CONTRATO DE LOCACIÓN DE INMUEBLE N° 02/2019

Entre el **MINISTERIO DE EDUCACIÓN Y CIENCIAS**, con RUC N° 80005190-4, con domicilio en Estrella N° 443 c/ Alberdi, de la Ciudad de Asunción, República del Paraguay, representada para este acto por el Director General de Administración y Finanzas, **ECONOMISTA ALEJANDRO DUARTE**, con C.I. N° 1.093.404, autorizado a suscribir el presente contrato conforme al Artículo 2° de la Resolución Ministerial N° 505 de fecha 31 de enero de 2019, denominado en adelante el **LOCATARIO**, por una parte, y, por la otra, el Señor **MARTIN FEDERICO RUIZ, con Cedula de Identidad N° 8.201.633** representante de la Firma **MADAJA INVERSIONES S.R.L. con RUC N° 80077526-0** domiciliado en General Díaz N° 451 Piso 9, Oficina 2, de la Ciudad de Asunción República del Paraguay, denominado en adelante el **LOCADOR**, donde acuerdan celebrar el presente **CONTRATO DE LOCACION DE INMUEBLE**, el cual estará sujeto a las siguientes cláusulas y condiciones:

1. PRIMERA.

El presente Contrato tiene por objeto establecer los derechos y obligaciones que asumen el LOCATARIO y el LOCADOR, con relación al alquiler de un Edificio para dependencias de la Dirección General de Gestión y Desarrollo del Personal que seguidamente se detallan;

2. SEGUNDA.

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) Los Datos cargados en el SICP;

(e) La Oferta del Proveedor;

(f) La Resolución de Adjudicación del Contrato emitida por la Contratante y su respectiva notificación;

Madaja Inversiones S.R.L.

Econ. Alejandro Duarte
Director General
Dirección General de Administración y Finanzas

(g) 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 discrepancia entre los mismos, la prioridad se dará en el orden enunciado anteriormente, siempre que no contradigan las disposiciones del Pliego de Bases y Condiciones, en cuyo caso prevalecerá lo dispuesto en este.

3. <u>TERCERA</u>

El presente Contrato es el resultado del proceso de Contratación por Vía de la Excepción N° 02/2019 "ALQUILER DE EDIFICIO PARA LA DIRECCION GENERAL DE GESTION Y DESARROLLO DEL PERSONAL - AD REFERENDUM" con ID N° 355.717, convocado por Resolución Ministerial N° 12.085 de fecha 27 de diciembre de 2018.

<u>4. CUARTA.</u>

El **LOCADOR** da en locación a favor del **LOCATARIO** un inmueble de su propiedad situado en General Díaz Nº 471 e/Alberdi y 14 de Mayo de la ciudad de Asunción; Individualizados como Finca Nº 9493 del Distrito LA ENCARNACION con los siguientes detalles: PB1/1: Superficie propia 468,2452 m2 superficie propia no cubierta: 160,1525 m2 superficie común p/unidad 131,4834 m2 superficie total p/unidad 599,7286 m2 Cta. Cte. Ctral. Nº 10-04444-12/00-01; PB2/01: superficie propia 268,3127m2 superficie propia no cubierta 18,0437 m2 superficie común p/unidad 75,3422 m2 superficie total p/unidad 343,6549 m2 Cta. Cte. Ctral. Nº 10-04444-12/00-02; EP1/01: superficie propia 542,3282 m2 superficie propia no cubierta 9,9 m2 superficie común p/unidad 152,2858 m2 superficie total p/unidad 694,6146 m2, Cta. Cte. Ctral. Nº 10-04444-12/00-03 y EP2/01: superficie propia 599,6635 m2 superficie propia no cubierta 16,065 m2 superficie común p/unidad 168,3856 m2 superficie total p/unidad 768,0491 m2 Cta. Cte. Ctral. Nº 10-04444-12/00-04; 1. Cochera SS2/01 CTA CTE CTRAL Nº 10-0444-12/B-01 2) COCHERA SS2/02 CTA CTE CTRAL 10-0444-12/B-02 3) COCHERA SS2/07 CTA CTE CTRAL Nº 10-0444-12/B-07 4) COCHERA SS2/09 CTA CTE CTRAL Nº 10-0444-12/B-09 5) COCHERA SS2/10 CTA CTE CTRAL Nº 10-0444-12/B-10 6) COCHERA SS2/11 CTA CTE CTRAL Nº 10-0444-12/B-11 7) COCHERA SS2/16 CTA CTE CTRAL Nº 10-0444-12/B-16 8) COCHERA SS2/18 CTA CTR¡E CTRAL Nº 10-0444-12/B-18 9)

COCHERA SS2/19 CTA CTE CTRAL Nº 10-0444-12/B-19 10) COCHERA SS3/02 CTA CTE CTRAL Nº 10-0444-12/C-02 11) COCHERA SS3/03 CTA CTE CTRAL Nº 10-0444-12/C-03 12) COCHERA SS3/04 CTA CTE CTRAL Nº 10-0444-12/C-04 13) COCHERA SS3/06 CTA CTE CTRAL Nº 10-0444-12/C-06 14) COCHERA SS3/07 CTA CTE CTRAL Nº 10-0444-12/C-07 15) COCHERA SS3/11 CTA CTE CTRAL Nº 10-0444-12/C-11 16) COCHERA SS3/12 CTA CTE CTRAL Nº 10-0444-12/C-12 17) COCHERA SS3/13 CTA CTE CTRAL Nº 10-0444-12/C-13 18) COCHERA SS3/15 CTA CTE CTRAL Nº 10-0444-12/C-15 19) COCHERA SS3/18 CTA CTE CTRAL Nº 10-0444-12/C-18 20) COCHERA SS3/19 CTA CTE CTRAL Nº 10-0444-12/C-19 21) COCHERA SS3/20 CTA CTE CTRAL Nº 10-0444-12/C-20, totalizando 4 niveles, y 21 cocheras, que será utilizado como asiento para dependencias de la **DIRECCION GENERAL DE GESTION Y DESARROLLO DEL PERSONAL.**

5. QUINTA.

A todos los efectos legales emergentes del presente contrato, el **LOCADOR** fija domicilio en General Díaz N° 451 Piso 9, Oficina 2, de la Ciudad de Asunción, y el **LOCATARIO** en Estrella N° 443 c/ Alberdi, Edificio Estrella Piso 9, de la Ciudad de Asunción.

6. SEXTA

El crédito presupuestario para cubrir el compromiso derivado del presente contrato está previsto en el Grupo 200 "Servicios no Personales"; sub grupo 250 "Alquileres y Derechos", Objeto del Gasto 251 "Alquileres de Edificios y Locales" del Presupuesto General de la Nación del Ejercicio Fiscal 2019, hasta la suma de Gs. 3.802.500.000 (Guaraníes Tres mil ochocientos dos millones quinientos mil) IVA incluido. Esta contratación está incluida en el Plan Anual de Contrataciones (PAC) con No 355717.

7. SEPTIMA

El precio de la locación se fija en la suma mensual de Gs. 292.500.000. (Guaraníes doscientos noventa y dos millones quinientos mil.) IVA incluido, pagaderos por mes vencido.

Se establece igualmente un monto en concepto de garantía de Gs. 585.000.000. (Guaraníes quinientos ochenta y cinco millones.) que no devengara intereses, ni será imputable a alquileres y estará destinado únicamente a la demás

Madaja Inversiones S.R.L

Econ. Alejandro Duarte
Director General
Dirección General de Administración y Finanzas

responsabilidades emergentes del presente contrato de locación.

El monto total del presente contrato asciende a la suma de: Gs. 3.802.500.000 (Guaraníes Tres mil ochocientos dos millones quinientos mil) IVA incluido.

8- OCTAVA.

El pago se realizará en forma mensual dentro de los 60 (sesenta) días posteriores a la presentación de la solicitud correspondiente a nombre de MADAJA INVERSIONES SRL en la CUENTA CORRIENTE N° 150392-2, cargo BANCO ITAU, habilitada para el efecto. 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).

9. NOVENA.

Conforme a lo establecido en el Art. 41° de la Ley N° 2.051/03 modificado por el Art. 1° de la Ley 3.439/07 "*De Contrataciones Públicas*" se retendrá el equivalente al

0,4% (cero punto cuatro por ciento) sobre el importe de cada factura, deducidos los impuestos correspondientes.

10. DECIMA.

El presente contrato tendrá una vigencia de 11 meses, desde el 31 de enero del 2019 hasta el 31 de diciembre de 2.019, que podrá renovarse de común acuerdo observando lo dispuesto en el Art. 47° de la Ley N° 2.051/03.

11. DECIMA PRIMERA

La administración y ejecución del presente contrato estará a cargo de la Dirección Administrativa, dependiente de la Dirección General de Administración y Finanzas del Ministerio de Educación y Ciencias.

Madaja Inversiones S.R.L.

MINISTERIO DE EDUCACIÓN Y CIENCIAS
Dirección General de Administración y Finanzas

Econ. Alejandro Duarte
Director General
Dirección General de Administración y Finanzas

12. DECIMA SEGUNDA

EL LOCADOR asume todo tipo de responsabilidades que pudieran emerger en cuanto al pago de los impuestos inmobiliarios, tasas, contribuciones cumplimiento de las disposiciones de Orden Municipal y legal u otro tipo de gravamen que pudiera pesar sobre el inmueble de manera a que la unidad Locada 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, inspección Municipal, establecimientos de salidas de emergencias, etc.

El LOCADOR debe realizar el mantenimiento y la reparación de las conexiones de los SSHH, de modo a garantizar su normal funcionamiento.

El mantenimiento y la reparación de los acondicionadores de aire del edificio, y de los ascensores están a cargo del LOCADOR y deben ser realizados mínimamente cada 6 (seis) meses o en su defecto cuando sea necesario.

El LOCADOR debe recibir la suma estipulada en concepto de alquiler en la forma pactada. El LOCADOR entrega al LOCATARIO la posesión del inmueble a partir de la firma del presente contrato.

El LOCADOR se obliga a realizar las reparaciones necesarias en caso de que el inmueble locado sufra algún deterioro no imputable al LOCATARIO.

El LOCADOR debe proceder a la recepción del inmueble en el día y hora fijados, al término del presente contrato o cuando se lo hubiere rescindido.

El LOCATARIO hace recepción de la unidad Locada en las condiciones detalladas en el acto de inventario de entrega, el cual forma parte del presente contrato, comprometiéndose a conservarla, mantenerla y entregarla en las mismas condiciones recibidas.

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

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

Econ. Alejandro Duarte
Director General
Dirección General de Administración y Finanzas

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 mantenimientos 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. El LOCADOR se reserva el derecho de realizar visitas e inspecciones a fin de verificar el avance de las obras.

El LOCATARIO se obliga al pago correspondiente a la provisión del servicio de Energía Eléctrica (ANDE), Agua (ESSAP) y Teléfono (COPACO) si lo hubiere, ello hasta el día en que la LOCADORA 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.

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.

El LOCATARIO asume de pleno derecho todas las responsabilidades civiles, penales, comerciales y/o administrativas emergentes de la explotación del inmueble y sus instalaciones durante todo el periodo de validez del presente Contrato de Locación, asimismo será el único responsable por los objetos, mercancías, cajas, bultos, cosas sustanciales, etc.; conocidos o por conocerse, legales o ilegales, que pudieran encontrarse en el inmueble.

El LOCATARIO asume todas las responsabilidades durante la vigencia del Contrato, por los daños y/o perjuicios causados por el o por el personal a su cargo, en caso de averías, pérdidas o daños producidos en cualquiera de los componentes del inmueble y sus instalaciones, los mismos serán reparados, sustituidos o reemplazados a su costa sin cargo para el LOCADOR, como así también los daños ocasionados a terceros si los hubiere.

El LOCATARIO se obliga a realizar las reparaciones necesarias en caso que el inmueble locado sufra algún deterioro que le fuera imputable.

El LOCATARIO debe entregar el inmueble locado en las mismas condiciones en las cuales lo recibió. Salvo los desgastes y deterioros naturales propios del uso

Econ. Alejandro Duarte
Director General
Dirección General de Administración y Finanzas

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.

13. DECIMA TERCERA

En caso de que las partes acuerden la renovación del presente Contrato, la aceptación de las mismas será asentado por escrito, en caso contrario, el presente contrato quedará extinguido de pleno derecho y se acuerda expresamente que queda facultada el **LOCADOR** a disponer el inmediato desalojo de la unidad locada sin necesidad de requerimiento judicial o extrajudicial o intimación previa.

14. DECIMA CARTA.

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.

15. DECIMA QUINTA.

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° 2.051/03.

16. DECIMA SEXTA.

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 2.051/03 y Art. 123° del Decreto Nº 21.909/03). 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 31 días del mes de enero de 2019.

MARTIN FEDERICO RUIZ
C. I. Nº 8.201.633
LOCADOR

ECON. ALEJANDRO DUARTE
Director General
Dirección General de Administración y Finanzas
LOCATARIO

Madaja Inversiones S.R.L.