CONTRATO DE LOCACIÓN M.H. N° 55/17
Por alquiler de Oficinas para Dependencias de la Dirección Superior del Ministerio de Hacienda

En la Ciudad de Asunción, Capital de la República del Paraguay, a los 19 días del mes de Junio del año dos mil diez y siete, entre el MINISTERIO DE HACIENDA, con domicilio en la calle Chile N° 252 entre Palma y Presidente Franco, Asunción, República del Paraguay, representado para este acto por la Señora Directora Administrativa **Econ. ANDREA MERCEDES PICASO RODRÍGUEZ**, paraguaya, con Cédula de Identidad Civil N° 5.086.593, calidad que acredita con la exhibición del testimonio del Decreto del Poder Ejecutivo N° 4792 de fecha 25 de Enero de 2016, denominado en adelante **EL LOCATARIO** por una parte, y por la otra, el **Dr. JOSÉ D. BOGARÍN C.**, paraguayo, con R.U.C. N° 573053-8, Cédula de Identidad Civil N° 573.053, denominado en adelante **EL LOCADOR**, en su carácter de Administrador Provisional, en representación del extinto propietario Sr. José Raimundo Bogarín Amarilla, según Juicio de Sucesión A.I. N° 04 de fecha 19 de Enero de 2017 del Juzgado de Primera Instancia en lo Civil y Comercial del 9no. Turno, y que constituye domicilio en la calle Avda. Artigas N° 1921, Teléf: 293-317, acuerdan celebrar el presente "CONTRATO DE LOCACIÓN 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) Pliego de Bases y Condiciones y sus Addendas o modificaciones;
(c) Las Instrucciones al Oferente (IAO) y las Condiciones Generales del Contrato (CGC) publicadas en el portal de Contrataciones Públicas;
(d) La oferta de EL LOCADOR;
(e) La resolución de adjudicación del Contrato emitida por EL LOCATARIO y su respectiva notificación, y;
(f) Garantía de Mantenimiento de Oferta (Póliza o Garantía Bancaria).

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 del Pliego de Bases y Condiciones, en cuyo caso prevalecerá lo dispuesto en este.----------

CLÁUSULA PRIMERA:
EL LOCADOR da en locación a favor del LOCATARIO un inmueble de su titularidad, situado en el 4to. y 5to. Pisos del Edificio CITICENTRO, sito en la calle Estrella N° 345 c/Chile e individualizado como finca N° 1.873, Cta. Cte.

Catastral N° 11-034-01-04/05, distrito de La Catedral de la ciudad de Asunción del Departamento Central, con una superficie de 1709,12 m2 totales (área propia y área común), distribuidos en los 2 Pisos, que serán destinados como locales de Oficinas para Dependencias de la Dirección Superior del Ministerio de Hacienda.----------

CLÁUSULA SEGUNDA:

El crédito presupuestario para cubrir el compromiso derivado del presente contrato está previsto en los Objetos del Gasto específicos 240 y 250 FF 10, conforme al Certificado de Disponibilidad Presupuestaria (CDP) N° 457/17, vinculado al Plan Anual de Contrataciones (PAC) con el ID N° 330.526. Los montos que corresponden al Año 2018, se encontrarán supeditados a la aprobación presupuestaria de dicho Ejercicio Fiscal.----------

CLÁUSULA TERCERA:

El presente Contrato es el resultado del Proceso de Locación de Inmuebles N° 01/17, convocado por el Ministerio de Hacienda, según Resolución D.A. N° 86 de fecha 23 de Marzo de 2017. La locación fue autorizada por Resolución D.A. N° 115 de fecha 06 de Abril de 2017.----------

CLÁUSULA CUARTA:

Para los fines del presente Contrato, se conviene en establecer que el precio del alquiler de los referidos pisos, queda estipulado en la suma mensual de **(Gs. 54.005.190.-) GUARANÍES CINCUENTA Y CUATRO MILLONES CINCO MIL CIENTO NOVENTA**, incluyendo el Impuesto al Valor Agregado (I.V.A.).----------

EL LOCATARIO procederá a efectuar el pago total de los servicios de locación a EL LOCADOR en forma adelantada y con acuse de recibo, el monto correspondiente al Ejercicio Fiscal Año 2017, y que asciende a la suma de **(Gs. 486.046.710.-) GUARANÍES CUATROCIENTOS OCHENTA Y SEIS MILLONES CUARENTA Y SEIS MIL SETECIENTOS DIEZ.**----------

Queda pendiente, el pago correspondiente al Ejercicio Fiscal Año 2018, que asciende a la suma de **(Gs. 162.015.570.-) GUARANÍES CIENTO SESENTA Y DOS MILLONES QUINCE MIL QUINIENTOS SETENTA**, la cual será abonada una vez aprobado el Presupuesto General de Gastos de dicho año y el Plan Financiero de la Entidad.----------

En concepto de Expensas Comunes, EL LOCATARIO abonará a EL LOCADOR la suma mensual de **(Gs. 13.316.666.-) GUARANÍES TRECE MILLONES**

TRESCIENTOS DIEZ Y SEIS MIL SEISCIENTOS SESENTA Y SEIS, que totaliza durante la vigencia del contrato la suma de **(Gs. 159.799.992.-) GUARANÍES CIENTO CINCUENTA Y NUEVE MILLONES SETECIENTOS NOVENTA Y NUEVE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y DOS.**----------

El monto total del presente Contrato es de **(Gs. 807.862.272.-) GUARANÍES OCHOCIENTOS SIETE MILLONES OCHOCIENTOS SESENTA Y DOS MIL DOSCIENTOS SETENTA 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 a EL 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.----------

CLÁUSULA QUINTA:

El presente contrato tendrá una vigencia de **12 (doce)** meses, comenzando a regir a partir del día **06 de Abril de 2017**, que podrá renovarse de común acuerdo observando lo dispuesto en el Art. 47 de la Ley N° 2051/03.----------

CLÁUSULA SEXTA:

El monto abonado en concepto de EXPENSAS COMUNES incluye:

a) Limpieza de áreas comunes.----------
b) Instalaciones eléctricas y bombas de agua.----------
c) Plomería de los baños (excluyendo repuestos).----------
d) Mantenimiento de escaleras presurizadas.----------
e) Mantenimiento de Ascensores.----------

CLÁUSULA SÉPTIMA:

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.----------

CLÁUSULA OCTAVA:

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) Realizar las gestiones ante la Municipalidad para la presentación hasta la aprobación final de planos municipales y el sistema de prevención contra incendios al tomar posesión del inmueble y en caso de realizar modificaciones a la estructura edilicia.----------

c) Recibir la suma estipulada en concepto de alquiler en la forma pactada.----

d) Entregar al LOCATARIO la posesión del inmueble a partir de la firma del presente contrato.----------

e) Realizar las reparaciones necesarias en caso que el inmueble locado sufra algún deterioro no imputable al LOCATARIO, en el plazo de dos (02) días hábiles. Este plazo podrá ser prorrogado hasta por cinco (05) días hábiles, a petición del LOCADOR por causas debidamente justificadas.---

f) 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 telefónico, por el plazo de duración del presente contrato o hasta la fecha de rescisión del mismo.----------

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 NOVENA:

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 DÉCIMA:

EL LOCATARIO aplicará una sanción pecuniaria al LOCADOR, equivalente al 2% (dos por ciento) del valor mensual abonado en concepto de expensas comunes, por cada día de atraso del plazo establecido por EL LOCATARIO, en los siguientes casos:

- Incumplimiento de lo dispuesto en la Cláusula Octava inciso e) de las Obligaciones del Locador.----------
- Incumplimiento de los SERVICIOS Y/O OBLIGACIONES incluidos en los GASTOS DE EXPENSAS COMUNES, detallados en la Cláusula Sexta, del presente Contrato, previa comunicación al LOCADOR, y en los mismos plazos previstos en la Cláusula Octava inciso e).----------

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMERA:

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 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.----------

CLÁUSULA DÉCIMA 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 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 CUARTA:

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.----------

En prueba de conformidad se suscriben 2 (dos) ejemplares constituidos por 6 (seis) páginas progresivamente numerados, de un mismo tenor y a un solo efecto en el lugar y fecha indicados al comienzo de este Contrato.----------

POR EL LOCATARIO: .....

Econ. ANDREA M. PICASO R.
Directora Administrativa
Ministerio de Hacienda

POR EL LOCADOR: .....

Dr. JOSÉ D. BOGARÍN C.
Administrador Provisional
En representación del Sr. JOSÉ R. BOGARÍN A.