Poder Ejecutivo

Ministerio de Educación y Cultura

CONTRATO DE LOCACION DE INMUEBLE Nº 015 /2013

Entre el MINISTERIO DE EDUCACION Y CULTURA (MEC), con RUC Nº 80005190-4 representado en este acto por la Directora General de Administración y Finanzas, **LIC. MARY GARAY RAMIREZ**, autorizado por el Art. 2º de la Resolución Nº 181/2013, fijando domicilio los efectos del presente contrato, en el Edificio Estrella, piso 13, sito en la calle Estrella Nº 443 entre Alberdi y 14 de Mayo, de la ciudad de Asunción, quien en adelante será denominado EL LOCATARIO, por una parte, y por la otra, la firma **CONO S.R.L.**, con RUC Nº 80005959-0, representado en este acto, por su presidente, el Sr. BURKHARD WITTKOWSKI, con C.I. Nº 1.065.807, hábil para contratar con el Estado Paraguayo, en adelante el **LOCADOR**, convienen en celebrar el presente **CONTRATO DE LOCACION DE INMUEBLE** destinado a constituirse en asiento de las Dependencias del MINISTERIO DE EDUCACION Y CULTURA (MEC), el cual se regirá por las cláusulas y condiciones siguientes:----------

1. OBJETO DEL CONTRATO.

EL objeto del presente contrato es la de establecer los derechos y obligaciones que asumen el **LOCADOR y EL LOCATARIO**, para el alquiler de un inmueble ubicado en la calle O` Leary esq. Manduvirá, piso 6º, Edificio El Dorado, de la Ciudad de Asunción, con 330 mts2 de superficie, con Cta. Cte. Ctral. Nº 10.466-06-00,en adelante denominado **"Unidad Locada"**, a fin de utilizarlo como asiento de las dependencias del MINISTERIO DE EDUCACION Y CULTURA (MEC), no pudiendo dársele otro uso. EL **LOCADOR** hace entrega de la Unidad Locada en las siguientes condiciones: alfombrado, un cuadro en la sala de reuniones, con aire acondicionado en todos los ambientes con mantenimiento incluido, con muebles, detallados en el inventario, siete sanitarios funcionando y una kitchenette, habiéndose entregado también las llaves de las puertas respectivas), y EL **LOCATARIO** se obliga a restituirlo en iguales condiciones de recepción al término del presente contrato, caso contrario el mismo responderá por los daños y perjuicios ocasionados.----------

2. DOMICILIO DE LAS PARTES.

A todos los efectos legales, EL **LOCADOR** fija su domicilio en la calle O` Leary esq. Manduvirá, piso 8º, Edificio El Dorado y EL **LOCATARIO** en el Estrella, sito en la calle Estrella entre Alberdi y 14 de Mayo, donde se tendrá por realizada válidamente cualquier notificación efectuada respecto al presente contrato, hasta tanto cualquiera de las partes comunique a la otra por medio escrito, el cambio de domicilio, si dicha circunstancia aconteciere durante el período de vigencia del presente instrumento.----------

3. VIGENCIA DEL CONTRATO.

El presente contrato de arrendamiento tendrá vigencia por el periodo comprendido desde el 01 de enero de 2013 hasta el 30 de junio de 2013, plazo que podrá ser prorrogado, mediante acuerdo expreso entre las partes, donde el LOCATARIO deberá comunicar a la otra su interés en la prórroga, la que deberá realizarse por medio escrito y con una antelación de 30 (treinta) días corridos antes del vencimiento de la vigencia del presente contrato.----------

4. DESTINO DE LA UNIDAD LOCADA.

La unidad locada será destinada única, absoluta y exclusivamente en asiento de las dependencias del MINISTERIO DE EDUCACION Y CULTURA (MEC), no pudiendo dársele otro uso. Queda expresamente prohibido cambiar el objeto declarado o destino locativo y cualesquier sublocación o transmisión, parcial o total, transitoria o permanente, gratuita u onerosa de la Unidad Locada. El simple incumplimiento por EL **LOCATARIO** de las obligaciones asumidas en esta cláusula, dará derecho al **LOCADOR** a exigir la resolución del contrato y la inmediata restitución de la Unidad Locada.----------

5. PRECIO.

El precio del alquiler se fija en la suma mensual de Gs. 11.650.000.- (GUARANIES ONCE MILLONES SEISCIENTOS CINCUENTA MIL). IVA INCLUIDO, a cargo del **LOCATARIO**, y los pagos deberán hacerse por transferencia bancaria, depositando dichas cantidades en la cuenta abierta en el del BANCO REGIONAL, CUENTA CORRIENTE N° 7003046 A NOMBRE DE CONO S.R.L., habilitada para el efecto, debiendo EL **LOCADOR** extender y firmar los recibos y comprobantes pertinentes. ----------

El o los Pagos correspondientes se realizarán, de acuerdo a la Disponibilidad del Plan Financiero de la Institución, y una vez presentada la factura correspondiente.----------

6. PENALIDAD.

El atraso del **LOCATARIO** de dos mensualidades en el pago del precio del alquiler autoriza, de pleno derecho, al **LOCADOR** a resolver el presente contrato de alquiler y exigir el inmediato desalojo y lanzamiento del **LOCATARIO**, sin necesidad de interpelación o requerimiento alguno, salvo que dicho atraso se deba a problemas de disponibilidad presupuestaria, ajenas a la voluntad del locatario.----------

Lic. Mary Garay Ramírez
Directora General
Dirección General de
Administración y Finanzas

7. RESPONSABILIDADES DE LAS PARTES.

a) EL **LOCATARIO** hace recepción del bien locado en las condiciones referidas en la Cláusula Primera del presente contrato, comprometiéndose a conservarlo, mantenerlo y entregarlo en las mismas condiciones que recibe. Se dejará constancia en anexos, suscriptos por las partes que pasan a formar parte integrante de este contrato, de cualquier otra especificación e inventario de la Unidad Locada.----------

b) EL **LOCATARIO** está facultado a introducir mejoras en la Unidad Locada, objeto del contrato, previa autorización escrita del **LOCADOR**; a cuyo favor quedarán las mismas, siempre que no puedan ser retiradas por el locatario, sin que dicho acto afecte a la estructura edilicia que el bien inmueble poseía en el momento de su entrega, renunciando el **LOCATARIO** a realizar reclamo alguno en relación a las mejoras introducidas, cuando éstas no pudieren ser retiradas en las condiciones mencionadas. EL **LOCADOR** se reserva el derecho de realizar visitas e inspecciones a fin de verificar el avance de las obras. El **LOCATARIO** renuncia a solicitar o hacer retención de la Unidad Locada por cualquier concepto.----------

c) EL **LOCADOR** asume todo tipo de responsabilidades que pudieren emerger en cuanto al cumplimiento de las disposiciones de Orden Municipal y Legal a efecto de que la Unidad Locada cumpla acabada e irrestrictamente con todas y cada una de las disposiciones establecidas para la habilitación de las dependencias del MINISTERIO DE EDUCACION Y CULTURA (MEC), como ser la aprobación de planos, inspección municipal, establecimientos de salidas de emergencia, instalaciones e infraestructura para casos de incendio, etc.----------
Asume además, el compromiso del mantenimiento de los Acondicionadores de Aire en funcionamiento, así como el mantenimiento de los Ascensores si lo hubiere.----------

d) EL **LOCATARIO** no podrá hacer uso abusivo de la Unidad Locada ni causar deterioro y/o perjuicio a la misma. Esta circunstancia facultará al **LOCADOR** a impedirlo de modo que considere pertinente y será causal de rescisión unilateral del contrato, sin perjuicio de la obligación de pagar los daños por los deterioros producidos, y las demás penalidades e indemnizaciones y obligaciones que también se aplicarán y tendrán vigencia hasta la efectiva restitución de la Unidad Locada.----------

Lic. Mary Garay Ramírez
Directora General
Dirección General de
Administración y Finanzas

e) EL **LOCATARIO** se obliga al pago del servicio de consumo de energía eléctrica (ANDE, NIR N° 0.1221658.01-04/06, 0.1221659.01-04/06, 0.1221663.01-04/06), o cualquier otro servicio que corresponda a la unidad locada, hasta el día que el **LOCADOR** reciba la Unidad Locada a su entera satisfacción y bajo acta de inventario de recepción. EL **LOCATARIO** asume todas las responsabilidades y por ende, las consecuencias emergentes, de comprobarse algún tipo de conexión clandestina al margen de las reglamentaciones vigentes de servicios públicos o privados. El no pago en plazo de las facturas correspondientes faculta al **LOCADOR** a resolver el contrato, sin perjuicio de las demás prerrogativas establecidas en este convenio. EL **LOCADOR** queda facultado —*no obligado*— a efectuar el pago de tales servicios, previa comunicación al **LOCATARIO**, pudiendo exigir su devolución por la vía ejecutiva, sirviendo de suficiente título el ejemplar del presente contrato y los comprobantes de pago respectivos, sin perjuicio de los demás derechos que la ley le confiere. La Unidad Locada se alquila sin conexión de internet, por lo que cualquier conexión que realice EL **LOCATARIO** de tales servicios queda a su exclusivo, costo, riesgo y responsabilidad.----------

f) EL **LOCATARIO** no podrá arrendar y/o ceder, en todo o en parte, las instalaciones y la Unidad Locada.----------

g) Por todo el tiempo de su ocupación EL **LOCATARIO** asume, de pleno derecho, todas las responsabilidades por daños derivados de, o relacionados a, la Unidad Locada y al inmueble propiedad del **LOCADOR**, sea que fueren sufridos por la persona del **LOCATARIO**, terceros y/o **LOCADOR**. Asimismo, el **LOCATARIO** será el único responsable por los objetos, mercancías, cajas, bultos, cosas, sustancias, etc., conocidos o por conocerse legales o ilegales, que pudieren encontrarse o introducirse en el inmueble.----------

8. VISITA E INSPECCION.

EL **LOCADOR** se reserva el derecho de —personal o por medio de quien designe— realizar visitas e inspecciones periódicas al inmueble objeto de este contrato, a los efectos de constatar el buen uso y destino de éste.----------

9. LIMITACIONES.

Queda expresamente prohibido al **LOCATARIO**, así sea transitoria o excepcionalmente, ingresar o depositar materiales contaminantes, inflamables, tóxicos, riesgosos o peligrosos en la Unidad Locada.----------

Lic. Mary Garay Ramírez
Directora General
Dirección General de
Administración y Finanzas

10. RESCISION DEL CONTRATO.

a) En caso fortuito o de fuerza mayor que imposibilite el cumplimiento del plazo de este contrato; las partes podrán de común acuerdo, decidir la rescisión del mismo.----------

b) De conformidad a lo establecido en el artículo 45 de la Ley N° 2051 "DE CONTRATACIONES PUBLICAS", el **LOCATARIO** podrá rescindir los contratos de locación en forma unilateral sin derecho a indemnización o reclamo alguno por parte del **LOCADOR**, con la sola condición de que se les notifique con treinta (30) días calendario de anticipación.
Igualmente el **LOCADOR** podrá rescindir el presente contrato de locación en forma unilateral sin derecho a indemnización o reclamo alguno por parte del **LOCATARIO**, con la sola condición de que se les notifique con treinta (30) días calendario de anticipación.----------

c) El incumplimiento de cualquiera de las disposiciones establecidas en las cláusulas del presente contrato de locación será causal de rescisión del mismo.----------

11. RESPONSABILIDAD DE LA EJECUCION CONTRACTUAL

La Dirección Administrativa, dependiente de la Dirección General de Administración y Finanzas del Ministerio de Educación y Cultura, será la responsable de la Ejecución del presente contrato.

12. LUGAR Y FIRMA DEL CONTRATO

El presente contrato será firmado en la Dirección de Contrataciones (DC) ante las personas autorizadas por la Directora de la DC para el efecto.----------

13. JURISDICCION.

Para todos los efectos que hubiere lugar en derecho en razón del presente contrato, las partes se someten a la jurisdicción y competencia de los tribunales de la ciudad de Asunción para cualquier divergencia que pudiere surgir por la aplicación y/o interpretación del presente instrumento.-------

14. RECEPCION DEL INMUEBLE.

La recepción del inmueble sea por vencimiento del plazo estipulado como por rescisión anticipada, se realizará de la manera como indica esta cláusula, no siendo aceptada ninguna otra forma de recepción: ----------

Lic. Mary Garay Ramírez
Directora General
Dirección General de
Administración y Finanzas

la garantía o hacer las deducciones o retenciones, que estime conveniente, en el caso de existir imputaciones que realizar conforme a lo establecido en este contrato, obligaciones pendientes de cumplimiento y/o nuevos contratos de alquiler entre las partes. La restitución de la garantía no implica renuncia a exigir el cumplimiento de obligaciones pendientes. La garantía no devengará intereses.----------

En prueba de conformidad y aceptación, y con el compromiso de fiel cumplimiento, ambas partes firman este contrato en tres ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto en la ciudad de Asunción capital de la República del Paraguay, el 11 de JUNIO de 2013.----------

CONO S.R.L.

Sr. Burkhard Wittkowski
CONO S.R.L.
LOCADOR

Lic. Mary Garay Ramirez
Directora General de Administración y Finanzas
LOCATARIO