CONTRATO DE LOCACIÓN DE INMUEBLE N° 26/2018

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° 5808 de fecha 30 de octubre de 2018, denominado en adelante el **LOCATARIO**, por una parte; y por la otra, la **INMOBILIARIA GENERAL S.A.** con RUC N° 80003133-4, representado para este acto por los Señores JORGE MARCO OBELAR LAMAS, con C.I. N° 913.065 y el Lic. Hugo Fernando Camperchioli Chamorro, con C.I. N° 649.909, con domicilio en Gral. Díaz N° 799 esq. Ayolas, de la Ciudad de Asunción, apoderados del Sr. Fu Lung Kuo, según Poder Especial N° 19 de fecha 21 de octubre de 2010, pasada ante la notaria y escribana publica Elizabeth Duarte Onieva de Quiñonez, denominado en adelante el **LOCADOR**, donde 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) Resolución de Renovación del Contrato emitida por la Contratante y su respectiva notificación;

(f) Los demás documentos entregados por el oferente y no rechazados por la convocante.

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 presente Contrato es el resultado del proceso de Renovación del Contrato de Locación, según Resolución N° 5808 de fecha 30 de octubre de 2018; y hace referencia al proceso de Locación de Inmueble determinado N° 04/2017 "ALQUILER DE INMUEBLE

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

PARA LA COORDINACION DEL DEPARTAMENTO DE CAAGUAZU, EDIFICIO PARA EL CONAMU (SEDE ITAUGUA) Y EDIFICIO PARA LA ESCUELA NIÑO JESUS DE AMPARO DE LA CIUDAD DE ASUNCION, AD REFERENDUM – PLURIANUAL, EJERCICIOS FISCALES 2017 Y 2018" con ID Nº 321.354, convocado por el Ministerio de Educación y Ciencias, por Resolución Ministerial N° 11 de fecha 03 de enero de 2017.

SEGUNDA:

El **LOCADOR** da en locación a favor del **LOCATARIO** un inmueble de su propiedad situado en la calle Curupayty N° 761 e/ Pettirossi y Luis Alberto de Herrera del Barrio Ciudad Nueva, de la Ciudad de Asunción, con Cta. Cte. Ctral. Nº 12-106-26, Finca N° 10.199, que será destinado para el local de la Escuela "Niño Jesús de Amparo" de la Ciudad de Asunción, dependiente del Ministerio de Educación y Ciencias.

TERCERA:

El crédito presupuestario para cubrir el compromiso derivado del presente contrato está previsto en el Grupo 200 *"Servicios No Personales"*; Sub Grupo 250 *"Alquileres y Derechos"*; Objeto del Gasto 251: *"Alquileres de Edificios y Locales"* del Presupuesto General de la Nación de los Ejercicios Fiscales 2018 y 2019, hasta la suma de Gs. 264.000.000. (Guaraníes doscientos sesenta y cuatro millones.). Esta contratación está incluida en el Plan Anual de Contrataciones (PAC) con el Nº 7128610.

Atendiendo a la plurianualidad de la ejecución del presente contrato, la validez de la contratación para el Ejercicio Fiscal 2019 quedará sujeta a la aprobación de la partida presupuestaria correspondiente y a las asignaciones del Plan Financiero que le correspondan.

CUARTA:

El precio de la locación se fija en la suma mensual de Gs. 22.000.000. (Guaraníes Veintidós Millones) IVA incluido, pagaderos por mes vencido.

El monto total del presente contrato es de Gs. 264.000.000 (Guaraníes Doscientos Sesenta y Cuatro Millones) IVA incluido.

El pago se realizará en forma mensual dentro de los 60 (sesenta) días posteriores a la presentación de la solicitud correspondiente, a nombre de la INMOBILIARIA GENERAL S.A. en la CUENTA CORRIENTE N° 90001243/4 de VISION BANCO, 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

Dirección de Contrataciones
Estrella 443 casi Alberdi
Tel: (595.21) 497-468 (595 21) 440-0270
Asunción - Paraguay

www.mec.gov.py
MEC Digital @MECpy
unidadoperativa.mec@gmail.com

Fabio Alejandro Duarte
Director General
Dirección General de Administración y Finanzas

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).

QUINTA:

El presente contrato tendrá una vigencia de 12 meses, desde el 01 de noviembre del 2018 hasta el 31 de octubre de 2.019, que podrá renovarse de común acuerdo observando lo dispuesto en el Art. 47° de la Ley N° 2.051/03.

SEXTA:

Conforme a lo establecido en el Art. 41° de la Ley N° 2.051/03 modificado por el Art. 1° de la Ley 3.439/07 "*De Contrataciones Públicas*" se retendrá el equivalente al 0,4% (cero punto cuatro por ciento) sobre el importe de cada factura, deducidos los impuestos correspondientes.

SÉPTIMA:

EL LOCADOR se obliga a:

a) EL LOCADOR asume todo tipo de responsabilidades que pudieran emerger en cuanto al pago de los impuestos inmobiliarios, tasas, contribuciones cumplimiento de las disposiciones de Orden Municipal y legal u otro tipo de gravamen que pudiera pesar sobre el inmueble de manera a que la unidad Locada cumpla acabada e irrestrictamente con todas y cada una de las disposiciones establecidas para el efecto de la habilitación de las oficinas de las dependencias del Ministerio de Educación y Ciencias, como ser la aprobación de planos, planos de prevención contra incendios, inspección municipal, etc.

b) El **LOCADOR** debe realizar el mantenimiento y la reparación de las conexiones de los SSHH, de modo a garantizar su normal funcionamiento, siempre y cuando el daño o deterioro no resulte del mal uso de las instalaciones por causas imputables al Locatario.

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.

EL **LOCATARIO** se obliga a:

a) EL **LOCATARIO** se obliga al pago correspondiente a la provisión de los servicios de energía eléctrica (ANDE), agua potable (ESSAP) y líneas de teléfono (COPACO) si las hubiere durante la vigencia del presente contrato, ello hasta el

Fernando Duarte
Director General
Dirección de Administración y Finanzas

día en que el **LOCADOR** lo recibe a su entera satisfacción y bajo acta de recepción, el **LOCATARIO** asume todas las responsabilidades; y por ende, las consecuencias emergentes de comprobarse la existencia de conexiones clandestinas o al margen de las reglamentaciones vigentes de servicios públicos y privados.

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

c) 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.

d) 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.

e) 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. EL **LOCADOR** se reserva el derecho de realizar visitas e inspecciones a fin de verificar el avance de las obras.

f) 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.**

g) El **LOCATARIO** asume de pleno derecho todas las responsabilidades civiles, penales, comerciales y/o administrativas emergentes de la explotación del inmueble y sus instalaciones durante todo el periodo de validez del presente Contrato de Locación, asimismo será el único responsable por los objetos, mercancías, cajas, bultos, cosas sustanciales, etc.; conocidos o por conocerse, legales o ilegales, que pudieran encontrarse en el inmueble. Y a realizar las reparaciones necesarias en caso que el inmueble locado sufra algún deterioro que le fuera imputable.

h) El **LOCATARIO** asume todas las responsabilidades durante la vigencia del Contrato, por los daños y/o perjuicios causados por el o por el personal a su cargo, en caso de averías, pérdidas o daños producidos en cualquiera de los componentes del inmueble y sus instalaciones, los mismos serán reparados, sustituidos o reemplazados a su costa sin cargo para del **LOCADOR**, como así también los daños ocasionados a terceros si los hubiere.

i) El **LOCATARIO** debe entregar el inmueble locado en las mismas condiciones en las cuales lo recibió. Salvo los desgastes y deterioros naturales propios del uso

Eduardo Alejandro Duarte
Director General
Dirección General de Administración y Finanzas

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:

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:

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 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 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.

DECIMA SEGUNDA:

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 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).

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.

Dirección de Contrataciones
Estrella 443 casi Alberdi
Tel: (595.21) 497-468 (595 21) 440-027
Asunción - Paraguay

www.mec.gov.py
MEC Digital @MECpy
unidadoperativa.mec@gmail.com

Dirección General de Administración y Finanzas
Ministerio de Educación y Ciencias
Alejandro Duarte
Director General

En prueba de conformidad se suscriben 3 (tres) ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto en la Ciudad de Asunción, de la República del Paraguay, a los un días del mes de noviembre de 2018.

INMOBILIARIA GENERAL S.A.
Hugo F. Camperchioli Chamorro
Jorge M. Obelar Lamas
REPRESENTANTES
LOCADOR

MINISTERIO DE EDUCACION Y CIENCIAS
Dirección General de Administración y Finanzas

ECONOMISTA ALEJANDRO DUARTE
Director General
Dirección General de Administración y Finanzas
LOCATARIO