Ministerio Público

CONTRATO DE LOCACIÓN DE INMUEBLE N° 34/2023

Entre el **Ministerio Público**, con domicilio en la calle Chile esquina Jejuí de la ciudad de Asunción, República del Paraguay, denominado en adelante "**EL LOCATARIO**", representado en este acto por el **Econ. Expidio Palacios**, con C.I.N° 845.265, en su carácter de Director General de Administración y Finanzas según Resolución FGE N° 3461/2019, el **Lic. Carlos Jorge Villasboa Gavilán**, con C.I.N° 3.247.845, en su carácter de Director Administrativo interino según Resolución FGE N° 4456/2023, y el **Lic. Mario Fernández**, con C.I.N° 2.858.164, en su carácter de Coordinador de Servicios Básicos y Alquileres según Resolución FGE N° 109/2009, por una parte, y por la otra la firma **Netel S.A.,** con RUC N° 80021756-0, representada en este acto por el Sr. Karim Salum, Presidente, con C.I.N° 811.604, y la Sra. Andrea Miracca Fleitas, Vicepresidente, con C.I.N° 2.241.073, con domicilio en la Avenida Santa Teresa casi Aviadores del Chaco, Torres del Paseo, Torre 1 - piso 6, ciudad de Asunción, denominada en adelante **"EL LOCADOR"**, acuerdan celebrar el presente "**CONTRATO DE LOCACIÓN 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) Los datos cargados en el SICP;
(c) La oferta del Proveedor;
(d) La resolución que autoriza y aprueba el procedimiento de selección y adjudicación emitida por la contratante y su respectiva notificación;
(e) La garantía de fiel cumplimiento de contrato.

Los documentos que forman parte del contrato deberán considerarse mutuamente explicativos, en caso de contradicción o diferencia entre los mismos la prioridad se dará en el orden enunciado anteriormente.-

Lic. Mario Fernández
Coord. de Servicios Básicos y Alquileres
Ministerio Público

CLÁUSULA PRIMERA: OBJETO
El **LOCADOR** da en locación a favor del **LOCATARIO** un inmueble de su propiedad, situado en Tte. Fariña N° 768 casi Tacuary de la ciudad de Asunción, Finca N° 20894, Cta.Cte.Catastral N° 12-0173-17, Distrito de San Roque, con una superficie de 253mts2, 05dm2, que será utilizado como Sede de la Unidad Especializada en Crimen Organizado.-

CLÁUSULA SEGUNDA: CREDITO PRESUPUESTARIO
El crédito presupuestario para cubrir el compromiso derivado del presente contrato está previsto conforme al Certificado de Disponibilidad Presupuestaria (CDP) vinculado al Plan Anual de Contrataciones (PAC) con el ID N° 435381. La validez o continuidad de la contratación quedará supeditada a la disponibilidad de créditos presupuestarios aprobados y asignación del PFI en el PGN de los ejercicios fiscales siguientes.-

CLÁUSULA TERCERA: DATOS DE ADJUDICACIÓN
El presente contrato es el resultado del proceso de contratación "*Locación de inmueble - determinado plurianual, para el alquiler de local nuevo para sede de la Unidad Especializada en Crimen Organizado con ID N.° 435.381*", adjudicado por resolución FGE N° 5283 de fecha 03/10/2023.-

Econ. Expidio Palacios
Director General de Administración y Finanzas
Ministerio Público

Karim Salum
Presidente
Netel S.A.

Andrea Miracca
Directora
Netel S.A.

Netel S.A.
LOCADOR

NETEL S.A.
RUC: 80021756-0
Avda. Santa Teresa 2106

MINISTERIO PUBLICO
LOCATARIO

Lic. Carlos Villasboa
Director Interino
Dirección Administrativa
Ministerio Público

Ministerio Público

CLÁUSULA CUARTA: PRECIO

El precio de locación se fija en la suma mensual de Guaraníes diez millones quinientos mil (Gs.10.500.000) IVA incluido, pagaderos por mes vencido. El monto total del presente contrato es de Guaraníes doscientos cincuenta y dos millones (Gs.252.000.000) IVA incluido. El pago será realizado en la cuenta bancaria N° 0000000701759126 (Banco Itaú Paraguay S.A.) del **LOCADOR**. El plazo de pago después del cual el **LOCATARIO** deberá pagar interés al **LOCADOR** es de sesenta (60) días luego de la presentación de la factura, y la tasa de interés que se aplicará es de 1% por el período de demora hasta que se haya realizado el pago completo.-

El precio del contrato estará sujeto a reajustes en el caso que durante el contrato exista una variación sustancial de precios en la economía nacional (IPC) publicado por el Banco Central del Paraguay, en un valor igual o mayor al 15% sobre la inflación oficial esperada para el mismo periodo.-

La fórmula de reajuste será la siguiente: $Pr = P \times \frac{IPC1}{IPCO}$

Pr = Precio reajustado

P = Precio adjudicado.

IPC1 = Índice de precios al consumidor publicado por el Banco Central del Paraguay, correspondiente al mes de locación.

IPCO = Índice de precios al consumidor publicado por el Banco Central del Paraguay, correspondiente al mes de adjudicación.

El reajuste de precio solo será aplicado a solicitud escrita del proveedor una vez surgidas las variaciones establecidas en el párrafo anterior, como así también, el locatario reconocerá el reajuste de precios por el mismo porcentaje de aumento decretado, a partir de la fecha de vigencia de la disposición legal y que el ajuste de precios será aplicado a aquella parte pendiente de ejecución, toda vez que el locador no se halle en incumplimiento de la referente contratación.-

Lic. Mario Fernández
Coord. de Servicios Básicos y Alquileres
Ministerio Público

CLÁUSULA QUINTA: VIGENCIA

Éste contrato tendrá una vigencia de veinticuatro (24) meses a partir del 14 de octubre de 2023 hasta el 13 de octubre de 2025, que podrá renovarse de común acuerdo observando lo dispuesto en el Art.47 de la Ley 2051/03. El Presupuesto General de la Nación para el ejercicio 2023 está aprobado según Ley N° 7050 del 04/01/23, mientras que los pagos para los ejercicios 2024 y 2025 quedarán sujetos a la aprobación de las partidas presupuestarias correspondientes.-

CLÁUSULA SEXTA: GARANTÍA DE CUMPLIMIENTO DE CONTRATO

El valor de la Garantía de Cumplimiento de contrato es del 10% (diez por ciento) sobre el monto total del contrato. La misma deberá ser presentada por el **LOCADOR** dentro de los diez (10) días calendarios siguientes a la fecha de suscripción de este contrato, en virtud del Artículo 39 de la Ley N° 2051/03 "De Contrataciones Públicas", mediante póliza de seguro, garantía bancaria o declaración jurada, acorde con lo dispuesto en el Artículo 14° de la Resolución DNCP N° 4441/2021. Esta garantía deberá ser válida hasta el 10/11/2025.-

CLÁUSULA SÉPTIMA: RETENCIONES

Conforme a lo establecido en el Art.41° de la Ley 2051/03 modificado por el Art.1° de la Ley 3439/07 de "Contrataciones Públicas", y en el Art. 278 de la Ley 7.050/23 se retendrá el equivalente al cero punto cinco por ciento (0,5%) sobre el importe de cada factura, deducidos los impuestos correspondientes.-

Econ. Expidio Palacios
Director General de Administración y Finanzas
Ministerio Público

Andrea Miracca
Directora
Netel S.A.

Netel S.A.
LOCADOR

Karim Salum
Presidente
Netel S.A.

NETEL S.A.
RUC: 80021756-0
Avda. Santa Teresa 2106

MINISTERIO PUBLICO
LOCATARIO

Lic. Carlos Villasboa
Director Interino
Dirección Administrativa
Ministerio Público

Ministerio Público

CLÁUSULA OCTAVA: RESPONSABILIDADES Y OBLIGACIONES
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 de que el inmueble locado sufra algún deterioro no imputable al **LOCATARIO**.-
e) Comunicar inmediatamente al **LOCATARIO** cualquier acontecimiento que provoque alguna modificación de los términos pactados en el contrato original, específicamente aquellas que guarden relación con los gravámenes que pudieran pesar sobre el inmueble locado, como así también la condición de dominio del **LOCADOR**.-
f) En el día y hora fijados, al término del presente contrato o cuando se lo hubiere rescindido, proceder a la recepción del inmueble.-
g) El **LOCADOR** será responsable por la turbación del **LOCATARIO** procedente de los vicios o defectos estructurales del edificio, que impidieren su efectivo uso y goce. El **LOCADOR** deberá reparar dichos vicios o defectos aunque los hubiere ignorado o sobrevinieren durante su arrendamiento. En ambos supuestos el **LOCATARIO** podrá solicitar la disminución del precio equivalente a los metros cuadrados que haya dejado de usar o la rescisión del contrato, a no ser que el mismo hubiere conocido tales vicios.-

Lic. Mario Fernández
Coord. de Servicios Básicos y Alquileres
Ministerio Público

EL **LOCATARIO** se obliga a:

a) El pago de los servicios de: provisión de agua corriente (ESSAP) Cta.Cte.Ctral.N°12-0173-17-000-4, energía eléctrica (ANDE) del NIS N° 1225920 y 2755803, por el plazo de duración del presente contrato o hasta la fecha de devolución del inmueble al **LOCADOR**. El **LOCADOR** autoriza al **LOCATARIO** a instalar en el inmueble la cantidad de líneas telefónicas que éste considere necesarias. Las gestiones ante COPACO S.A. para la instalación de nuevas líneas y el pago por el consumo correspondiente correrán a cargo del **LOCATARIO**.-
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) 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.
e) El **LOCATARIO** es íntegramente responsable de la operación y explotación de la oficina, obligándose en forma exclusiva a la gestión para la obtención de todas las patentes, licencias y/o permisos públicos y/o privados correspondientes, así como también del pago de todo impuesto, tasa, contribución que deviniere de la actividad a llevar a cabo en el inmueble. Igualmente se obliga expresamente a respetar, en la operación y explotación de la oficina, todas las disposiciones legales, sean estas municipales, fiscales, administrativas, civiles, penales, laborales, tributarias y/o ambientales que le afecten directa o indirectamente, obligándose a mantener indemne al **LOCADOR** ante cualquier reclamo en este sentido.-
f) El **LOCADOR** no tendrá responsabilidad por los daños y perjuicios causados al **LOCATARIO** por hechos, actos u omisiones de los dependientes, proveedores o visitantes. Tampoco será responsable por los robos, hurtos o la destrucción parcial o total de mercaderías, valores o efectos de propiedad del **LOCATARIO**, sus dependientes, proveedores o visitantes, cualquiera sea la causa que los origine.

Econ. Expidio Palacios
Director General de Administración y Finanzas
Ministerio Público

Andrea Miracca
Directora
Netel S.A.

Netel S.A.
LOCADOR

NETEL S.A.
RUC: 80021756-0
Avda. Santa Teresa 2106

Karim Salum
Presidente
Netel S.A.

MINISTERIO PUBLICO
LOCATARIO

Lic. Carlos Villasboa
Director Interino
Dirección Administrativa
Ministerio Público

Ministerio Público

g) Será obligatorio para el **LOCATARIO** contar, a su cargo y costa, con una adecuada cobertura de seguro contra todo riesgo, tanto incendio, robo, inundación, como así también de responsabilidad civil por hechos propios y de terceros. Una copia de la referida póliza será entregada al **LOCADOR**. El **LOCATARIO** tomará a su cargo los seguros de sus instalaciones, muebles y bienes, entre otros, debiendo incluirse en la póliza que contrate.-

h) El **LOCADOR** no será responsable por todos aquellos daños y perjuicios que causaren al inmueble los dependientes, contratados, proveedores o visitantes del **LOCATARIO**, siendo por cuenta y cargo de éste los gastos correspondientes a las reparaciones consiguientes, sin perjuicio de responder por las pérdidas o daños emergentes de actos u omisiones lesivas al patrimonio ajeno.-

Lic. Mario Fernández
Coord. de Servicios Básicos y Alquileres
Ministerio Público

CLÁUSULA NOVENA: TERMINACIÓN DEL CONTRATO

a) Por mutuo acuerdo entre las partes.-

b) Por el cumplimiento del plazo de la locación, establecido en el presente contrato de locación.-

c) El **LOCATARIO** podrá dar por terminado el contrato en forma unilateral, sin derecho a indemnización o reclamo alguno por la otra parte, con la condición de notificar la terminación con treinta días de anticipación, conforme lo dispone el Art. 45 de la Ley N° 2051/03.

d) Otros causales para dar por terminado el contrato en forma anticipada están establecidos en el Art. 57 de la Ley N° 2051/03.-

CLÁUSULA DÉCIMA: PROHIBICIÓN DE CESIÓN

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 del **LOCADOR**.-

CLÁUSULA DÉCIMO PRIMERA: REPARACIONES

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

CLÁUSULA DÉCIMO SEGUNDA: MEJORAS

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 necesarios y urgentes de servicios básicos 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.-

CLÁUSULA DÉCIMO TERCERA: INCREMENTO EN LA VIGENCIA

El **LOCATARIO** se reserva el derecho de acordar un incremento en la vigencia del contrato conforme a lo establecido en el Art.63 de la Ley 2051/03.-

Econ. Expidio Palacios
Director General de Administración y Finanzas
Ministerio Público

Andrea Miracca
Directora
Netel S.A.

Netel S.A.
LOCADOR

Karim Salum
Presidente
Netel S.A.

NETEL S.A.
RUC: 80021756-0
Avda. Santa Teresa 2106

MINISTERIO PUBLICO
LOCATARIO

Lic. Carlos Villasboa
Director Interino
Dirección Administrativa
Ministerio Público

Ministerio Público

Lic. Mario Fernández
Coord. de Servicios Básicos y Alquileres
Ministerio Público

CLÁUSULA DÉCIMO CUARTA: DIVERGENCIAS Y JURISDICCIÓN

Las partes se someterán a la jurisdicción de los Tribunales de la Capital de la República del Paraguay. 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.151 del Decreto Nº 2992/19). La interposición del recurso de reconsideración ante el contratante o de la solicitud de Avenimiento o Arbitraje ante la Dirección Nacional de Contrataciones Públicas suspende el plazo para interponer la demanda judicial respectiva hasta que sean resueltos.-

En prueba de conformidad se suscriben tres (3) ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto, en la ciudad de Asunción, República del Paraguay, a los 3 días del mes de octubre de 2023.-

Netel S.A.
LOCADOR

Karim Salum
Presidente
Netel S.A.

Andrea Miracca
Directora
Netel S.A.

NETEL S.A.
RUC: 80021756-0
Avda. Santa Teresa 2106

MINISTERIO PUBLICO
LOCATARIO

Econ. Expidio Palacios
Director General de Administración y Finanzas
Ministerio Público

Lic. Carlos Villasboa
Director Interino
Dirección Administrativa
Ministerio Público