CONTRATO DE LOCACIÓN M.H. N° 06/2021

Por alquiler de Oficinas para uso de la Dirección General de Administración de Servicios Personales y Bienes del Estado

En la Ciudad de Asunción, Capital de la República del Paraguay, a los 26 días del mes de Abril del año dos mil veintiuno, entre el **MINISTERIO DE HACIENDA**, domiciliado en la calle Chile N° 252 e/Palma y Presidente Franco, Asunción, República del Paraguay, representado para este acto por el **Señor Director Administrativo Lic. JORGE PEDRO GALEANO ROBLEDO** , paraguayo, con Cédula de Identidad Civil Nº 564.232, calidad que acredita con la exhibición del testimonio del Decreto del Poder Ejecutivo Nº 4711 de fecha 12 de enero de 2021, denominado en adelante **EL LOCATARIO** por una parte, y por la otra, el **Dr. JOSÉ D. BOGARÍN C.**, paraguayo, con R.U.C. N° 573053-8, Cédula de Identidad Civil N° 573.053, en su carácter de Administrador del Edificio del extinto Propietario Sr. José Raimundo Bogarín Amarilla, según Juicio de Sucesión A.I. N° 04 de fecha 19 de Enero de 2017 del Juzgado de Primera Instancia en lo Civil y Comercial del 9no. Turno, y representado para este acto por la Firma **STEROMAR S.A.** con R.U.C. N° 80012829-0, con domicilio en la calle Avda. Eusebio Ayala N° 4501 – Shopping Multiplaza Km 5 – Tercer Piso Torre A Local N° 480, Teléf. N° 507-988, denominado en adelante **EL LOCADOR**, cuyo Representante Legal es la **Sra. CARLA NATALIA FRUTOS BOGARÍN**, con Cédula de Identidad Civil N° 2.354.445, conforme consta en la Escritura de Poder N° 325 de fecha 24 de octubre de 2018 pasada ante la Esc. Pública Marta Roa de Vargas, y acuerdan celebrar el presente **"CONTRATO DE RENOVACIÓN DE LOCACIÓN DE INMUEBLE"**, el cual estará sujeto a las siguientes cláusulas y condiciones:

CLÁUSULA PRIMERA:

EL LOCADOR da en locación a favor de EL LOCATARIO, un inmueble de su propiedad, situado en el 3er. Piso del Edificio CITICENTRO, sito en la calle Estrella N° 345 c/Chile e individualizado como finca N° 1.873, Cta. Cte. Catastral N° 11-034-01-03, distrito de La Catedral de la Ciudad de Asunción. ----------

CLÁUSULA SEGUNDA:

El crédito presupuestario para cubrir el compromiso derivado del presente contrato está previsto en los Objetos del Gasto 240 y 250, incluidos en el Presupuesto General de la Nación para el Ejercicio Fiscal 2021, según Certificado de Disponibilidad Presupuestaria Nº 306/21. ----------

CLÁUSULA TERCERA:

El presente Contrato es el resultado del procedimiento derivado de la Renovación de Locación de Inmuebles. La renovación fue autorizada por Resolución D.A. N° 328 de fecha 17 de diciembre de 2020. ----------

CLÁUSULA CUARTA:

El presente contrato comenzará a regir a partir del día **01 de enero de 2021 y hasta el 31 de diciembre de 2021**, que sin obligación de notificar fenece, plazo prorrogable de común acuerdo entre las partes y bajo constancia escrita. Al término de su vigencia, el presente contrato podrá ser prorrogado, siempre que EL LOCATARIO exprese su deseo por escrito al LOCADOR con por lo menos 30 (treinta) días de anticipación a la fecha de su término. ----------

Al vencimiento del plazo será obligación del LOCATARIO, restituir la locación sin interpelación alguna, caso contrario deberá pagar al LOCADOR todos los alquileres por ocupación extemporánea, además de las otras cargas y obligaciones que están asumidas por él y del derecho del LOCADOR de accionar por daños y perjuicios. ----------

MINISTERIO DE HACIENDA – DIRECCIÓN ADMINISTRATIVA – DIRECCIÓN

Jorge Galeano Robledo
Director Administrativo

CLÁUSULA QUINTA:
Para los fines del presente contrato, se conviene en establecer que el **Precio del Alquiler** queda estipulado de la siguiente forma:

Piso	Monto Alquiler Mensual	Monto Expensas Mensual	Monto Total Mensual	Monto Total x 12 Meses
3ro.	Gs. 29.406.042.-	Gs. 6.900.000.-	Gs. 36.306.042.-	Gs. 435.672.504.-
			TOTAL GENERAL IVA INCLUIDO:	**Gs. 435.672.504.-**

EL LOCATARIO procederá a efectuar el pago total de los servicios de locación a EL LOCADOR en forma adelantada y con acuse de recibo, correspondiente a la vigencia de este Contrato y que asciende a la suma total de **Gs. 435.672.504.- (GUARANÍES CUATROCIENTOS TREINTA Y CINCO MILLONES SEISCIENTOS SETENTA Y DOS MIL QUINIENTOS CUATRO)**, I.V.A. incluido. ----------

En caso que EL LOCATARIO decida rescindir el Contrato en forma unilateral o por causa imputable al LOCADOR, éste último deberá realizar la devolución de los montos en concepto de Alquileres pagados por anticipado y no devengados, en un plazo no mayor de 30 (treinta) días contados a partir de la entrega del inmueble arrendado, en cuenta administrativa indicada por EL LOCATARIO. En caso de no realizarse la devolución en el tiempo establecido, devengará un interés mensual del 2,5% (dos coma cinco por ciento) mensual. ----------

EL LOCADOR reconoce los depósitos realizados en concepto de garantía de alquiler y las diferencias respectivas, abonadas por parte del LOCATARIO, derivados de Contratos de Locación de años anteriores, los cuales deberán ser devueltos por EL LOCADOR dentro de los 60 (sesenta) días de haber recibido el inmueble a entera satisfacción y bajo constancia escrita, previa documentación de las deducciones a que dieren lugar las obligaciones que surgen del pago de los servicios básicos de agua y corriente eléctrica, hasta la fecha efectiva de entrega del inmueble, así como de otros trabajos que deberán ser detallados por el LOCADOR en el Acta de Recepción y en el plazo establecido. ----------

CLÁUSULA SEXTA:
El LOCATARIO podrá rescindir el contrato, en forma unilateral, con la notificación de (30) treinta días de anticipación a EL LOCADOR; esto no dará derecho a EL LOCADOR a indemnización o reclamo alguno (Art. 45 de la Ley N° 2051/03). ----------

El LOCADOR deberá comunicar a EL LOCATARIO su deseo de rescisión, del contrato de locación por cualquier causa, con (60) sesenta días de preaviso. ----------

CLÁUSULA SÉPTIMA:
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 fecha de vigencia del presente contrato. ----------

MINISTERIO DE HACIENDA DIRECCIÓN ADMINISTRATIVA

Jorge Galeano Robledo
Director Administrativo

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: agua corriente, provisión de energía eléctrica y por consumo de 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 fuere 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]*. ----------

CLÁUSULA 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 N° 2051/03. --

CLÁUSULA NOVENA:
El inmueble locado será destinado para Oficinas de la Dirección General de Administración de Servicios Personales y Bienes del Estado (DGASPyBE), dependencia de la Sub-Secretaría de Estado de Administración Financiera de este Ministerio. ----------

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. ----------

CLÁUSULA DÉCIMA:
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. ----------

CLÁUSULA DÉCIMA 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. ----------

MINISTERIO DE HACIENDA DIRECCIÓN ADMINISTRATIVA
Jorge Galeano Robledo
Director Administrativo

No se entenderán por modificaciones estructurales o mejoras los gastos de mantenimiento necesarios y urgentes de servicios básicos 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. ----------

CLÁUSULA DÉCIMA 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 N° 2051/03. ----------

CLÁUSULA DÉCIMA TERCERA:
El monto abonado en concepto de EXPENSAS COMUNES incluye:

a) Limpieza de áreas comunes. ----------
b) Instalaciones eléctricas y bombas de agua. ----------
c) Plomería de los baños (excluyendo repuestos). ----------
d) Mantenimiento de escaleras presurizadas. ----------
e) Mantenimiento de Ascensores. ----------
f) Funcionamiento y mantenimiento del Generador Eléctrico, bomba de agua y otros. ---------

CLÁUSULA DÉCIMA CUARTA:
EL LOCATARIO aplicará una sanción pecuniaria al LOCADOR, equivalente al 2% (dos por ciento) del valor mensual abonado en concepto de expensas comunes, por cada día de atraso del plazo establecido por EL LOCATARIO, en los siguientes casos:

Incumplimiento de los SERVICIOS Y/O OBLIGACIONES incluidos en los GASTOS DE EXPENSAS COMUNES, detallados en la Cláusula Décima Tercera, del presente Contrato, en el plazo de 02 (dos) días hábiles, prorrogables hasta 05 (cinco) días hábiles, a petición del LOCADOR por causas debidamente justificadas. ----------

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA:
La locación comprende también 02 (dos) lugares para estacionamientos de vehículos en el sub-suelo del Edificio, por cada piso detallado en la Cláusula Cuarta de este Contrato. ----------

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA:
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 N° 2051/03 y su Decreto Reglamentario). ----------

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 el presente Contrato constituido por 5 (cinco) páginas progresivamente numeradas, en la Ciudad de Asunción, República del Paraguay, en el lugar y fecha expresados al comienzo. ----------

MINISTERIO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DE ADMINISTRACIÓN DE SERVICIOS PERSONALES Y BIENES DEL ESTADO
Jorge Galeano Robledo
Director Administrativo

POR EL LOCATARIO: .....

Lic. JORGE PEDRO GALEANO ROBLEDO
Director Administrativo
Ministerio de Hacienda

POR EL LOCADOR: .....

Sra. CARLA NATALIA FRUTOS BOGARÍN
Representante Legal
Steromar S.A.