CONTRATO DE LOCACIÓN DE INMUEBLE DETERMIDADO Nº 04 /2016

Entre el **Consejo de la Magistratura – Escuela Judicial** con domicilio en Capitán Brizuela Nº 574 entre Pitiantuta y República Dominicana de la Ciudad de Asunción, República del Paraguay, representada para este acto por su Presidente el ABG. OSVALDO GONZÁLEZ FERREIRA, en su carácter de Presidente, con Cédula de Identidad N° 1.144.095, denominado en adelante LOCATARIO, por una parte, y, por la otra, la MGTER. ROSA ESTHER ENCINA FRETES, en su carácter de Directora General de la Universidad Católica "Nuestra Señora de la Asunción" Campus Universitario de Itapúa, con domicilio en Antequera y Arq. T. Romero Pereira, ciudad de Encarnación, República del Paraguay, con Cédula de Identidad N° 701.934 denominada en adelante LOCADOR, acuerdan celebrar el presente "CONTRATO DE LOCACION 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) Carta Invitación y Anexos.
(c) El Formulario de Carta Oferta y Lista de Precios.

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, siempre que no contradigan las disposiciones del Pliego de Bases y Condiciones, en cuyo caso prevalecerá lo dispuesto en el PBC. ----------

PRIMERA:

EL LOCADOR da en locación a favor del LOCATARIO, dos salones ubicados en Antequera y Arq. T. Romero Pereira de la ciudad de Encarnación, equipado acorde a las necesidades académicas para el desarrollo de clases. ----------

SEGUNDA:

El crédito presupuestario para cubrir el compromiso derivado del presente contrato está previsto en el Subgrupo 250, objeto del gasto específico 251, incluidos en el Presupuesto General de la Nación, hasta la suma de Guaraníes 19.200.000 (Guaraníes diez y nueve millones doscientos mil). Esta contratación está incluida en el Plan Anual de Contrataciones (PAC) con el Nº 312.510. ----------

TERCERA:

El presente contrato es el resultado del proceso de locación N° 01/2016, convocado por el Consejo de la Magistratura – Escuela Judicial, según resolución N°13/2016. ----------

CUARTA:

El precio de la locación se fija en la suma mensual de Gs. 4.800.000 (GUARANÍES CUATRO MILLONES OCHOCIENTOS MIL), incluido el IVA, pagaderos por mes vencido. ----------

El monto total del presente contrato es de Gs. 19.200.000 (GUARANÍES DIEZ Y NUEVE MILLONES DOSCIENTOS MIL) IVA incluido.----------

Dicho monto será destinado por la Universidad Católica, Campus Universitario de Itapúa, al pago de los gastos que impliquen el mantenimiento y la limpieza de los salones locados, así como también para hacer frente a los gastos que demanden el consumo de energía eléctrica y agua, de manera que dichos salones se encuentren acordes a las necesidades académicas para el desarrollo de las clases.----------

El pago se realizará en la Cuenta Corriente Nº 1000138 del Banco Regional S.A.E.C.A. del Locador.--

QUINTA:

El presente contrato tendrá una vigencia de 4 (cuatro) meses a partir del 24/05/2016 hasta el 24/09/2016 y que podrá renovarse de común acuerdo observando lo dispuesto en el Art. 47 de la Ley 2051/03. ----------

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. ----------

SEPTIMA:

El representante de EL LOCATARIO, declara recibir los salones arrendados en perfectas condiciones de conservación y funcionamiento. Al restituir los Salones locados, deberá devolver en el mismo estado recibido, caso contrario responderá por los daños y perjuicios, que involucran reparar lo averiado, reponer lo faltante, más los alquileres perdidos por el lapso insumido en reparaciones, y en caso de destrucción, en que EL LOCATARIO debidamente comprobado fuera responsable está obligado a realizar las reparaciones correspondientes y se compromete a pagar el arreglo de todas las averías que acaecieren, renunciando a cualquiera derecho de reparación y/o retención contra EL LOCADOR y las dejará en beneficio de los salones locados, sin indemnización alguna. ----------

OCTAVA:

EL LOCATARIO destinará los salones alquilados para el desarrollo de las clases de la Escuela Judicial del Paraguay, correspondientes al Primer Periodo de Formación Inicial – Generalista – Décimo tercera Promoción, no pudiendo darle otro destino que el señalado y asumiendo la responsabilidad civil y/o penal de lo ocurrido en el interior del mismo durante el usufructo. ----------

NOVENA:

EL LOCATARIO no podrá transferir, total o parcialmente los derechos y obligaciones que por este contrato le corresponden, sin la previa y expresa conformidad de EL LOCADOR. ----------

DECIMO:

EL LOCATARIO se limitará al uso de los salones del edificio que le fuera arrendado por EL LOCADOR, quedando prohibido para las personas que concurran al mismo el acceso a las demás dependencias del edificio de EL LOCADOR. ----------

DECIMO PRIMERA:

EL LOCADOR se reserva el derecho de control y la fiscalización de los salones, su estado de conservación, su destino, su uso, sin necesidad de cualquier trámite previo, de pleno derecho. ----------

DECIMO SEGUNDA:

EL LOCADOR no será responsable por los daños y/o perjuicios que se le produzcan al LOCATARIO o a terceros en sus personas y/o en sus bienes, por causas de roturas, desperfectos, cortocircuitos, filtraciones, derrumbes, incendios, inundaciones, averías y/o accidentes, por cualquier causa, ya que el LOCATARIO los tomo a su cargo como riesgo propio, incluso el caso fortuito y la fuerza mayor, quedando liberado el LOCADOR de cualquier tipo de obligaciones. EL LOCATARIO toma a su cargo el riesgo por la utilización o manejo de cualquier artefacto, instalación o cualquier aparato de refrigeración o electricidad que esté en el salón arrendado o que fuera puesto en lo sucesivo, exonerando a EL LOCADOR de toda responsabilidad. ----------

DECIMO TERCERA:

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) El pago por consumo de Energía eléctrica (ANDE), y agua (ESSAP) desde la fecha de entrada en vigencia de este contrato. ----------

c) Recibir la suma estipulada en concepto de alquiler en la forma pactada. ----------

d) Entregar al LOCATARIO la posesión del inmueble a partir de la firma del presente contrato. --

e) Realizar las reparaciones necesarias en caso que el inmueble locado sufra algún deterioro no imputable al LOCATARIO. ----------

f) 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) Pagar el precio estipulado en concepto de alquileres en el lugar y tiempo pactados. ----------

b) Realizar las reparaciones necesarias en caso que el inmueble locado sufra algún deterioro que le fuera imputable. ----------

c) 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. ----------

DECIMO CUARTA:

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. ----------

DECIMO QUINTA:

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. ----------

DECIMO SEXTA:

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 SÉPTIMA:

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.

DECIMO OCTAVA:

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 NOVENA:

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 N°

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 veinte y cuatro días del mes de mayo de dos mil diez y seis.----------

MG. ROSA ESTHER ENCINA FRETES
DIRECTORA GENERAL
UNIVERSIDAD CATÓLICA
CAMPUS UNIVERSITARIO ITAPÚA

ABG. OSVALDO GONZÁLEZ
PRESIDENTE
CONSEJO DE LA MAGISTRATURA
ESCUELA JUDICIAL