CONTRATO DE LOCACIÓN DE INMUEBLE N° 11/2022

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 3° de la Resolución Ministerial N° 182 de fecha 18 de abril de 2022, denominado en adelante el **LOCATARIO**, por una parte, y por la otra, el Sr. **CARLOS ANDRES COUCHONNAL ZEISER** con **CI N° 1.620.115** y con **RUC N° 1620115-9,** domicilios en Carlos Antonio López 1146 casi De la Conquista, de la Ciudad de Asunción, República del Paraguay, denominado en adelante el **LOCADOR**, acuerdan celebrar la 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;
(c) los datos cargados en el SICP;
(e) La resolución de adjudicación del Contrato emitida por la Contratante y su respectiva notificación;
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.

DOCUMENTOS ADICIONALES DEL CONTRATO

Los documentos adicionales del contrato son:
a) La Garantía de Fiel Cumplimiento.
b) 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.

PRIMERA:

El crédito presupuestario para cubrir el compromiso derivado del presente Contrato está previsto conforme al Certificado de Disponibilidad Presupuestaria vinculado al Plan Anual de Contrataciones (PAC) con el ID N° **413.005.**

Oscar Stark Robledo
Director General
Dirección General de Administración y Finanzas

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

SEGUNDA:

El presente contrato es el resultado del proceso **LOCACION DE INMUEBLE DETERMINADO N° 02/2022 "ALQUILER DE EDIFICIO DE LA DIRECCION GENERAL DE EDUCACION EN EL ARTE" - ID N° 413.005,** aprobado por el MINISTERIO DE EDUCACION Y CIENCIAS, según Resolución Ministerial N° 182 del 18 de abril de 2022.

TERCERA:

El **LOCADOR** da en locación a favor del **LOCATARIO** un inmueble de su propiedad situado en las calles de Eligio Ayala 976 e/EEUU y Tacuary de la Ciudad de Asunción con una dimensión de 593,93 mts2 con Cta. Cte. Ctral. N° 00001-12-0018-36-00-00/001 Finca N° 13.608 y con 5 (cinco) estacionamientos, incluidas en el precio de alquiler, que serán destinadas a las oficinas de la **Dirección General de Educación en el Arte de este Ministerio.-**

CUARTA:

El precio de la locación se fija en la suma mensual de Gs. 13.200.000 (Guaraníes, Trece millones doscientos mil) IVA incluido.

El monto total del presente contrato es de Gs. 158.400.000 (Guaraníes, Ciento cincuenta y ocho millones cuatrocientos mil).

El pago se realizará a nombre de **CARLOS ANDRES COUCHONNAL ZEISER** con **CI N° 1.620.115 en la Caja de Ahorro N° 01-00807731-04 cargo BANCO CONTINENTAL**, 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 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.

El pago se realizará en forma mensual.

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

Oscar Stani Robledo
Director General
Dirección General de Administración y Finanzas

QUINTA:
El presente contrato tendrá una vigencia de 12 meses a partir del 19 de abril del 2022 hasta 19 de abril del 2023, y 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 2023 quedará sujeta a la aprobación de la partida presupuestaria correspondiente y a las asignaciones del Plan Financiero que le correspondan.

SEXTA:
La garantía para el fiel cumplimiento del contrato se deberá presentar a más tardar dentro de los 10 (días) calendarios siguientes a la firma del contrato. La garantía de fiel cumplimiento debe ser equivalente al **10% del monto total del contrato.**

SEPTIMA:
La administración del contrato estará a cargo de: la Dirección Administrativa, dependiente de la Dirección solicitante de la locación del inmueble.

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

OCTAVA:

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.

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 dada en locación 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.

Oscar Stark Badiedo
Director General
Dirección General de Administración y Finanzas

MINISTERIO DE EDUCACIÓN Y CIENCIAS
Dirección General de Administración y Finanzas

d) Realizar las reparaciones necesarias en caso de que el inmueble dado en locación 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 LOCATARIO** se obliga al pago correspondiente a la provisión del servicio de Energía Eléctrica (ANDE) con NIS Nº 1180202, ESSAP ISSAN Nº AD3213 y otros servicios 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 dado en locación sufra algún deterioro que le fuera imputable.

d) EL **LOCATARIO** hace recepción de la unidad dada en locación 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 dada en locación, previa autorización escrita de la **LOCADORA**; las que indefectiblemente quedarán a favor del **LOCADOR**, renunciando el **LOCATARIO** a realizar reclamo alguno sobre las mejoras introducidas

f) El **LOCATARIO** se obliga a entregar el inmueble dado en locación 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.

DECIMA:

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.

DÉCIMO 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.

MINISTERIO DE EDUCACIÓN Y CIENCIAS
Dirección General de Administración y Finanzas

Oscar Stark Robledo
Director General
Dirección General de Administración y Finanzas

DÉCIMO SEGUNDA:

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.

DÉCIMO 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.

DÉCIMO 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.

DÉCIMO QUINTA:

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.

Oscar Clark Robledo
Director General
Dirección General de Administración y Finanzas

MINISTERIO DE EDUCACIÓN Y CIENCIAS
Dirección General de Administración y Finanzas

DÉCIMO SEXTA:

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 del Decreto N° 2992/2019).

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 SÉPTIMA:

Si la Dirección Nacional de Contrataciones Públicas 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 suscrito entre LAS PARTES, el contrato o la parte del mismo que sea afectado por la nulidad quedará automáticamente sin efecto, de pleno derecho, a partir de la comunicación 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, República del Paraguay, a los 25 días del mes de ABRIL de 2022.

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

CARLOS ANDRES COUCHONNAL
C.I N° 1.620.115
LOCADOR

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