**CONTROL 4811**

En la ciudad de Lambaré, República del Paraguay, a los 02 días del mes de enero del 2019, se acuerda el siguiente contrato de locación:

**PRIMERA: LAS PARTES Y SU LEGITIMACIÓN.** En calidad de **LOCADORA: LA FIRMA IIR S.A. CONSULTORA EDITORA & AFINES,** con RUC Nº 80022170-2, domiciliada a los efectos de este acto en la casa ubicada en la Avenida Rca. Argentina y Juan de Salazar, de esta jurisdicción - Asume en calidad de **LOCATARIO**: el señor **CRISPIN ISASI BAREIRO,** paraguayo, casado,con Cedula de Identidad Civil N° 277.463, con Nro. Telefónico: (0971) 222.848, domiciliado a partir de la fecha en la vivienda que alquila ubicada en Avda. Rca. Argentina esq. Juan de Salazar de esta jurisdicción.-

**SEGUNDA:** **INMUEBLE:** Edificio COMPLEJO AQUA VIVA. Matriz, con cuenta corriente Cta. Cte. Catastral Nº 13-0811-01, Finca 16.063 de Lambaré, ubicada en la calle Av. Republica Argentina esq. Juan de Salazar de esta ciudad, individualizado como Dpto. 2”D” del segundo piso. UNIDAD PROPIA: Sala, comedor con balcón, dormitorio (equipamiento fijo, placar), baño (ducha frio/calor, espejo y accesorios de baño), cocina (equipamiento fijo mueble de cocina) y lavadero (pileta plástica de lavar y conexión para lavarropas), según planta de arquitectura y fotos que se adjuntan. UNIDAD COMUN: I.1: Acceso principal (puerta blindex), I.2: Escalera con pasamanos, I.3: Pasillo Colector, II: Aire y Luz, III: Jardín exterior, IV: Estacionamiento y V: Vereda.

**TERCERA:** **PLAZO DE LOCACION:** El plazo de duración de este contrato se estipula en 1 año, desde el 02 de enero de 2019 al 02 de enero de 2020, renovable, de común acuerdo entre las partes.- La voluntad de renovación deberá ser notificada por el locatario a la locadora con treinta días de anticipación al vencimiento del contrato, por medio fehaciente, nota, o telegrama. -En cuanto a la demora en el cumplimiento de la obligación de restitución del inmueble locado, las partes contratantes se remiten a la cláusula respectiva, que complementa al presente.-

**CUARTA:** Queda acordado para el caso de **DESOCUPACIÓN DEL INMUEBLE LOCADO** antes del vencimiento del contrato, o en caso de abandono manifiesto de la locación, la locadora podrá ingresar directamente en el ámbito locado, con notario público a tomar razón del estado del bien, debiendo realizar prolijo inventario de las cosas de los locatarios y pudiendo continuar en la tenencia provisoria del bien.

**QUINTA:** **PRECIO DE LOCACIÓN:** El precio del alquiler se conviene en la suma de Gs. 1.600.000.- (GUARANIES UN MILLON SEISCIENTOS MIL), equivalente a la fecha a 19,69 USM (UNIDAD DE SALARIO MINIMO.- A ESTA FECHA EL USM EQUIVALE A GS.81.252), en este acto se percibe el importe de todos los alquileres (1 AÑO) Gs. 17.280.000 (GUARANIES DIEZ Y SISTE MILLONES DOSCIENTOS OCHENTA MIL), mas el importe correspondiente a la garantía Gs. 1.500.000 (GUARANIES UN MILLON QUINIENTOS MIL).- Incluye el rubro de expensas consistente en: servicio de agua corriente (ESSAP), limpieza, mantenimiento, impuestos inmobiliario, tasas especiales, guardia de seguridad y otros que afecten a las áreas comunes definidas en la clausula SEGUNDA.-------------

**SEXTA:**Todas las mejoras introducidas por el locatario no son reembolsables, son de su propia cuenta y no computable como condonación de deuda de alquiler.- El derecho de rescisión existe si concurre cualquiera de los demás incumplimientos específicos de la locación del inmueble de que se trata o de las cláusulas del presente contrato en cuanto hacen al locatario. El mantenimiento del inmueble queda a cargo del locatario, según las partes así lo declaran en este instrumento.

**SEPTIMA:** La locadora no responde lo que así se declara expresamente de los daños o perjuicios directos o indirectos, existentes o cesantes, actuales o futuros, voluntarios o involuntarios, producidos por el locatario, familiares, o dependientes, así sucedieren dentro o fuera del local, aunque fueran elementos del estado o se verificaran en plena vía pública, de todo lo cual asume plena responsabilidad la locataria quedando desde ya legal y contractualmente obligado a las consiguientes reparaciones.

**OCTAVA: DESTINO DE LA LOCACION**. El inmueble será destinado para uso de vivienda familiar del LOCATARIO, respetando los principios morales y las buenas costumbres, con prohibición expresa de utilizarlo para otro destino, el reglamento de áreas comunes se considera un contrato de adhesión al cual las partes se obligan a su irrestricto cumplimiento.- La circunstancia de que se autorice un uso vario del INMUEBLE locado no incluye la facultad de compartir el goce del inmueble con terceros ni de incorporarlos a sociedades legales, temporarias o accidentales de ninguna especie; si así pretendiere al locatario deberá contar con la autorización expresa de la locadora. La violación de esta prohibición da derecho a la locadora a demandar el desalojo y los daños y perjuicios.

**NOVENA:** **SERVICIOS Y TASAS PROPIOS DEL DESTINO:** a) Se entiende que toda tasa, impuesto o cualquier tipo de contribución que deba soportar este contrato o el INMUEBLE con motivo del destino de esta locación o del establecimiento en dicho inmueble será de cargo del locatario.- b) Se entiende que el locatario deberá pagar regularmente las patentes o derecho de habilitación correspondientes al negocio que instala. c) Si cualquiera fuera la razón, en determinado momento se prohibiera la actividad del locatario, sea por disposición, municipal, o judicial, etc. eso no libera al locatario del pago de los alquileres convenidos ni de todas sus obligaciones emergentes de este contrato, por todo el tiempo de la locación y hasta la recepción conformada del INMUEBLE locado por parte de la locadora.

**DECIMA:** El Departamento se entrega a en buenas condiciones según fotos adjuntadas al presente contrato, con pintura nueva en las paredes y aberturas, con mueble de cocina y placar, con sus instalaciones eléctricas: toma, punto, agua corriente, cañerías, herrajes y accesorios en buen estado de funcionamiento. Recibe 1 copia de llave que corresponde a acceso principal (área común y área propia) y puertas internas. Todo funcionando y se hace responsable de devolverlas en la mismas condiciones recibidas, obligándose a pagar el importe de los desperfectos que ocasionara por su culpa o negligencia y de los objetos que faltaren, salvo el desgaste y deterioro naturales que por el buen uso normal y el transcurso del tiempo afectaren el inmueble o las instalaciones complementarias. EL LOCATARIO se obliga a entregar el inmueble en las mismas condiciones recibidas.-

**DECIMA PRIMERA:** A cargo del LOCATARIO estará la obligación de abonar puntualmente por el consumo de energía eléctrica (ANDE) (de momento incluido en las expensa y que próximamente se le avisará mediante la boleta correspondiente le corresponde el MEDIDOR Nº 1756934 y el NIS Nº 2630359 que le pertenece a su parte propia quedando el área común dentro del rubro expensas). El edificio contará con transformador propio y conexión trifásica. LA LOCADORA exigirá la presentación de dichos comprobantes en el momento del cobro de los alquileres.

**DECIMA SEGUNDA:** **REGLAS SOBRE TRANSFERENCIAS**. Queda expresamente prohibido al locatario ceder, transferir total o parcialmente el bien locado sea a título oneroso o gratuito y/ o permitir la agregación de otras personas físicas o jurídicas al contrato y/ o al inmueble.- Esta locación asume en carácter de personal respecto del locatario e intransferible. Queda prohibido también cualquier forma de sub-locación total o parcial, transitoria o permanente, onerosa, gratuita, excepto la habilitada en este contrato etc. La violación de la prohibición total o parcial origina la rescisión culpable de la locación, da lugar al desalojo y hace responsable al incumplidor de los daños y perjuicios que resulten.

**DECIMA TERCERA:** **ARREGLOS, MEJORAS, INNOVACIONES EDILICIAS.** EL locatario no puede efectuar mejoras, arreglos o innovaciones en el inmueble locado y si las mismas fueren autorizadas son a beneficio de la propiedad. Las conexiones de línea telefónica, internet y video cable son de dominio y responsabilidad exclusiva de cada locatario a los que previa autorización de la administración se lo proveerá de las documentaciones y detalles técnicos necesarios.

**DECIMA CUARTA:** **INCUMPLIMIENTOS.** La falta de cumplimiento por parte del locatario a cualquiera de la cláusulas del presente contrato, producirá su rescisión culpable, lo que facultará a la locadora para promover el desalojo y reclamar el pago de los daños y perjuicios directos y del lucro cesante, que podrá calcularse sobre el total de duración que había tenido el contrato de haberse cumplido cabalmente el precio convenido de la locación.

**DÉCIMA QUINTA: FALTA DE RESTITUCION DEL INMUEBLE**. Sin perjuicio de lo establecido en la cláusula anterior, si al vencimiento del plazo acordado al locatario no hiciera entrega formal del inmueble locado a la locadora, cualquiera fuera la causa, la locadora podrá iniciar proceso de desalojo además exigir una suma que se fijará en su oportunidad por cada día de retardo. Esta cláusula penal funcionará adicionada al último precio de la locación en beneficio de los locadores, y este precio se computará por periodos completos. El locador podrá optar por la vía ejecutiva, la que queda desde ya pactada entre las partes.

**DECIMA SEXTA: FACULTAD DE VISITA Y VIGILANCIA**. La locadora tiene derecho a inspeccionar el estado del bien locado y puede visitar el inmueble en días hábiles.- Se conviene expresamente que la violación del derecho de visita da derecho al locador para demandar el desalojo y los daños y perjuicio del bien.

**DECIMA SEPTIMA:** **GARANTIAS DE LA LOCACION.** El incumplimiento de cada una de las obligaciones legales y contractuales hasta el momento de la recepción de conformidad del bien, al terminar el contrato o rescindirse, por parte de la locadora, como así todo otro daño o responsabilidad locativa quedan afianzados por: **A- Depósito de Garantía:** La suma de G. 1.500.000.- (GUARANIES UN MILLON QUINIENTOS MIL), abonado en fecha 02/01/2019 sirviendo el presente de suficiente recibo, que deja en depósito y no rinden intereses ni pueden ser aplicados a alquileres pendientes, y serán devueltos a los sesenta días de la recepción a conformidad de la locadora del inmueble.-

**DECIMA OCTAVA: JURISDICCIÓN Y COMPETENCIA.** Para todos los efectos legales, extrajudiciales y/o judiciales emergentes de la vigencia del presente contrato, las partes pactan previamente mediación y arbitraje en caso de diferendo. De no llegarse a un acuerdo se procederá se someterá a la jurisdicción de los tribunales de la capital, renunciando a cualquier fuero o jurisdicción. Las partes fijan domicilio en los lugares anotados más arriba donde tendrán validez todas las notificaciones. Se firman en dos ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto y cada parte recibe el suyo en este acto.

…………………………………. …………..………………………..

IIR S.A. CONSULTORA CRISPIN ISASI BAREIRO

RUC: 80022170-2 CI: 277.463

Locadora Locatario