CONTRATO DE LOCACIÓN M.H. N° 11/19

Por Alquiler del 1er. Piso del Edificio Ybaga y un Garaje Privado para uso de la S.S.E.E.

En la Ciudad de Asunción, Capital de la República del Paraguay, a los 05 días del mes de Marzo del año dos mil diez y nueve, entre el **MINISTERIO DE HACIENDA**, domiciliado en la calle Chile N° 252 e/Palma y Presidente Franco, Asunción, República del Paraguay, representado para este acto por la Señora Directora Administrativa **Abg. MARÍA IRENE BARRETO DE GÓMEZ**, paraguaya, con Cédula de Identidad N° 1.289.903, calidad que acredita con la exhibición del testimonio del Decreto del Poder Ejecutivo N° 335 de fecha 01 de octubre de 2018, denominado en adelante **EL LOCATARIO** por una parte, y por la otra, **EL CONDOMINIO UGARTE CLEBSCH**, integrado por los Sres. ROBERTO FEDERICO UGARTE CLEBSCH, con Cédula de Identidad N° 2.378.809 y PAOLA MAGALÍ UGARTE CLEBSCH, con Cédula de Identidad N° 2.378.808, denominados "Los Propietarios", representados para este acto por el **ESTUDIO JARITON S.A.** con R.U.C. N° 80022272-5, denominado **EL LOCADOR**, cuyos Representantes Legales son la **Sra. Lotty M. Jariton**, en su carácter de Vice Presidenta, con Cédula de Identidad N° 279.423 y la **Lic. Delma Rosalía Meza**, en su carácter de Apoderada, con Cédula de Identidad N° 2.047.804, que constituyen domicilio en la calle Yegros N° 620 – Asunción, deciden celebrar este **"CONTRATO DE LOCACIÓN DE INMUEBLE Y GARAJE PRIVADO"**, que se regirá por 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) La Carta de Invitación y sus adendas o modificaciones;
(c) Los datos cargados en el SICP;
(d) La oferta del Proveedor,
(e) La resolución de adjudicación del Contrato emitida por la Contratante y su respectiva notificación, y;
(f) Garantía de Mantenimiento de Oferta (Declaración Jurada).

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 éste.----------

CLÁUSULA PRIMERA:

EL LOCADOR da en locación al LOCATARIO, parte de un inmueble de "Los Propietarios", ubicado en el 1er. Piso del Edificio Ybaga, situado en la calle Pdte. Franco c/Nuestra Señora de la Asunción, Cta. Cte. Catastrales N° 11-0021-06/01-01/01-02/01-03/01-04/01-05/01-06/01-07 de la Ciudad de Asunción, que será destinado para alquiler de oficinas para el Ministerio de Hacienda.----------

Asimismo, EL LOCADOR da en locación a EL LOCATARIO, un garaje ubicado en el sector este de la Planta Baja del Edificio Ybaga, sobre la calle Pdte. Franco N° 173, con Cta. Cte. Catastral N° 11.0021.06.002.7 de esta Capital.----------

EL LOCATARIO expresa recibir las referidas porciones de inmuebles obligándose a cumplir fielmente con las condiciones pactadas a continuación.----------

CLÁUSULA SEGUNDA:

El crédito presupuestario para cubrir el compromiso derivado del presente contrato está previsto en el Objeto del Gasto 250 FF 10, incluido en el Presupuesto General de la Nación para el Ejercicio Fiscal 2019, según Certificado de Disponibilidad Presupuestaria N° 316 /19. ----------

Esta contratación está incluida en el Plan Anual de Contrataciones (PAC) con el N° 355.295.----------

CLÁUSULA TERCERA:

El presente Contrato es el resultado del proceso de Locación de Inmuebles N° 02/18 convocado por el Ministerio de Hacienda, según Resolución D.A. N° 640 de fecha 18 de diciembre de 2018. La adjudicación fue aprobada por Resolución D.A. N° 656 de fecha 28 de diciembre de 2018. ----------

CLÁUSULA CUARTA:

Para los fines del presente contrato, se conviene en establecer que el *precio del alquiler del inmueble (1er. Piso)* queda estipulado en la suma mensual de **Gs. 22.435.875.- (Guaraníes Veinte y Dos Millones Cuatrocientos Treinta y Cinco Mil Ochocientos Setenta y Cinco**, incluyendo el Impuesto al Valor Agregado (I.V.A.).----------

EL LOCATARIO entrega a EL LOCADOR la suma de **Gs. 2.820.510.- (Guaraníes Dos Millones Ochocientos Veinte Mil Quinientos Diez)**, I.V.A. incluido, en *concepto de Gastos Administrativos, No Reembolsable*.----------

Asimismo EL LOCATARIO procede a abonar en concepto de *Diferencia de Garantía de Alquiler* la suma de **Gs. 1.068.375.- (Guaraníes Un Millón Sesenta y Ocho Mil Trescientos Setenta y Cinco)** I.V.A. incluido.----------

Con relación al precio del alquiler del Garaje, el mismo queda estipulado en la suma mensual de **Gs. 2.061.675.- (Guaraníes Dos Millones Sesenta y Un Mil Seiscientos Setenta y Cinco)**, incluyendo el Impuesto al Valor Agregado (I.V.A.).----------

EL LOCATARIO entrega a EL LOCADOR la suma de **Gs. 259.182.- (Guaraníes Doscientos Cincuenta y Nueve Mil Ciento Ochenta y Dos)** , I.V.A. incluido, en *concepto de Gastos Administrativos, No Reembolsable*.----------

Asimismo EL LOCATARIO procede a abonar en concepto de *Diferencia de Garantía de Alquiler* la suma de **Gs. 98.175.- (Guaraníes Noventa y Ocho Mil Ciento Setenta y Cinco)** I.V.A. incluido.----------

EL LOCATARIO procederá a efectuar el pago total de los servicios de locación de inmueble y garaje, gastos administrativos y diferencia de garantía de alquiler a EL

LOCADOR en forma adelantada y con acuse de recibo, correspondiente al periodo de vigencia de este contrato, que asciende a la suma total de **Gs. 298.216.842.- (GUARANÍES DOSCIENTOS NOVENTA Y OCHO MILLONES DOSCIENTOS DIEZ Y SEIS MIL OCHOCIENTOS CUARENTA Y DOS)** I.V.A. incluido a los valores que correspondan.----------

En caso que EL LOCATARIO decida rescindir el Contrato en forma unilateral o por causa imputable al LOCADOR, éste último deberá realizar la devolución de los montos en concepto de Alquileres pagados por anticipado y no devengados, en un plazo no mayor de 30 (treinta) días contados a partir de la entrega del inmueble arrendado, en cuenta administrativa indicada por EL LOCATARIO. En caso de no realizarse la devolución en el tiempo establecido, devengará un interés mensual del 2,5% (dos coma cinco por ciento) mensual.----------

EL LOCADOR reconoce los depósitos realizados en concepto de garantía de alquiler y las diferencias respectivas, abonadas por parte de EL LOCATARIO, derivados de Contratos de Locación de años anteriores, los cuales deberán ser devueltos por EL LOCADOR dentro de los 60 (sesenta) días de haber recibido el inmueble a entera satisfacción y bajo constancia escrita, previa documentación de las deducciones a que dieren lugar las obligaciones que surgen del pago de los servicios básicos de agua y corriente eléctrica, hasta la fecha efectiva de entrega del inmueble, así como de otros trabajos que deberán ser detallados por EL LOCADOR en el Acta de Recepción y en el plazo establecido.----------

CLÁUSULA QUINTA:

El presente contrato comenzará a regir a partir del día **01 de Enero de 2019 y hasta el 31 de Diciembre de 2019**, que sin obligación de notificar fenece, plazo prorrogable de común acuerdo entre las partes y bajo constancia escrita. Al término de su vigencia, el presente contrato podrá ser prorrogado, siempre que el EL LOCATARIO exprese su deseo por escrito al LOCADOR con por lo menos 30 (treinta) días de anticipación a la fecha de su término.----------

Al vencimiento del plazo será obligación del LOCATARIO, restituir la locación sin interpelación alguna, caso contrario deberá pagar al LOCADOR todos los alquileres por ocupación extemporánea, además de las otras cargas y obligaciones que están asumidas por él y del derecho del LOCADOR de accionar por daños y perjuicios.----------

CLÁUSULA SEXTA:

Conforme a lo establecido en el Art. 41° de la Ley 2051/03 modificado por el Art. 1° de la Ley N° 3439/07 de "Contrataciones Públicas" se retendrá el equivalente al cero punto cuatro por ciento (0.4%) sobre el importe de cada factura, deducidos los impuestos correspondientes.----------

EL LOCATARIO podrá rescindir el contrato, en forma unilateral, con la notificación de (30) treinta días de anticipación al LOCADOR; esto no dará derecho al LOCADOR a indemnización o reclamo alguno (Art. 45 de la Ley 2051/03).----------

EL LOCADOR deberá comunicar al LOCATARIO su deseo de rescisión, del contrato de locación por cualquier causa, con (60) sesenta días de preaviso.----------

CLÁUSULA 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.----------

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: agua corriente, provisión de energía eléctrica y por consumo de línea telefónica, por el plazo de duración del presente contrato o hasta la fecha de rescisión del mismo. [Se podrán indicar otros conceptos pagaderos por el Locatario, ej. tasa de recolección de basuras, etc.] .----------

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 fuere 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]*.----------

CLÁUSULA OCTAVA:
EL LOCATARIO podrá 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 N° 2051/03.----------

CLÁUSULA NOVENA:
El inmueble locado será destinado para las Oficinas y garaje del Señor Vice-Ministro de la Sub-Secretaría de Estado de Economía de este Ministerio.----------

EL LOCATARIO no podrá subarrendar, prestar o ceder de cualquier forma el inmueble a terceros, en todo o en parte, salve que medie autorización escrita previa del LOCADOR.---

CLÁUSULA DÉCIMA:
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.----------

CLÁUSULA 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 necesarios y urgentes de servicios básicos 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.----------

CLÁUSULA DÉCIMA 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 N° 2051/03.----------

CLÁUSULA DÉCIMA 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 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.----------

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

CONTRATO DE LOCACIÓN M.H. N° 11/19
Por Alquiler del 1er. Piso del Edificio Ybaga y un Garaje Privado para uso de la S.S.E.E.

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, en el lugar y fecha expresados al comienzo de este Contrato.----------

POR EL LOCATARIO: .....

Abg. MARÍA IRENE BARRETO DE GÓMEZ
Directora Administrativa
Ministerio de Hacienda

POR EL LOCADOR: .....

Sra. LOTTY M. JARITON
Representante Legal
Estudio Jariton S.A.

.....

Lic. DELMA ROSALÍA MEZA
Representante Legal
Estudio Jariton S.A.

ESTUDIO JARITON S.A.
Yegros 620 - Teléf. 445881 - 448051
Fax 441988 E-mail: jjariton@alquileres.comp.py
ASUNCIÓN - PARAGUAY