# ANEXO 4

## PROFORMA DE CONTRATO DE LOCACIÓN DE INMUEBLE

Entre el MINISTERIO DE SALUD PUBLICA Y BIENESTAR SOCIAL, domiciliado en Brasil e/ Pettirossi de la ciudad de Asunción, República del Paraguay, representado para este acto por el Sr....., con Cédula de Identidad N° ....., Director General de Administración y Finanzas del Ministerio de Salud Pública y Bienestar Social, nombrado por Decreto del Poder Ejecutivo Nº de fecha de de 2018, en su carácter de Ordenador de Gastos Alterno del M.S.P. y B.S, conjuntamente con la Sra. ..... con Cédula de Identidad N° ....., en su carácter de Directora General del Instituto de Bienestar Social, nombrado por Resolución S.G. N° ..... de fecha..... de 2018, denominado en adelante el **LOCATARIO** y por la otra, la firma....., **con Ruc Nº** .....con domicilio legal en ....., de la ciudad de ...., República del Paraguay, representado por el Sr. ....., con Cédula de Identidad N° ....., quién posee la Representación Legal y el uso de la firma; en su carácter de ....., conforme a la Constitución de Sociedad N° de fecha de del, quien en adelante será denominado el **LOCADOR**, de común acuerdo, convienen en celebrar el presente CONTRATO DE LOCACIÓN DE INMUEBLES DETERMINADO Nº 01/2019 "ALQUILER DE INMUEBLE PARA EL HOGAR SUSTITUTO NUEVO HORIZONTE DEL INSTITUTO DE BIENESTAR SOCIAL – MSPYBS". PLURIANUAL. I.D. Nº 355.548, bajo 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;
(f) [Agregar aquí cualquier otro(s) documento(s)]

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 ésta.

PRIMERA:

EL LOCADOR da en locación a favor del Ministerio de Salud Pública y Bienestar Social un inmueble situado en la calle Comendador Nicolás Bó N° 1.447 c/ Paz del Chaco, Barrio Ita Ybate de la ciudad de Lambaré, individualizada como finca Nº 11.307, Cta. Cte. Catastral Nº 13-1129-08. Cabe mencionar que en total el área construida sería aproximadamente de 886,31 m2 (500 m2 Planta Baja y 386,31 m2 planta alta) y el área verde sería de 400 m2.

SEGUNDA:

El crédito presupuestario para cubrir el compromiso derivado del presente Contrato está previsto conforme al Certificado de Disponibilidad Presupuestaria vinculado al Plan Anual de Contrataciones (PAC) con el ID N° 355.548.-

TERCERA:

El presente contrato es el resultado del proceso de locación N° 01/2019, convocado por Ministerio de Salud Pública y Bienestar Social, según Resolución DGAF. N°_____/2019.



Lic. Jorge Cardozo M.
MSPYBS

Lic. Rocío Sánchez Araujo, Coordinadora
COORDINACIÓN SUB UOC N° 2 - DOC
MSP y BS

CUARTA:
El precio de la locación se fija en la suma (anual/mensual / diaria) de Guaraníes_____ (Gs._____) IVA incluido, pagaderos por mes vencido entre el (indicar lapso de fecha)

El precio de las expensas se fija en la suma (mensual/anual) de GUARANIES_____ (Gs._____). [Cuando corresponda el pago de ésta]

El monto de la Garantía es de_____. [Cuando corresponda el pago de ésta].

El monto total del presente contrato es de Gs._____ (Gs._____) IVA incluido.

El pago se realizará en la Cuenta Corriente Nº _____ del LOCADOR

QUINTA:
El presente contrato tendrá una vigencia de 24 (veinte y cuatro) meses/años a partir del_____ (fecha de inicio de la locación) hasta_____ (fecha de término de la locación) que podrá renovarse de común acuerdo observando lo dispuesto en el Art. 47 de la Ley 2051/03.

La validez de la contratación queda sujeta a la aprobación de la partida presupuestaria correspondiente. Al Ejercicio Fiscal 2019, 2020 y 2021. Según el Artículo 14 de la Ley N° 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) El pago de los servicios de: agua corriente de la Cta. Cte. Catastral Nº 13-1129-08, provisión de energía eléctrica del medidor Nº_____, por el plazo de duración del presente contrato o hasta la fecha de rescisión del mismo. En el costo mensual del alquiler incluye servicios básicos (agua, luz y servicio de recolección de basura), Impuesto Inmobiliario, mantenimiento de instalaciones eléctricas (reposición de llaves, cables y tomas, no incluye la provisión de focos y/o tubos fluorescentes), pintura total del inmueble una vez al año, mantenimiento de plomería del inmueble, reparación y reposición de tejas, reparación de daños ocasionados por la humedad y otras reparaciones que hacen a las instalaciones edilicias.
c) Recibir la suma estipulada en concepto de alquiler en la forma pactada.
d) Entregar al LOCATARIO la posesión del inmueble a partir de la firma del presente contrato.
e) Realizar las reparaciones necesarias en caso que el inmueble locado sufra algún deterioro no imputable al LOCATARIO.
f) En el día y hora fijados, al término del presente contrato o cuando se lo hubiere rescindido, proceder a la recepción del inmueble.

Lic. Jorge Caballero
MSPYBS

Lic. Rocío Sánchez Araujo, Coordinadora
COORDINACIÓN SUB UOC Nº 2 - DOC
MSPyBS

EL LOCATARIO se obliga a:

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

b) Realizar las reparaciones necesarias en caso que el inmueble locado sufra algún deterioro que le fuera imputable.

c) 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.

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 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.

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).

Lic. Jorge Cardozo M.
MSPYBS

Lic. Rocío Sánchez Araujo, Coordinadora
COORDINACIÓN SUB UOC Nº 2 - DOC
MSPYBS

DECIMO CUARTA: ADMINISTRADOR DEL CONTRATO.
La administración del contrato estará a cargo del Instituto de Bienestar Social, la cual emitirá las órdenes de servicio, otorgará las conformidades de recepción y se responsabilizará de la vigencia de las garantías y del cumplimiento del presente Contrato.

DECIMO QUINTA: GARANTIA DE FIEL CUMPLIMIENTO DEL CONTRATO
El LOCADOR deberá garantizar el Fiel Cumplimiento del Contrato por el 10% (diez por ciento) del valor total del Contrato.
A tal efecto, deberá presentar al LOCATARIO una Garantía de Cumplimiento del Contrato de las siguientes formas:
Garantía Bancaria emitida por un Banco establecido en la República del Paraguay.
Póliza de Seguros, emitida por una compañía de seguros autorizados a operar y emitir pólizas de seguros de caución en la República del Paraguay. Las garantías deberán ajustarse a las condiciones y al formulario estándar correspondiente establecido en la sección de los documentos de la Licitación.
La Garantía para el Fiel Cumplimiento del Contrato deberá ser presentada por el LOCADOR, dentro de los 10 (diez) días calendarios siguientes a partir de la fecha de suscripción del Contrato, salvo que la entrega de los bienes o la prestación de los servicios se realicen dentro del citado plazo.
La falta de constitución y entrega oportuna de la Garantía será causal de rescisión del Contrato por causa imputable al LOCADOR, en cuyo caso el LOCATARIO podrá adjudicar el contrato en la forma prevista en el segundo párrafo del Art. 36 de la Ley N° 2051/03.

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 _____, 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 _____, República del Paraguay, a los _____ días del mes de _____ de 20___.

Lic. Jorge Cardozo M.
MSPYBS

Lic. Rocío Sánchez Araujo, Coordinadora
COORDINACION SUB UOC Nº 2 - DOC
MSP Y BS