Contrato UOC Nº 39/2023

Con ALANA S.R.L.

En la Ciudad de Asunción, Capital de la República del Paraguay, entre **ALANA S.R.L.,** con RUC Nº **80045592-4,** empresa representada en este acto por el **Sr. Hugo M. Centurión** con Cédula de Identidad Nº 1.421.633 en su carácter de Gerente, con domicilio en Chile Nº 688, denominado en este contrato "EL LOCADOR", y por la otra el Ministerio de Relaciones Exteriores, representado por el **Ministro en AA y T Martín Cubilla**, con Cédula de Identidad N° 2.127.564, designado por Decreto del Poder Ejecutivo Nº 122 de fecha 23 de Agosto de 2023, en su carácter de Director General de Administración y Finanzas, denominado "EL LOCATARIO", deciden celebrar este contrato de locación de inmueble que se regirá por las siguientes cláusulas.

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) Los Datos cargados en el SICP;
(d) El Formulario de Carta Oferta y Lista de Precios;
(e) La resolución de adjudicación del Contrato emitida por la Contratante y su respectiva notificación.

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 este.

PRIMERA:
El LOCADOR da en locación al LOCATARIO el **EDIFICIO** situado en esta Capital, sobre la calle Chile casi Eduardo Víctor Haedo, con Cuenta Corriente Catastral Nº 00001-11-0052-04-00-00-7, que será destinado para el Ministerio de Relaciones Exteriores. El LOCATARIO expresa recibir el referido inmueble arrendado obligándose a cumplir fielmente con las condiciones pactadas a continuación.

Alana S.R.L.

Ministro A.A.T. MARTÍN H. CUBILLA P.
Director General
Dirección General de Administración y Finanzas

Ministro A.A.T. MARTÍN H. CUBILLA P.
Director General
Dirección General de Administración y Finanzas

SEGUNDA:

El crédito presupuestario para cubrir el compromiso derivado del presente contrato está previsto en el Objeto del Gasto 251, sujeto a la aprobación del Presupuesto General de la Nación, para los ejercicios fiscales 2024 y 2025. Esta contratación está incluida en el Plan Anual de Contrataciones (PAC) con el **Nº 438.515.**

TERCERA:

El presente contrato es el resultado del proceso de Locación de Inmuebles Determinados, del Ministerio de Relaciones Exteriores, según Resolución N° 1168/2023 de fecha 26 de Diciembre de 2023.

CUARTA:

El precio de la Locación para el Depósito se fija en la suma mensual de Guaraníes Veinticinco Millones (Gs. 25.000.000) IVA incluido, pagaderos por mes, sujeto a las Transferencias de los Fondos, para el pago de los Alquileres, realizadas por el Ministerio de Economía y Finanzas a la Institución, el monto se depositara directamente a la cuenta bancaria del propietario, declarada en su oportunidad para el efecto, conforme a las disposiciones legales vigentes del Ministerio de Economía y Finanzas y la Ley de Contrataciones Públicas.-

La Garantía del Contrato es de Guaraníes Veinticinco Millones (Gs. 25.000.000).

El pago se realizará en la **Cuenta en Caja de Ahorro Nº 37-25-00618080-01 - Banco Continental S.A.E.C.A.** del LOCADOR.

QUINTA:

El presente contrato tendrá una vigencia de 24 meses, a partir del 1° de Enero de 2024 hasta el 31 de Diciembre de 2025. Podrá ser prorrogable por acuerdo de partes y bajo constancia escrita.

SEXTA:

Conforme a lo establecido en el Art. 41° de la Ley 2.051/03 modificado por el Art. 1° de la Ley N°3.439/07 de "Contrataciones Públicas" se retendrá el equivalente al cero punto cinco por ciento (0,5%) sobre el importe de cada factura, deducidos los impuestos correspondientes.

SEPTIMA:

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.

Alana S.R.L.

Ministro A.A.T. MARTÍN H. CUBILLA P.
Director General
Dirección General de Administración y Finanzas

c) Entregar al LOCATARIO la posesión del inmueble a partir de la entrada en vigencia del presente contrato, en buenas condiciones de uso con todos sus accesorios, los cuales se hallan incorporados en el Inventario de Bienes que obra en hoja separada y que forma parte integrante como Anexo del Arrendamiento.

d) Realizar las reparaciones necesarias en caso que el inmueble locado sufra algún deterioro no imputable al LOCATARIO. El LOCADOR PROPIETARIO se hará responsable de los daños y perjuicios ocasionados, que se causare por la calidad propia del inmueble, vicio o defecto de ella o el que proviniere por buen uso o goce estipulado o por el deterioro natural por el paso del tiempo, debiendo en tal caso, disponer la reparación del mismo.

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 energía eléctrica (ANDE), agua potable (ESSAP), por el plazo de duración del presente contrato o hasta la fecha de rescisión del mismo. Debiendo entregar al LOCADOR las correspondientes facturas pagadas hasta el periodo ocupado o la vigencia del presente contrato.

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. El LOCATARIO recibe el inmueble en cuestión en el estado en que se encuentra, obligándose a su conservación y devolución en el mismo estado de recepción, salvo los deterioros ocasionales por el uso y transcurso del tiempo, responsabilizándose de los daños y perjuicios que llegare a ocasionar al mismo o a sus instalaciones.

d) Entregar el inmueble locado en las mismas condiciones en las cuales lo recibió.

OCTAVA:

Cualquiera de las partes: Locador o Locatario, podrá dar por terminado el contrato, sin abonar indemnización alguna, con una comunicación previa que debe remitir al otro por lo menos con 30 días de antelación. Igualmente una de las partes podrá dar por terminado el contrato en cualquier momento y en forma inmediata, sin necesidad de preaviso alguno, siempre y cuando abone al otro la cantidad equivalente a un (1) mes de alquiler.-

Alana S.R.L.

Ministro A.A.T. MARTIN H. CUBILLA P.
Director General
Dirección General de Administración y Finanzas

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.

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 de 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 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.

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; según el Art. 14 de la Resolución DNCP Nº 4441/2021, cuando el valor total del contrato supere los 2000 jornales mínimos, la Garantía de Fiel Cumplimiento de Contrato se dará por Póliza o Garantía Bancaria; además, según lo establecido en el Art. 15 de la Resolución DNCP Nº 4441/2021, el reajuste de canon procederá únicamente en los contratos de locación cuyo plazo de ejecución sea superior a un año. El reajuste no será superior a la variación anual del índice de precio del costo de la vivienda, publicado por el Banco Central del Paraguay, para el periodo anual del contrato vigente.

<u>Reajuste:</u> al término del primer año de vigencia del Contrato, el canon de arrendamiento podrá ser reajustado y no será superior a la variación anual del Índice de Precios del costo de Alojamiento, Agua, Electricidad, Gas y otros, publicado por el Banco Central del Paraguay; para reajuste será aplicado hasta el límite resultante de la siguiente fórmula:

$$\textbf{Reajuste} = \frac{IA - IN}{IN}$$

Ministerio de Relaciones Exteriores
Director General
Dirección General de Administración y Finanzas

IN: Índice Inicial de Precios de Alquiler y Mantenimientos de Vivienda del BCP (%)
IA: Índice Actual de Precios de Alquiler y Mantenimientos de Vivienda del BCP (%)

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 su Decreto Reglamentario). 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 29 días del mes de Diciembre de 2023.

Sr. Hugo M. Centurión C.
Gerente
Alana S.R.L. Alana S.R.L.

Ministro en AA y T Martín Cubilla
Director General de Administración y Finanzas
Ministerio de Relaciones Exteriores