ----------

Tercera: El presente contrato tendrá validez desde el 1 de enero de 2015 hasta el **1 de julio de 2015**. El plazo del contrato podrá ser prorrogado de común acuerdo entre las partes, el mismo será concretado por escrito con sesenta días de anticipación a su fecha de vencimiento. El PROPIETARIO notificará por escrito las nuevas condiciones del contrato y que deberá ser contestada por el LOCATARIO en el plazo perentorio e improrrogable que se fije en la nota, en caso de aceptación de los términos para la renovación se deberá acompañar la comunicación respectiva la solicitud de locación debidamente completada. El PROPIETARIO procederá a la preparación del nuevo contrato y comunicará al LOCATARIO la fecha para la suscripción del nuevo documento, en caso de que el LOCATARIO no lo hiciere en tiempo y forma, se tendrá por no renovado el contrato. ----------

El nuevo precio de la locación en la prórroga se determinará tomando como pauta mínima el aumento del Índice de Precios al Consumo (IPC) dictado por el Banco Central del Paraguay.-----

Cuarta: Si el LOCATARIO rescinde este contrato antes del plazo establecido en la cláusula precedente, deberá comunicar por escrito al PROPIETARIO en un plazo de treinta (30) días de anticipación, y no abonará indemnización alguna, si el locatario decidiere rescindir el presente contrato antes de su vencimiento y no diere aviso anticipado de mínimo 30 días, deberá

Albina E. Diarte
Centro de Artesanos y Pequeñas Industrias de la Ciudad de Itá
CAPICI Itá Paraguay
Registro de Persona Jurídica Nº 4.032.158

INSTITUTO PARAGUAYO DE ARTESANIA PRESIDENCIA

abonar la suma correspondiente a un (1) mes de locación del inmueble, hasta el día en que se proceda a dicha recepción como así mismo de los daños y perjuicios que hubiere.----------

Quinta: El inmueble objeto del presente contrato comprende un Edificio descripta y detallada en el inventario que se adjunta y forma parte integral de este instrumento. ----------

El LOCATARIO declara recibir el inmueble en sus instalaciones eléctricas, sanitarias, pluviales, artefactos y herrajes en buen estado de uso, funcionamiento y conservación.----------

El LOCATARIO se obliga a conservarlas en las mismas condiciones expresadas y a devolverlos al término de la locación en el mismo estado indicado, responsabilizándose de los daños y perjuicios que llegare a ocasionar al mismo o a sus instalaciones. El PROPIETARIO se reserva el derecho de efectuar inspecciones periódicas al inmueble a efectos de constatar su buen uso y destino.----------

Así mismo, el PROPIETARIO a los efectos de la recepción del inmueble presenta al LOCATARIO copia de los documentos de titulo dominal del inmueble a ser arrendado y factura de pago al día de: Impuesto inmobiliario, Tasas Especiales, Energía Eléctrica, Agua pertenecientes al inmueble, objeto de este instrumento.----------

Sexta: El LOCATARIO toma a su cargo el riesgo por la utilización o manejo de cualquier artefacto, instalación o cualquier aparato de refrigeración o electricidad que se encuentre en el inmueble arrendado o que fuera puesto en lo sucesivo, exonerando al PROPIETARIO de toda responsabilidad de los acondicionadores de aire que se encuentra en el inmueble arrendado (si hubiere los mencionados artefactos), debiendo a la desocupación del inmueble realizar el ultimo mantenimiento y entregar el recibo de pago efectuado en tal concepto. El PROPIETARIO se encargará del mantenimiento estructural del inmueble, como ser las reparaciones en caso de goteras, rajaduras, humedad, etc. Se exceptúa todo lo referente al mantenimiento de rutina, como, canilla, cisternas, accesorios, etc. lo que correría por cuenta del locatario, también estará a cargo del PROPIETARIO la reparación de artefactos eléctricos, como aire acondicionado, extractores de aire en caso de que su descompostura no pueda ser imputada al LOCATARIO.----------

Séptima: El LOCATARIO no podrá introducir mejoras en el inmueble locado sin autorización escrita del PROPIETARIO. Las mismas en ningún caso podrán modificar las partes esenciales del inmueble, responsabilizándose el locatario por cualquier daño que las mismas pudieran causar. De existir la autorización para efectuarlas, estas deben ser retiradas con quince días de anticipación a la finalización del contrato.----------

Octava: El inmueble objeto del presente contrato será destinado para uso exclusivo de Oficina Administrativa del Instituto Paraguayo de Artesanía, no pudiendo aplicar otro uso que no fuere al mencionado en el presente contrato. Con prohibición expresa de: Cesión o Sub-locación total ni parcial.----

INSTITUTO PARAGUAYO DE ARTESANIA PRESIDENCIA

Centro de Artesanos y Pequeñas Industrias de Ciudad de Itá

CAPICI Itá Paraguay

Registro de Persona Jurídica Nº 4.032

Novena: El PROPIETARIO se obliga al pago de servicios de consumo de Agua Corriente, Energía Eléctrica, hasta el día que tenga recibido el inmueble a su entera satisfacción y bajo constancia escrita.----------

Décima: La recepción del inmueble por parte del propietario al finalizar el presente contrato se realizará de la manera como indica esta cláusula no siendo aceptada ninguna otra forma: -------
a. A más tardar quince (15) días antes del vencimiento del presente contrato el LOCATARIO deberá acordar con la administración día y hora hábiles para constatar el estado general del inmueble. ----------
b. El PROPIETARIO realizará la verificación de los desperfectos y elaborará el inventario del inmueble, redactando un informe que deberá ser puesto a disposición del locatario al día siguiente de su inspección. En este se detallarán las reparaciones necesarias para la entrega del mismo en las condiciones estipuladas. ----------
c. El LOCATARIO deberá realizar dichas reparaciones antes de la devolución del inmueble. En caso contrario, el PROPIETARIO procederá a efectuarlas, estando obligado el locatario a abonar el importe de éstas. ----------
d. Encontrándose el inmueble en las mismas condiciones de entrega y en perfecto funcionamiento de todos sus accesorios, se procederá a la recepción del inmueble.----------

Undécima: El término del presente contrato ya sea por vencimiento del plazo estipulado o por cualquier otra cosa, da derecho al PROPIETARIO para hacerse cargo de inmediato del inmueble y ocuparlo, para lo cual queda así expresamente autorizado por el LOCATARIO.----------

Duodécima: Para todos los efectos del presente contrato el PROPIETARIO fija su domicilio en Cerro Cora c/ General Diaz de la ciudad de ITa, por su parte el LOCATARIO fija domicilio especial en el inmueble arrendado a todos los efectos legales del presente contrato y en caso de controversia, las partes aceptan la jurisdicción de los tribunales de Asunción.----------

Décimo Tercera: Forman parte del presente contrato los siguientes documentos: ----------
a. El Texto del Presente Contrato. ----------
b. Resolución de la Máxima Autoridad.----------

Décimo Cuarta: El PROPIETARIO a toda solicitud de pago deberá acompañar indefectiblemente la factura correspondiente, conforme a las disponibilidades de las leyes Nº 125/91, Nº 2124/05 y sus reglamentaciones correspondientes. ----

Décimo Quinta: El Contrato podrá rescindirse por mutuo acuerdo entre las partes o convenir la extinción de todas o algunas de las condiciones, cuando por circunstancias imprevistas técnicas o económicas, causas de fuerza mayor o caso fortuito no fuere posible o conveniente para ambas partes, ejecutar total o parcialmente el contrato. La estipulación de la extinción de las obligaciones contractuales no implicará renuncia a derechos adquiridos a favor del LOCATARIO o del PROPIETARIO. ----------

Décimo Sexta: Rescisión del contrato por causas imputables al Contratista:
1. Por incumplimiento del PROPIETARIO; ----------

INSTITUTO PARAGUAYO DE ARTESANIA
PRESIDENCIA

Centro de Artesanos y Pequeñas Industrias de la Ciudad de Itá
CAPICI Itá Paraguay
Registro de Persona Jurídica Nº 4.032.158

2. Por quiebra o insolvencia del PROPIETARIO; ----------
3. Cuando el valor de las multas supera el monto de la garantía de cumplimiento del contrato; ----------
4. Si el PROPIETARIO fuera declarado en quiebra o en estado de insolvencia o hubiera pedido arreglo judicial o extrajudicial con la totalidad de sus acreedores, que le prive de la administración de sus bienes.----------
5. Si se demostrara la colusión o fraude del PROPIETARIO con entidades que colaboran en la ejecución de los programas de trabajos del Ministerio de Salud Pública y Bienestar Social o con personal perteneciente a la misma.---

Si el LOCADOR decidiera rescindir el contrato por culpa del PROPIETARIO, notificará dicha terminación al mismo y esta surtirá efecto de inmediato. En lo referente a la rescisión de los contratos por parte del LOCATARIO, deberá observarse el procedimiento establecido en el Art. 59 inciso g), último párrafo, numerales 1,2 y 3 de la Ley Nº 2051/03 de Contrataciones Públicas.----------

Décimo Séptima: Rescisión del contrato por causas imputables al LOCADOR: El PROPIETARIO podrá dar por terminado el contrato, por las siguientes causas; por incumplimiento de las obligaciones contractuales por más de noventa (90) días calendario. Si el PROPIETARIO decidiera obtener la rescisión del contrato, por el motivo señalado precedentemente deberá notificar a ésta Institución, el que dentro del plazo de 20 (veinte) días deberá pronunciarse. De ser aceptada la rescisión del contrato, esta surtirá efecto inmediato y de ser rechazada se recurrirá a los Tribunales Ordinarios de la capital de la República.----------

Décimo octava: En los casos de rescisión de Contratos se observa el siguiente procedimiento:
El LOCADOR comunicará por escrito al PROPIETARIO el incumplimiento en que haya incurrido para que en un término de diez días hábiles, exponga lo que a su derecho convenga y aporte, en su caso, las pruebas que estime pertinentes. ----------
Transcurrido el plazo a que se refiere el inciso anterior, se resolverá considerando los argumentos, pruebas y circunstancias del caso. ----------
La determinación o no de dar por rescindido el contrato se comunicará por escrito a El PROPIETARIO dentro de los quince días hábiles. ----------
Por quiebra o insolvencia del PROPIETARIO o el LOCADOR. ----------
Por fraude o colusión debidamente comprobado del PROPIETARIO o el LOCADOR desde la firma hasta la finalización del contrato.----------

En prueba de conformidad y aceptación, suscriben las partes en dos (2) ejemplares de un mismo tenor a un solo efecto, en la ciudad de Asunción, República del Paraguay a los treinta un días del mes diciembre del año 2014.----------

Albina E. Diarte

ALBINA DIARTE
Presidente C.A.P.I.C.
Centro de Artesanos y Pequeñas Industrias de la Ciudad de Itá
CAPICI
Registro de Persona Jurídica Nº 4.065

INSTITUTO PARAGUAYO DE ARTESANIA
PRESIDENCIA

Sra. ESMILSE CONCEPCION BOBADILLA
Presidenta
Instituto Paraguayo de Artesania