CONTRATO DE LOCACIÓN N° 05/2013

En la ciudad de Asunción, capital de la República del Paraguay, a los 4 días del mes de junio del año 2013, concurren, por una parte el **Sr. VICTOR RAFAEL GOROSTIAGA SAGUIER**, de nacionalidad paraguaya, con documento de identidad número 1.528.055, en su carácter de **PROPIETARIO**, quien constituye domicilio en la calle Juan de Salazar Nº 638 casi Avenida Perú de la ciudad de Asunción, denominado en adelante el **LOCADOR**; y por la otra, el **Sr. RAUL ANTONIO RAMON AGUILERA MENDEZ**, de nacionalidad paraguaya con documento de identidad número 839.275, con domicilio en Jejuí Nº 530 entre 14 de Mayo y 15 de Agosto, en su carácter de Representante y Presidente del Consejo de Agencia de Evaluación y Acreditación de la Educación Superior (ANEAES), según consta en el Acta de sesión del Consejo N° 01, de fecha 20 de diciembre de 2.012, denominado en adelante el **LOCATARIO**, convienen en celebrar el presente **CONTRATO DE LOCACIÓN** que se regirá por las siguientes clausulas:

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 y anexos;
(c) El formulario de Carta Oferta y Lista de Precios; y,
(d) Garantía de fiel cumplimiento de contrato.

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 al **LOCATARIO,** el inmueble con cuenta corriente catastral Nº 12-0019-19, ubicado en las calles Eligio Ayala N° 1036 casi Estados Unidos de la ciudad de Asunción y conforme a la siguiente descripción: recepción con sala de espera amoblada y climatizada, 6 (seis) salas para oficinas amobladas con módulos-terminales de trabajo con capacidad para 4 (cuatro) personas cada una con sus respectivas sillas, todas climatizadas, 2 (dos) baños modernos con todos sus accesorios,

MINISTERIO DE EDUCACION Y CULTURA * ANEAES * Agencia Nacional de Evaluación y Acreditación de la Educación Superior

grifería y luz, pisos, paredes revestidas de azulejo, sanitarios y accesorios, 1 (una) cocina comedor con heladera y muebles, 1(un) depósito, 5 (cinco terrazas) y patio amplio, garage con sistema de portón eléctrico a control remoto, con capacidad para 6 vehículos y 2 (dos) líneas telefónicas.

El inmueble será destinado para el funcionamiento de oficinas de la ANEAES, no pudiendo hacer uso para otro fin sin el consentimiento por escrito del **LOCADOR**. El **LOCATARIO** no podrá sub alquilar el inmueble ni realizar cesión de sus derechos de **LOCATARIO** a terceros.

SEGUNDA:

El crédito presupuestario para cubrir el compromiso derivado del presente contrato está previsto en el Subgrupo 250, objeto del gasto específico 251, incluidos en el (Presupuesto General de la Nación, Ministerio de Educación, Programa 8, hasta la suma de Gs. 300.000.000 (Guaraníes trescientos millones). Esta contratación está incluida en el Plan Anual de Contrataciones (PAC) con el Nº 258675.

TERCERA:

El presente contrato es el resultado del proceso de la Locación de Inmueble Determinado N° 01, convocado por la Unidad Operativa de Contrataciones de la ANEAES, según resolución N° 70.

CUARTA:

El precio de la locación se fija en la suma total de Gs. 275.000.000 (guaraníes doscientos setenta y cinco millones) IVA incluido, a ser abonados en 4 cuotas pagaderos de la siguiente manera: El primer pago de Gs. 62.500.000 (guaraníes sesenta y dos millones quinientos mil) se procesará en el mes de junio de 2.013, un segundo pago de Gs. 62.500.000 (guaraníes sesenta y dos millones quinientos mil) a realizarse en el mes de agosto de 2.013, un tercer pago de Gs. 75.000.000 (guaraníes setenta y cinco millones) a realizarse en el mes de marzo de 2.014 y un último pago de Gs. 75.000.000 (guaraníes setenta y cinco millones) en el mes de julio de 2.014.

El monto de la garantía es de Gs. 25.000.000 (Guaraníes veinte y cinco millones), a ser abonada con el primer pago, previa presentación de la factura correspondiente.

El monto total del presente contrato es de Gs. 300.000.000 (Guaraníes trescientos millones) IVA incluido.

MINISTERIO DE EDUCACIÓN Y CULTURA – ANEAES – Agencia Nacional de Evaluación y Acreditación de la Educación Superior – República del Paraguay

El pago se realizará por el sistema de Pago Directo a Proveedores en la Cuenta Corriente suministrada por el **LOCADOR**.

QUINTA:

La falta de pago de 1(una) cuota fijada en el presente Contrato, provocará su rescisión de pleno derecho. El **LOCADOR** podrá rescindir el presente contrato sin costas para el mismo por el incumplimiento de cualquiera de las cláusulas de este contrato por parte del **LOCATARIO**, sin necesidad de interpelación judicial o extrajudicial y autorizara AL **LOCADOR** a exigir el inmediato desalojo, corriendo a cargo del **LOCATARIO** todos los gastos que las gestiones ocasionaren.

SEXTA:

El **LOCATARIO**, se compromete a abonar el importe del alquiler por cuotas del 20 (veinte) al 30 (treinta) de cada mes fijado en la Cláusula Cuarta. Queda expresamente convenido, que el mero vencimiento del plazo, hará incurrir en mora al **LOCATARIO**, sin que sea necesaria interpelación judicial o extrajudicial alguna. Asimismo, en caso de que no se abone el alquiler posterior a los 30 días al mes fijado para el pago, se pagará en concepto de multa el 5% de la cuota atrasada precio fijado por el alquiler referido.

SEPTIMA:

El presente contrato tendrá una vigencia de 1 año 10 meses a partir del mes de marzo del año 2.013, hasta el 31 de diciembre del año 2.014, que podrá renovarse de común acuerdo observando lo dispuesto en el Art. 47 de la Ley 2051/03.

OCTAVA:

El presente contrato es plurianual, puesto que abarca los ejercicios fiscales del año 2.013 y el año 2.014. Esta modalidad está claramente establecida en la Resolución DNCP 458/12 de fecha 14 de marzo de 2.012

NOVENA:

Conforme a lo establecido en el Art. 41º de la Ley 2.051/03 modificado por el Art. 1º de la Ley 3.439/07 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.

DECIMA:

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.

f) Reparar los daños de carácter estructural del inmueble, derivados de fallas en la construcción y o antigüedad de la misma.

El **LOCATARIO** se obliga a:

a) El pago de los servicios de: agua corriente de la Cta. Cte. Ctral Nº 12-0019-19, provisión de energía eléctrica y por consumo de las líneas telefónicas Nº 021 445-678 y 021 207-668 por el plazo de duración del presente contrato o hasta la fecha de rescisión del mismo, obligándose a entregar las constancias de pago de las respectivas facturaciones al **LOCADOR** en el momento de la entrega del inmueble.

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]*

DECIMA PRIMERA:

Las líneas telefónicas Nº 021 445-678 y 021 207-668 es de propiedad del **LOCADOR** y el **LOCATARIO** usufructuara durante la vigencia del presente contrato, pagando puntualmente todos los servicios y cargos que a ella correspondan.

DECIMA SEGUNDA:

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.

DECIMO TERCERA:

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 CUARTA:

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 QUINTA:

El **LOCADOR** o cualquier persona nombrada por el mismo, podrá realizar visitas al inmueble para verificar el estado del mismo.

DECIMO SEXTA:

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 2051/03.

DECIMO SEPTIMA:

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 o Arbitraje ante la Dirección Nacional de Contrataciones Públicas suspende el plazo para interponer la demanda judicial respectiva hasta que sean resueltos.

DECIMO OCTAVA: La ejecución del contrato estará a cargo de la Dirección Administrativa de la ANEAES.

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 cuatro días del mes de junio de 2013.

Raúl Aguilera Méndez, Msc.
Presidente de la ANEAES
Locador

Víctor Rafael Gorostiaga Saguier
Locatario

Ing. Fátima Bogado de Sarubbi
Vicepresidenta de la ANEAES
Co deudor