CONTRATO N°. 07 /2023

Entre el **MINISTERIO DE URBANISMO, VIVIENDA Y HÁBITAT**, domiciliado en Independencia Nacional N°. 909 Esq. Manuel Domínguez de la Ciudad de Asunción, representada para este acto por el **ING. JUAN CARLOS BARUJA FERNÁNDEZ, MINISTRO,** con Cedula de Identidad **N° 1.202.375,** designado para el efecto por Decreto N° 2 de fecha 15 de agosto de 2023, denominada en adelante el **LOCATARIO,** por una parte, y, por la otra, la **SEÑORA ANA SOLTYS ZYRYJ,** Propietaria, con Cédula de Identidad N°. **545.739,** domiciliada en Constitución N°. 168 de la Ciudad de Encarnación, denominada en adelante **LOCADOR,** acuerdan celebrar la presente **CONTRATO DE LOCACIÓN 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:

1. Contrato.
2. La oferta del Locador
3. La resolución de aprobación del Contrato emitida por la Contratante y su respectiva notificación.
4. La Garantía de Fiel Cumplimiento de Contrato.

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 legales, en cuyo caso prevalecerá lo dispuesto en este.

PRIMERA:
El LOCADOR da en locación a favor del LOCATARIO un inmueble de su propiedad situado en la calle Constitución N°. 168 e individualizado como Finca N°. 208, Cuenta Corriente Catastral N°. 23-011-14, Distrito de Encarnación, de la Ciudad de Encarnación, Departamento Itapúa, que será destinado para local de la sede de la Agencia Regional N°. 1.

SEGUNDA:
El crédito presupuestario para cubrir el compromiso derivado del presente Contrato está previsto conforme al Certificado de Disponibilidad Presupuestaria vinculado al Programa Anual de Contrataciones (PAC) con el I.D. N°. 433.368.

TERCERA:
El presente contrato es el resultado del proceso de LOCACIÓN DE INMUEBLE DETERMINADO N° 03/23 PARA OFICINAS DE LA AGENCIA REGIONAL ENCARNACIÓN, ID N° 433.368., convocado por la MINMISTERIO DE URBANISMO VIVIENDA Y HÁBITAT. La adjudicación fue realizada por Resolución N° 1537 de fecha 04 de agosto de 2023

CUARTA:
El precio de la locación se fija en la suma (mensual) **Gs. 3.300.000**- IVA Incluido.
El monto total del presente contrato es de **Gs. 39.600.000** - IVA incluido.

- Los pagos correspondientes al año 2023 serás abonados en forma mensual por adelantado, de Gs. 3.300.000 IVA incluido, una vez emitido el Código de Contratación.
- Los pagos correspondientes al año 2024, serán abonados en forma mensual por adelantado, una vez aprobada la disponibilidad presupuestaria y financiera correspondiente al Ejercicio Fiscal.

El MUVH realizará las siguientes retenciones, sobre el importe de cada factura:
- 0,5 conforme al Art. 278 de la Ley 7050/2023".
- Retención del IVA y Renta, si corresponde

QUINTA:
El presente Contrato tendrá una vigencia de 12 meses a partir del 22 de AGOSTO de 2023 hasta el 21 de AGOSTO de 2024.
La contratación es plurianual. Por tanto, los montos previstos para el año 2024 quedarán sujetos a la aprobación de la disponibilidad presupuestaria y financiera correspondiente al Ejercicio Fiscal de ese año.

Ana Soltys

SEXTA:
El Administrador del Contrato es la Dirección General de Agencias Regionales, responsable de la ejecución del Contrato.

SEPTIMA:
Conforme a lo establecido en el Art. 278° de la Ley 7050/23, se retendrá el equivalente al cero punto cinco por ciento (0,5%) sobre el importe de cada factura, deducidos los impuestos correspondientes.

OCTAVA:
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.

EL LOCATARIO se obliga a:

a) El pago de los servicios de provisión de energía eléctrica N.I.R. N°. 0.2130348.01 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 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.

NOVENA:
El LOCATARIO podrá dar por terminado el presente Contrato en forma unilateral, sin derecho a indemnización o reclamo alguno por parte del LOCADOR, con la condición de notificar la terminación con 30 (treinta) días de anticipación conforme lo dispone el Art. 45 de la Ley N°. 2051/03 "De Contrataciones Públicas".

DECIMA:
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.

DECIMO 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.

DECIMO SEGUNDA:
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.

DECIMO TERCERA:
La garantía para el fiel cumplimiento del contrato se otorgará por medio de Declaración Jurada, la cual se presentará a mas tardar dentro de los 10 (días) calendarios siguientes a la firma del contrato.

El porcentaje de la Garantía de Fiel Cumplimiento es del 10% (diez por ciento) del monto total del contrato.

DECIMO CUARTA:
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 "De Contrataciones Públicas".

DECIMO 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 N°. 2051/03 y Art. 123 del Decreto N°. 21909/03). 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 TESTIMONIO de conformidad se suscriben 2 (dos) ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto en la Ciudad de Asunción, República del Paraguay, en fecha 14 AGO 2025

Ana Soltys

SRA. ANA SOLTYS ZYRYJ
LOCADOR

ING. JUAN CARLOS BARUJA FERNÁNDEZ
MINISTRO - MUVH