CONTRATO DE LOCACIÓN DE INMUEBLES Nº 41 /2.012

Entre **MINISTERIO DE EDUCACION Y CULTURA**, con domicilio en O`leary Nº 650 entre Haedo y Gral. Díaz, Ciudad de Asunción, República del Paraguay, representada para este acto por la **Lic. ANA ISABEL MENCIA DE DELORME**, en su carácter de DIRECTORA GENERAL DE ADMINISTRACIÓN Y FINANZAS, con Cédula de Identidad N° 1.103.041, conforme al Art. Nº 02 de la Resolución Nº 9226/2012, denominado en adelante **LOCATARIO**, por una parte, y, por la otra, el **Ing. MIGUEL ÁNGEL ANDRADA CORREA**, con domicilio en Jara Méndez 540, Ciudad de Asunción, República del Paraguay, con Cédula de Identidad Nº 249.375, denominado 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 e Inventario del edificio locado.----------
(b) Carta de Invitación y Anexos;----------
(c) El Formulario de Carta-Oferta y Lista de Precios; y,----------

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

PRIMERA:

EL LOCADOR da en locación a favor del LOCATARIO un inmueble de su propiedad, situado en la calle Eligio Ayala 1.016 e individualizado como Finca Nº 3866 y Cta. Cte. Catastral Nº 12-0019-17-000, distrito de San Roque, de la ciudad de Asunción, con una superficie de 1.306 m2, que será destinado para el local del Ministerio de Educación y Cultura.----------

SEGUNDA:

El crédito presupuestario para cubrir el compromiso derivado del presente contrato está previsto en el Subgrupo *250* ALQUILERES Y DERECHOS, Objeto del Gasto específico 251 ALQUILER *DE EDIFICIOS Y LOCALES*, incluidos en el Presupuesto General de la Nación, hasta la suma de Guaraníes Quinientos Ochenta y Seis Millones Novecientos Cincuenta Mil (Gs. 586.950.000). Esta contratación está incluida en el Plan Anual de Contrataciones (PAC) con el Nº 240.338.----------

Lic. Mencia de Delorme
Directora General
Dirección Gral. de Adm. y Finanzas
MEC

TERCERA:
El presente contrato es el resultado del Proceso de Locación de Inmuebles "Determinado", convocado por el Ministerio de Educación y Cultura, según resolución N° 9226/2012.----------

CUARTA:
El precio de la locación se fija en la suma mensual de Guaraníes Cincuenta y cinco millones novecientos mil (Gs. 55.900.000), I.V.A. incluido, pagaderos por mes vencido entre el 1 y 10 de cada mes correspondiente, de acuerdo a la Disponibilidad Presupuestaria y Plan Financiero del Locatario supeditados estos últimos solamente a la aprobación presupuestaria del ejercicio fiscal correspondiente en el Congreso Nacional, a su promulgación por el Poder Ejecutivo, y a la transferencia de fondos del Ministerio de Hacienda a la cuenta del Ministerio de Educación y Cultura, lo que deberá ser informado de inmediato y por escrito al LOCADOR. La locación se establece por mes entero.----------
El monto de la Garantía es de Guaraníes Ciento Sesenta y Siete Millones Setecientos Mil (Gs. 167.700.000), y el pago por los servicios inmobiliarios es de Guaraníes Veinte y Siete Millones Novecientos Cincuenta Mil (Gs. 27.950.000), pagaderos a la firma del contrato. El monto total del presente contrato es de Guaraníes Quinientos Ochenta y Seis Millones Novecientos Cincuenta Mil (Gs. 586.950.000), I.V.A. incluido.----------
El pago se realizará en la Cuenta Corriente ITAÚ N° 700701467 del LOCADOR.----------
Todo atraso en los pagos devengará un interés del cero cinco por ciento por día de atraso sobre los montos totales de facturas adeudados, desde la fecha en mora que será considerada independiente de la disponibilidad presupuestaria y el plan financiero del locatario, hasta saldar los montos atrasados, los que serán incluidos en la siguiente mensualidad.----------

QUINTA:
El presente contrato tendrá una vigencia de siete meses a partir del 1 de junio de 2.012 hasta el 31 de diciembre de 2.012, que podrá renovarse por un periodo igual, mayor, o menor, siempre que medie acuerdo entre las partes bajo constancia escrita con 30(treinta) días antes del vencimiento del contrato, exclusión hecha del monto o canon de arrendamiento, cuyo importe se determinará nuevamente.-------

SEXTA:
Conforme a lo establecido en el Art. 41° de la Ley 2.051/03 modificado por el Art. 1° de la Ley 3.439/07 de "Contrataciones Públicas" se retendrá el equivalente al cero punto cuatro por ciento (0,4%) sobre el importe de cada factura, deducidos los impuestos correspondientes.----------

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 vigencia del presente contrato.--
d) Realizar las reparaciones mayores necesarias en caso que el inmueble locado sufra algún deterioro mayor no imputable al LOCATARIO, salvo lo expresado en la cláusula décima.---------

Lic. Ana Mencía de Delorme
Director General
Dirección Gral. de Gtía. y Finanzas
MEC

e) En el día y hora fijados, al término del presente contrato o cuando se lo hubiere rescindido, proceder a la recepción del inmueble una vez cumplidos con todos los requisitos establecidos en el contrato de locación.----------

EL **LOCATARIO** se obliga a:----------

a) El pago de los servicios de: agua corriente de la Cta. Cte. Ctral. Nº 12-0019-17-000, provisión de energía eléctrica de todos los medidores instalados en el inmueble locado, y del consumo de la línea telefónica, hasta que el locador haya recibido a satisfacción el uso del inmueble locado y los términos del presente contrato hayan sido plenamente cumplidos, ya sea al término del mismo, con anterioridad o posterioridad de la fecha.----------
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.----------

OCTAVA:

El LOCATARIO podrá dar por terminado el presente contrato en forma unilateral, sin derecho a indemnización o reclamo alguno por parte de EL LOCADOR, con la condición de notificar la terminación con treinta días de anticipación conforme lo dispone el Art. 45 de la Ley 2051/03. A su vez el LOCADOR podrá dar por terminado el contrato de locación en forma unilateral, sin derecho a indemnización o reclamo alguno por parte del LOCATARIO, con la condición de notificar la terminación con 30 (treinta) días de anticipación.----------

NOVENA:

La locación comprende el inmueble en su integridad, más sus instalaciones sanitarias, eléctricas, lumínicas, acondicionadores de aire, sistema de alarma, red de computadoras, red telefónica, circuito cerrado de televisión, etc. tal como figura en el inventario adjunto que constituye parte de este contrato. El inmueble dado en locación será destinado para uso institucional (oficinas) del LOCATARIO no pudiendo ser utilizado para laboratorios químicos, depósitos, bar, restaurante, night club, whiskería o semejantes, funerarias, reuniones políticas, u otro tipo de actividad que no sea exclusivamente la de oficina institucional del locatario. Tampoco podrá subarrendar el inmueble como tampoco cederse en locación sin el consentimiento escrito del propietario LOCADOR. Queda expresamente establecido entre las partes que el mantenimiento de los aparatos de aire acondicionado por parte del locatario será realizado por empresas de reconocida experiencia en el ramo y aprobadas por el LOCADOR.------
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.----------

DECIMA:

El LOCATARIO recibe el inmueble en perfectas condiciones de uso y conservación, con sus instalaciones en correcto funcionamiento, con pintura nueva al látex en las paredes, techos, y fachada; ladrillos vistos exteriores siliconados, sin manchas; puertas, marcos y zócalos de madera lustrada; azulejos, inodoros, bachas, y accesorios de baños en perfecto estado, y con artefactos de iluminación en las mismas condiciones, obligándose el locatario a su conservación y devolución en el mismo estado de recepción, responsabilizándose de todos los daños y perjuicios que llegare a ocasionar a los

Ana Mencía de Delorme
Directora General
Dirección Gral. de Adm. y Finanzas
MEC

mismos o sus instalaciones, incluyendo pinturas y lustres de madera. Bajo uso normal, el LOCATARIO acepta que todo inmueble, sus elementos y accesorios pueden sufrir deterioros y desperfectos, los que deberán ser reparados y mantenidos por el LOCATARIO en la brevedad posible, obligándose a su reparación, conservación, y devolución en el mismo estado de recepción. Queda expresamente prohibido: a) Poner alfombras con pegamentos en el piso. b) Adherir calcomanías u otros en los vidrios, azulejos, paredes o puertas. c) Barnizar o pintar las maderas lustradas, tales como puertas, marcos, y zócalos, d) Alterar en lo más mínimo la fachada antigua del edificio, e) Pintar los ladrillos vistos exteriores, f) Pintar, barnizar, o poner pinches en la puertas lustradas, y en los contramarcos de las mismas, ni en los zócalos de madera lustrada. g) Arrojar restos de comida o yerba mate, papeles, u otros objetos en los inodoros y lavatorios de los baños del inmueble, ni en el kitchenette. h) Perforar las paredes, pisos, o techos del inmueble. Los elementos a ser devueltos en el mismo estado de funcionamiento y conservación incluyen los del inventario adjunto.----------

DECIMO PRIMERA:

El LOCATARIO no podrá introducir mejoras de ninguna naturaleza en el bien locado sin autorización expresa por escrito del LOCADOR. En caso de que las introduzca sin autorización, quedarán a beneficio del LOCADOR, renunciando a cualquier reclamación en tal concepto, y el LOCADOR podrá exigir la restitución de las condiciones y estados originales, a satisfacción de este último. Queda expresamente prohibido alterar, modificar o destruir la estructura de hormigón armado del edificio, sus paredes y techos, y de sus instalaciones, quedando bajo la entera y total responsabilidad del LOCATARIO los daños que pudiera ocasionar, y la indemnización al LOCADOR, si así lo hiciera. Queda prohibido depositar en el inmueble materiales explosivos, inflamables, tóxicos o peligrosos o que por su naturaleza pudieran causar daños al inmueble cedido en locación, o a la salud de sus ocupantes, causar molestias a los vecinos, drogas prohibidas por nuestra legislación, como tampoco realizará en el inmueble reuniones tumultuosas, ni reñidas por las Ordenanzas Municipales, Legislación vigente, y buenas costumbres. El LOCATARIO no podrá reclamar las averías o pérdidas ocasionadas en sus pertenencias depositadas en el inmueble producidas por incendio, terremoto, tornados, lluvias torrenciales, descargas eléctricas atmosféricas, robo, u otros que puedan afectarlos, quedando facultado a contratar los seguros correspondientes para precautelar dichas eventuales pérdidas o averías en sus pertenencias, por su cuenta y riesgo. El LOCATARIO indemnizará al LOCADOR cualquier responsabilidad civil, multa, juicio, reclamo, demandas, gastos y/o acciones de cualquier naturaleza que resultaren de perjuicios o daños sufridos a personas, o al inmueble, ocasionados en todo o en parte por un acto u omisión del LOCATARIO, de sus empleados, agentes, o visitantes. 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, siempre y cuando la estructura del edificio no sea afectada, y/o de mobiliario común de trabajo o similar 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. El LOCATARIO permitirá todo trabajo que por fuerza mayor o a criterio del LOCADOR fuere necesario realizar en el inmueble locado para la conservación del mismo, o para su adecuación a las Ordenanzas Municipales, u otras, sin que por ello tenga derecho a indemnización alguna. El consumo de energía eléctrica (ANDE) incluyendo el de

Ing. Ana Mencía de Delorme
Director General
Dirección Gral. de Planes y Finanzas
MEC

alumbrado público, agua corriente (ESSAP), incluyendo tasas de conservación de alcantarillados sanitarios y desagüe pluvial, y en general todo impuesto o tasas sobre servicios e instalaciones que el locatario utiliza directa o indirectamente, excluyendo el impuesto inmobiliario y tasas especiales municipales, serán de exclusiva cuenta del LOCATARIO desde la vigencia del presente contrato, y el locador se reserva el derecho de verificar cuando desee los comprobantes de pago respectivos. En caso de desconexión de los servicios públicos por falta de pago o cualquier otro motivo no imputable al LOCADOR, el LOCATARIO será responsable de todos los gastos que ocasionare la reconexión del mismo, como su gestión correspondiente. La obligación de abonar por el alquiler y montos del los servicios públicos y tasas estará a cargo del LOCATARIO hasta el día en que el LOCADOR haya recibido a entera satisfacción y bajo constancia escrita el inmueble, sea esto durante, a término, o con posterioridad a la fecha de vigencia del presente contrato. En caso de mora en el pago del alquiler, servicios públicos, y privados solicitados con posterioridad a la firma de este contrato, el LOCATARIO asume la condición de pagador principal y los mismos podrán ser reclamados dentro del mismo juicio por cobro de alquileres, u otros, si los hubiera, siempre dentro de la relación locador-locatario y de los términos del presente contrato. Por incumplimiento de cualquiera de la cláusulas de este contrato como así también de otros actos del LOCATARIO que afecten o dañen pecuniariamente al LOCADOR, éste último podrá rescindir el contrato, exigir el desalojo del inmueble sin necesidad de requerimiento judicial o extrajudicial, y el resarcimiento de los daños ocasionados. El LOCATARIO se compromete a entregar fotocopias del pago de los servicios y tasas públicos cuando el LOCADOR le requiera. En caso que el LOCATARIO no presente las fotocopias de pagos de servicios públicos facultará al LOCADOR a solicitar a los entes correspondientes la desconexión de los mismos, hasta tanto el LOCATARIO se ponga al día las facturas.----------

DECIMO SEGUNDA:

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 siempre y cuando se haya comunicado de tal situación al LOCADOR, y medie acuerdo entre las partes. El precio del alquiler estipulado vigente en el contrato y sus intereses deberá ser abonado por el LOCATARIO hasta el día que se haga efectiva la desocupación y entrega del bien locado al LOCADOR y en caso de consignación de llaves, hasta el día en que el LOCADOR tome real posesión del inmueble, se hayan realizado por parte del LOCATARIO todas las tareas de reparación necesarias para dejarlo en las condiciones originales, a satisfacción del LOCADOR, ya sea la desocupación antes, al término, o con posterioridad a la fecha de validez de este contrato. Si al término de la validez del presente contrato no se llegara a un acuerdo entre las partes sobre las condiciones para la extensión de la locación, el LOCATARIO deberá desalojar el inmueble de inmediato. En caso de no hacerlo, el LOCATARIO deberá abonar el nuevo monto del alquiler que el LOCADOR establezca a partir del vencimiento de este contrato, el que le será comunicado por escrito o telegrama colacionado, y mientras dure su permanencia en el inmueble y hayan sido además cumplidas todas las cláusulas del presente contrato. El LOCATARIO hace entrega de la suma de Guaraníes Ciento Sesenta y Siete Millones Setecientos Mil Guaraníes (Gs 167.700.000), en concepto de depósito de garantía, monto reajustable al finalizar este contrato, y sirviendo el presente contrato como suficiente recibo y carta de pago, sumas que no podrán ser imputadas a alquileres y/o gastos de ninguna naturaleza por parte del LOCATARIO y solo será devuelto al LOCATARIO en el momento de la finalización del contrato, y una vez que haya sido tomado posesión real y efectiva del inmueble por el locador, terminados por parte del LOCATARIO todos los trabajos de reparación, lustres y pinturas necesarias para dejar el inmueble en el mismo estado que fue entregado, a satisfacción del

Lic. Ana Marcia de Delorme
Directora General
Dpto. de Adm. y Finanzas
MEC

LOCADOR, y encontrarse el pago de los servicios públicos al día. Dicho depósito no devengará interés alguno. El abandono del local alquilado será considerado incumplimiento del presente contrato, autorizando al LOCADOR a declararlo rescindido. En caso que el LOCATARIO no cumpla con la reparación de los daños causados al inmueble, el LOCADOR podrá disponer de esta garantía para tal efecto.----------

DECIMO TERCERA:
Las partes constituyen domicilios especiales donde serán tenidas por válidas todas las notificaciones que se practiquen, y para cualquier caso de divergencia aceptan la jurisdicción de los tribunales en lo civil del la ciudad de Asunción, Paraguay. El locador en la calle Teniente Jara Méndez 540, Tel: 211-641, y el locatario en el inmueble arrendado. En prueba de conformidad se suscriben 3 (tres) ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto en la Ciudad de Asunción, República del Paraguay, a los 31 días del mes de MAYO de 2.012.----------

Ing. Miguel Ángel Andrada Correa

LOCADOR

Lic. Ana Isabel Mencia de Delorme
Directora General de Administración y Finanzas
LOCATARIO