PRESIDENCIA de la REPÚBLICA del PARAGUAY
DIRECCIÓN GENERAL de ADMINISTRACIÓN y FINANZAS

CONTRATO Nº 12/2023

"LOCACION DE INMUEBLE DETERMINADO EDIFICIO DON CARLOS PISO 2"

Entre el Gabinete Civil de la Presidencia de la República con domicilio en El Paraguayo Independiente y Ayolas, ciudad de Asunción, República del Paraguay, representada para este acto por el señor ***César Daniel Ibarrola Cano****, Ministro-Director General de Administración y Finanzas, con Cédula de Identidad N° 811.508, denominado en adelante* ***LOCATARIO****, por una parte, y, por la otra, la señora* ***Nora Esther Baumann de Andrada****, con Cédula de Identidad Nº 401.946 con domicilio en Tte. Jara Méndez Nº 540 casi Pitiantuta, ciudad de Asunción, República del Paraguay, denominado en adelante* ***LOCADOR****, acuerdan celebrar el presente contrato de "Locación de Inmueble" el cual estará sujeto a las siguientes cláusulas y condiciones:*

PRIMERA:
EL LOCADOR da en locación a favor del LOCATARIO parte de un inmueble de su propiedad situado en la calle El Paraguayo Independiente Nº 515 c/ 14 de Mayo, e individualizado como Edificio "Don Carlos" Piso 2, Cta. Cte. Catastral Nº 10-0389-12-02-001 y Nº 10-0389-12-02-002, distrito U3 A1000, de la ciudad de Asunción, Capital, con una superficie edificada aproximada de 248,45m2, que será destinado para local y dependencias de la institución.

SEGUNDA:
El crédito presupuestario para cubrir el compromiso derivado del presente contrato está previsto en el Subgrupo 251, Objeto del Gasto específico 250. Para el ejercicio fiscal 2023, esta contratación está incluida en el Plan Anual de Contrataciones (PAC) con el Nº 431379. Para el ejercicio fiscal 2024 supeditado a la aprobación del Presupuesto General de la Nación.

TERCERA:
El presente contrato es el resultado del proceso de Locación de Inmueble Determinado N° 01/2023, convocado por el Gabinete Civil de la Presidencia de la República, según Resolución N° 7355.

CUARTA:
El precio de la locación se fija en la suma mensual de ***guaraníes ocho millones setecientos cincuenta mil (Gs. 8.750.000)*** *IVA incluido, pagaderos por mes vencido entre el primero y el diez de cada mes.*
El monto total del presente contrato es de ***guaraníes ciento cinco millones (Gs. 105.000.000)****, IVA incluido, para los períodos fiscales 2023-2024.*
El monto de la Garantía es de ***guaraníes ocho millones quinientos mil (Gs. 8.500.000)****, IVA incluido, pagaderos una sola vez al inicio del contrato.*

QUINTA:
El presente contrato tendrá una vigencia de 12 (doce) meses a partir del 02 de junio de 2023 hasta el 02 de junio de 2024, que podrá renovarse de común acuerdo, observando lo dispuesto en el Art. 47 de la Ley 2051/2003, siempre que medie un acuerdo entre las partes bajo constancia escrita con 60 (sesenta) días antes del vencimiento de este contrato, exclusión hecha del monto o canon de arrendamiento, cuyo importe se determinará nuevamente. En caso de renovación del contrato, el mismo podrá incluir modificación, agregación y/o alteración de cualquiera de sus cláusulas. La validez de la contratación quedará sujeta a la aprobación de la partida presupuestaria correspondiente.

PRESIDENCIA DE LA REPÚBLICA
Dirección General de Administración y Finanzas

SEXTA:
Conforme a lo establecido en el Art. 41º de la Ley 2.051/2003 modificado por el Art. 1º de la Ley 3.439/2007 de "Contrataciones Públicas" 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) 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 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, previo cumplimiento de todas las obligaciones contractuales por parte del LOCATARIO.

EL LOCATARIO *se obliga a:*

a) El pago de los servicios de: agua corriente de la Cta. Cte. Ctral. Nº 10-0389-12-02-001 y Nº 10-0389-12-02-002, provisión de energía eléctrica y por consumo de la 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 alquiler en el lugar y tiempo pactados.
c) Realizar las reparaciones necesarias en caso que el inmueble locado sufra algún deterioro que le fuera 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], y al cumplimiento total del contrato de locación.

OCTAVA:
El LOCATARIO o el LOCADOR podrán dar por terminado el presente contrato en forma unilateral, sin derecho a indemnización o reclamo alguno por parte de EL LOCADOR o EL LOCATARIO, con la condición de notificar la terminación con treinta días de anticipación conforme lo dispone el Art. 45 de la Ley 2051/2003.

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:
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, presentación de presupuesto, aceptación, y autorización por escrito del 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.

PRESIDENCIA DE LA REPÚBLICA
Dirección General de Administración y Finanzas

Queda expresamente prohibida la eliminación de restos de comida, yerba mate, o cualquier otro material que no sea exclusivamente líquido, en los Kitchenettes, y baños del local arrendado. La locación comprende El Inmueble en su integridad, mas sus instalaciones sanitarias, eléctricas, de iluminación, instalaciones de cableado telefónico, de aire acondicionado, puertas externas e internas de madera pintada, divisorias interiores de mampostería con sus correspondientes puertas donde corresponde, ventanas vidriadas de carpintería metálica, kitchenettes, piso cerámico total, denominados en adelante Sus Instalaciones.

El inmueble dado en locación será destinado a oficinas del GABINETE CIVIL DE LA PRESIDENCIA DE LA REPÚBLICA, no pudiendo ser utilizado para vivienda, bar, restaurante, night club, whiskería o semejante, funeraria, actividades de enseñanza, política, o de otro tipo que no sea exclusivamente la de oficina del locatario. Tampoco podrá subarrendar el inmueble, como tampoco cederse en locación sin el consentimiento por escrito del propietario. La utilización de El Inmueble será además realizada en un todo conforme con los reglamentos vigentes del Edificio Don Carlos, y de cuyo contenido actualizado el locatario manifiesta estar informado, de las ordenanzas municipales vigentes, y de las buenas costumbres.

DECIMO PRIMERA:
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 LOCATARIO no podrá introducir mejoras de ninguna naturaleza en el bien locado sin autorización expresa previa por escrito del LOCADOR. En caso de que las introduzca sin autorización, serán por su cuenta y riesgo, y quedarán a beneficio del LOCADOR, renunciando a cualquier reclamación en tal concepto, y el LOCADOR podrá exigir la restitución de las condiciones y estados originales, a satisfacción de este último.

Queda prohibido depositar en el inmueble materiales explosivos, inflamables, tóxicos, o peligrosos, o que por su naturaleza pudieran causar daños a la propiedad o molestias a los vecinos, armamento, drogas o substancias prohibidas por nuestra legislación; asimismo no realizará en el inmueble reuniones tumultuosas, ni reñidas con las ordenanzas municipales, legislación vigente, buenas costumbres, y Reglamentos del Edificio Don Carlos.

EL LOCATARIO no podrá reclamar las averías o pérdidas ocasionadas a sus pertenencias depositadas en el inmueble locado, producidas por incendio, terremoto, tornados, robo, u otros que puedan afectarlos, quedando facultado a contratar los seguros correspondientes para precautelar dichas eventuales pérdidas o averías en sus pertenencias, por su cuenta y riesgo. EL LOCATARIO indemnizará al LOCADOR cualquier responsabilidad civil, multa, juicio, reclamo, demanda, gastos y/o acciones de cualquier naturaleza que resultaren de perjuicios o daños sufridos por personas, por los locales o por el Edificio donde se encuentran los locales, objetos del presente Contrato, ocasionados en todo o en parte, por un acto u omisión de EL LOCATARIO, de sus empleados, agentes, o visitantes.

El LOCATARIO será plena y totalmente responsable de los daños que puedan ser ocasionados por cambios en la instalación eléctrica del local arrendado, por falta de precaución en el uso de los elementos eléctricos o electrónicos que utiliza, y por negligencia en la precaución y prevención de incendios del local arrendado.

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 LOCATARIO será plena y totalmente responsable de los daños que puedan ser ocasionados por cambios en la instalación eléctrica del local arrendado, por falta de precaución en el uso de los elementos eléctricos u electrónicos que utiliza, y por negligencia en la precaución y prevención de incendios del local arrendado.

EL LOCATARIO recibe el inmueble y sus instalaciones en perfectas condiciones de uso y conservación, con todas sus instalaciones en correcto funcionamiento y estado, con pintura al latex Suvinil de paredes y techo, nuevas y en excelente estado, y sin manchas algunas, puertas y cerraduras en excelente estado, y tres equipos de pared de Aires Acondicionados Mitsubishi de 18.000 BTU cada uno de ellos, obligándose EL LOCATARIO a su conservación y devolución en el mismo estado de recepción, responsabilizándose de todos los daños y perjuicios que llegare a ocasionar a los mismos o sus instalaciones, pisos, Kitchenettes, y desagües en general, quedando expresamente prohibido adherir calcomanías u otros en los muebles, vidrios, azulejos, y paredes. Bajo uso normal EL LOCATARIO acepta que todo inmueble, sus elementos y accesorios pueden sufrir deterioros y desperfectos menores, los que deberán ser reparados y mantenidos por el locatario en la brevedad posible, obligándose a su reparación, conservación, y devolución en el mismo estado de recepción.

Será por cuenta del LOCATARIO la realización de los arreglos, reparaciones, el mantenimiento de sus instalaciones, pintura, y en general del mantenimiento de El Inmueble. EL LOCADOR además hace entrega de El Inmueble con accesorios y sistemas listados en el inventario firmado entre las partes contratantes, que forma parte de este contrato, en perfecto estado y funcionamiento. EL LOCATARIO se compromete a realizar el mantenimiento de los equipos de aire acondicionado instalados en El Inmueble periódicamente, o cuantas veces sean necesarias para su normal funcionamiento durante, y al final de la locación.

El LOCATARIO permitirá todo trabajo que por fuerza mayor o a criterio de la administración del Edificio Don Carlos, o el locador, fuere necesario realizar en el inmueble locado para la conservación o modificación del mismo, sin que por ello tenga derecho a indemnización o pago alguno. Bajo ningún concepto el LOCATARIO podrá alterar, modificar, o destruir la estructura del edificio y las instalaciones propias del Piso 2, quedando bajo su entera y total responsabilidad los daños que pudiera ocasionar, y la indemnización al locador, si así lo hiciera.

El LOCADOR se reserva el derecho de visitar periódicamente el inmueble locado para verificar su estado de conservación, o hacer gestiones relacionadas con este contrato, por si, o por mandatario, en caso que juzgue necesario. Para tal efecto se dará aviso al LOCATARIO con 48 horas como mínimo de antelación.

El consumo de energía eléctrica propio (ANDE), alumbrado público, y sobre servicios que directa o indirectamente utilice o reciba el LOCATARIO (excluyendo el impuesto inmobiliario, tasas especiales municipales, y expensas comunes del edificio Don Carlos)) serán de exclusiva cuenta del LOCATARIO durante la vigencia del presente contrato. La obligación de abonar por los servicios públicos, y el alquiler correspondientes al Piso 2 (Dos) del Edificio Don Carlos estará a cargo del LOCATARIO hasta el día en que el LOCADOR haya recibido a entera satisfacción y bajo constancia escrita el inmueble y los comprobantes de pago hayan sido presentados, y cumplidos todos los requerimientos contractuales.

PRESIDENCIA DE LA REPÚBLICA
Dirección General de Administración y Finanzas

En caso de mora en el pago del alquiler, servicios públicos, u otros servicios solicitados con posterioridad a la firma de este contrato y que comprometan al inmueble o al LOCADOR, el LOCATARIO y/o sus representantes asumen la condición de pagador y garante principal, y los mismos podrán ser reclamados dentro del mismo juicio por cobro de alquileres, u otros, si los hubiera, dentro de la relación locador-locatario y de los términos del presente contrato.

Por incumplimiento de cualquiera de las cláusulas de este contrato, como así también de otros actos del LOCATARIO que afecten o dañen al inmueble locado o pecuniariamente al LOCADOR, el LOCADOR podrá rescindir el contrato y exigir el desalojo del inmueble sin necesidad de requerimiento judicial o extrajudicial, y el resarcimiento de los daños ocasionados.

DECIMO 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 2051/2003 siempre que medie acuerdo entre las partes contratantes.

DECIMO 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 2051/2003; y el Decreto Nº 2992/2019). 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.
Las partes constituyen domicilios especiales donde serán tenidas por válidas todas las notificaciones que se practiquen entre ellas, las que serán siempre por escrito, y para cualquier caso de divergencia, el LOCADOR en Jara Méndez Nº 540, Asunción, y el LOCATARIO en el inmueble arrendado.

En prueba de conformidad se suscriben 2 (dos) ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto en la Ciudad de Asunción, República del Paraguay, a los 23 días del mes de mayo de 2023.

Nora Esther Baumann de Andrada
C.I. Nº 401.946
Locador

César Daniel Ibarrola Cano
Ministro-Director General de Administración y Finanzas
Locatario

PRESIDENCIA DE LA REPÚBLICA
Dirección General de Administración y Finanzas

2023 - 2023