CONTRATO DE LOCACIÓN DE INMUEBLE N° 08/2023

Entre el **Ministerio de Educación y Ciencias**, con RUC N° 80005190-4, domiciliado en Estrella 443 c/Alberdi Edificio Estrella piso 9°, de la ciudad de Asunción, República del Paraguay, representado en este acto por el Director General de Administración y Finanzas, **Oscar Stark Robledo, con Cédula de Identidad Civil N° 743.000**, autorizado a suscribir el presente contrato conforme al Artículo 3° de la Resolución Ministerial N° 1471 de fecha 28 de diciembre de 2022, 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 **Cedula de Identidad N° 310.195**, domiciliado en Av. Mcal. López Nº 1048 c/ EE.UU. de la Ciudad de Asunción República del Paraguay, denominada en adelante el **LOCADOR**, acuerdan celebrar el presente ***Contrato en el marco de la Locación de Inmueble Determinado N° 06/2022 "Locación de Inmuebles para Oficinas y Depósitos para el MEC 2023 - Ad Referéndum"- ID N° 421.368***, 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 Resolución de Adjudicación del Contrato emitida por la Contratante y su respectiva notificación.
(d) Garantía de Fiel cumplimiento de Contrato.
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.

PRIMERA:

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° **421.368**

SEGUNDA:

El presente contrato es el resultado del proceso de ***Locación de Inmueble Determinado N° 06/2022 "Locación de Inmueble para Oficinas y Depósitos para 2023 - Ad Referéndum". ID N° 421.368,*** aprobado por el MINISTERIO DE EDUCACIÓN Y CIENCIAS, según Resolución Ministerial N° 1471 de fecha 28 de diciembre de 2022.

TERCERA:

El **LOCADOR** da en locación a favor del **LOCATARIO** un inmueble de su propiedad situado en las calles Eligio Ayala N° 1061 e/ Brasil y EE.UU, de la

Oscar Stark Robledo
Director General
Dirección General de Administración y Finanzas

Edificio Fleming S.A.
RUC: 80013207-6

Ciudad de Asunción, con una dimensión de 1.203,20 mts2 con Ctas. Ctes. Ctrales. N° 12-0003-29-00 y N° 12-0003-06-000, que serán destinada para el Conservatorio Nacional de Música (CONAMU). -

CUARTA:

Locación de Inmueble Determinado N° 06/2022 "Locación de Inmueble para Oficinas y Depósitos para el MEC 2023 - Ad Referéndum"- ID N° 421.368.-								
OFERENTE: FLEMING S.A. - RUC N° 80013207-6								
Ítem	Código de Catalogo	Descripción	Finca N°/ Ctas. Ctes. Ctrales. N°s	Domicilio/ Distrito / Localidad	Cantidad	Unidad de Medida	Costo unitario (IVA incluido) Si Corresponde	Costo total (IVA incluido) Si Corresponde
1	80131502-006	Alquiler de Inmueble	12-0003-29-00 y 12-0003-06-000	Eligio Ayala N° 1061 e/ Brasil y EE.UU	12	Meses	55.000.000	660.000.000
Precio Total (IVA incluido si corresponde)								**660.000.000.-**

El precio de la locación se fija en la suma mensual de Gs. 55.000.000 (Guaraníes cincuenta y cinco millones) IVA incluido.

El monto total del presente contrato es de Gs. 660.000.000 (Guaraníes seiscientos sesenta millones).

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 01 de enero del 2023 al 31 de diciembre del 2023, y que *podrá renovarse de común acuerdo observando lo dispuesto en el Art. 47 de la Ley 2051/03.*

Edificio Fleming S.A.
RUC: 80013207-6

Oscar Stark Robledo
Director General
Dirección General de Administración y Finanzas

Cabe resaltar que el presente llamado es de carácter Ad Referéndum por tal motivo queda supeditada a la aprobación de la partida presupuestaria del Ejercicio Fiscal 2023 correspondiente y a las asignaciones del Plan Financiero que le correspondan.

SEXTA:

La garantía para el fiel cumplimiento del contrato se deberá presentar a más tardar dentro de los 10(diez) días calendarios siguientes a la firma del contrato. La garantía de fiel cumplimiento debe ser equivalente al **10% del monto total del contrato.**

SÉPTIMA:

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.

La realización del inventario, recepción, entrega de la llave y la ejecución de la garantía estarán a cargo de la Dirección Administrativa conjuntamente con el propietario y/o representante y la Dirección solicitante.

OCTAVA:

Conforme a lo establecido en el Art. 41° de la Ley 2.051/03 de "Contrataciones Públicas", modificado por el Art. 278 de la Ley 7.050/2023 se retendrá el equivalente al cero coma cinco por ciento (0,5%) sobre el importe de cada factura, deducidos los impuestos correspondientes.

NOVENA:
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 de manera a que la unidad dada en locación 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, inspecciones Municipales, 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.
d) Realizar los mantenimientos y reparaciones necesarios, como ser las conexiones de los SSHH, los acondicionadores de aire del edificio, entre otras reparaciones que sean necesarias, estará a cargo de el LOCADOR y

Oscar Stark Robledo
Director General
Dirección General de Administración y Finanzas

Edificio Fleming S.A.
RUC: 80013207-6

deben ser realizados mínimamente cada 6 seis meses o en su defecto cuando sea necesario de modo a garantizar su normal funcionamiento.

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 LOCATARIO** se obliga al pago correspondiente a la provisión del servicio de Energía Eléctrica (ANDE) con NIS Nº 1359499/1359495/1359487/1359488/1359492/1359491/1359490/1359489/1359493/1359494/1359486/1359482/1359483/1359484/1359485/1359481/1359480/1359479/1359477/1359478/1359509/1359508/1359512/1359513/1359514/1359510/1359511/1359503/1359507/1359506/1359505/1359500/1359502/1359504/1359501/1359496/1359497/1359498/1261009 y 1261010; medidores de ESSAP ISSAN Nº AD3027/AD3051 y COPACO si los hubiere desde el inicio efectivo de la locación, ello hasta el día en que el **LOCADOR** 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.

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

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

f) 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.

DÉCIMA:

El LOCATARIO como el LOCADOR podrán dar por terminado el presente contrato en forma unilateral, sin derecho a indemnización o reclamo alguno de la otra con la condición de notificar la terminación con treinta días de anticipación conforme lo dispone el Art. 45 de la Ley 2051/03. Otros causales para dar por terminado el contrato de forma anticipada están establecidos en el Art. 57 de la Ley

Edificio Fleming S.A.
RUC: 80013207-6

Mark Robledo
Director General
de Administración y Finanzas

2051/03.-

DÉCIMA PRIMERA:

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 de el LOCADOR.

DÉCIMA SEGUNDA:

En caso de que el inmueble dado en locación, durante el transcurso del contrato, sufra algún deterioro no imputable al LOCATARIO, este avisara por escrito la necesidad de reparación. La petición será atendida por el LOCADOR y se realizará 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.

El LOCADOR asume de pleno derecho todas las responsabilidades civiles, penales, comerciales o administrativas emergentes del uso del inmueble y sus instalaciones durante el periodo de validez del contrato de locación. Asimismo, será el único responsable por objetos, mercaderías, cajas bultos o sustancias legales o ilegales que puedan encontrarse en el inmueble

El LOCADOR no será responsable de la Limpieza de la propiedad, de los materiales ni del personal encargado de la higiene del inmueble locado.

DÉCIMA TERCERA:

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 a la LOCADORA para exigir resarcimiento alguno.

Como dicho el LOCATARIO puede instalar muebles y accesorios para el mejor funcionamiento de la INSTITUCION. Sin embargo, el LOCATARIO se compromete a avisar previamente al LOCADOR la instalación de equipos de consumo eléctrico de manera a reducir los riesgos de sobre carga eléctrica y disminuir inconvenientes que puedan traducirse en peligro para la comunidad.

Cesar Stark Robledo
Director General
Dirección General de Administración y Finanzas

Edificio Fleming S.A.
RUC: 80013207-6

DÉCIMA CUARTA:

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.

DÉCIMA QUINTA:

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 el Art. 151 del Decreto N° 2992/19).*

La interposición del Recurso de Reconsideración ante la contratante o la solicitud de Avenimiento ante la Dirección Nacional de Contrataciones Públicas suspenden el plazo para interponer demanda judicial, hasta que los mismos sean resueltos.

DÉCIMA SÉXTA:

Si la Dirección Nacional de Contrataciones Públicas resolviera anular la adjudicación de la contratación debido a la procedencia de una protesta o investigación instaurada en contra del procedimiento, y si dicha nulidad afectara al contrato ya suscrito entre LAS PARTES, el contrato o la parte del mismo que sea afectado por la nulidad quedará automáticamente sin efecto, de pleno derecho, a partir de la comunicación oficial realizada por la DNCP, debiendo asumir LAS PARTES las responsabilidades y obligaciones derivadas de lo ejecutado del contrato.

En prueba de conformidad se suscriben 4 (cuatro) ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto, en la Ciudad de Asunción, República del Paraguay, a los 26 días del mes de julio de 2023.

Edificio Fleming S.A.
RUC: 80013207-6

Claudio Salvatore Di Martino
Representante de FLEMING S.A.
EL LOCADOR

Oscar Stark Robledo
Director General
Dirección General de Administración y Finanzas
LOCATARIO