CONTRATO N° 4 /2016

REPÚBLICA DEL PARAGUAY
MINISTERIO DE EDUCACIÓN Y CULTURA

PROGRAMA EXPANSION DE LA ATENCION EDUCATIVA OPORTUNA PARA EL DESARROLLO INTEGRAL DE NIÑOS Y NIÑAS DESDE LA GESTACION HASTA LOS 5 AÑOS A NIVEL NACIONAL

LOCACION DE INMUEBLE DETERMINADO N° 01/2016

"ALQUILER DETERMINADO PARA OFICINAS Y DEPENDENCIAS DE LA DIRECCION GENERAL DE PROGRAMAS Y PROYECTOS DEL MEC"ID N° 317.191 suscrito con la firma PAREHARA S.A.

Entre la **COORDINACIÓN EJECUTIVA DEL PROGRAMA EXPANSION DE LA ATENCION EDUCATIVA OPORTUNA PARA EL DESARROLLO INTEGRAL DE NIÑOS Y NIÑAS DESDE LA GESTACION HASTA LOS 5 AÑOS A NIVEL NACIONAL DEL MINISTERIO DE EDUCACIÓN Y CULTURA,** con domicilio en la calle 15 de Agosto entre Gral. Díaz y E.V. Haedo – 1º Piso – Edificio Ex BNT, Asunción – República del Paraguay, representada para este acto por el señor **PABLO ANTONIO ROJAS ACOSTA**, en su carácter de Coordinador Ejecutivo, conforme Resolución Ministerial N°3986/2016, con Cédula de Identidad N° 1.404.414, denominado en adelante **LOCATARIO**, por una parte, y, por la otra, la firma **PAREHARA S.A.**, con RUC Nº 80040509-9, con domicilio en la calle Tte. Arce Rojas y Teodoro S. Mongelós N° 1148 Asunción – Paraguay, denominada en adelante **LOCADOR**, acuerdan celebrar el presente **"CONTRATO DE LOCACION DE INMUEBLE DETERMINADO"** 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) Carta Invitación y Anexos y sus adendas o modificaciones;
(c) Las instrucciones al oferente (IAO) y las condiciones Generales del Contrato (CGC) publicadas en el portal de Contrataciones Públicas.
(d) La oferta del proveedor; y,
(e) La resolución de adjudicación del contrato emitida por la contratante y su respectiva notificación.-

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 condiciones de la Carta de Invitación, en cuyo caso prevalecerá lo dispuesto en este.-

PRIMERA: EL LOCADOR da en locación a favor del LOCATARIO 2 (dos) inmuebles de su propiedad (Piso 4º y 6º), situado en la calle **Humaitá N° 145 entre Independencia Nacional y Nuestra Señora de la Asunció**ne individualizado de la siguiente manera:

Cuarto Piso: Cta. Cte. Catastral Nº11-0072-19-04-000, distrito La Catedral, ciudad de Asunción, Departamento Capital; con una superficie de330 m² (trescientos treinta metros cuadrado), destinado para local de oficinas del**PROGRAMA EXPANSION DE LA ATENCION EDUCATIVA OPORTUNA PARA EL DESARROLLO INTEGRAL DE NIÑOS Y NIÑAS DESDE LA GESTACION HASTA LOS 5 AÑOS A NIVEL NACIONAL.-**

El citado piso cuenta con los siguientes ítems:

- En la entrada dos puertas de vidrio, provista de herrajes y frenos.-
- Mampara de vidrio lado derecho, cantidad de 4,41 m² (2,10 x 2,10 m²) con su correspondiente puerta de vidrio, provista de herraje y freno.-
- Mampara de vidrio lado izquierdo, cantidad de 4,41 m² (2,10 x 2,10m²) con su correspondiente puerta de vidrio, provista de herraje y freno.-
- Mamparas revestidas con alfombra y madera en cantidad de 13,2 m² (6 x 2,20 m²).-
- Mamparas de madera y vidrio en cantidad de 4,18 m² (1,9 x 2,20m²).-
- Mamparas de madera en cantidad de 15,4 m² (7 x 2,20 m²).-
- Mamparas de madera y vidrio en cantidad de 11 m² (5 x 2,20 m²).-
- Placares de madera con puertas corredizas empotrados en las paredes de todas las oficinas.-
- **Área de Kitchenette**: 1 (un) lavatorio con mesada y mueble de fórmica con tres puertas color beige; 1 (un) placard de fórmica con cuatros puertas color beige; 1 (una) mesa de fórmica de cuarenta centímetros de ancho por dos metros con setenta centímetros de largo y 1 (un) placard de madera marrón con cuatro puertas.-
- Seis extintores de 6 Kg. cada uno y uno de 4 kg.-
- 2 (dos) aparatos de aire acondicionado central Marca "YORK", de procedencia argentina, con compresor americano de 60.000 B.T.U. cada uno, con sus respectivos termostatos de ambiente, 380 V, 50 ciclos.-

Sexto Piso: **OFICINA 1**con Cta. Cte. Catastral Nº11-0072-19-06-001, **OFICINA 2**con Cta. Cte. Catastral Nº11-0072-19-06-002, **OFICINA 3**con Cta. Cte. Catastral Nº11-0072-19-06-003, **OFICINA 4**con Cta. Cte. Catastral Nº11-0072-19-06-004, **OFICINA 5**con Cta. Cte. Catastral Nº11-0072-19-06-005, **OFICINA 6**con Cta. Cte. Catastral Nº11-0072-19-06-006;distrito La Catedral, ciudad de Asunción, Departamento Capital, con una superficie de288 m²(doscientos ochenta y ocho metros cuadrado), destinado para local de oficinas del **PROGRAMA EXPANSION DE LA ATENCION EDUCATIVA OPORTUNA PARA EL DESARROLLO INTEGRAL DE NIÑOS Y NIÑAS DESDE LA GESTACION HASTA LOS 5 AÑOS A NIVEL NACIONAL.-**

El citado piso cuenta con los siguientes ítems:

- Mamparas divisorias de madera con vidrio 79,2 m² (36 x 2,20 m²).-
- Mamparas divisorias de madera 22 m² (10 x 2,20 m²).-
- 4 (cuatro) extintores de incendio de 6 kg. cada uno.-
- 1 (un) lavadero con mesada.-
- Placares de madera con puerta corrediza empotrados en las paredes de la oficinas.-
- 1 (un) aparato de Aire Acondicionado central tipo Split, Marca "DUCANE" de procedencia americana, de 90.000 B.T.U.-

SEGUNDA: El crédito presupuestario para cubrir el compromiso derivado del presente contrato está previsto en el Subgrupo **250**, objeto del gasto específico **"ALQUILERES Y DERECHOS"**, incluidos en el Presupuesto General de la Nación hasta la suma de **Guaraníes setenta y ocho (Gs. 78.000.000)**. Esta contratación está incluida en el Plan Anual de Contrataciones (PAC) con el **Nº 317.191.-**

TERCERA: El presente contrato es el resultado del proceso de locación N° 01/2016, convocado por **EL PROGRAMA EXPANSION DE LA ATENCION EDUCATIVA OPORTUNA PARA EL DESARROLLO INTEGRAL DE NIÑOS Y NIÑAS DESDE LA GESTACION HASTA LOS 5 AÑOS A NIVEL NACIONAL**, según Resolución Ministerial**N° 20.045/2016.-**

CUARTA: El precio de la locación se fija en la suma *mensual* de **Guaraníes trece millones (Gs.13.000.000)** IVA incluido para el 4º Piso y **Guaraníes trece millones (Gs. 13.000.000)** para el 6º Piso, pagaderos por trimestre adelantado. (Desde el 01/10/2016 al 31/12/2016).-

El monto total del presente contrato es de **Guaraníes setenta y ocho millones (Gs.78.000.000)** IVA incluido.-

El pago se realizará enla Cuenta Corriente **Nº 0000000900049288del LOCADOR**.-

QUINTA: El presente contrato tendrá una vigencia de**3 (tres)** meses a partir del 01 de octubre de 2016 hasta el 31 de diciembre de 2016 *que podrá renovarse de común acuerdo observando lo dispuesto en el Art. 47 de la Ley 2051/03 "De Contrataciones Públicas".-*

SEXTA: Conforme a lo establecido en el Art. 41º de la Ley 2.051/03 modificado por el Art. 1º 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 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) Pagar el precio estipulado en concepto de alquileres en el lugar y tiempo pactados.-

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

c) 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 deEL LOCATARIOmientras no sean vinculables al mal uso, dolo o culpa de éste]*

OCTAVA: Queda a cargo del **LOCATARIO** abonar mensualmente las facturas por consumo de energía eléctrica, correspondiente a cada uno de los pisos o niveles, o sus partes, objetos de este contrato y de las líneas telefónicas de los pisos arrendados. **EL LOCATARIO** se obliga y se compromete a facilitar al

LOCADOR, copias de las mencionadas facturas, inmediatamente después de haber sido abonadas las mismas, en caso de ser requeridas por el **LOCADOR**.-

NOVENA: El abandono de los locales, objeto de la locación, será considerado incumplimiento del presente contrato, autorizando al **LOCADOR** a declararlo rescindido. En este caso se deja establecido que el domicilio del **LOCATARIO** será el local donde se asiente la Dirección General de programas y Proyectos –MEC y/o local central del Ministerio de Educación y Cultura, ubicado a los efectos de este Contrato en 15 de Agosto entre Eduardo Víctor Haedo y Gral. Díaz de la ciudad de Asunción.-

DECIMA: Todas las obligaciones originadas y derivadas de este contrato de locación regirán hasta que **EL LOCADOR** tenga recibido los pisos o niveles, o sus partes, arrendados a su entera satisfacción y bajo constancia escrita, aún si vencido el plazo contractual el **LOCATARIO**continuará en el uso y goce de los locales sin contrato escrito.-

DECIMO PRIMERA: En caso de desocupación en la fecha pactada en este contrato de cualquiera de los niveles o pisos, o sus partes arrendados, **EL LOCATARIO** se obliga y compromete a realizar las reparaciones que cupieren dentro del perentorio plazo de 30 (treinta) días hábiles, caso contrario lo realizará el **LOCADOR** y repetirá los gastos del **LOCATARIO**. El importe del alquiler y gastos correrá hasta el día en que los locales sean efectivamente recibidos con la conformidad del **LOCADOR**.-

DECIMO SEGUNDA: 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.-

DECIMO TERCERA: 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.-

DECIMACUARTA: 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 la 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 LOCATARIOa la rescisión inmediata del contrato y al reclamo de los daños y perjuicios en que se incurriere.-

DECIMO QUINTA: 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.-

MINISTERIO DE EDUCACIÓN Y CULTURA · DIRECCIÓN GENERAL DE EDUCACIÓN INICIAL Y ESCOLAR BÁSICA · DIRECCIÓN GENERAL

DECIMO SEXTA: 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.-

DECIMO SEPTIMA: 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 o Arbitraje ante la Dirección Nacional de Contrataciones Públicas suspende el plazo para interponer la demanda judicial respectiva hasta que sean resueltos.-

a) En prueba de conformidad se suscriben 2 (dos) ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto en la Ciudad deAsunción, República del Paraguay, a los 3 del mes de Noviembre de 2016.-

MARCOS INSFRAN MIRANDA
PAREHARA S.A.
Locador
PAREHARA S.A.

MINISTERIO DE EDUCACIÓN Y CULTURA
DIRECCIÓN GENERAL DE EDUCACIÓN INICIAL Y ESCOLAR BÁSICA
DIRECCIÓN

PABLO ANTONIO ROJAS ACOSTA
Coordinadora Ejecutivo
Locatario