

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

entre

y

**Entidad de las Naciones Unidas para la Igualdad de Género y el Empoderamiento
de las Mujeres**

El presente CONTRATO DE ARRENDAMIENTO se celebra el ____ de ____ de dos mil _____ entre, , con domicilio en _____ por parte de él, sus herederos, albaceas, administradores, sucesores y cesionarios (denominado en adelante "**el Arrendador**"), y la Entidad de las Naciones Unidas para la Igualdad de Género y el Empoderamiento de las Mujeres (en adelante, "ONU Mujeres"), representada por _____, su Representante en _____ (en lo sucesivo, "**el país**"), con domicilio en _____. De manera colectiva se hará referencia al Arrendador y a ONU Mujeres como "**las Partes**".

CLÁUSULAS:

Las Partes firmantes acuerdan lo siguiente:

1. Por el presente, el Arrendador alquilará a ONU Mujeres, y ONU Mujeres tomará en régimen de arrendamiento del Arrendador, el [inmueble] [edificio] conocido como [en la(s) _____ planta(s) del edificio conocido como _____] [junto con las correspondientes plazas de aparcamiento,] ubicado en la ciudad de _____; a continuación se ofrece una descripción más detallada del citado [inmueble] [edificio] y de las plazas de aparcamiento (en adelante, "las Instalaciones arrendadas"):

(En el caso de que se vaya a compartir el edificio con otros ocupantes, deberá incluirse las disposiciones siguientes:)

"EN RÉGIMEN DE USO COMÚN de las entradas del inmueble, sus vestíbulos de acceso público, pasillos, ascensores, escaleras y aseos públicos con otras personas que tengan derecho a utilizar las citadas instalaciones."

PARA SER UTILIZADO como oficina de ____ en el país y para cualquier otro fin que desee darle; el presente Contrato de arrendamiento cancela todos los acuerdos celebrados anteriormente entre las Partes (en su caso) en relación con las Instalaciones arrendadas.

LA VIGENCIA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO comenzará el ____ y finalizará el _____, o en una fecha anterior de conformidad con lo dispuesto en las cláusulas incluidas en el presente.

Iniciales del Arrendador

Iniciales de ONU Mujeres

2. ONU Mujeres abonará al Arrendador la cantidad de ____ por cada mes completo de alquiler de las Instalaciones arrendadas durante la vigencia del presente Contrato de arrendamiento. Dicha renta será pagadera en los cinco días naturales siguientes a la finalización del mes natural al que se refiera el pago del alquiler. En el caso de que el uso y la ocupación de las Instalaciones arrendadas por parte de ONU Mujeres sean por duración inferior a un mes completo, la renta mensual se calculará de manera proporcional.

(Si se modifica la disposición estándar anterior, y, en particular, si el alquiler debe abonarse por anticipado una vez satisfechas las disposiciones de la regla financiera 2407 de ONU Mujeres¹, se añadirá el texto siguiente al final de este Artículo 2:)

"El Arrendador emitirá una carta de crédito contingente irrevocable (o aportará una garantía bancaria o de otro tipo) aceptable para ONU Mujeres y en beneficio de esta última."

3. ONU Mujeres cuidará adecuadamente las Instalaciones arrendadas y los equipos y accesorios que estas contengan, exceptuando el uso y desgaste razonables.

4. El Arrendador declara que las Instalaciones arrendadas **[exceptuadas las plazas de aparcamiento]** podrán ser utilizadas legalmente para la oficina de ONU Mujeres y para otros fines, en su caso, expresamente definidos en el presente Contrato de arrendamiento y acuerda que ONU Mujeres utilizará y disfrutará de las Instalaciones arrendadas durante el periodo anteriormente descrito sin sufrir interrupciones o perturbaciones ilícitas.

5. Si así lo desea, ONU Mujeres podrá renovar este Contrato de arrendamiento a su término en las mismas condiciones que aquí se establecen.

(Si el Arrendador está de acuerdo en renovar el Contrato de arrendamiento en las mismas condiciones excepto en lo referente al importe del alquiler mensual, se deberá añadir las disposiciones siguientes al final del Artículo 5:)

", salvo en lo referente al importe del alquiler, que se ajustará dentro de los límites acordados con base en el porcentaje de incremento o disminución del índice de precios de consumo oficial en(ciudad)..... o de cualquier otro índice que se acuerde entre las Partes".

6. Además, se entiende y acuerda que en el caso de que ONU Mujeres decida cerrar la oficina de su Representante en el país, retirarla de _____ o modificar el nivel de representación de ONU Mujeres en el país, o si ONU Mujeres adquiere un inmueble en régimen de propiedad en el país o decide trasladar su oficina a las instalaciones comunes del sistema de las Naciones Unidas en virtud de resoluciones de la Asamblea General, tendrá derecho a

¹ Salvo en los casos en que la práctica comercial normal o los intereses de ONU Mujeres así lo requieran, no se celebrará ningún contrato en nombre de ONU Mujeres que exija la realización de pagos por adelantado con respecto a la entrega de productos o la prestación de servicios. Cuando se acuerde la realización de un pago por adelantado con arreglo a instrucciones administrativas y el Oficial Jefe de Adquisiciones presente la justificación oportuna, se registrará el motivo pertinente. Se podrán autorizar pagos a cuentas de acuerdo con la práctica comercial normal o cuando ello redunde en interés de la organización, de acuerdo con las instrucciones administrativas proporcionadas por el Oficial Jefe de Adquisiciones.

rescindir este Contrato de arrendamiento, previa notificación por escrito al Arrendador con una antelación mínima de treinta días, sin que el Arrendador tenga derecho a percibir pago alguno por este motivo (salvo el alquiler establecido) hasta la fecha en que ONU Mujeres abandone las Instalaciones arrendadas.

7. En el caso de que las instalaciones arrendadas se vean afectadas por una venta, un cambio de titularidad o la creación de una hipoteca o de cualquier otro tipo de carga, el Arrendador garantiza que los términos y condiciones del Contrato de arrendamiento permanecerán plenamente vigentes sin perjuicio de cualquier derecho o recurso que asista a ONU Mujeres, incluido, con carácter no limitativo, el derecho de uso y disfrute de las Instalaciones arrendadas hasta la fecha de finalización prevista en este Contrato de arrendamiento o en cualquier prórroga o renovación de este.

8. El Arrendador se compromete a prestar, sin costo adicional para ONU Mujeres, los servicios que se describen en el Anexo A del presente Contrato.

9. El Arrendador asume la responsabilidad plena y exclusiva del pago de todos los impuestos y gravámenes de naturaleza pública aplicables a las Instalaciones arrendadas o que puedan imponerse en el futuro a dichas instalaciones.

10. El Arrendador se compromete a mantener las Instalaciones arrendadas [y el edificio, incluidas sus entradas, vestíbulos de acceso público, pasillos, ascensores, escaleras y aseos públicos] en buen estado, lo que incluye el repintado y/o la reparación de los elementos necesarios cada dos años o antes, si su estado lo requiere. Con este fin, y sujeto al acuerdo de ONU Mujeres, el Arrendador tendrá derecho a entrar, inspeccionar y efectuar las reparaciones necesarias en las Instalaciones arrendadas, en horarios razonables y previa notificación a ONU Mujeres con una antelación adecuada, y podrá acceder a las Instalaciones arrendadas de forma inmediata siempre que sea necesario realizar reparaciones urgentes o de emergencia.

11. El Arrendador se compromete a mantener las aceras adyacentes al **[inmueble] [edificio]** en buen estado y libres **[de hielo, nieve y]** cualquier obstáculo, y asume toda la responsabilidad relacionada con lo anterior.

(En el caso de que se vaya a compartir el edificio con otros ocupantes, deberá incluirse el párrafo siguiente:)

"12. El Arrendador se compromete a no arrendar o utilizar otras partes del edificio para fines ilegales o para la organización de juegos de azar, y a tener en cuenta que ONU Mujeres es uno de los inquilinos del edificio".

13. a) ONU Mujeres tendrá derecho a realizar modificaciones, instalar elementos de sujeción, colocar películas protectoras en las ventanas, instalar muros permanentes, levantar anejos y estructuras y colocar rótulos en las Instalaciones arrendadas o sobre ellas, así como a colocar un mástil, señales e insignias de la oficina en el exterior del **[inmueble] [edificio]** y en las Instalaciones arrendadas, siempre que dichas modificaciones, elementos anejos, estructuras o señales no contravengan o vayan en detrimento de los derechos otorgados a otros inquilinos del edificio. Dichos elementos de sujeción, anejos o estructuras colocados o instalados en las Instalaciones arrendadas o sobre ellas serán

propiedad de ONU Mujeres, y podrán ser retirados por ONU Mujeres con anterioridad a la finalización de la vigencia de este Contrato de arrendamiento o en un plazo razonable con posterioridad a su finalización o rescisión, de conformidad con lo dispuesto en este;

b) Cuando se efectúen alteraciones, renovaciones o adiciones menores en las Instalaciones arrendadas, ONU Mujeres, a petición del Arrendador, devolverá las Instalaciones arrendadas al estado original en que se encontraban en el momento de acceder a ellas en virtud del presente Contrato de arrendamiento, exceptuado el uso y desgaste razonables y los daños producidos por elementos o circunstancias que escapen al control de __. Si el Arrendador requiere el restablecimiento del estado original de las Instalaciones arrendadas, lo notificará por escrito a ONU Mujeres con una antelación no inferior a treinta días con respecto a la finalización o rescisión de este Contrato de arrendamiento.

c) Cuando se realicen alteraciones, reformas o adiciones importantes en las Instalaciones arrendadas con el consentimiento previo por escrito del Arrendador, ONU Mujeres no estará obligada a devolverlas al estado original en que se encontraban en el momento de acceder a ellas en virtud del presente Contrato de arrendamiento. Dicho consentimiento se otorgará por escrito y contendrá disposiciones relativas a la amortización o compensación de los gastos, ya sea mediante compensación de estos con los pagos en concepto de alquiler, o bien mediante el abono de los citados gastos a su valor justo de mercado.

14. ONU Mujeres no transferirá, cederá ni subarrendará las Instalaciones arrendadas ni parte de ellas, salvo a otras dependencias, órganos u organismos de las Naciones Unidas o a organismos especializados del sistema de las Naciones Unidas, sin contar con el consentimiento por escrito del Arrendador, consentimiento que, no obstante, no podrá denegarse sin motivo y que, cuando se refiera a una transferencia o cesión, tendrá el efecto jurídico de liberar y eximir a ONU Mujeres de las obligaciones contraídas en virtud de este Contrato de arrendamiento a partir de la fecha en que se produzca la citada transferencia o cesión.

15. En el caso de que el **[inmueble] [edificio]** o cualquier parte de él resulte dañado por un incendio o por cualquier otra causa, este Contrato de arrendamiento quedará rescindido con efecto inmediato si el **[inmueble] [edificio]** o las Instalaciones arrendadas quedan completamente destruidos o quedan inutilizados para su arrendamiento o uso por parte de ONU Mujeres; en caso de destrucción o deterioro parcial del **[inmueble] [edificio]** o de las Instalaciones arrendadas, ONU Mujeres podrá rescindir el contrato notificándolo por escrito al Arrendador dentro de los treinta días siguientes al incendio o a la destrucción o el deterioro parcial. Si el Contrato de arrendamiento queda rescindido en virtud de lo dispuesto en este párrafo, no se devengará importe alguno en concepto de alquiler una vez producida la destrucción o el deterioro total o parcial de las Instalaciones arrendadas. En caso de que ONU Mujeres decida permanecer en las Instalaciones arrendadas una vez que estas hayan sufrido un deterioro parcial, tendrá derecho a un descuento o reducción proporcional en el importe del alquiler. En tales circunstancias, el Arrendador acometerá las reparaciones oportunas lo antes posible, o permitirá que ONU Mujeres realice dichas reparaciones por cuenta del Arrendador. El citado permiso se otorgará por escrito e incluirá una disposición por la que se autorice a ONU Mujeres a deducir del importe del alquiler mensual los gastos en los que incurra en nombre del Arrendador.

16. En caso de interrupción o limitación de uso de cualquier servicio mantenido o que deba ser mantenido en el [inmueble] [edificio] o en las Instalaciones arrendadas, el Arrendador se compromete a adoptar las medidas necesarias en esas circunstancias para restablecer el servicio sin incurrir en demoras indebidas. ONU Mujeres tendrá derecho a una reducción proporcional del importe del alquiler mientras dure la interrupción o limitación de uso de los servicios.

17. Si el Arrendador incumple sustancialmente cualquiera de los términos y condiciones previstos en este Contrato de arrendamiento, y sin perjuicio de cualquier otro recurso que pueda asistir a ONU Mujeres por dicho incumplimiento, ONU Mujeres tendrá derecho a rescindir este Contrato de arrendamiento sin previo aviso y/o, si lo desea, a adoptar cualquier otra medida que estime necesaria para que se cumplan las condiciones contempladas en este Contrato de arrendamiento por cuenta del Arrendador.

(Si se realizan pagos por adelantado, deberá añadirse el párrafo que figura a continuación:)

"18. Sin perjuicio de cualquier otro derecho que asista a ONU Mujeres contra el Arrendador, y no obstante cualquier disposición en contrario prevista en este Contrato de arrendamiento, en el caso de que este último sea rescindido por cualquier motivo antes de la fecha de vencimiento establecida en el Artículo 1 o en cualquier prórroga posterior, el Arrendador reembolsará a ONU Mujeres el saldo restante de cualquier pago efectuado por adelantado, previa deducción del importe del alquiler correspondiente al periodo de ocupación real de las Instalaciones arrendadas por parte de ONU Mujeres. Dicho reembolso se efectuará el día en que ONU Mujeres abandone las Instalaciones arrendadas".

19. El Arrendador se compromete a proporcionar y mantener, asumiendo el gasto correspondiente, un seguro de responsabilidad civil que eximirá a ONU Mujeres de toda responsabilidad, y designará a ONU Mujeres como asegurado adicional frente a las demandas de que pueda ser objeto en calidad de ocupante de las Instalaciones arrendadas; asimismo, el Arrendador proporcionará a ONU Mujeres la correspondiente documentación que acredite la obtención y vigencia de dicho seguro.

20. a) El Arrendador mantendrá para las Instalaciones arrendadas un seguro que cubra todo tipo de riesgos, incluidos los de incendio, explosión, conflictos civiles, terremotos, inundaciones y otros fenómenos naturales, en virtud de una póliza exhaustiva contratada con una compañía de seguros que sea aceptable para ONU Mujeres, y pondrá en conocimiento de dicha compañía de seguros el uso al que se destinará el inmueble arrendado a ONU Mujeres.

b) Para cada póliza de cada uno de los seguros suscritos, el Arrendador obtendrá una serie de disposiciones que establezcan la renuncia a la subrogación de los derechos del Arrendador frente a la compañía de seguros contra ONU Mujeres.

c) ONU Mujeres será responsable de contratar un seguro que cubra sus propios bienes, equipo y mobiliario en las Instalaciones arrendadas.

d) El Arrendador será responsable de responder ante cualquier demanda extracontractual interpuesta por terceros por los daños personales, las pérdidas, las enfermedades, las muertes o los daños materiales producidos en las Instalaciones arrendadas o en sus proximidades que sean atribuibles a los actos u omisiones del Arrendador o de sus empleados o agentes, y eximirá a ONU Mujeres de toda responsabilidad frente a dichas demandas.

e) ONU Mujeres será responsable de responder ante cualquier demanda extracontractual presentada por terceros por los daños personales, las pérdidas, las enfermedades, las muertes o los daños materiales derivados de su uso y ocupación de las Instalaciones arrendadas. El Arrendador reconoce y acepta que ONU Mujeres contratará un seguro para protegerse frente a los citados riesgos.

21. Las Partes harán todo lo que esté en su mano para resolver de forma amistosa cualquier conflicto, controversia o reclamación surgida o relacionada con este Contrato de arrendamiento o con el incumplimiento, la finalización o la nulidad de este, a través de la negociación, la conciliación u otras modalidades de resolución amistosa de conflictos. Cuando las Partes deseen alcanzar un acuerdo amistoso por medio de la conciliación, esta se llevará a cabo de acuerdo con el Reglamento de Conciliación de la Comisión de las Naciones Unidas para Derecho Mercantil Internacional (CNUDMI) vigente en ese momento. Si las Partes no logran resolver el conflicto, la controversia o la reclamación de forma amistosa en el plazo de sesenta (60) días a contar desde la recepción por una Parte de la petición de la otra Parte de alcanzar un acuerdo amistoso, cada parte someterá el conflicto, la controversia o la reclamación a un proceso de arbitraje de conformidad con el Reglamento de Arbitraje de la CNUDMI vigente en ese momento. El tribunal arbitral no tendrá autoridad para imponer indemnizaciones punitivas. Las Partes quedarán obligadas por el laudo que resulte de ese arbitraje, que constituirá la decisión definitiva de ese conflicto, controversia o reclamación.

22. Ninguno de los términos recogidos en este Contrato de arrendamiento se entenderá como una renuncia, expresa o tácita, a cualquier inmunidad frente a procesos legales o judiciales, o a cualquier privilegio, exención u otro tipo de inmunidad de que disfrute ONU Mujeres, ya sea en virtud de la Convención sobre Prerrogativas e Inmunidades de las Naciones Unidas, de otra Convención, ley o decreto nacional o internacional o de cualquier otra normativa.

23. El Arrendador se compromete a abonar los derechos de timbre así como los impuestos y gravámenes aplicables a este Contrato de arrendamiento, en su caso.

24. Este Contrato de arrendamiento consta de ___ párrafos y ___ Anexo(s), que constituyen parte integrante del Contrato de arrendamiento.

EN FE DE LO CUAL, las Partes suscriben el presente contrato con sus nombres en la fecha que figura en el encabezamiento.

Iniciales del Arrendador

Iniciales de ONU Mujeres

D./Dña.
Cargo
Arrendador

Fecha

D./Dña.
Cargo
Entidad de las Naciones Unidas para la Igualdad de Género y el Empoderamiento de las
Mujeres

Fecha

Iniciales del Arrendador

Iniciales de ONU Mujeres

Anexo A

Los elementos que figuran en este Anexo constituyen ejemplos - enmendar / agregar / eliminar según sea necesario.

A continuación se enumeran los servicios que prestará el Arrendador sin costo adicional para ONU Mujeres, a los que se hace referencia en el párrafo 8 del Contrato de arrendamiento.

- 1) Servicio de ascensor de pasajeros en los días laborables oficiales de ONU Mujeres, de 8.00 a 19.30 horas; se acuerda que fuera de este horario habrá un ascensor disponible para los usuarios que lo necesiten;
- 2) Un sistema adecuado de calefacción o aire acondicionado, según las estaciones, en los días laborables oficiales de ONU Mujeres de 8.00 a 19.30 horas;
- 3) Agua fría y caliente para los lavabos;
- 4) Servicios de limpieza adecuados para mantener las Instalaciones arrendadas en un estado y con un nivel de limpieza adecuados para el uso que tiene previsto darles ONU Mujeres;
- 5) Alumbrado y electricidad;
- 6) Retirada de basura;
- 7) Aseos, incluidas las instalaciones de alcantarillado necesarias;
- 8) Provisión de acceso a las Instalaciones arrendadas todos los días y a cualquier hora, sean días u horas laborables o no;
- (9) Todas las instalaciones y servicios que ponga a disposición general de los inquilinos del edificio; y
- (10) El Arrendador se compromete a proporcionar un sistema de calefacción y aire acondicionado al precio de _____ y _____, respectivamente, en horarios diferentes de los indicados en el subapartado a) 2) anterior, siempre que ONU Mujeres se lo solicite y durante los periodos que lo requiera.