Presidencia de la Republica
Unidad Operativa de Contrataciones

DICTAMEN N° 60/2020

Asunción, 9 de noviembre de 2.020.

LOCACION DE INMUEBLE DETERMINADO N° 03/2020 – ID N° 387.511
ALQUILER EDIFICIO DON CARLOS – PISO 8

En el marco de lo establecido en el Anexo de la Resolución N° 1890/2020 de fecha 7/05/2020, emitida por la Dirección Nacional de Contrataciones, Aspectos para tener en cuenta para la elaboración de los precios referenciales.

Que la metodología utilizada para la Obtención de Precios Referenciales de la locación de Inmueble Determinado N° 03/2020 para las oficinas del Gabinete Civil de la Presidencia de la República (El Paraguayo Independiente Nº 515 casi 14 de Mayo), no es viable contar con tres (3) presupuestos considerando que es una locación de Inmueble Determinado.

Que, el inmueble arrendado es destinado actualmente para uso de las oficinas del Gabinete Civil, el mismo satisface los requerimientos de la Institución, en cuanto la ubicación, distancia y dimensiones, y que el precio del alquiler se encuentra dentro de los parámetros de plaza, por lo que se utiliza como precio referencial, el último contrato firmado.

Que, de acuerdo a lo expresado en los párrafos precedentes, se encuentran acreditados los extremos legales que avalan los precios referenciales establecidos por la Convocante para el presente llamado.

Graciela Pérez de Zunini
Directora de la UOC
Gabinete Civil - Presidencia de la Republica

PRESIDENCIA de la REPÚBLICA del PARAGUAY
DIRECCIÓN GENERAL de ADMINISTRACIÓN y FINANZAS

CONTRATO Nº 5 /2019
"LOCACIÓN DE INMUEBLE DETERMINADO"

Entre el Gabinete Civil de la Presidencia de la República con domicilio en la calle El Paraguayo Independiente y Ayolas, ciudad de Asunción, República del Paraguay, representada para este acto por el Señor CESAR DANIEL IBARROLA CANO, en su carácter de Ministro, Director General de Administración y Finanzas con Cédula de Identidad N° 811.508, denominado en adelante ***LOCATARIO****, por una parte, y, por la otra, el Señor Ángel Daniel Agüero Mallorquín, en representación de Roberto Baumann Bedoya con poder especial otorgado por Escribanía, con domicilio en la calle General Díaz y 14 de Mayo, de la ciudad de Asunción, República del Paraguay, con Cédula de Identidad Nº 4.090835 denominado 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.

PRIMERA:

EL LOCADOR da en locación a favor del LOCATARIO parte de un inmueble de su propiedad situado en la calle El Paraguayo Independiente Nº 515 c/ 14 de mayo, e individualizado como Edificio "Don Carlos" Piso 8, Cta. Cte. Catastral Nº 10-0389-12-08-1 y Nº 10-0389-12-08-2, distrito U3 A1000, de la ciudad de Asunción, Capital, con una superficie edificada aproximada de 102 m2, que será destinado para local del Gabinete Civil de la Presidencia de la Republica

SEGUNDA:

El crédito presupuestario para cubrir el compromiso derivado del presente contrato está previsto en el Subgrupo 251, objeto del gasto específico 250, incluidos en el Presupuesto General de la Nación hasta la suma de Guaraníes-noventa y ocho millones cuatrocientos mil (98.400.000). Para el ejercicio fiscal 2020, la validez de la contratación quedará sujeta a la aprobación de la partida presupuestaria correspondiente. Esta contratación está incluida en el Plan Anual de Contrataciones (PAC) con el Nº 353.029.

TERCERA:

El presente contrato será válido desde el 2 de enero de 2019 hasta el 31 de diciembre de 2020. Concluida la Locación, el mismo podrá ser renovado por un período igual, mayor o menor de común acuerdo entre las partes.

CUARTA:

El precio de la locación se fija en la suma (mensual) de Guaraníes ocho millones doscientos mil l (Gs.8.200.000) IVA incluido, pagaderos por mes vencido entre el primero y el diez de cada mes, por un monto total de Guaraníes ciento noventa y seis millones ochocientos mil (Gs.196.800.000), comprendido entre el 2 de enero de 2019 al 31 de diciembre de 2020.

QUINTA:

El presente contrato tendrá una vigencia de 24 meses a partir del 02 de enero de 2019 hasta el 31 de diciembre de 2020, 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. 41º de la Ley 2.051/03 modificado por el Art. 1º 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 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 desocupación del inmueble.*

PRESIDENCIA de la REPÚBLICA del PARAGUAY
DIRECCIÓN GENERAL de ADMINISTRACIÓN y FINANZAS

CONTRATO Nº 5 /2019
"LOCACIÓN DE INMUEBLE DETERMINADO"

EL LOCATARIO *se obliga a:*

a) El pago de los servicios de: agua corriente de la Cta. Cte. Ctral. Nº 10-0389-12-08-1 y Nº 10-0389-12-08-2, provisión de energía eléctrica y por consumo de la línea telefónica, 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], y al cumplimiento total del contrato de locación.

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.

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 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 rescinción inmediata del contrato y al reclamo de los daños y perjuicios que 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 previa escrita 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 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 siempre que medie acuerdo entre las partes contratantes.

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 01 días del mes de ABRIL de 2019.

Ángel Daniel Agüero Mallorquín
Representante Legal del Señor
Roberto Baumann Bedoya
El LOCADOR

César Ibarrola Cano
Ministro, Director General de Administración y Finanzas
Presidencia de la Republica
EL LOCATARIO

PRESIDENCIA DE LA REPÚBLICA
Dirección General de Administración y Finanzas