CONTRATO DE LOCACIÓN DE INMUEBLE N° 09/2020

Entre el **MINISTERIO DE EDUCACIÓN Y CIENCIAS**, con RUC N° 80005190-4, con domicilio en Estrella N° 443 c/ Alberdi, de la Ciudad de Asunción, República del Paraguay, representado para este acto por el Director General de Administración y Finanzas, **ECONOMISTA ALEJANDRO DUARTE**, con C.I. N° 1.093.404, autorizado a suscribir el presente contrato conforme al Artículo 2° de la Resolución Ministerial N° 6570 de fecha 26 de diciembre de 2019, denominado en adelante el **LOCATARIO**, por una parte, y por la otra la firma **FLEMING S.A.** con RUC N° 80013207-6, representado para este acto por el **SR. CLAUDIO SALVATORE DI MARTINO**, con C.I. N° 310.195, con domicilio en Mcal. López N° 1048 c/ EEUU, de la Ciudad de Asunción, denominado en adelante el **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 Carta de Invitación y sus Adendas o modificaciones;
(c) Los datos cargados en el SICP;
(d) La oferta del Proveedor;
(e) La Resolución de Adjudicación emitida por la Contratante y su respectiva notificación;
(f) Los demás documentos entregados por el oferente y no rechazados por la convocante.

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 del **LOCATARIO** un inmueble de su propiedad situado en Eligio Ayala N° 1061 e/ Brasil y EEUU de la Ciudad de Asunción, denominado Edificio Fleming, con Cta. Cte. Catastral N° 12-0003-29-00 y N° 12-0003-06-000, que será destinado para el Conservatorio Nacional de Música (CONAMU).

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° 372.901.

TERCERA:

El presente contrato es el resultado del proceso de Locación de inmueble Determinado N° 01/2020 LOCACIÓN DE INMUEBLES PARA OFICINAS Y DEPÓSITOS PARA EL MEC - AD REFERÉNDUM, convocado por el Ministerio de Educación y Ciencias, según Resolución Ministerial N° 6435/2019.

MINISTERIO DE EDUCACIÓN Y CIENCIAS
Dirección General de Administración y Finanzas
REPÚBLICA DEL PARAGUAY

Econ. Alejandro Duarte
Director General
Dirección General de Administración y Finanzas

Edificio Fleming S.A.
RUC: 80013207-6

CUARTA:

El precio de la locación se fija en la suma mensual Gs. 60.840.000. (Guaraníes Sesenta millones ochocientos cuarenta mil) IVA incluido, pagaderos por mes vencido.

El monto total del presente contrato es de Gs. 730.080.000 (Guaraníes Setecientos treinta millones ochenta mil) IVA incluido.

El pago se realizará a nombre de FLEMING S.A. en la CUENTA CORRIENTE N° 01-01-158.332 del BANCO BBVA, habilitada para el efecto.

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 el **LOCADOR** 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 1 de enero de 2020 hasta el 31 de diciembre de 2020 que podrá renovarse de común acuerdo observando lo dispuesto en el Art. 47 de la Ley 2051/03.

En caso de que las partes acuerden la renovación del presente Contrato, la aceptación de las mismas será asentado por escrito; en caso contrario, el presente contrato quedará extinguido de pleno derecho y se acuerda expresamente que queda facultado el LOCADOR a disponer el inmediato desalojo de la unidad Locada sin necesidad de requerimiento judicial o extrajudicial o intimación previa.

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, tasas, contribuciones cumplimiento de las disposiciones de Orden Municipal y legal u otro tipo de gravamen que pudiera pesar sobre el inmueble de manera a que la unidad Locada 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, inspección Municipal, 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.

MINISTERIO DE EDUCACION Y CIENCIAS
Dirección General de Administración y Finanzas
REPUBLICA DEL PARAGUAY

Econ. Alejandro Duarte
Director General
Dirección General de Administración y Finanzas

Edificio Fleming S.A.
RUC: 80013207-6

d) Debe realizar el mantenimiento y la reparación de las conexiones de los SSHH, de modo a garantizar su normal funcionamiento.

e) El mantenimiento y la reparación de los acondicionadores de aire del edificio, están a cargo del LOCADOR y deben ser realizados mínimamente cada 6 (seis) meses o en su defecto cuando sea necesario.

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

g) 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 correspondiente a la provisión del servicio de Energía Eléctrica (ANDE), Agua (ESSAP) y Teléfono (COPACO) si lo hubiere, 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. Los números e NIS se detallan a continuación : ANDE -2967386/1359499, 2967390/1359495, 2967375/1359487, 2967376/1359488, 2967380/1359492, 2967379/1359491, 2967378/1359490, 2967377/1359489, 2967381/1359493, 2967382/1359494, 2967367/1359486, 2967371/1359482, 2967370/1359483, 2967369/1359484, 2967368/1359485, 2967372/1359481, 2967373/1359480, 2967374/1359479, 2967365/1359477, 2967366/1359478, 3384960/1359509, 3384959/1359508, 3181985/1359512, 2967397/1359513, 2967396/1359514, 3181987/1359510, 3181986/1359511, 2967391/1359503, 2967395/1359507, 2967394/1359506, 2967393/1359505, 2967385/1359500, 2967383/1359502, 2967392/1359504, 2967384/1359501, 2967389/1359496, 2967388/1359497, 2967387/1359498, 2500/1261009,Agua (ESSAP) medidores Nos. 61001549, 98023501).

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

e) EL LOCATARIO hace recepción de la unidad Locada en buenas condiciones, comprometiéndose a conservarla, mantenerla y entregarla en las mismas condiciones recibidas.

MINISTERIO DE EDUCACION Y CIENCIAS
Dirección General de Administración y Finanzas
REPUBLICA DEL PARAGUAY
Econ. Alejandro Duarte
Director General
Dirección General de Administración y Finanzas

Edificio Fleming S.A.
RUC: 80013207-6

f) El LOCATARIO se encuentra facultado a introducir mejoras en la unidad Locada, previa autorización escrita del LOCADOR; las que indefectiblemente quedarán a favor de la unidad Locada, renunciando el LOCATARIO a realizar reclamo alguno sobre las mejoras introducidas.

g) 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 a 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 a exigir resarcimiento alguno.

h) 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.

i) 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.

j) El LOCATARIO asume de pleno derecho todas las responsabilidades civiles, penales y comerciales administrativas emergentes del uso del inmueble y sus instalaciones durante el período de validez del presente contrato de locación. Asimismo será el único responsable por objetos, mercancías, cajas, bultos o substancias legales o ilegales que pudieran encontrarse en el inmueble.

k) En caso de que el inmueble dado en locación, durante el transcurso del contrato, sufra algún deterioro no imputable al LOCATARIO, éste avisara por escrito la necesidad de la reparación. La petición será atendida por el LOCADOR y se realizara la reparación de inmediato si corresponde a un daño estructural. En ningún caso las reparaciones efectuadas por el LOCATARIO serán imputadas a cuenta del precio del alquiler.

l) El **locador** no será responsable de los materiales de limpieza ni del personal para mantener limpio el predio.

m) Como previsto el **Locatario** puede instalar muebles y accesorios para el mejor funcionamiento de la Institución. Sin embargo se compromete a avisar previamente al locador la instalación de equipos de consumo eléctrico de manera a disminuir riesgos de sobre carga y reducir inconvenientes que puedan traducirse en peligro para la comunidad.

MINISTERIO DE EDUCACIÓN Y CIENCIAS
Dirección General de Administración y Finanzas
REPÚBLICA DEL PARAGUAY

Econ. Alejandro Duarte
Director General
Dirección General de Administración y Finanzas

Edificio Fleming S.A.
RUC: 80013207-6

OCTAVA:

Tanto el LOCATARIO como el LOCADOR podrán 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.

NOVENA:

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.

DECIMA:

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.

DECIMA PRIMERA:

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.

Las partes se someterán a la jurisdicción de los Tribunales de Asunción, República del Paraguay.

En prueba de conformidad se suscriben 4 (Cuatro) ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto en la Ciudad de ASUNCION, República del Paraguay, a los 25 días del mes de FEBRERO de 2020.

Edificio Fleming S.A.
RUC: 80013207-6

CLAUDIO SALVATORE DI MARTINO
Representante
FLEMING S.A.
LOCADOR

ECON. ALEJANDRO DUARTE
Director General
Dirección General de Administración y Finanzas
LOCATARIO

MINISTERIO DE EDUCACION Y CIENCIAS
Dirección General de Administración y Finanzas