CONTRATO DINAVISA/DGAF/DOC N° 01 /2023

Entre la UOC Dirección Nacional de Vigilancia Sanitaria, domiciliada en Manuel Domínguez N° 344 entre Iturbe y Caballero, República del Paraguay, con RUC N° 80131004-0, representada para este acto por el Señor Jorge Iliou Silvero, en su carácter de Director Nacional Interino de la Dirección Nacional de Vigilancia Sanitaria conforme a Decreto N° 7753, de fecha 05 de setiembre de 2022, con Cédula de Identidad N° 2.501.771, denominado en adelante **LOCATARIO**, por una parte, y, por la otra, Sudamerica Inmobiliaria y Comercial S.A. con RUC N° 80038954-9, con domicilio en Iturbe esquina Manuel Domínguez, representada por el Señor Luis Fernando Dumot Martínez, con cedula de identidad N° 303987, denominada en adelante **LOCADOR**, acuerdan celebrar el presente "CONTRATO DE LOCACION DE INMUEBLE PARA OFICINAS DE LA DINAVISA" 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 oferta del Proveedor;
(d) 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, siempre que no contradigan las disposiciones de la Carta de Invitación, en cuyo caso prevalecerá lo dispuesto en ésta.

PRIMERA:

EL LOCADOR da en locación a favor del LOCATARIO el inmueble situado en la calle Iturbe 891 esquina Manuel Domínguez e individualizado con cuenta corriente Catastral N° 11-075-11 del distrito Catedral, de la ciudad de Asunción, que será destinado para local de Oficinas del LOCATARIO. El LOCATARIO declara conocer y aceptar el inmueble en el estado en el que se encuentra, siendo responsable por su reacondicionamiento y mantenimiento.

SEGUNDA:

El crédito presupuestario para cubrir el compromiso derivado del presente Contrato está previsto conforme al Certificado de Disponibilidad Presupuestaria N° 66/2023 vinculado al Plan Anual de Contrataciones (PAC) con el ID N° 433.922.

TERCERA:

El presente contrato es el resultado del proceso de Locación de Inmueble N° 01/2023 "Alquiler de Inmueble para oficinas de la DINAVISA", convocado por la Unidad Operativa de Contrataciones dependiente de la Dirección Nacional de Vigilancia Sanitaria, según Resolución DINAVISA DINAVISA N° 345/2023 de fecha 14 de agosto de 2023.

CUARTA:

El precio de la locación se fija en la suma mensual de Gs. 22.000.000 (guaraníes veinte y dos millones) IVA incluido, y el monto de la garantía es de Gs.20.000.000 (guaraníes veinte millones) exenta de impuesto, a pagarlos estableciéndose en consecuencia al siguiente calendario de pagos:

Ejercicio Fiscal 2023

- En el mes de Setiembre se pagará el precio de alquiler por los meses de: setiembre, octubre, noviembre y diciembre. Incluida la Garantía.

Ejercicio Fiscal 2024

DIRECCION NACIONAL DE VIGILANCIA SANITARIA — REPUBLICA DEL PARAGUAY

Ms. Q.F. Jorge Iliou
Director Nacional Interino
Dirección Nacional de Vigilancia Sanitaria

- En el mes de marzo se pagará el precio de alquiler por los meses de: enero, febrero y marzo.
- En el mes de mayo se pagará el precio de alquiler por los meses de: abril, mayo y junio.
- En el mes de agosto se pagará el precio de alquiler por los meses de: julio, agosto y setiembre.
- En el mes de octubre se pagará el precio de alquiler por los meses de: octubre, noviembre y diciembre.

Ejercicio Fiscal 2025

- En el mes de marzo se pagará el precio de alquiler por los meses de: enero, febrero, marzo, abril.
- En el mes de mayo se pagará el precio de alquiler por los meses de: mayo, junio, julio y agosto.

Se deja constancia que con el pago del precio de locación se deberá presentar la última factura pagada de la A.N.D.E. (servicio de electricidad).
El monto total del presente contrato es de Gs 548.000.000 (ciento quinientos cuarenta y ocho millones) IVA incluido.
El pago se realizará, con moneda Nacional (guaraníes).
El pago se realizará con créditos presupuestarios del Ejercicio Fiscal 2023, 2024 y 2025.
El pago se realizará dentro de los 60 (sesenta) días de la recepción de la factura.
Por cheque o vía acreditación en cuenta bancaria, identificando el nombre de la entidad bancaria y número de cuenta corriente o de ahorro.

La falta de pago del alquiler mensual dentro del plazo establecido, es decir a los 60 días de recibida la factura, dará derecho al LOCADOR a percibir el 1% del monto del alquiler en concepto recargo por mes de mora o su valor proporcional. La LOCADORA no está obligada a recibir el monto del alquiler, si no se adiciona la *multa por mora.*
En caso que la mora en el pago sea mayor a 60 días desde que el pago es debido, dará derecho al desalojo y lanzamiento del LOCATARIO del inmueble, previa intimación para subsanar el incumplimiento en un plazo no mayor a 15 días. Transcurrido dicho plazo, y de no subsanarse el incumplimiento el LOCADOR podrá tomar posesión del inmueble e instalaciones, sin derecho por parte del LOCATARIO a reclamo por indemnización de daños y perjuicios por ningún *motivo. La notificación por telegrama colacionado o nota con acuse de recibo* tendrá plena eficacia jurídica entre las partes, para lo cual el LOCATARIO fija domicilio en el inmueble locado y la LOCADORA en la dirección mencionada al inicio del presente contrato.

QUINTA:
El presente contrato tendrá una vigencia de 24 meses a partir de la firma del Contrato hasta cumplido los 24 (veinte y cuatro) meses *que podrá renovarse de común acuerdo observando lo dispuesto en el Art. 47 de la Ley 2051/03.*

El Presente Contrato es Plurianual. Los compromisos asumidos con posterioridad al 31 de diciembre de 2023 quedaran sujetos a la aprobación del PGN 2024 y 2025 y al Plan Financiero correspondiente a cada ejercicio fiscal.

SEXTA:
A los efectos de este contrato en aplicación del Art. De la Ley 3439/07 "De Contrataciones Públicas" se retendrá el 0,5% sobre el importe de cada factura, deducido los impuestos correspondientes.

DIRECCIÓN NACIONAL DE VIGILANCIA SANITARIA — DIRECCIÓN NACIONAL

MSc. Q.F. Jorge Iliou
Director Nacional Interino
Dirección Nacional de Vigilancia Sanitaria

SEPTIMA:

EL **LOCADOR** se obliga a:

a) El pago de los impuestos inmobiliarios, municipales, 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 (en el estado en que se encuentra) a partir de la firma del presente contrato.
d) 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) Reacondicionamiento y mantenimiento del inmueble.
b) El pago *de energía eléctrica* por el plazo de duración del presente contrato o hasta la fecha de rescisión del mismo.
c) Pagar el precio estipulado en concepto de alquileres en el lugar y tiempo pactados.
d) Realizar las reparaciones necesarias en caso que el inmueble locado sufra algún deterioro que le fuera imputable.
e) Realizar las adecuaciones y reparaciones a su cuenta y cargo que sean necesarias para el inmueble locado pueda ser utilizado para los fines del contrato.
f) Obtención, a su cuenta y cargo, de todos y cualesquiera permisos, habilitaciones municipales y nacionales para el desarrollo de su cometido dentro del inmueble locado.
g) 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.*

OCTAVA:

Las Partes podrán dar por terminado el presente contrato en forma unilateral, sin derecho a indemnización o reclamo alguno por parte de EL 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

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 y por escrito al LOCADOR, asumiendo este último los costos de generados por estas reparaciones. 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 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

DIRECCION NACIONAL DE VIGILANCIA SANITARIA
REPUBLICA DEL PARAGUAY
DIRECCION NACIONAL

MSc. Q.F. Jorge Ilion
Director Nacional Interino
Dirección Nacional de Vigilancia Sanitaria

arrendado, los cuales quedan autorizados y son de exclusiva responsabilidad del LOCATARIO y no darán derecho al LOCADOR para exigir resarcimiento alguno.

DECIMO SEGUNDA:
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 TERCERA:
Las Partes acuerdan que el LOCATARIO tendrá la opción de solicitar al LOCADOR durante la vigencia del contrato o al término del mismo la compra del inmueble, objeto del presente contrato, quedando el LOCADOR obligado a considerar la oferta que formule el LOCATARIO y a realizar las negociaciones que correspondan.

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 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.
Las partes se someterán a la jurisdicción de los Tribunales Ordinarios de la Ciudad de Asunción, República del Paraguay.

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 17 días del mes de agosto de 2023.

SUDAMERICA INMOBILIARIA Y COMERCIAL S.A.

MSc. Q.F. Jorge Iliou
Director Nacional Interino
Dirección Nacional de Vigilancia Sanitaria

DIRECCIÓN NACIONAL DE VIGILANCIA SANITARIA
REPÚBLICA DEL PARAGUAY

Luis Fernando Dumot Martínez
Sudamérica Inmobiliaria y Comercial S.A.

MSc. Q.F. Jorge Iliou
Director Nacional Interina
Dirección Nacional de Vigilancia Sanitaria