MINISTERIO DE EDUCACIÓN Y CULTURA

GOBIERNO NACIONAL
Construyendo Juntos Un Nuevo Rumbo

Contrato de Locación N° 53/2014

Entre Ministerio de Educación y Cultura (MEC), con RUC N° 80005190-4, denominado en adelante el LOCATARIO, domiciliado en Estrella 443 c/ Alberdi, República del Paraguay, representada para este acto por la LIC. MIRNA VERA NOTARIO, autorizada a suscribir el presente contrato por el Artículo 2° de la Resolución Ministerial N° 17.420 de fecha 10 de noviembre de 2014, denominada en adelante el LOCATARIO, por una parte, y, por la otra, la firma unipersonal ROLAND MARIO ENRIQUE BENDLIN BEYERSDORFF, domiciliada en la casa N° 3760 de la calle Avda. Cacique Lambaré casi Domingo M. de Irala, de la ciudad de Lambaré, República del Paraguay, representada para este acto por el Sr. ROLAND MARIO ENRIQUE BENDLIN BEYERDORFF con Cédula de Identidad N° 428.315, RUC N° 428315-5 denominada en adelante el LOCADOR, denominadas en conjunto "LAS PARTES" e, individualmente, "PARTE", acuerdan celebrar el presente "CONTRATO DE LOCACIÓN DE INMUEBLE, en el marco de la LICITACIÓN PÚBLICA N° 12/2014 "LOCACIÓN DE INMUEBLE PARA OFICINAS DEL MINISTERIO DE EDUCACIÓN Y CULTURA – PLURIANUAL", el cual estará sujeto a las siguientes cláusulas y condiciones:

1. OBJETO.

El presente Contrato tiene por objeto establecer los derechos y obligaciones que asumen el LOCATARIO y el LOCADOR, con relación a la "LOCACIÓN DE INMUEBLE PARA OFICINAS DEL MINISTERIO DE EDUCACIÓN Y CULTURA", que seguidamente se detallan y se regirán por estas Cláusulas y las contenidas en la ley relativa a la materia.

2. 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.

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

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.

CLAUSULA PRIMERA:

EL LOCADOR da en locación a favor del LOCATARIO un inmueble de su propiedad situado en la calle Estrella N° 443 c/ Alberdi e individualizado como Fincas N°10105 y 11106 Matr. 655-U-A01 Cta. Cte. Catastral N°10-0427-01 y 02, distrito de La Encarnación, de la ciudad de Asunción, Capital de la República del Paraguay, con una superficie de 983,001886 m2 (Novecientos ochenta y tres metros cuadrados, con mil ochocientos ochenta y seis milímetros cuadrados), correspondientes a los pisos: 1 (uno) con 960 m2 de superficie, 2 (dos) con 960 m2 de superficie, 3 (tres) con 960 m2 de superficie, 4 (cuatro) con 510 m2 de superficie, 5 (cinco) con 510 m2 de superficie, 6 (seis) con 510 m2 de superficie, 7 (siete) con 510 m2 de superficie, 8 (ocho) con 510 m2 de superficie, 9 (nueve) con 510 m2 de superficie, 10 (diez) con 510 m2 de superficie, 11 (once) con 510 m2 de superficie, 12 (doce) con 510 m2 de superficie, 13 (trece) con 510 m2 de superficie, y sub suelo con estacionamiento para 20 (veinte) vehículos, que serán destinados para el local del Ministerio de Educación y Cultura.

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

CLAUSULA 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 Financiamiento 30, incluidos en el Presupuesto General de la Nación para los Ejercicios Fiscales 2014, 2015 y 2016, hasta la suma de Guaraníes 8.026.980.000.- (Gs. Ocho mil veintiséis millones novecientos ochenta mil.-) Esta contratación está incluida en el Plan Anual de Contrataciones (PAC) con el N° 271.030.

CLAUSULA TERCERA:

El presente contrato es el resultado del proceso de llamado a Licitación Pública Nacional N° 12/2014, "LOCACIÓN DE INMUEBLE PARA OFICINAS DEL MINISTERIO DE EDUCACIÓN Y CULTURA" convocado por el Ministerio de Educación y Cultura, según Resolución N°12.948 de fecha 03 de setiembre de 2014.

CLAUSULA CUARTA:

El precio de la locación se fija en la suma mensual de Guaraníes 308.730.000.- (Guaraníes Trescientos ocho millones setecientos treinta mil.-) IVA incluido, pagaderos por mes vencido.

El monto de la Garantía es de Guaraníes 617.460.000.- (Gs. Seiscientos diecisiete millones cuatrocientos sesenta mil.-) desembolsado por única vez con el pago de la primera mensualidad, de conformidad a la disponibilidad presupuestaria.

El monto total del presente contrato es de Gs 8.026.980.000.- (Gs. Ocho mil veintiséis millones novecientos ochenta mil.-) IVA incluido.

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

El pago se realizará en la Cuenta Corriente del LOCADOR Nº 01-00255481-01 del Banco Continental.

CLAUSULA QUINTA:

El presente contrato tendrá una vigencia de 24 meses a partir de la suscripción del mismo, 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 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 CULTURA, 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, transcurrido el plazo el Locatario deberá pagar al Locador intereses por la demora, y la tasa de interés que se aplicará es del 0,01% mensual por el periodo de la demora hasta que se haya efectuado el pago completo.

Atendiendo a la plurianualidad de la ejecución del presente contrato, la validez de la contratación para los años 2015 y 2016 quedará sujeta a la aprobación de la partida presupuestaria correspondiente a dichos ejercicios fiscales y a las correspondientes asignaciones de los Planes Financieros que le correspondan.

De conformidad a lo establecido en el PBC y en cumplimiento del Artículo 46 de la Ley N° 2051/03, el precio del Contrato estará sujeto a reajuste, el cual no será superior a la variación anual del índice de precios del costo de la vivienda publicado por el Banco Central del Paraguay, para el periodo anual del contrato vigente.

CLAUSULA 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.

CLAUSULA SEPTIMA:

EL LOCADOR se obliga a:

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

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 provisión de energía eléctrica de la Cta. Cte. Ctral Nº 10-0427-01 Y 02 correspondientes a los pisos conforme se detalla en la Cláusula Primera, 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]

CLAUSULA 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

CLAUSULA 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

CLAUSULA 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.

CLAUSULA 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.

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.

CLAUSULA 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.

CLAUSULA 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 2 (dos) ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto en la Ciudad de Asunción, República del Paraguay, a los 11 días del mes de noviembre de 2014.

Sr. Roland Enrique Mario Bendlin Beyersdorff
LOCADOR

Lic. Mirna Beatriz Vera Notario
Directora General de Administración y Finanzas
LOCATARIO

ANEXO I

1. El mantenimiento de los baños ubicados en los pasillos de cada piso, así como el mantenimiento de los ascensores del edificio están a cargo del locador.
2. El núcleo de servicios cuenta con una escalera presurizada, 4 ascensores, 1 ascensor privado ejecutivo que va del subsuelo, con tres paradas hasta el 2° piso; los otros tres ascensores, de la marca Thyssen, de 26 CV de potencia, motores de inducción trifásica en sala de máquinas refrigerada, ubicados en el último piso y con capacidad para 14 personas, fueron montados en el año 2008.
3. La caja de escalera presurizada cuenta con instalación de sensores de movimiento para interruptores de luz y puertas cortafuegos. Todos los palieres que son las vías de evacuación hacia la escalera tienen instalados rociadores de agua. Las salidas de emergencia cuentan con barrales antipánico, el edificio cuenta con detectores de humo y calor, señalización de salidas de emergencia, extintores manuales y bocas contra incendios.
4. En el núcleo de servicios se encuentran por cada nivel los servicios higiénicos con instalaciones de ventilación mecánica, insuflamiento y extracción de aire al exterior, además, se ubican salas de aire acondicionado en cada piso.
5. En la azotea se encuentra un tanque de aprovisionamiento de agua con capacidad de 60.000 litros, además de equipos de aire acondicionado. Bomba de 20 HP, marca Balco, para el Sistema de incendios, que alimenta los difusores de todos los pisos.
6. El edificio cuenta con aire acondicionado central en algunos pisos y Split de varias potencias ubicados de acuerdo a la necesidad. Los compresores de dichos equipos están distribuidos en el tercer piso y en la azotea, cuyo mantenimiento queda a cargo del locador.
7. Desde la azotea baja una escalera metálica exterior de emergencia, en la fachada Este, que termina en el tercer piso, en el área que conforma el techo del basamento.
8. El subsuelo cuenta con estacionamiento con capacidad para 20 vehículos, sala trituradora de papeles y un tanque auxiliar de agua con sala de bombas para el sistema de bombeo de desagües sanitarios del edificio y sistema de renovación del aire.
9. El puesto de entrega de 23 KVA de la ANDE se encuentra en el subsuelo y alimenta al Edificio por dos líneas subterráneas. Cuenta con dos transformadores, uno con capacidad de 750 KVA, marca Uniao, conectado exclusivamente para sistemas de enfriamiento, y otro de 500 KVA de la marca Trafopar, para el resto de la alimentación eléctrica del Edificio. Ambos

Mirta Beatriz Vera Rolón
Directora General
Dirección General de Administración y Finanzas

transformadores cuentan con sus respectivos equipos de protección de media tensión.

10. El edificio cuenta con dos tableros de cortes principales en el puesto de distribución, una con una llave de corte general de 1000 Amperes y otra de 800 amperes, ubicados en el subsuelo, los mismos alimentan los tableros seccionales de los diferentes equipos del edificio. Un tablero de corte principal de luces y tomas se encuentra en el 8º piso, del cual sale la alimentación para diferentes equipos del edificio. Un tablero de corte principal de luces y tomas se encuentra en el 8º piso, del cual sale la alimentación para diferentes tableros de cada piso. Los tableros cuentan con un sistema de banco de capacitadores para evitar la energía reactiva generada.
11. El sistema de energía eléctrica de Emergencia está compuesto por un generador de 450 KVA de la marca Caterpillar, con su respectiva cabina insonora, ubicada en el techo del tercer piso, además del tablero de transferencia automática con una llave Merlin Gerin de 650 AMP ubicado en el subsuelo.
12. La iluminación del edificio se logra con equipos fluorescentes de embutir de 2x40 watts en los cielorrasos para las oficinas, artefactos Dulux para los pasillos y la alimentación de los equipos ocurre a través de cables tipo NYY.

Sr. Roland Enrique Mario Bendlin Beyersdorff
LOCADOR

Lic. Mirna Beatriz Vera Notario
Directora General de Administración y Finanzas
LOCATARIO