

**ÇONTROL 4802**

En la ciudad de Lambaré, República del Paraguay, al día 1 del mes de enero del año 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 **LOCATARIA**: la señora **MIRTA ELIZABETH COUSIRAT SARTORIO,** paraguaya, soltera,con Cedula de Identidad Civil N° 823.913, con celular nro. (0991) 147-236 y (021) 492-513, domiciliada en la vivienda que alquila, ubicada en Av. República Argentina esq. Juan de Salazar de esta jurisdicción, identificado como Departamento 1 B del primer piso, del Edificio Aqua Viva.-

**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. 1”B” del primer 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), 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 seis meses, con ocupación del bien desde el 01 enero de 2019 hasta el 01 de julio del 2019, 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, que la locataria deberá abonar en concepto de indemnización el equivalente a 2 (dos) meses de alquiler.- Asimismo 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.1.840.000.- (GUARANIES UN MILLON OCHOSCIENTOS CUARENTA MIL), y deberá ser abonado mediante depósito en la cuenta de la Consultora IIR S.A, Banco Itaú Nº 701112248 y la boleta de depósito con indicación de inquilino deberá ser remitida por WhatsApp en el grupo habilitado al efecto.- 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. La Locataria suscribe un pagaré por el importe de Gs. 11.040.000 (Guaraníes ONCE MILLONES CUARENTA MIL), en concepto de garantía de fiel cumplimiento de todas las obligaciones contractuales y se devolverá dentro de un plazo no mayor de 60 días de la desocupación

**SEXTA:** **CLÁUSULA PENAL**: La falta de pago del alquiler en los plazos establecidos hará incurrir a la LOCATARIA en mora automáticamente sin necesidad de interpelación judicial o extrajudicial y estará obligado a pagar desde el día siguiente al vencimiento del alquiler mensual estipulado, la suma de Gs 50.000 (Guaraníes cincuenta mil) por cada día de atraso, independiente del pago del alquiler y por el simple retardo en el cumplimiento de la obligación, la LOCADORA no está obligada a recibir el importe correspondiente al alquiler si no fuere pagada la multa estipulada por esta cláusula.

**SEPTIMA:** El precio del alquiler podrá ser reajustado teniendo en cuenta la tasa de inflación anual, decretada por el Banco Central del Paraguay.- Y EL SALARIO MINIMO (ACTUALIZACION AUTOMATICA) 22,00 USM (UNIDAD DE SALARIO MINIMO.- A ESTA FECHA EL USM EQUIVALE A 81.252).- El **atraso en el pago de dos o más cuotas** de alquiler por parte de la LOCATARIA o el incumplimiento de cualquiera de sus cláusulas, hará rescindir el presente contrato de pleno derecho, sin necesidad de interpelación judicial o extrajudicial alguna y autorizará a la LOCADORA a exigir el inmediato desalojo del inmueble locado, en cuyo caso la LOCATARIA correrá con los gastos que ello demande. Todas las mejoras introducidas por la locataria 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.

**OCTAVA:** 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 el locatario quedando desde ya legal y contractualmente obligado a las consiguientes reparaciones.

**NOVENA:** LA LOCATARIA tiene derecho a rescindir este contrato antes del plazo establecido comunicando por escrito a la LOCADORA con 30 (treinta) días de anticipación. **DECIMA:** **DESTINO DE LA LOCACION**. El inmueble será destinado para uso vivienda familiar de la Locataria, 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 la locataria 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.

**DECIMA PRIMERA:** **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 SEGUNDA:** El Departamento se entregó con pintura nueva en las paredes y aberturas, con mueble de cocina y placar, con sus instalaciones eléctricas: toma, punto, 3 apliques y 2 fluorescentes; agua corriente, cañerías, herrajes y accesorios en buen estado de funcionamiento. Recibió 2 copias de llaves 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 desgastes y deterioro naturales que por el buen uso normal y el transcurso del tiempo afectaren el inmueble o las instalaciones complementarias. LA LOCATARIA se obliga a entregar el inmueble en las mismas condiciones recibidas. Deberá dar rápido aviso en caso de existir alguna cuestión material que influya al deterioro del bien locado a fin que la locadora pueda dar una solución rápida al problema: Plomería, parte eléctrica, albañilería, conexión de internet, conexión de video cable y conexión de línea telefónica, etc. y previa autorización por escrita se procederá conforme se indique, salvo circunstancia extraordinaria o de urgencia que amerite una rápida erogación con cargo de reembolso posterior si correspondiera

**DECIMA TERCERA:** A cargo de LA LOCATARIA estará la obligación de abonar puntualmente por el consumo de energía eléctrica ANDE le correspondiente el NIS Nº 1287049 y MEDIDOR Nº 1756996 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 CUARTA:** **REGLAS SOBRE TRANSFERENCIAS**. Queda expresamente prohibido a la locataria 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 QUINTA:** **ARREGLOS, MEJORAS, INNOVACIONES EDILICIAS.** La Locataria 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 SEXTA:** **INCUMPLIMIENTOS.** La falta de cumplimiento por parte de la locataria 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.

**DECIMA SEPTIMA: FALTA DE RESTITUCION DEL INMUEBLE**. Sin perjuicio de lo establecido en la cláusula anterior, si al vencimiento del plazo acordado la locataria 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. La locadora podrá optar por la vía ejecutiva, la que queda desde ya pactada entre las partes.

**DECIMA OCTAVA: 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 NOVENA:** **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-** La suma de G. 1.600.000.- (GUARANIES UN MILLON SEISCIENTOS MIL), dicho importe abona en fecha 09/05/2015, 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 locado y **B-** Pagaré de Gs. 11.040.000 (GUARANÍES ONCE MILLONES CUARENTA MIL) en concepto de garantía de fiel cumplimiento de todas las obligaciones contractuales y se devolverá dentro de un plazo no mayor de 60 días de la desocupación

**VIGESIMA: DE LOS PLAZOS DE PAGOS:** Ambas partes acuerdan que el pago del alquiler deberá realizarse en el día 01 de cada mes. Los demás días se consideran ATRASO pero se omite el cobro de la mora hasta 2 días después del vencimiento, (del 1 al 3 de cada mes) luego de este periodo deberá abonar todos los días de atraso correspondientes HASTA ½ periodo (15 días), pasado este tiempo deberá abonar el alquiler correspondiente al mes adeudado con la mora más el monto del siguiente mes. De reincidir en dos oportunidades consecutivas o tres alternadas NO se renovara el contrato de alquiler a su vencimiento.

**VIGESIMA PRIMERA**: Se admite MORA solamente hasta ½ periodo exceptuando el último mes de vigencia en cuyo caso solo de admitirá MORA hasta 48 horas del vencimiento del alquiler, de así no hacerse se considerara Recisión Culposa y corresponderá DESALOJO e Indemnización.-

**VIGESIMA SEGUNDA: 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 MIRTA ELIZABEHT COUSIRAT SARTORIO**

**RUC: 80022170-2 CI: 823.913**

**Locadora Locataria**