CONTRATO MH Nº 33/19

LOCACIÓN DE INMUEBLES N° 01/2019 PARA EL "ALQUILER DE OFICINAS PARA LA SSEAF" – ID: 361.827 CON LA FIRMA INMOBILIARIA REY SOL DE LA SRA. MARÍA CEFERINA VALIENTE VDA. DE SABE. ----------

En la Ciudad de Asunción, Capital de la República del Paraguay, a los 21 días del mes de mayo del año dos mil diez y nueve, entre el **MINISTERIO DE HACIENDA**, domiciliado en la calle Chile N° 252 e/Palma y Presidente Franco, Asunción, República del Paraguay, representado para este acto por la Señora Directora Administrativa **Abg. MARÍA IRENE BARRETO DE GÓMEZ**, paraguaya, con Cédula de Identidad N° 1.289.903, calidad que acredita con la exhibición del testimonio del Decreto del Poder Ejecutivo N° 335 de fecha 01 de octubre de 2018, denominado en adelante **EL LOCATARIO** por una parte, y por la otra, la Firma **INMOBILIARIA REY SOL**, representada en este acto por la **SRA. MARÍA CEFERINA VALIENTE VDA. DE SABE**, en su carácter de Propietaria, con Cédula de Identidad N° 183.006, RUC N° 183006-6, quién constituye domicilio en la calle Juan Bautista Alberdi N° 322 c/Palma – Asunción, telef. N° 491-234/5, denominado en adelante **EL LOCADOR**, 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) 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 del Contrato emitida por la Contratante y su respectiva notificación; y,
(f) Garantía de Mantenimiento de Oferta (Declaración Jurada).

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 este. ----------

CLÁUSULA PRIMERA:

1.1. EL LOCADOR da en locación a favor de EL LOCATARIO, una porción del inmueble de su propiedad, individualizado como Finca N° 7123, situado en la calle Juan B. Alberdi N° 320 c/ Palma, identificado como **Oficinas N° 301, 302 y 311** del 3er. Piso del Edificio Christian Sabe Valiente, con Cta. Cte. Catastral N° 10-0417-01. EL LOCATARIO expresa recibir la referida porción de inmueble obligándose a cumplir fielmente con las condiciones pactadas a continuación. ----------

CLÁUSULA SEGUNDA:

2.1. Los créditos presupuestarios para cubrir los compromisos derivados del presente contrato están previstos en los **Objeto de Gasto 240 "Gastos por Servicios de Aseo, Mantenimiento y Reparaciones"** y **Objeto de Gasto 250 "Alquileres y Derechos"** del **Presupuesto General de la Nación** para el Ejercicio Fiscal **2019**, cuyo crédito se encuentra vinculado al Programa Anual de Contrataciones (PAC) ID N° 361.827. El crédito presupuestario para cubrir los gastos del año 2.020 se encuentra supeditados a la Aprobación de Presupuesto General de la Nación del año respectivo. ----------

Inmobiliaria Rey Sol

CONTRATO MH Nº 33/19
LOCACIÓN DE INMUEBLES N° 01/2019 PARA EL "ALQUILER DE OFICINAS PARA LA SSEAF" – ID: 361.827 CON LA FIRMA INMOBILIARIA REY SOL DE LA SRA. MARÍA CEFERINA VALIENTE VDA. DE SABE. ----------

CLÁUSULA TERCERA:

3.1. El presente Contrato es el resultado del llamado a Locación de Inmuebles N° 01/19 – Alquiler de Oficinas para la SSEAF. La adjudicación fue autorizada por Resolución DA N° 141 de fecha 11 de abril de 2019. ----------

CLÁUSULA CUARTA:

4.1. Para los fines del presente contrato, se conviene en establecer que el Precio del Alquiler queda estipulado de la siguiente forma:

Oficina N°	Monto Alquiler Mensual	Monto Expensas Mensual	Monto Total x 9 Meses
301	G.2.559.281	G.295.167	25.690.032
302	G.3.232.779	G.295.167	31.751.514
311	G.3.232.779	G.295.167	31.751.514
GARANTÍA			615.318
TOTAL GENERAL:			**89.808.378**

4.2. EL LOCATARIO procederá a efectuar el pago a EL LOCADOR por los servicios de locación, expensas comunes y Garantía en forma adelantada y con acuse de recibo, el monto correspondiente al Ejercicio Fiscal 2.019 (ocho (8) meses y veinte (20) días) y que asciende a la suma de **GUARANÍES OCHENTA Y SEIS MILLONES QUINIENTOS CUATRO MIL NOVECIENTOS TREINTA Y UNO (G.86.504.931)**, y para el Ejercicio Fiscal 2.020 (diez (10) días) la suma de **GUARANÍES TRES MILLONES TRESCIENTOS TRES MIL CUATROCIENTOS CUARENTA Y SIETE (G.3.303.447)**, cuyos valores se detalla a continuación:

N°	DESCRIPCIÓN	Monto 2.019	Monto 2.020
1	LOCACIÓN (OFICINAS 301, 302 Y 311) IVA INCLUIDO	78.215.271	3.008.280
2	EXPENSA COMUNES (OFICINAS 301, 302 Y 311) IVA INCLUIDO	7.674.342	295.167
3	GARANTÍA	615.318	0
	TOTAL	86.504.931	3.303.447

4.3. El caso que EL LOCATARIO decida rescindir el Contrato en forma unilateral o por causa imputable al LOCADOR, éste último deberá realizar la devolución de los montos en concepto de Alquileres pagados por anticipado y no devengados, en un plazo no mayor de 30 (treinta) días contados a partir de la entrega del inmueble arrendado, en cuenta administrativa indicada por EL LOCATARIO. En caso de no realizarse la devolución en el tiempo establecido, devengará un interés mensual del 2,5% (dos coma cinco por ciento) mensual. ----------

Inmobiliaria Rey Sol

MINISTERIO DE HACIENDA DIRECCION ADMINISTRATIVA

CONTRATO MH Nº 33/19
LOCACIÓN DE INMUEBLES N° 01/2019 PARA EL "ALQUILER DE OFICINAS PARA LA SSEAF" – ID: 361.827 CON LA FIRMA INMOBILIARIA REY SOL DE LA SRA. MARÍA CEFERINA VALIENTE VDA. DE SABE. ----------

4.4. EL LOCADOR reconoce los depósitos realizados en concepto de garantía de alquiler y las diferencias respectivas, abonadas por parte del LOCATARIO, derivados de Contratos de Locación de años anteriores, los cuales deberán ser devueltos por EL LOCADOR dentro de los 60 (sesenta) días de haber recibido el inmueble a entera satisfacción y bajo constancia escrita, previa documentación de las deducciones a que dieren lugar las obligaciones que surgen del pago de los servicios básicos de agua y corriente eléctrica, hasta la fecha efectiva de entrega del inmueble, así como de otros trabajos que deberán ser detallados por el LOCADOR en el Acta de Recepción y en el plazo establecido. ----------

CLÁUSULA QUINTA:

5.1. El presente contrato tendrá una vigencia desde **11 de abril de 2019** y hasta **NUEVE (09) MESES**, que podrá renovarse de común acuerdo observando lo dispuesto en el Art. 47 de la Ley N° 2051/03. ----------

CLÁUSULA SEXTA:

6.1. Conforme a lo establecido en el Art. 41° de la Ley 2051/03 modificado por el Art. 1° de la Ley N° 3439/07 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. ----------

6.2. EL LOCATARIO podrá rescindir el contrato, en forma unilateral, con la notificación de (30) treinta días de anticipación al LOCADOR; esto no dará derecho al LOCADOR a indemnización o reclamo alguno (Art. 45 de la Ley 2051/03). ----------

6.3. EL LOCADOR deberá comunicar al LOCATARIO su deseo de rescisión, del contrato de locación por cualquier causa, con (60) sesenta días de preaviso. ----------

CLÁUSULA SÉPTIMA:

7.1. **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 o en la fecha que se indique en este. ----------
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. ----------

7.2. **EL LOCATARIO se obliga a:**

a) El pago de los servicios de: agua corriente, provisión de energía eléctrica y por consumo de línea telefónica, por el plazo de duración del presente contrato o hasta la fecha de rescisión del mismo. ----------
b) Pagar el precio estipulado en concepto de alquiler en el lugar y tiempo pactados.
c) Realizar las reparaciones necesarias en caso que el inmueble locado sufra algún deterioro que le fuere imputable. ----------

Inmobiliaria Rey Sol

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].* ----------

CLÁUSULA OCTAVA:

8.1. 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 N° 2051/03. ----------

CLÁUSULA NOVENA:

9.1. EL LOCATARIO no podrá subarrendar, prestar o ceder de cualquier forma el inmueble a terceros, en todo o en parte, salve que medie autorización escrita previa del LOCADOR. ----------

CLÁUSULA DÉCIMA:

10.1. 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. ----------

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMERA:

11.1. 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. ----------

11.2. 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. ---------

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA:

12.1. 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 N° 2051/03. ----------

Inmobiliaria Rey Sol

MINISTERIO DE HACIENDA
DIRECCIÓN ADMINISTRATIVA
DIRECCIÓN

CONTRATO MH Nº 33/19

LOCACIÓN DE INMUEBLES N° 01/2019 PARA EL "ALQUILER DE OFICINAS PARA LA SSEAF" – ID: 361.827 CON LA FIRMA INMOBILIARIA REY SOL DE LA SRA. MARÍA CEFERINA VALIENTE VDA. DE SABE. ----------

CLÁUSULA DÉCIMA TERCERA:

13.1. 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. 123 del Decreto N° 21909/03). ----------

13.2. 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. ----------

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

En prueba de conformidad se suscriben 2 (dos) ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto en la Ciudad de Asunción, República del Paraguay, en el lugar y fecha expresados al comienzo de este Contrato. ----------

POR EL LOCATARIO:

MINISTERIO DE HACIENDA – DIRECCION ADMINISTRATIVA – REPUBLICA DEL PARAGUAY – PAZ Y JUSTICIA

ABOG. MARÍA IRENE BARRETO DE GOMEZ
DIRECTORA ADMINISTRATIVA

POR EL LOCADOR:

SRA. MARÍA CEFERINA VALIENTE VDA. DE SABE
PROPIETARIA
INMOBILIARIA REY SOL

Inmobiliaria Rey Sol