CONTRATO DE LOCACIÓN DE INMUEBLE N° 03/2023

Entre el **Ministerio de Educación y Ciencias**, con RUC N° 80005190-4, domiciliado en Estrella 443 c/ Alberdi Edificio Estrella piso 9°, de la ciudad de Asunción, República del Paraguay, representado en este acto por el Director General de Administración y Finanzas, **Oscar Stark Robledo, con Cédula de Identidad Civil N° 743.000,** autorizado a suscribir el presente contrato conforme al Artículo 3° de la Resolución Ministerial N° 1471 de fecha 28 de diciembre de 2022, denominado en adelante el **LOCATARIO**, por una parte; y por la otra, la Sra. **AURORA GAMARRA CENTURION** con **Cédula de Identidad Civil N° 902.287 - RUC N° 902287-2**, domiciliado en Lidia Peralta de Benítez N° 173, de la Ciudad de Coronel Oviedo, del Departamento de Caaguazú, denominada en adelante la **LOCADORA**, acuerdan celebrar el presente ***Contrato en el marco de la Locación de Inmueble Determinado N° 06/2022 "Locación de Inmuebles para Oficinas y Depósitos para el MEC 2023 – Ad Referéndum"- ID N° 421.368***, 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) Los datos cargados en el SICP;
(c) La Resolución de Adjudicación del Contrato emitida por la Contratante y su respectiva notificación.
(d) Garantía de Fiel cumplimiento de Contrato
Los documentos que forman parte del contrato deberán considerarse mutuamente explicativos; en caso de contradicción o discrepancia entre los mismos, la prioridad se dará en el orden enunciado anteriormente.

PRIMERA:

El crédito presupuestario para cubrir el compromiso derivado del presente Contrato está previsto conforme al Certificado de Disponibilidad Presupuestaria vinculado al Plan Anual de Contrataciones (PAC) con el ID N° **421.368.**

SEGUNDA:

El presente contrato es el resultado del proceso de ***Locación de Inmueble Determinado N° 06/2022 "Locación de Inmuebles para Oficinas y Depósitos para el MEC 2023 – Ad Referéndum"- ID N° 421.368***, aprobado por el MINISTERIO DE EDUCACIÓN Y CIENCIAS, según Resolución Ministerial N° 1471 de fecha 28 de diciembre de 2022.

TERCERA:

La **LOCADORA** da en locación a favor del **LOCATARIO** un inmueble de su propiedad situado en las calles Lidia Peralta de Benítez N° 163 c/ Jóvenes de la democracia, de la Ciudad de Coronel Oviedo, del Departamento de Caaguazú, con una dimensión de 500,00 mts2 con Cta. Cte. Ctral. N° 21-0435-18/19, que será destinada para las oficinas **de la Supervisión de Apoyo Técnico Pedagógico - Caaguazú de este Ministerio-**

Lic. Aurora Gamarra Centurión
Directora
Matrícula Nº 76.140

Oscar Stark Robledo
Director General
Dirección General de Administración y Finanzas

CUARTA:

Locación de Inmueble Determinado N° 06/2022 "Locación de Inmuebles para Oficinas y Depósitos para el MEC 2023 - Ad Referéndum "- ID N° 421.368								
OFERENTE: Aurora Gamarra Centurión – RUC N° 902287-2								
Ítem	Código de Catalogo	Descripción	Finca N°/ Cta. Cte. Ctral. N°	Domicilio/ Distrito / Localidad	Cantidad	Unidad de Medida	Costo unitario (IVA incluido) Si Corresponde	Costo total (IVA incluido) Si Corresponde
1	80131502-001	Alquiler de Inmueble	21-0435-18/19	Lidia Peralta de Benítez N° 163 c/ Jóvenes de la democracia de la Ciudad de Coronel Oviedo, del Departamento de Caaguazú	12	Mes	4.500.000	54.000.000
Precio Total (IVA incluido si corresponde)								**54.000.000.-**

El precio de la locación se fija en la suma mensual de Gs. 4.500.000 (Guaraníes cuatro millones quinientos mil) IVA incluido.

El monto total del presente contrato es de Gs. 54.000.000 (Guaraníes cincuenta y cuatro millones).

Los pagos serán efectuados a través de la Dirección General de Administración y Finanzas del Ministerio de Educación y Ciencias, de acuerdo al plan de caja y a los fondos efectivamente transferidos por el Ministerio de Hacienda contra la presentación de las facturas por los meses vencidos, para lo cual la **LOCADORA** deberá presentar una nota de solicitud de pago en la Dirección Administrativa, en la cual se deberá indicar el número de la factura que se acompaña. Las facturas deberán estar debidamente llenadas con los datos del locatario (NOMBRE: MINISTERIO DE EDUCACIÓN Y CIENCIAS, R.U.C.: 80005190-4, FECHA, CONCEPTO: MES QUE CORRESPONDA LA LOCACIÓN Y NÚMERO DE CONTRATO).
El pago se realizará en forma mensual dentro de los 60 (sesenta) días posteriores a la presentación de la solicitud correspondiente.

QUINTA:
El presente contrato tendrá una vigencia de 12 meses a partir del 01 de enero del 2023 al 31 de diciembre del 2023, y que *podrá renovarse de común acuerdo observando lo dispuesto en el Art. 47 de la Ley 2051/03.*

Cabe resaltar que el presente llamado es de carácter Ad Referéndum por tal motivo queda supeditada a la aprobación de la partida presupuestaria del Ejercicio Fiscal 2023 correspondiente y a las asignaciones del Plan Financiero que le correspondan.

SEXTA:

La garantía para el fiel cumplimiento del contrato se deberá presentar a más tardar dentro de los 10(diez) días calendarios siguientes a la firma del contrato. La garantía de fiel cumplimiento debe ser equivalente al **10% del monto total del contrato.**

SÉPTIMA:

La Dirección Administrativa, dependiente de la Dirección General de Administración y Finanzas del Ministerio de Educación y Ciencias, será la responsable de la ejecución del presente Contrato.

Lic. Aurora Gamarra Centurión
Directora
Matrícula N° 76.140

La realización del inventario, recepción, entrega de la llave y la ejecución de la garantía estarán a cargo de la Dirección Administrativa conjuntamente con el propietario y/o representante y la Dirección solicitante.

OCTAVA:

Conforme a lo establecido en el Art. 41° de la Ley 2.051/03 de "Contrataciones Públicas", modificado por el Art. 278 de la Ley 7.050/2023 se retendrá el equivalente al cero coma cinco por ciento (0,5%) sobre el importe de cada factura, deducidos los impuestos correspondientes.

NOVENA:
La **LOCADORA** se obliga a:

a) El pago de los impuestos inmobiliarios, municipales, tasas, contribuciones u otro tipo de gravamen que pudiera pesar sobre el inmueble de manera a que la unidad dada en locación cumpla acabada e irrestrictamente con todas y cada una de las disposiciones establecidas para el efecto de la habilitación de las oficinas de las dependencias del Ministerio de Educación y Ciencias, como ser la aprobación de planos, inspecciones Municipales, establecimientos de salidas de emergencias, etc.
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 los mantenimientos y reparaciones necesarios, como ser las conexiones de los SSHH, los acondicionadores de aire del edificio, entre otras reparaciones que sean necesarias, estará a cargo de la LOCADORA y deben ser realizados mínimamente cada 6 seis meses o en su defecto cuando sea necesario de modo a garantizar su normal funcionamiento.
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 LOCATARIO** se obliga al pago correspondiente a la provisión del servicio de Energía Eléctrica (ANDE), ESSAP ISSAN y COPACO N° si los hubiere desde el inicio efectivo de la locación, ello hasta el día en que la **LOCADORA** lo recibe a su entera satisfacción y bajo acta de recepción. El **LOCATARIO** asume todas las responsabilidades y, por ende, las consecuencias emergentes de comprobarse la existencia de conexiones clandestinas o al margen de las reglamentaciones vigentes de servicios públicos y privados.
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) EL LOCATARIO hace recepción de la unidad locado en buenas condiciones, comprometiéndose a conservarla, mantenerla y entregarla en las mismas condiciones recibidas.

Lic. Aurora Gamarra Centurión
Directora
Matrícula N° 76.140

e) El LOCATARIO se encuentra facultado a introducir mejoras en la unidad locado, previa autorización escrita por la LOCADORA; las que indefectiblemente quedarán a favor de la unidad locado, renunciando el LOCATARIO a realizar reclamo alguno sobre las mejoras introducidas.
f) El LOCATARIO se obliga a 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 del LOCATARIO mientras no sean vinculables al mal uso, dolo o culpa de éste.

DÉCIMA:

El LOCATARIO podrá dar por terminado el presente contrato en forma unilateral, sin derecho a indemnización o reclamo alguno por parte de la LOCADORA, con la condición de notificar la terminación con treinta días de anticipación conforme lo dispone el Art. 45 de la Ley 2051/03. Otros causales para dar por terminado el contrato de forma anticipada están establecidos en el Art. 57 de la Ley 2051/03.-

DÉCIMA PRIMERA:

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 de la LOCADORA.

DÉCIMA SEGUNDA:

En caso de que el inmueble dado en locación, durante el transcurso del contrato, sufra algún deterioro no imputable al LOCATARIO, queda facultado a realizar las reparaciones necesarias, con aviso previo y por escrito a la LOCADORA. Los costos que irroguen las reparaciones necesarias podrá el LOCATARIO imputar a cuenta del precio de la locación. Si la LOCADORA 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.

DÉCIMA TERCERA:

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 de la LOCADORA; y si hubiere autorización, las modificaciones o mejoras quedarán a beneficio de la LOCADORA, 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 a la LOCADORA para exigir resarcimiento alguno.

DÉCIMA CUARTA:

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

Lic. Aurora Jovanna Centurión
Directora
Matrícula Nº 76.140

DÉCIMA QUINTA:

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 el Art. 151 del Decreto N° 2992/19).*

La interposición del Recurso de Reconsideración ante la contratante o la solicitud de Avenimiento ante la Dirección Nacional de Contrataciones Públicas suspenden el plazo para interponer demanda judicial, hasta que los mismos sean resueltos.

DÉCIMA SÉXTA:

Si la Dirección Nacional de Contrataciones Públicas resolviera anular la adjudicación de la contratación debido a la procedencia de una protesta o investigación instaurada en contra del procedimiento, y si dicha nulidad afectara al contrato ya suscrito entre LAS PARTES, el contrato o la parte del mismo que sea afectado por la nulidad quedará automáticamente sin efecto, de pleno derecho, a partir de la comunicación oficial realizada por la DNCP, debiendo asumir LAS PARTES las responsabilidades y obligaciones derivadas de lo ejecutado del contrato.

En prueba de conformidad se suscriben 4 (cuatro) ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto, en la Ciudad de Asunción, República del Paraguay, a los 02 días del mes de FEBRERO de 2023.

Aurora Gamarra Centurión
LOCADORA

Lic. Aurora Gamarra Centurión
Directora
Matrícula Nº 76.140

MINISTERIO DE EDUCACIÓN Y CIENCIAS
Dirección General de Administración y Finanzas

Oscar Stark Robledo
Director General
Dirección General de Administración y Finanzas
LOCATARIO