RENOVACION DE CONTRATO DE LOCACIÓN DE INMUEBLE N° 18/2020

Entre el **MINISTERIO DE EDUCACIÓN Y CIENCIAS**, con RUC N° 80005190-4, con domicilio en Estrella N° 443 c/ Alberdi, de la Ciudad de Asunción, República del Paraguay, representado para este acto por el Director General de Administración y Finanzas, **ECONOMISTA ALEJANDRO DUARTE**, con C.I. N° 1.093.404, autorizado a suscribir el presente contrato conforme al Artículo 2° de la Resolución Ministerial N° 247 de fecha 26 de febrero de 2019, denominado en adelante el **LOCATARIO**, por una parte, y por la otra, la firma **SUDAMERICA INMOBILIARIA Y COMERCIAL S.A.**, con RUC N° 80038954-9, representado para este acto por el **SR. LUIS FERNANDO DUMOT MARTÍNEZ**, con C.I. N° 303.987, con domicilio en Iturbe N° 891 esq. Manuel Domínguez, de la Ciudad de Asunción, denominado en adelante el **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) 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 emitida por la Contratante y su respectiva notificación;

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 **LOCATARIO** un inmueble de su propiedad situado en Iturbe N° 891 esq. Manuel Domínguez de la Ciudad de Asunción, individualizado como Edificio Sudamérica conforme al siguiente detalle: cuatro oficinas, situadas en el segundo y tercer piso (con tres equipos de aires acondicionados, dos de ventana y dos splits), también el 4° Piso y la Planta baja (totalmente equipadas con equipos de a.a. en funcionamiento y muebles) todas con instalaciones sanitarias, agua corriente, energía eléctrica y línea telefónica, en perfectas condiciones de funcionamiento, conservación y uso, con Cta. Cte. Ctral. Nº 11-0075-11, que serán destinados para oficinas de la Dirección

Econ. Alejandro Duarte
Director General
Dirección General de Administración y Finanzas

de Infraestructura, la Comisión Nacional de Bilingüismo (CNB), La Coordinación de Desarrollo Organizacional (MECIP), y la Dirección de Comunicaciones.

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° 355976.

TERCERA:

El presente Contrato es el resultado del proceso de renovación de Locación de Inmueble Determinado Nº 03/2019 ALQUILER DE INMUEBLES PARA EL MEC, según Resolución N° 247 de fecha 26 de febrero de 2020.

CUARTA:

El precio de la locación se fija en la suma mensual de Gs. 46.094.400 (Guaraníes cuarenta y seis millones noventa y cuatro mil cuatrocientos) IVA incluido.

El monto total del presente contrato es de Gs. 322.660.800 (Guaraníes Trecientos veintidós millones seiscientos sesenta mil ochocientos) IVA incluido.
El pago se realizará a nombre de SUDAMERICA INMOBILIARIA Y COMERCIAL S.A. en la CUENTA CORRIENTE N° 001-075662-001 del GNB BANK PARAGUAY, habilitada para el efecto.

Los pagos serán efectuados a través de la Dirección General de Administración y Finanzas del Ministerio de Educación y Ciencias, de acuerdo al plan de caja y a los fondos efectivamente transferidos por el Ministerio de Hacienda contra la presentación de las facturas por los meses vencidos, para lo cual el **LOCADOR** deberá presentar una nota de solicitud de pago en la Dirección Administrativa, en la cual se deberá indicar el número de la factura que se acompaña. Las facturas deberán estar debidamente llenadas con los datos del locatario (NOMBRE: MINISTERIO DE EDUCACIÓN Y CIENCIAS, R.U.C.: 80005190-4, FECHA, CONCEPTO: MES QUE CORRESPONDA LA LOCACIÓN Y NÚMERO DE CONTRATO). El pago se realizará en forma mensual dentro de los 60 (sesenta) días posteriores a la presentación de la solicitud.

QUINTA:

El presente contrato tendrá una vigencia de 07 meses partir del 01 de mazo 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.

Econ. Alejandro Duarte
Director General
Dirección General de Administración y Finanzas

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.

EL **LOCATARIO** se obliga a:

a) El pago de los servicios de: correspondiente a la provisión del servicio de Energía Eléctrica (ANDE), agua potable (ESSAP) y líneas de teléfono (COPACO) 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.

e) EL **LOCATARIO** hace recepción de la unidad Locada en buenas condiciones, comprometiéndose a conservarla, mantenerla y entregarla en las mismas condiciones recibidas.

f) El **LOCATARIO** se encuentra facultado a introducir mejoras en la unidad Locada, previa autorización escrita del **LOCADOR**; las que indefectiblemente quedarán a favor de la unidad Locada, renunciando el **LOCATARIO** a realizar reclamo alguno sobre las mejoras introducidas. 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.

Econ. Alejandro Duarte
Director General
Dirección General de Administración y Finanzas

g) 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.

h) 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.**

i) El **LOCATARIO** se obliga a 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 del **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:

La Dirección Administrativa, dependiente de la Dirección General de Administración y Finanzas del Ministerio de Educación y Ciencias, será la responsable de la ejecución del presente Contrato.

DECIMA:

El LOCATARIO se reserva el derecho de acordar la ampliación de la vigencia del contrato de conformidad a lo establecido en el Art. 63 de la Ley 2051/03.

DECIMA PRIMERA:

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 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.

MINISTERIO DE EDUCACIÓN Y CIENCIAS
Dirección General de Administración y Finanzas
REPÚBLICA DEL PARAGUAY

Econ. Alejandro [illegible]
Director General
Dirección General de Administración y Fin[illegible]

En prueba de conformidad se suscriben 4 (cuatro) ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto en la Ciudad de Asunción, República del Paraguay, a los 07 días del mes de MAYO de 2020.

SUDAMERICA INMOBILIARIA
Y COMERCIAL S.A.

LUIS FERNANDO DUMOT MARTÍNEZ
Representante
SUDAMERICA INMOBILIARIA
Y COMERCIAL S.A.
LOCADOR

ECON. ALEJANDRO DUARTE
Director General
Dirección General de Administración y Finanzas
LOCATARIO