CONTRATO DE LOCACIÓN Nº 56 /2014

Entre Ministerio de Educación y Cultura, con RUC Nº 80005190-4, denominado en adelante el LOCATARIO, domiciliado en Estrella 443 c/ Alberdi, Republica del Paraguay, representado para este acto por la Lic. Mirna Vera Notario, autorizada a suscribir el presente contrato por el Artículo 2º de la Resolución Ministerial Nº 21.737 de fecha 10 de diciembre de 2014, por una parte, y, por la otra la firma unipersonal EFRAIN NESSIM VARZAN CAPUYA domiciliada en 25 de mayo esq. México Asunción, República del Paraguay, representada para este acto por el Sr EFRAIN NESSIM VARZAN CAPUYA con cédula de Identidad Nº 53.167, con RUC Nº 53167-7 denominada en adelante el LOCADOR denominada en conjunto "LAS PARTES" e, individualmente, "PARTE", acuerdan celebrar el presente CONTRATO DE LOCACION DE INMUEBLE, en el marco de la Licitación Pública Nacional Nº 06/2014 "Alquiler de Edificio para dependencias del Ministerio de Educación y Cultura" – Plurianual, el cual estará sujeto a las siguientes cláusulas y condiciones:

Objeto.

El presente Contrato tiene por objeto establecer los derechos y las obligaciones que asumen el LOCATARIO y el LOCADOR, con relación al "ALQUILER DE EDIFICIOS PARA DEPENDENCIAS DEL MINISTERIO DE EDUCACION Y CULTURA", que seguidamente se detallan y se regirán por estas Clausulas y las contenidas en la ley relativa a la materia

DOCUMENTOS INTEGRANTES DEL CONTRATO.

Los documentos contractuales firmados por las partes y que forman parte integral del contrato son los siguientes:

a) Contrato;
b) El Pliego de Bases y Condiciones 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 Locador
e) La Resolución de adjudicación del Contrato 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 diferencia entre los documentos que forman parte integral del Contrato, la prioridad de los mismos será en el orden enunciado anteriormente.

Mirna Beatriz Vera Notario
Directora General
Dirección General de Administración y Finanzas

PRIMERA:

EL LOCADOR da en locación a favor del LOCATARIO un inmueble de su propiedad situado en la calle Presidente Franco esq. Colon y Garibaldi e individualizado como finca Nº 4.945 Cta. Cte. Catastral Nº 10-0392-02, distrito de la Encarnación, de la ciudad de Asunción, de la Republica del Paraguay, con una superficie de 4.454 m^2, que será destinado para local del Ministerio de Educación y Cultura.

EL LOCADOR hace entrega de la Unidad Locada incluyendo el Anexo 1 – Inventario General firmado entre las partes.

SEGUNDA:

El crédito presupuestario para cubrir el compromiso derivado del presente contrato está previsto en el objeto del gasto específico 250 "Alquileres y Derechos", con Fuente de Financiamientos 30 incluidos en el Presupuesto General de la Nación 2014, 2015, hasta la suma de Guaraníes 2.598.750.000 (Gs. Dos mil quinientos noventa y ocho millones setecientos cincuenta mil). Esta contratación está incluida en el Plan Anual de Contrataciones (PAC) con el Nº 281.703.

TERCERA:

El presente contrato es el resultado del proceso de Licitación Pública Nacional N° 06/2014 "Alquiler de Edificio para dependencias del Ministerio de Educación y Cultura, convocado por el Ministerio de Educación y Cultura, según resolución N° 14.814 de fecha 23 de setiembre de 2014.

CUARTA:

El precio de la locación se fija en la suma *mensual* de Guaraníes 173.250.000.-

(Gs. Ciento setenta y tres millones doscientos cincuenta mil) IVA incluido, pagaderos por mes vencido.

El monto de la Garantía es de Guaraníes 346.500.000 (Gs. Trescientos cuarenta y seis millones quinientos mil), desembolsados por única vez con el pago de la primera mensualidad, de conformidad a la disponibilidad presupuestaria.

El monto total del presente contrato es de Guaraníes. 2.598.750.000 (Gs. Dos mil quinientos noventa y ocho millones setecientos cincuenta mil) IVA incluido.

El pago se realizará en la Cuenta Corriente Nº 0057230087308107 del Banco Continental, del LOCADOR

MINISTERIO DE EDUCACIÓN Y CULTURA
Dirección General de Administración

Mirna Beatriz Vera Notario
Directora General
Dirección General de Administración y Finanzas

QUINTA:

El presente contrato tendrá una de vigencia desde la suscripción del presente contrato hasta el 31 de diciembre del 2015 *que podrá renovarse de común acuerdo observando lo dispuesto en el Art. 47 de la Ley 2051/03*

La Dirección Administrativa, dependiente de la Dirección General de Administración y Finanzas del Ministerio de Educación y Cultura, será la responsable de la ejecución del presente contrato.

Los pagos serán efectuados a través de la Dirección General de Administración y Finanzas del Ministerio de Educación y Cultura, 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 el cual se deberá indicar el numero de la factura que se acompaña. Las facturas deberán estar debidamente llenadas con los datos del Locatario **(NOMBRE: MINISTERIO DE EDUCACION Y CULTURA, RUC Nº 80005190-4, FECHA, CONCEPTO. MES QUE CORRESPONDA LA LOCACION Y NUMERO DE CONTRATO)**

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) El pago de los servicios de: agua corriente y energía eléctrica de la Cta. Cte.

MINISTERIO DE EDUCACIÓN Y CULTURA
Dirección General de Administración y Finanzas

Mirna Beatriz Vera Notario
Directora General
Dirección General de Administración y Finanzas

Ctral Nº 10-0392-02 por el plazo de duración del presente contrato o hasta la fecha de rescisión del mismo.

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]*

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

NOVENA:

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:

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 LOCATARIO a la rescisión inmediata del contrato y al reclamo de los daños y perjuicios en que se incurriere.

DECIMO PRIMERA:

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.

Mirna Beatriz Vera Notario
Directora General
Dirección General de Administración y Finanzas

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.

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.

DECIMO TERCERA:

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.

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 10 días del mes de diciembre de 2014.

Efrain Nessim Varzan Capuya Representante LOCADOR	Mirna Vera Notario Directora General de Administración y Finanzas LOCATARIO