PRIMERA RENOVACION DEL CONTRATO DE LOCACIÓN DE INMUEBLE N° 08 /2023

CONTRATO N° 10/2024

Entre el **MINISTERIO DE EDUCACIÓN Y CIENCIAS**, con RUC N° 80005190-4, con domicilio en Estrella 443 c/Alberdi, de la ciudad de Asunción, República del Paraguay, representado para este acto por el Director General de Administración y Finanzas, **Alcides Nicolas Santander Fernández con Cedula de Identidad Civil N° 1.642.737**, autorizado a suscribir el presente contrato conforme al Artículo 2° de la Resolución Ministerial N° 525 de fecha 9 de noviembre de 2023, denominado en adelante el **LOCATARIO**, por una parte, y por la otra, la Firma **FLEMING S.A.** con **RUC N° 80013207-6**, representada para este acto por el **Sr. Claudio Salvatore DI Martino**, con Cedula de Identidad N° 310.195 con domicilio en Mariscal. López No 1048 c/ EE. UU, de la Ciudad de Asunción, República del Paraguay, denominado en adelante el **LOCADOR**, acuerdan celebrar la Primera Renovación del Contrato en el marco de la Locación de Inmueble Determinado N° 06/2022 "Locación de Inmuebles para Oficinas y Depósitos para el MEC 2023-Ad Referéndum" – ID N° 421.368, 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) Los datos cargados en el SICP;

(c) La Resolución de la Primera Renovación de Adjudicación del Contrato emitida por el Contratante y su respectiva notificación;

(d) Garantía de Fiel cumplimiento de Contrato;

Los documentos que forman parte del Contrato deberán considerarse mutuamente explicativos; en caso de contradicción o diferencia entre los mismos, la prioridad de los mismos será en el orden enunciado anteriormente.

PRIMERA:

El crédito presupuestario para cubrir el compromiso derivado del presente Contrato esta previsto conforme al Certificado de Disponibilidad Presupuestaria vinculado al Plan Anual de Contrataciones (PAC) con el ID N° 421.368

SEGUNDA:

El presente contrato es el resultado del proceso de **la Primera Renovación** de la **"Locación de Inmueble Determinado N 06/2022 "Locación de inmuebles para Oficinas y Depósitos para el MEC 2023- Ad Referéndum "-ID N° 421.368,** aprobado por el MINISTERIO DE EDUCACION Y CIENCIAS, según Resolución Ministerial N° 525 de fecha 09 de noviembre del 2023.

TERCERA:

El **LOCADOR** da en locación a favor del **LOCATARIO** un inmueble de su propiedad situado en las calles Eligio Ayala N° 1061 e/ Brasil y EE.UU. de la Ciudad de Asunción, con una superficie total de; 1.203,20 Mt2, con Cta. Cte. Ctral. Nº 12-0003-29-00 y N° 12-0003-06-000, que será utilizado para las oficinas del Conservatorio Nacional de Música (CONAMU) de este Ministerio.

MINISTERIO DE EDUCACION Y CIENCIAS – Dirección General de Administración y Finanzas – República del Paraguay

Alcides Santander
Director General
Dirección General de
Administración y Finanzas

Edificio Fleming S.A.
RUC: 80013207-6

CUARTA:

Locación de Inmueble Determinado N° 06/2022 "Locación de Inmueble para Oficinas y Depósitos para el MEC 2023 – Ad Referéndum"- ID N° 421.368.-								
OFERENTE: FLEMING S.A. – RUC N° 80013207-6								
Ítem	Código de Catalogo	Descripción	Finca N°/ Clas. Ctes. Ctrales. N°s	Domicilio/ Distrito / Localidad	Cantidad	Unidad de Medida	Costo unitario (IVA incluido) Si Corresponde	Costo total (IVA incluido) Si Corresponde
1	80131502-006	Alquiler de Inmueble	12-0003-29-00 y 12-0003-06-000	Eligio Ayala N° 1061 e/ Brasil y EE.UU	12	Meses	55.000.000	660.000.000
Precio Total (IVA incluido si corresponde)								**660.000.000.-**

El precio de la locación se fija en la suma mensual de Gs. **55.000.000. (guaraníes Cincuenta y cinco millones) IVA incluido.**

El monto total del presente contrato es de Gs. **660.000.000 (guaraníes Setecientos sesenta millones) IVA incluido.**

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 Economía y Finanzas 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 correspondiente.

QUINTA:

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

Cabe resaltar que el presente llamado es de carácter Ad Referéndum por tal motivo queda supeditada a la aprobación de la partida presupuestaria del Ejercicio Fiscal 2024 correspondiente a las asignaciones del Plan Financiero que le correspondan.

SEXTA:

La garantía para el fiel cumplimiento del contrato se deberá presentar a mas tardar dentro de los 10 (diez) días calendarios siguientes a la firma del contrato. La garantía de fiel cumplimiento deber ser equivalente al 10% del monto total del contrato.

Edificio Fleming S.A.
RUC: 80013207-6

MINISTERIO DE EDUCACIÓN Y CIENCIAS – Dirección General de Administración y Finanzas

Alcides Santander
Director General
Dirección General de
Administración y Finanzas

SÉPTIMA:

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.

La realización del inventario, recepción, entrega de la llave la ejecución de la garantía estará a cargo de la Dirección de Administrativa conjuntamente con el propietario y/o representante y la Dirección solicitante.

OCTAVA:

Conforme a lo establecido en el Art.41° de la Ley 2051/03 de "Contrataciones Públicas", modificado por el Art. 277 de la Ley 7228/2023 se retendrá el equivalente al cero coma cinco por ciento (0,5%) sobre el importe de cada factura, deducidos los impuestos correspondientes.

NOVENA:

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 de manera a que la unidad locado 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, inspecciones Municipales, establecimientos de salidas de emergencias, etc.
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 los mantenimientos y reparaciones necesarias como ser las conexiones de los SSHH, los acondicionadores de aire del edificio, entre otras reparaciones que sean necesarias, estará a cargo del LOCADOR y deben ser realizados mínimamente cada 6 seis meses o en su defecto cuando sea necesario de modo de garantizar su normal funcionamiento.
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) **LOCATARIO** se obliga al pago correspondiente a la provisión del servicio de Energía Eléctrica (ANDE), Agua (ESSAP) y Teléfono (COPACO) si lo hubiere, ello hasta el 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. Los números e NIS se detallan a continuación: ANDE - 1359499, 1359495, 1359487, 1349478, 1359481, 1359488, 1359492, 1359491, 1359490, 1359489, 1359493, 1359494, 1359486, 1359482, 1359483, 1359484, 1359485, 1359481, 1359480, 1359479, 1359477, 1359478, 1359509, 1359508, 1359512, 1359513, 1359514, 1359510, 1359511, 1359503, 1359507, 1359506, 1359505, 1359500, 1359502, 1359504, 1359501, 1359496, 1359497, 1359498, 1261009, 1261010 Agua (ESSAP) NIS AD3027: AD3051).
b) Pagar el precio estipulado en concepto de alquileres en el lugar y tiempo pactados.
c) Realizar las reparaciones necesarias en caso de que el inmueble locado sufra algún deterioro que le fuera imputable.
d) EL **LOCATARIO** hace recepción de la unidad locado en buenas condiciones,

MINISTERIO DE EDUCACIÓN Y CIENCIAS Dirección General de Administración y Finanzas
Alcides Santander
Director General
Dirección General de Administración y Finanzas

Edificio Fleming S.A.
RUC: 80013207-6

comprometiéndose a conservarla, mantenerla y entregarla en las mismas condiciones recibidas.

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

f) **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

DÉCIMA:

Tanto el Locatario como el Locador podrán dar por terminado el presente contrato en forma unilateral, sin derecho a indemnización o reclamo alguno de la otra con la condición de notificar la terminación con treinta días de anticipación conforme a lo dispone el Art. 45 de la Ley 2051/03. Otros causales para dar por terminado el contrato de forma anticipada están establecidos en el Art.57 de la Ley 2051/03.

DÉCIMA PRIMERA:

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.**

DÉCIMA SEGUNDA:

En caso de que el inmueble dado en locación, durante el transcurso del contrató, sufra de algún deterioro no imputable al LOCATARIO, este avisara por escrito la necesidad de reparaciones. La petición será atendida por el LOCADOR y se hará la reparación de inmediato, si corresponde a un daño estructural. En ningún caso las reparaciones efectuadas por el LOCATARIO serán imputadas a cuenta del precio de alquiler.

El LOCADOR asume de pleno derecho todas las responsabilidades civiles, penales, comerciales o administrativas emergentes del uso de inmuebles y sus instalaciones durante el periodo de validez. Así mismo, será el único responsable por objetos o mercaderías, cajas, bultos o sustancias legales o ilegales que puedan encontrarse en el inmueble.

El LOCADOR no será responsable de la Limpieza de la propiedad, de los materiales ni del personal en cargado de la higiene del inmueble Locado.

DÉCIMA TERCERA:

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.

MINISTERIO DE EDUCACION Y CIENCIAS
Dirección General de Administración y Finanzas

Alcides Santander
Director General
Dirección General de
Administración y Finanzas

Edificio Fleming S.A.
RUC: 80013207-6

DÉCIMA CUARTA:

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.

DÉCIMA QUINTA:

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.

DÉCIMO SEXTA:

Si la Dirección Nacional de Contrataciones Publicas resolviera anular la Adjudicación de la contratación debido a la procedencia de una protesta o investigación instaurada en contra del procedimiento, y si dicha nulidad afectara al contrato ya suscripto entre LAS PARTES, el contrato o la parte del mismo que sea afectado por la nulidad quedara automáticamente sin efecto, de pleno derecho , a partir de la comunicación o oficial realizada por la DNCP, debiendo asumir LAS PARTES las responsabilidades y obligaciones derivadas de lo ejecutado del contrato.

En prueba de conformidad se suscriben 4 (cuatro) ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto en la Ciudad de Asunción, de la República del Paraguay, a los ....22..... días del mes ..febrero.. del 2024

Sr. Claudio Salvatore Di Martino,
Representante de FLEMING S.A.
LOCADOR

Edificio Fleming S.A.
RUC: 80013207-6

ALCIDES NICOLÁS SANTANDER FERNÁNDEZ
Director General
Dirección General de Administración y Finanzas
LOCATARIO

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