Presidencia de la Republica
Unidad Operativa de Contrataciones

DICTAMEN N° 30/2020

Asunción, 18 de junio de 2020.

"LOCACION DE INMUEBLE DETERMINADO N° 01/2020" – ID N° 383.026

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 Nº 01/2020 para las oficinas del Gabinete Civil de la Presidencia de la Republica (El Paraguayo Independiente Nº 515 y 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 03/2019
"LOCACIÓN DE INMUEBLE DETERMINADO"

Entre el Gabinete Civil de la Presidencia de la República con domicilio en El Paraguayo Independiente y Ayolas, de la ciudad de Asunción, República del Paraguay, representada para este acto por el Señor **César Ibarrola Cano**, 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, la señora **Nora Esther Baumann de Andrada**, Con Cédula de Identidad Nº 401.946, con domicilio en calle Tte. Jara Méndez Nº 540 casi Pitiantuta, ciudad de Asunción, República del Paraguay, denominado en adelante **LOCADOR**, acuerdan celebrar el presente contrato de "Locación de Inmueble" el cual estará sujeto a las siguientes cláusulas y condiciones:

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 2, Cta. Cte. Catastral Nº 10-0389-12-02-01 y Nº 10-0389-12-02-002, distrito U3 A1000, de la ciudad de Asunción, Capital, con una superficie edificada aproximada de 248,45 m2, que será destinado para local y dependencias de la institución.

SEGUNDA:

El crédito presupuestario para cubrir el compromiso derivado del presente contrato está previsto en el Subgrupo 251, objeto del gasto específico 250. Para el ejercicio fiscal 2019. Esta contratación está incluida en el Plan Anual de Contrataciones (PAC) con el Nº 339.573.

TERCERA:

El presente contrato es el resultado del proceso de Locación de Inmueble Determinado N° 01/2017, convocado por el Gabinete Civil de la Presidencia de la República, según Resolución N° 1.515/2017.

CUARTA:

El precio de la locación se fija en la suma (mensual) de ocho millones setecientos cincuenta mil Guaraníes (Gs. 8.750.000) IVA incluido, para el año 2019, pagaderos por mes vencido entre el primero y el diez de cada mes.
El monto total del presente contrato es de Guaraníes ciento cinco millones (Gs. 105.000.000), IVA incluido.

QUINTA:

El presente contrato tendrá una vigencia de doce (12) meses a partir del 01 de Enero de 2019 hasta el 31 de diciembre de 2019, que podrá renovarse de común acuerdo, observando lo dispuesto en el Art. 47 de la Ley 2051/03, siempre que medie un acuerdo entre las partes bajo constancia escrita con 60 (sesenta) días antes del vencimiento de este contrato, exclusión hecha del monto o canon de arrendamiento, cuyo importe se determinará nuevamente. En caso de renovación del contrato, el mismo podrá incluir modificación, agregación y/o alteración de cualquiera de sus cláusulas.

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 recepción del inmueble, previo cumplimiento de todas las obligaciones contractuales por parte del LOCATARIO.

CONTRATO Nº 03/2019
"LOCACIÓN DE INMUEBLE DETERMINADO"

EL LOCATARIO se obliga a:

a) *El pago de los servicios de: agua corriente de la Cta. Cte. Ctral. Nº 10-0389-12-02-01 y Nº 10-0389-12-02-002, 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 o el LOCADOR podrán dar por terminado el presente contrato en forma unilateral, sin derecho a indemnización o reclamo alguno por parte de EL LOCADOR o EL LOCATARIO, 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, presentación de presupuesto, aceptación, y autorización por escrito del 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. Queda expresamente prohibida la eliminación de restos de comida, yerba mate, o cualquier otro material que no sea exclusivamente líquido, en los Kitchenettes, y baños del local arrendado. La locación comprende El Inmueble en su integridad, mas sus instalaciones sanitarias, eléctricas, de iluminación, instalaciones de cableado telefónico, de aire acondicionado, puertas externas e internas de madera pintada, divisorias interiores de mampostería con sus correspondientes puertas donde corresponde, ventanas vidriadas de carpintería metálica, kitchenettes, piso cerámico total, denominados en adelante Sus Instalaciones. El inmueble dado en locación será destinado a oficinas de GABINETE CIVIL DE LA PRESIDENCIA DE LA REPÚBLICA, no pudiendo ser utilizado para vivienda, bar, restaurante, night club, whiskería o semejante, funeraria, actividades de enseñanza, política, o de otro tipo que no sea exclusivamente la de oficina del locatario. Tampoco podrá subarrendar el inmueble, como tampoco cederse en locación sin el consentimiento por escrito del propietario. La utilización de El Inmueble será además realizada en un todo conforme con los reglamentos vigentes del Edificio Don Carlos, y de cuyo contenido actualizado el locatario manifiesta estar informado, de las ordenanzas municipales vigentes, y de las buenas costumbres.

DECIMO PRIMERA:

EL LOCATARIO no podrá introducir mejoras de ninguna naturaleza en el bien locado sin autorización expresa previa por escrito del LOCADOR. En caso de que las introduzca sin autorización, serán por su cuenta y riesgo, y quedarán a beneficio del LOCADOR, renunciando a cualquier reclamación en tal concepto, y el LOCADOR podrá exigir la restitución de las condiciones y estados originales, a satisfacción de este último. Queda prohibido depositar en el inmueble materiales explosivos, inflamables, tóxicos, o peligrosos, o que por su naturaleza pudieran causar daños a la propiedad o molestias a los vecinos, armamento, drogas o substancias prohibidas por nuestra legislación; asimismo no realizará en el inmueble reuniones tumultuosas, ni reñidas con las ordenanzas municipales, legislación vigente, buenas costumbres, y Reglamentos del Edificio Don Carlos. EL LOCATARIO no podrá reclamar las averías o pérdidas ocasionadas a sus pertenencias depositadas en el inmueble locado, producidas por incendio, terremoto, tornados, robo, u otros que puedan afectarlos, quedando facultado a contratar los seguros correspondientes para

CONTRATO Nº 03/2019
"LOCACIÓN DE INMUEBLE DETERMINADO"

precautelar dichas eventuales pérdidas o averías en sus pertenencias, por su cuenta y riesgo. EL LOCATARIO indemnizará al LOCADOR cualquier responsabilidad civil, multa, juicio, reclamo, demanda, gastos y/o acciones de cualquier naturaleza que resultaren de perjuicios o daños sufridos por personas, por los locales o por el Edificio donde se encuentran los locales, objetos del presente Contrato, ocasionados en todo o en parte, por un acto u omisión de EL LOCATARIO, de sus empleados, agentes, o visitantes.

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. El LOCATARIO será plena y totalmente responsable de los daños que puedan ser ocasionados por cambios en la instalación eléctrica del local arrendado, por falta de precaución en el uso de los elementos eléctricos u electrónicos que utiliza, y por negligencia en la precaución y prevención de incendios del local arrendado.

EL LOCATARIO recibe el inmueble y sus instalaciones en perfectas condiciones de uso y conservación, con todas sus instalaciones en correcto funcionamiento y estado, con pintura al látex Suvinil de paredes y techo, nuevas y en excelente estado, y sin manchas algunas, puertas y cerraduras en excelente estado, y tres equipos de pared Mitsubishi de 18.000 BTU cada uno de ellos, obligándose EL LOCATARIO a su conservación y devolución en el mismo estado de recepción, responsabilizándose de todos los daños y perjuicios que llegare a ocasionar a los mismos o sus instalaciones, pisos, Kitchenettes, y desagües en general, quedando expresamente prohibido adherir calcomanías u otros en los muebles, vidrios, azulejos, y paredes. Bajo uso normal EL LOCATARIO acepta que todo inmueble, sus elementos y accesorios pueden sufrir deterioros y desperfectos menores, los que deberán ser reparados y mantenidos por el locatario en la brevedad posible, obligándose a su reparación, conservación, y devolución en el mismo estado de recepción. Será por cuenta del LOCATARIO la realización de los arreglos, reparaciones, el mantenimiento de sus instalaciones, pintura, y en general del mantenimiento de El Inmueble. EL LOCADOR además hace entrega de El Inmueble con accesorios y sistemas listados en el inventario firmado entre las partes contratantes, que forma parte de este contrato, en perfecto estado y funcionamiento. EL LOCATARIO se compromete a realizar el mantenimiento de los equipos de aire acondicionado instalados en El Inmueble periódicamente, o cuantas veces sean necesarias para su normal funcionamiento durante, y al final de la locación.

El LOCATARIOI permitirá todo trabajo que por fuerza mayor o a criterio de la administración del Edificio Don Carlos, o el locador, fuere necesario realizar en el inmueble locado para la conservación o modificación del mismo, sin que por ello tenga derecho a indemnización o pago alguno. Bajo ningún concepto el LOCATARIO podrá alterar, modificar, o destruir la estructura del edificio y las instalaciones propias del Piso 2, quedando bajo su entera y total responsabilidad los daños que pudiera ocasionar, y la indemnización al locador, si así lo hiciera.

El LOCADOR se reserva el derecho de visitar periódicamente el inmueble locado para verificar su estado de conservación, o hacer gestiones relacionadas con este contrato, por si, o por mandatario, en caso que juzgue necesario. Para tal efecto se dará aviso al LOCATARIO con 48 horas como mínimo de antelación.

El consumo de energía eléctrica propio (ANDE), alumbrado público, y sobre servicios que directa o indirectamente utilice o reciba el LOCATARIO (excluyendo el impuesto inmobiliario, tasas especiales municipales, y expensas comunes del edificio Don Carlos)) serán de exclusiva cuenta del LOCATARIO durante la vigencia del presente contrato. La obligación de abonar por los servicios públicos, y el alquiler correspondientes al Piso 2 (DOS) del Edificio Don Carlos estará a cargo del LOCATARIO hasta el día en que el LOCADOR haya recibido a entera satisfacción y bajo constancia escrita el inmueble y los comprobantes de pago hayan sido presentados, y cumplidos todos los requerimientos contractuales. En caso de mora en el pago del alquiler, servicios públicos, u otros servicios solicitados con posterioridad a la firma de este contrato y que comprometan al inmueble o al LOCADOR, el LOCATARIO y/o sus representantes asumen la condición de pagador y garante principal, y los mismos podrán ser reclamados dentro del mismo juicio por cobro de alquileres, u otros, si los hubiera, dentro de la relación locador-locatario y de los términos del presente contrato. Por incumplimiento de cualquiera de las cláusulas de este contrato, como así también de otros actos del LOCATARIO que afecten o dañen al inmueble locado o

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

CONTRATO Nº 03/2019
"LOCACIÓN DE INMUEBLE DETERMINADO"

pecuniariamente al LOCADOR, el LOCADOR podrá rescindir el contrato y exigir el desalojo del inmueble sin necesidad de requerimiento judicial o extrajudicial, y el resarcimiento de los daños ocasionados.

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.

Las partes constituyen domicilios especiales donde serán tenidas por válidas todas las notificaciones que se practiquen entre ellas, las que serán siempre por escrito, y para cualquier caso de divergencia, el LOCADOR en Jara Méndez 540,

Asunción, y el LOCATARIO en el inmueble arrendado.

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 8 días del mes de Marzo de 2019.

Nora Esther Baumann de Andrada
C.I. Nº 401.946
El Locador

César Ibarrola Cano
Ministro, Director General de Administración y Finanzas
Presidencia de la República
El Locatario