CONTRATO N° 02/2022
LOCACIÓN DE INMUEBLE DETERMINADO N° 01/2022 PARA OFICINAS DE LA SUPERINTENDENCIA DE SALUD. ID 417.496

Entre la Superintendencia de Salud, domiciliada en Manuel Domínguez 310 esq. Iturbe de la ciudad de Asunción, República del Paraguay, representada para este acto por el Dr. Ignacio Mendoza Unzaín, con Cédula de Identidad N° 388.290, en su carácter de Superintendente de Salud designado por Decreto del Poder Ejecutivo N° 2.497 del 12 de setiembre de 2019, facultado a suscribir el presente contrato, denominado en adelante **LOCATARIO**, por una parte, y, por la otra el Sr. Isabelino Chaparro Rivarola, con Cédula de Identidad N° 1.079.738 y la Sra. Delma Rosalía Meza Báez, con Cédula de Identidad N° 2.047.804, en carácter de Representantes de la firma ESTUDIO JARITON SA con RUC 80022272-5, con domicilio en Fulgencio Yegros 620 Piso 1, Asunción, República del Paraguay, denominada en adelante **LOCADOR**, acuerdan celebrar el presente "CONTRATO DE LOCACION DE INMUEBLE" 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) La nota de conformidad de alquiler del local por partes involucradas

(c) los datos cargados en el SICP;

(d) La resolución de adjudicación del Contrato emitida por la Contratante;

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, siempre que no contradigan las disposiciones de la Carta de Invitación, en cuyo caso prevalecerá lo dispuesto en ésta.

PRIMERA:

EL LOCADOR da en locación a favor de la Superintendencia de Salud, LOCATARIO, el inmueble situado en la calle Manuel Domínguez 310 esq. Iturbe individualizado como Cuenta Corriente Catastral 11-0084-23, Distrito La Catedral, de la ciudad de Asunción, Superficie del terreno 750 m2. Superficie de Edificación 1.173 m2, que será destinado para local de la Superintendencia de Salud.

SEGUNDA:

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° **417.496.**-

El saldo correspondiente se encuentra sujeto a la Aprobación del Presupuesto General de la Nación para los Ejercicios Fiscales 2.023, 2024 y 2.025

TERCERA:

El presente contrato es el resultado del proceso de Locación de Inmueble Determinado N° 01/2022 para Oficinas de la Superintendencia de Salud, convocado por la Sub Unidad Operativa N° 44, según resolución N° 220/2022 de fecha 12 de setiembre de 2022.

CUARTA:

La Locación de Inmueble Determinado N° 01/2022 para Oficinas de la Superintendencia de Salud – I.D. Nº 417.496.-

Monto Total del Contrato Gs. 707.976.818.- (Guaraníes setecientos siete millones novecientos setenta y seis mil ochocientos dieciocho). -

Item	Descripción	Especificaciones Técnicas	Presentación	Unidad de Medida	Cantidad	Precio Unitario	Monto Total (IVA Incluido)
1	Locación de Inmueble Determinado para Oficinas de la Superintendencia de Salud	Ubicación: Manuel Domínguez 310 esq. Iturbe. Cuenta Corriente Catastral N° 11-0084-23 Barrio Catedral. Asunción. Edificio de 2 plantas con estacionamiento • 19 ambientes separados adecuados para oficina, incluye o Recepción o Salón amplio • 2 baños sexados en cada piso y dos baños privados en dos de los ambientes • Depósito. • Pieza y baño para Guardia de Seguridad • Estacionamiento para 06 vehículos aproximadamente • Área de cocina y comedor • Zona Asunción, preferentemente en las cercanías del Ministerio de Salud Pública y Bienestar Social.	Unidad	Mes	36	18.900.000	680.400.000
2	Garantía de Alquiler		Unidad	Unidad	1	17.181.818	17.181.818
3	Comisión por locación de inmueble		Unidad	Unidad	1	10.395.000	10.395.000
			Monto Total (IVA Incluido)				707.976.818

El precio de la locación se fija en la suma mensual de Gs. 18.900.000.- (Guaraníes dieciocho millones novecientos mil) IVA incluido.

El monto de la Garantía es de Gs. 17.181.818.- (Guaraníes diecisiete millones ciento ochenta y un mil ochocientos dieciocho).

El monto de la Comisión por locación es de Gs. 10.395.000.- (Guaraníes diez millones trescientos noventa y cinco mil) IVA Incluido.

El importe del alquiler señalado más arriba podrá abonarse por mes adelantado.

REAJUSTE: El precio del contrato estará sujeto a Reajustes, de acuerdo a lo dispuesto al Articulo N° 15 de la Resolución D.N.C.P. N° 4441/2021

EL REAJUSTE no será superior a la variación anual del índice de precio del costo de la vivienda, publicado por el Banco Central del Paraguay, para el periodo anual del contrato vigente. -

El reajuste solo será aplicado a solicitud del locador. –

QUINTA:

El presente contrato tendrá una vigencia de 36 (treinta y seis) meses, contados a partir de la suscripción por ambas partes.

Los fondos para la presente locación se encuentran expresamente previstos en el rubro 250 "ALQUILERES Y DERECHOS",

Este contrato podrá renovarse de común acuerdo, conforme a lo dispuesto en el Art. 47 de la Ley 2051/03.-

SEXTA:

Conforme a lo establecido en el Art. 41° de la Ley 2.051/03 de "Contrataciones Públicas" se retendrá el equivalente al cero punto cinco por ciento (0,5%) conforme a lo establecido en la circular DNCP N° 01/2021.

SEPTIMA:

EL **LOCADOR** se obliga a:

a) El pago de los impuestos inmobiliarios, municipales, tasas, contribuciones u otro tipo de gravamen que pudiera pesar sobre el inmueble.

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 las reparaciones necesarias en caso que el inmueble locado sufra algún deterioro no imputable al LOCATARIO.

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 pago de los servicios básicos de agua y luz por el plazo de duración del presente contrato o hasta la fecha de rescisión del mismo.

b) Pagar el precio estipulado en concepto de alquileres en el lugar y tiempo pactados.

c) Realizar el mantenimiento y pago de las conexiones eléctricas que se pudiere requerir.

d) Realizar las reparaciones necesarias en caso que el inmueble locado sufra algún deterioro que le fuera imputable.

e) 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 de EL LOCATARIO mientras no sean vinculables al mal uso, dolo o culpa de éste].

OCTAVA:

El LOCATARIO podrá rescindir este contrato antes de su vencimiento con un preaviso de treinta (30) días de anticipación conforme lo dispone el Art. 45 de la Ley 2051/03.

NOVENA:

El inmueble objeto de este contrato se destinará única y exclusivamente como oficinas administrativas para la Superintendencia de Salud y este se compromete a usarlo conforme a las disposiciones legales y las ordenanzas vigentes con expresa prohibición de utilizarla para cualquier otro fin que el más arriba mencionado y en especial para cualquier actividad no moral. El LOCATARIO se obliga a no subarrendar, prestar o ceder de cualquier forma el inmueble a terceros, en todo o en parte, salvo que medie autorización escrita previa del LOCADOR. -

DECIMA:

El LOCATARIO está obligado al mantenimiento del inmueble, así como a las reparaciones que fuesen necesarias, salvos las reparaciones por daños estructurales graves que pudieran acontecer en el inmueble, y en tales casos el LOCATARIO deberá comunicar al LOCADOR de tales daños graves estructurales. Si el LOCADOR se negare a realizar tales reparaciones, podrá el LOCATARIO rescindir el contrato sin responsabilidad de resarcimiento.

DECIMO PRIMERA:

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 del LOCADOR; y si hubiere autorización, las modificaciones o mejoras quedarán a beneficio del LOCADOR, 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 al LOCADOR para exigir resarcimiento alguno.

En caso que la capacidad eléctrica no sea suficiente para el uso requerido por el cual se adquirió este inmueble, el LOCATARIO se hace único responsable de hacer los cambios y modificaciones necesarias por su cuenta y a su costo, La habilitación del transformador de mayor capacidad también será por cuenta y a costo del LOCATARIO. Estas modificaciones deberán contar con la autorización por escrito del LOCADOR.

DECIMO SEGUNDA:

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.

DECIMO TERCERA:

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 Art. 123 del Decreto Nº 21909/03).

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

DECIMO CUARTA:

La Superintendencia de Salud, tendrá a su cargo la administración y fiscalización de todas las cláusulas del presente contrato. -

DECIMO QUINTA:

La Locadora deberá dentro de los 10 (diez) días calendario siguientes a la firma del contrato presentar una Póliza de Garantía de Fiel Cumplimiento de Contrato por un monto equivalente al 10% (diez por ciento) del monto total del contrato, la que deberá extenderse por 30 (treinta) días posteriores a la vigencia del contrato. -

En prueba de conformidad se suscriben 2 (dos) ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto en la Ciudad de Asunción, República del Paraguay, a los 12 días del mes de setiembre de 2022.

Sr. Isabelino Chaparro Rivarola
Representante
ESTUDIO JARINTON SA

ESTUDIO JARITON S.A.

Sra. Delma Rosalía Meza Báez
Representante
ESTUDIO JARINTON SA

ESTUDIO JARITON S.A.

INSCRIPCION
REGISTRO de PODERES
FECHA: 16/04/2021
SEC.: DIV.:
No.: 213 F.: 213
SERIE: K

SUPERINTENDENCIA DE SALUD Superintendente Paraguay

Dr. Ignacio Mendoza Unzaín
Superintendente de Salud