CONTRATO DE LOCACIÓN M.H. N° 45/19

Por Alquiler de Inmueble para la SSEAF-Proyecto DCI/ALA 2008/019-480
Oficinas N° 308-315 del Edificio Christian Sabe

En la Ciudad de Asunción, Capital de la República del Paraguay, a los 10 días del mes de julio 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 el Encargado de Despacho de la Dirección Administrativa, según Resolución M.H. N° 277 de fecha 05 de julio de 2019, **Lic. JORGE LUIS VEGA PINEDA**, paraguayo, con Cédula de Identidad N° 1.400.778, 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 éste.----------

CLÁUSULA PRIMERA:
EL LOCADOR da en locación a favor del LOCATARIO, parte de un inmueble de su propiedad, situado en el 3er. Piso **(Oficinas N° 308-315)** del Edificio Christian Sabe, sito en la calle Alberdi N° 320 c/Palma e individualizado como Finca N° 7123, Cta. Cte. Catastral N° 10-0417-01, distrito de la Encarnación. El LOCATARIO expresa recibir la referida porción de inmueble obligándose a cumplir fielmente con las condiciones pactadas a continuación.----------

CLÁUSULA SEGUNDA:
El crédito presupuestario para cubrir el compromiso derivado del presente contrato está previsto en los Objetos del Gasto 240 y 250 FF 10, incluidos en el Presupuesto General de la Nación para el Ejercicio Fiscal 2019, según Certificado de Disponibilidad Presupuestaria N° 455/19. ----------

Esta contratación está incluida en el Plan Anual de Contrataciones (PAC) con el N° 361.425.------

Inmobiliaria Rey Sol

CLÁUSULA TERCERA:
El presente Contrato es el resultado del proceso de Locación de Inmuebles N° 03/19 convocado por el Ministerio de Hacienda, según Resolución D.A. N° 221 de fecha 27 de mayo de 2019. La adjudicación fue aprobada por Resolución D.A. N° 286 de fecha 26 de junio de 2019. ----------

CLÁUSULA CUARTA:
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 Garantía de Alquiler	Monto Total x 8 Meses
308 315	Gs. 2.424.584.-	Gs. 221.375.-	Gs. 2.424.584.-	Gs. 23.592.256.-
			TOTAL GENERAL:	**Gs. 23.592.256.-**

EL LOCATARIO procederá a efectuar el pago total de los servicios de locación a EL LOCADOR en forma adelantada y con acuse de recibo, correspondiente al Ejercicio Fiscal Año 2019 y que asciende a la suma total de **Gs. 18.300.338.- (GUARANÍES DIEZ Y OCHO MILLONES TRESCIENTOS MIL TRESCIENTOS TREINTA Y OCHO)**, I.V.A. incluido.-

Queda pendiente el pago por el Ejercicio Fiscal Año 2020 y que asciende a la suma total de **Gs. 5.291.918.- (GUARANÍES CINCO MILLONES DOSCIENTOS NOVENTA Y UN MIL NOVECIENTOS DIEZ Y OCHO)** I.V.A. incluido, el cual será abonado una vez aprobado el Presupuesto General de Gastos de la Nación de dicho año y el Plan Financiero de la Entidad.------

En 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.----------

El monto total del contrato asciende a la suma de **Gs. 23.592.256.- (GUARANÍES VEINTE Y TRES MILLONES QUINIENTOS NOVENTA Y DOS MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y SEIS)** I.V.A. incluido a los valores que correspondan.----------

CLÁUSULA QUINTA:
El presente contrato comenzará a regir a partir del día **01 de Julio de 2019 y hasta el 29 de Febrero de 2020 (total 8 meses)**, que sin obligación de notificar fenece, plazo prorrogable de común acuerdo entre las partes y bajo constancia escrita. Al término de su vigencia, el presente contrato podrá ser prorrogado, siempre que el EL LOCATARIO exprese su deseo por escrito al LOCADOR con por lo menos 30 (treinta) días de anticipación a la fecha de su término.----------

Inmobiliaria Rey Sol

Al vencimiento del plazo será obligación del LOCATARIO, restituir la locación sin interpelación alguna, caso contrario deberá pagar al LOCADOR todos los alquileres por ocupación extemporánea, además de las otras cargas y obligaciones que están asumidas por él y del derecho del LOCADOR de accionar por daños y perjuicios.----------

CLÁUSULA SEXTA:

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.---------

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).----------

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:

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.----------

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, 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. [Se podrán indicar otros conceptos pagaderos por el Locatario, ej. tasa de recolección de basuras, etc.] .----------

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

Inmobiliaria Rey Sol

c) Realizar las reparaciones necesarias en caso que el inmueble locado sufra algún deterioro que le fuere 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].*----------

CLÁUSULA 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 N° 2051/03.----------

CLÁUSULA NOVENA:
El inmueble locado será destinado para las Oficinas del Proyecto DCI/ALA 2008/019-480, dependencia de la Sub-Secretaría de Estado de Administración Financiera (SSEAF) de este Ministerio.----------

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:
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:
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 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:
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.----------

CLÁUSULA DÉCIMA 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 N° 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.----------

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: .....

Lic. JORGE LUIS VEGA PINEDA
Encargado de Despacho
Dirección Administrativa
Ministerio de Hacienda

POR EL LOCADOR: .....

Sra. MARÍA C. VALIENTE VDA. DE SABE
C.I. N° 183.006
Propietaria

Inmobiliaria Rey Sol