CONTRATO N° 08 /2023
LOCACIÓN DE INMUEBLE DETERMINADO

Entre el **MINISTERIO DE URBANISMO, VIVIENDA Y HÁBITAT** con domicilio en Independencia Nacional N° 909 esq. Manuel Domínguez, de la Ciudad de Asunción, República del Paraguay, representada para este acto por el **ING. JUAN CARLOS BARUJA FERNÁNDEZ, MINISTRO,** con Cedula de Identidad **N° 1.202.375,** designado para el efecto por Decreto Nº 2 de fecha 15 de agosto de 2023, en su carácter de **LOCATARIO** con Cédula de Identidad N° 916.313, denominado en adelante **LOCATARIO**, por una parte, y, por la otra, la Sra. **FLORA GUADALUPE ROJAS MORINIGO**, en su carácter de **LOCADOR**, con domicilio en Médicos del Chaco N° 1217, de la Ciudad de Asunción, República del Paraguay, con Cédula de Identidad Nº 382.472, acuerdan celebrar el presente **"RENOVACIÓN DE 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 aceptación de renovación de contrato del Locador

(c) La resolución de aprobación de renovación del Contrato emitida por la Contratante.

(d) La Garantía de Fiel Cumplimiento de Contrato.

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 Legales, en cuyo caso prevalecerá lo dispuesto en ésta.

PRIMERA:
EL LOCADOR da en locación a favor del LOCATARIO el inmueble situado en la calle **Manuel Domínguez N° 137 entre Yegros e Independencia Nacional** e individualizado con Cta. Cte. Catastral **Nº 00001-11-0073-11-00-00/001**, de la ciudad de Asunción, con una superficie de **334 m2 de terreno y 254 m2 construidos**, que será destinado para **Oficinas del Ministerio de Urbanismo, Vivienda y Hábitat (MUVH).**

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 400.930**

TERCERA:
El presente contrato es el resultado del proceso de Locación de Inmueble (Determinado) N° **01/2021 PARA OFICINAS DEL MINISTERIO DE URBANISMO, VIVIENDA Y HABITAT EN LA CIUDAD DE ASUNCIÓN**, aprobado por Resolución 1630 del 30 de agosto de 2021., y la segunda renovación por Resolución N° 1649 de fecha 30 de agosto de 2023.

CUARTA:
El precio de la locación se fija en la suma (mensual) **Gs. 8.800.000 IVA Incluido.**
El monto total del presente contrato es de **Gs. 105.600.000** IVA incluido.
El pago se realizará en forma cuatrimestral adelantada, vía acreditación en cuenta bancaria, **Sudameris Bank, en Cuenta N° 8024706.**

El pago del alquiler se realizará de la siguiente forma:

- El monto correspondiente al año 2023 será abonado en forma **cuatrimestral** de **Gs. 35.200.000** IVA incluido. -
- Los montos correspondientes al año 2024 serán abonado en forma **cuatrimestral**, una vez aprobada la disponibilidad presupuestaria y financiera correspondiente a ese Ejercicio Fiscal.

Los pagos se realizarán en un máximo de 60 días a partir de la presentación de la factura legal correspondiente en la Oficina del MUVH, ubicado en Independencia Nacional N° 909 esq. Manuel Domínguez – Asunción, de conformidad al Plan de Caja y a los Fondos efectivamente transferidos por el Ministerio de Hacienda.
Los pagos deberán solicitarse en Mesa de Entrada de la Institución (Sede Central), a través de una nota dirigida al MUVH, anexando la factura legal respectiva. Serán abonados vía acreditación en la cuenta bancaria que el proveedor acredite.

- El MUVH realizará las siguientes retenciones, sobre el importe de cada factura:
- 0,5 conforme al Art. 278 de la Ley 7050/2023".
- Retención del IVA y Renta, si corresponde

QUINTA:
El presente contrato tendrá una vigencia de **12** meses a partir del **01 de setiembre del 2023** hasta **31 de agosto del 2024** que podrá renovarse de común acuerdo observando lo dispuesto en el Art. 47 de la Ley 2051/03.

La contratación es plurianual. Por tanto, el monto previsto para el año 2023 quedará sujeto a la aprobación de la disponibilidad presupuestaria y financiera correspondiente al Ejercicio Fiscal de ese año. Artículo 14 de la Ley N° 2051/03, la no aprobación será causal de recisión del presente contrato no imputable al Ministerio de Urbanismo, Vivienda y Hábitat.

SEXTA:
Conforme a lo establecido en el Art. 278º de la Ley 7050/23, 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) El pago de los servicios de: *agua corriente de la Cta. Cte. Ctral Nº* **00001-11-0073-11-00-00/001** *provisión de energía eléctrica del medidor Nº* ***2650824 NIS: 1223811****, agua corriente* **ISSAN: AB8147,** y *Internet (Proveedor Tigo), por* el plazo de duración del presente contrato o hasta la fecha de rescisión del mismo.
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.
g) Albergar un máximo de 20 funcionarios en el local arrendado.

h) El cuidado de los equipos con sus accesorios que se encuentran en el inventario y a realizar el mantenimiento respectivo.

i) La carta oferta incluye los siguientes ítems:
Propiedad de 334 m2, que dispone de:

- Explanada de entrada: 20m2
- Recepción: 65 m2 1 (un) Aire Acondicionado (AA) Split Marca Koner de 24.000 BTU con su control remoto; 1 (un) AA Split marca TOKIO de 12.000 BTU con su control remoto, 2 (dos) ventiladores de techo marca KDC; 1 (una) caja de metal de 60 x 50 cm;
- Oficina 1: 20m2, AA ventana marca Carrier Springer de 18.000 BTU y un ventilador de techo marca KDK
- Oficina 2: 20m2 AA marca koner de 12.000 BTU con su control remoto; 1 (un) ventilador de techo marca Speed; 1 (una) mesita de madera con dos estantes; 1 (un) UPS de 650 whatt; 1 (un) DVR de 8 cámaras marca HIKVISION; 1 (un) Disco duro de 1 TB; 1 (un) Monitor led AOC 19 pulgadas; 1 (una) Fuente tipo tablero 220-12 volt para cámaras y llave de Seguridad.
- Oficina 3: 17 m2 con puerta fuelle de PVC corrediza color vino posee: 1 (un) AA ventana (Sin funcionamiento) Tokio de 12.000 BTU con control universal, 1 (un) ventilador de techo marca WATSONS.
- Oficina 4: 48m2 con uno AA Split, marca Koner de 12.000 BTU con su control remoto, dos ventiladores de techo marcan KDK y puerta de acceso al patio, tiene dos trancas.
- Baño Varones: 3 (tres) dispenser (papel de mano, jabón líquido y de papel higiénico).
- Baño Mujeres: 4 (cuatro) dispenser (papel de mano, jabón líquido y dos de papel higiénico).
- Estar interno: 40m2 con un armario empotrado con estantes y un ventilador de techo.
- Patio al aire libre: 70m2
- Cocina comedora: 22 m2 (un) ventilador de techo marca VCP; 1 (una) alacena de madera; 1 (un) armario de madera con estantes; 1 (una) mesa de madera con estante y Baño con Mamparas y ducha Eléctrica marca Lorenzetti.
- 7 (siete) cámaras de video colocadas y en funcionamiento
- Fachada: 1 (uno) reflector con fotocélula (Sin funcionamiento)
- Patio: 1 (un) reflector con fotocélula.
- 2 (dos) llaves de dispenser del jabón líquido, papel Higiénico y papel de mano.

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.*

El inventario de bienes detallado en esta cláusula, estará a cargo de las partes para su verificación.

OCTAVA:
El Administrador del contrato será la **Dirección de Administración de Bienes y Servicios**, dependiente de la **Dirección General de Gabinete,** responsable de la ejecución del Contrato.

NOVENA:
El LOCATARIO podrá dar por terminado el presente Contrato en forma unilateral, sin derecho a indemnización o reclamo alguno por parte del LOCADOR, con la condición de notificar la terminación con 30 (treinta) días de anticipación conforme lo dispone el Art. 45° de la Ley 2051/03 "De Contrataciones Públicas".

DÉCIMA:
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.

DÉCIMO PRIMERA:
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 podrán 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.

DÉCIMO SEGUNDA:
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.

DÉCIMO TERCERA:
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.

DÉCIMO CUARTA:
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 del Decreto Nº 2992/2019).
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 la Ciudad de Asunción, República del Paraguay.

DÉCIMO QUINTA:
La garantía para el fiel cumplimiento del contrato se regirá por lo establecido en las Condiciones Generales y Especiales del Contrato, la cual se presentará a más tardar dentro de los 10 (días) calendarios siguientes a la firma del contrato. La garantía de fiel cumplimiento debe ser equivalente al **10% del monto total del contrato, la misma podrá ser instrumentada por Declaración Jurada.**

EN TESTIMONIO de conformidad se suscriben 2 (dos) ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto en la Ciudad de Asunción, República del Paraguay, en fecha 30 AGO 2023 -

SRA. FLORA GUADALUPE ROJAS MORÍNIGO
LOCADOR

ING. JUAN CARLOS BARUJA FERNÁNDEZ
MINISTRO - MUVH