SEGUNDA RENOVACION DE CONTRATO DE LOCACIÓN DE INMUEBLE N° 04/2022

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, **OSCAR STARK ROBLEDO, con C.I. N° 743.000** autorizado a suscribir el presente contrato conforme al Artículo 2° de la Resolución Ministerial N° 1097 de fecha 29 de diciembre de 2021, denominado en adelante el **LOCATARIO**, por una parte, y por la otra, la firma **ARCALLANA S.A.** con **RUC N° 80009351-8**, representada para este acto por el Sr. Belarmino Fernández Lorences, con Cedula de Identidad N° 2.021.235 con domicilio en Av. Mcal. Lopez N° 1435, de la Ciudad de Asunción República del Paraguay, denominado en adelante el **LOCADOR**, 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) Carta Invitación, Adenda y Anexos;
(c) Oferta del Proveedor, Formularios de la Carta Oferta y Lista de Precios;
(d) Resolución de Renovación de Contrato, Notificación al Oferente y;
(e) Póliza de Fiel cumplimiento del Contrato;
(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 diferencia entre los documentos que forman parte integral del Contrato, la prioridad de los mismos será en el orden enunciado anteriormente.

PRIMERA:

El **LOCADOR** da en locación a favor del **LOCATARIO** un inmueble de su propiedad situado en la calle Oliva N° 479 e/14 de mayo y Alberdi, de la Ciudad de Asunción, con una superficie total de; 355 Mt2, con ambientes refrigerados, y 6 (seis) estacionamientos incluidos, con Cta. Cte. Ctral. N° 10-0436-10, Finca N° 7.771, que será utilizado para las oficinas de la Dirección de Administrativa, dependiente de la Dirección General de Administración y Finanzas de este Ministerio.

ARCALLANA S.A.
RUC: 80009351-8
Mcal. López N° 1435
Tel.: 212 355/6

Oscar Stark Robledo
Director General
Administración y Finanzas

SEGUNDA:

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 del Ejercicio Fiscal 2022, hasta la suma de Gs. 601.898.760 (Guaraníes seiscientos un millones ochocientos noventa y ocho mil setecientos sesenta) IVA incluido. Esta contratación está incluida en el Plan Anual de Contrataciones (PAC) con el N° 372.901.

Atendiendo a la ejecución del presente contrato, la validez de la contratación para el Ejercicio Fiscal 2022 quedarán sujetos a la aprobación de la partida presupuestaria correspondiente y a las asignaciones del Plan Financiero que le corresponda.

TERCERA:

El presente Contrato es el resultado del proceso de Locación, según Resolución N° 6570 de fecha 26 de diciembre del 2019 y hace referencia a la **LOCACIÓN DE INMUEBLES N° 01/2020 "LOCACION DE INMUEBLE PARA OFICINAS Y DEPOSITOS PARA EL MEC" ID N° 372.901**, convocado por el Ministerio de Educación y Ciencias, por Resolución Ministerial N° 6435 de fecha 05 de diciembre de 2019, la primera renovación del contrato es mediante resolución Ministerial N° 938 de fecha 10 de diciembre del 2020 y la segunda renovación Resolución Ministerial N° 1097 de fecha 29 de diciembre de 2021.

CUARTA:

El precio de la locación se fija en la suma mensual de Gs. 50.158.230. (Guaraníes Cincuenta millones ciento cincuenta y ocho mil doscientos treinta) IVA incluido.

El monto total del presente contrato es de Gs. 601.898.760 (Guaraníes seiscientos un millones ochocientos noventa y ocho mil setecientos sesenta) IVA incluido.

El pago se realizará a nombre de **ARCALLANA S.A.** en la Cta.Cte. N° 7102822 del BANCO REGIONAL S.A.E.C.A, 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 número de la factura que se acompaña. Las facturas deberán estar

ARCALLANA S.A.
RUC: 80009351-8
Mcal. López N° 1435
Teléf.: 212.355/6

Dr. Stark Robledo
Director General

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 2022 hasta el 31 de diciembre del 2022 que *podrá renovarse de común acuerdo observando lo dispuesto en el Art. 47 de la Ley 2051/03.*

Teniendo en cuenta que el presente contrato pretende la ejecución presupuestaria plurianual la validez de la contratación para el Ejercicio Fiscal 2022 quedará sujeta a la aprobación de la partida presupuestaria correspondiente y a las asignaciones del Plan Financiero que le correspondan.

SEXTA:

Conforme a lo establecido en el Art. 41° de la Ley 2.051/03 de "Contrataciones Públicas", modificado por el Art. 266 de la Ley 6.873/2022 se retendrá el equivalente al cero punto cinco por ciento (0,5%) sobre el importe de cada factura, deducidos los impuestos correspondientes.

SÉPTIMA:

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 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, 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 sea necesarias, estará a cargo del LOCADOR y deben ser realizados mínimamente cada 6 seis meses o en su defecto cuando sea necesario de modo

ARCALLANA S.A.
RUC: 80009351-8
Mcal. López Nº 1435
Teléf.: 212.355/6

Mirta Rodeado
Jefa de Gabinete
Dirección General de Administración y Finanzas

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) NIS N° 1245170; 1245171; 1245172, Agua (ESSAP) ISSAN: AA8703; AA8704 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.
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) EL **LOCATARIO** hace recepción de la unidad locada en buenas condiciones, comprometiéndose a conservarla, mantenerla y entregarla en las mismas condiciones recibidas.
e) El **LOCATARIO** se encuentra facultado a introducir mejoras en la unidad locada, 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

OCTAVA:

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 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.**

ARCALLANA S.A.
RUC: 80009351-8
Mcal. López N° 1435
Teléf.: 212.355/6

DÉCIMA:

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.

La realización del inventario y recepción de la entrega y devolución de la llave estarán a cargo de la Dirección Administrativa conjuntamente con el propietario y/o representante y la Dirección solicitante.

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 el **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.

DÉCIMA PRIMERA:

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.

DÉCIMA SEGUNDA:

En caso de que las partes acuerden la renovación del presente Contrato, la aceptación de las mismas será asentado por escrito; en caso contrario, el presente contrato quedará extinguido de pleno derecho y se acuerda expresamente que queda facultado al **LOCADOR** a disponer el inmediato desalojo de la unidad Locada sin necesidad de requerimiento judicial o extrajudicial o intimación previa.

ARCALLANA S...
RUC: 80009351-8
Mcal. López Nº 1435
Teléf.: 212.355/6

Mark Robledo
Director General
...Finanzas

DÉCIMA TERCERA:

Constancia de Presentación de Declaración Jurada el adjudicado deberá, en el plazo de quince (15) días calendario desde la firma del presente contrato, presentar ante el administrador de contrato, la constancia o constancias de presentación de la Declaración Jurada de bienes y rentas, activos y pasivos, ante la Contraloría General de la República, de todos los sujetos obligados en el marco de la Ley N° 6355/19. En el mismo plazo indicado en el párrafo anterior, se deberá remitir a la convocante la actualización de la mencionada declaración jurada, una vez finalizada la ejecución del presente contrato.

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 N° 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.

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 09 días del mes de Febrero del 2022.

Sr. Belarmino Fernández Lorences
Representante de Arcallana S.A.
LOCADOR

ARCALLANA S.A.
RUC: 80009351-5
Mcal. López Nº 1435
Teléf.: 212.355/6

OSCAR STARK ROBLEDO
Director General
Dirección General de Administración y Finanzas
LOCATARIO