Ministerio Público

CONTRATO DE LOCACIÓN DE INMUEBLE Nº 01/2023

Entre el **Ministerio Público**, con domicilio en el 1er.piso del edificio sede de las Oficinas Administrativas, Financieras y de Apoyo, sito 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.Nº 845.265, en su carácter de Director General de Administración y Finanzas según Resolución FGE Nº 3461/2019, el **Lic. Javier Cámeron Ruíz Díaz**, con C.I.N° 840.866, en su carácter de Director Administrativo según Resolución FGE N° 5549/2019, 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 **Agroganadera Pozo Alice S.A.**con RUC N° 80052981-2, con domicilio en Teniente Enciso – La Patria Finca 7107, departamento de Boquerón, República del Paraguay, denominada en adelante **"EL LOCADOR"** representada para este acto por el **Abog. José Luis Cuevas**, C.I.N° 1.514.352 y por el **Abog. Luis Alberto Cuevas** , con C.I.N° 1.514.353, 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.-

PRIMERA:
El **LOCADOR** da en locación a favor del **LOCATARIO** dos inmuebles de su propiedad, y este recibe a su entera conformidad, situados en la calle 15 de Agosto casi Eduardo Victor Haedo, individualizados con Matrícula N° 22918-U-A01 (Cta.Cte.Ctral N° 10-0443-05) Superficie 428 mts2, 9080 dm2, y Finca N° 7276 (Cta.Cte.Ctral.N° 10-0443-13) Superficie 266 mts2, 68 dm2, Distrito de la Encarnación, ciudad de Asunción. Se trata de un edificio de 9 niveles, con 1.684 mts2 de construcción, que será utilizado como sede de la Unidad Especializada de Delitos Económicos y Anticorrupción.-

SEGUNDA:
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° 422177. 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.-

TERCERA:
El presente contrato es el resultado del proceso de contratación "*Locación de Inmueble Determinado Plurianual – Ad Referéndum, para la Unidad Especializada de Delitos Económicos y Anticorrupción con ID. N° 422.177*", adjudicado por resolución FGE N° 5832 de fecha 29/12/2022.-

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

Lic. Javier Cámeron Ruiz Díaz
Director Administrativo
Ministerio Público

Agroganadera Pozo Alice S.A.
LOCADOR

JOSE LUIS CUEVAS
ABOGADO

MINISTERIO PUBLICO
LOCATARIO

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

Ministerio Público

CUARTA:
El precio de locación se fija en la suma mensual de Guaraníes ochenta y cuatro millones setecientos mil (Gs. 84.700.000) IVA incluido, pagaderos por mes vencido, más una garantía de Guaraníes ochenta y cuatro millones setecientos mil (Gs. 84.700.000). Una vez finiquitada la relación contractual el monto será utilizado para cubrir gastos por reparaciones o por consumos de energía eléctrica, línea telefónica o agua corriente. Si hubiere saldo, el mismo será devuelto al **LOCATARIO**.-

El monto total del presente contrato es de Guaraníes cinco mil ciento sesenta y seis millones setecientos mil (Gs. 5.166.700.000). El pago será realizado en la cuenta bancaria N° 0000012355035101 (Banco Continental 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 mensual que se aplicará es de 1% por el período de demora hasta que se haya realizado el pago completo. La garantía otorgada no devengará interés ni será imputable a ningún mes de alquiler.

El precio adjudicado estará sujeto a reajustes. La fórmula y procedimiento para el cálculo de reajustes serán los siguientes:

Si durante la ejecución del contrato exista una variación sustancial de precios en la economía nacional y esta se vea reflejada en el índice de precios de consumo 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 y procedimiento para el cálculo de reajustes serán los siguientes:

Fórmula a aplicar: $Pr = P \times \frac{IPC1}{IPCO}$

Donde:

Pr = Precio reajustado de la Oferta.

P = Precio adjudicado.

IPC1 = Índice de precios al consumidor publicado por el Banco Central del Paraguay correspondiente, correspondiente a la fecha de la resolución de Adjudicación.

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

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

QUINTA:
Éste contrato tendrá una vigencia de sesenta (60) meses a partir del 1 de enero de 2023 hasta el 31 de diciembre de 2027, que podrá renovarse de común acuerdo observando lo dispuesto en el Art. 47 de la Ley N° 2051/03. Los pagos para los ejercicios 2023, 2024, 2025, 2026 y 2027 quedarán sujetos a la aprobación de las partidas presupuestarias correspondientes.-

SEXTA:
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 o garantía bancaria, acorde con los dispuesto en el Artículo 14° de la Resolución DNCP N° 4441/2021. Esta garantía deberá ser válida hasta el 28/01/2028.-

Lic. Javier Cameron Ruiz Díaz
Director Administrativo

Agroganadera Pozo Alice S.A.
Tte. Enciso - Boquerón - Chaco

Agroganadera Pozo Alice S.A.
LOCADOR

JOSE LUIS CUEVAS
ABOGADO

MINISTERIO PUBLICO
LOCATARIO

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

Ministerio Público

SÉPTIMA:
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.266 de la Ley 6.873/22 se retendrá el equivalente al cero punto cinco por ciento (0,5%) sobre el importe de cada factura, deducidos los impuestos correspondientes.

OCTAVA:
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**, en las áreas de infraestructura, aislación, instalaciones hidrosanitarias y eléctricas.-
e) Realizar el mantenimiento mensual del ascensor.-
f) Comunicar inmediatamente al **LOCATARIO** cualquier acontecimiento que provoque alguna modificación de los términos pactados en el contrato, específicamente aquellas que guarden relación con los gravámenes que pudieran pesar sobre el inmueble locado, como así también la condición de dominio del **LOCADOR**.-
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 por los servicios de: provisión de energía eléctrica (ANDE) NIS N° 1243501 y 1243519, y Essap Cta.Cte.Ctral N° 10.0443.05 y 10.0443.13 por el plazo de duración del presente contrato o hasta la fecha de rescisión del mismo. 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 de el **LOCATARIO** mientras no sean vinculables al mal uso, dolo o culpa de éste.

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

NOVENA:
El **LOCATARIO** podrá dar por terminado el presente 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. Otros causales para dar por terminado el contrato en forma anticipada están establecidos en el Art. 57 de la Ley N° 2051/03.-

Lic. Javier Cameron Ruiz Díaz
Director Administrativo

DÉCIMA:
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**.-

Agroganadera Pozo Alice S.A.
Tte. Enciso - Boquerón
Paraguay

Agroganadera Pozo Alice S.A.
LOCADOR

JOSE LUIS CUEVAS
ABOGADO

MINISTERIO PUBLICO
LOCATARIO

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

Ministerio Público

DÉCIMO PRIMERA:
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.-

DÉCIMO SEGUNDA:
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.-

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

DÉCIMO TERCERA:
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 N° 2051/03 y Art. 151 del Decreto N° 2992/2019). 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. -

Lic. Javier Cáceres Ruiz Díaz
Director Administrativo
Ministerio Público

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 30 días del mes de diciembre de 2022.-

Agroganadera Pozo Alice S.A.
Tte. Enciso - Boquerón - Paraguay

Agroganadera Pozo Alice S.A.
LOCADOR

JOSE LUIS CUEVAS
ABOGADO

MINISTERIO PUBLICO
LOCATARIO

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