# CONTRATO DE LOCACIÓN M.H. N° 13/2021

## EN EL MARCO DE LA LOCACIÓN DE INMUEBLES 03/20 - ID N° 387.654, 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 9 días del mes de ABRIL del año dos mil veintiuno, 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 el Señor Director Administrativo **Lic. JORGE PEDRO GALEANO ROBLEDO**, paraguayo, con Cédula de Identidad N° 564.232, calidad que acredita con la exhibición del testimonio del Decreto del Poder Ejecutivo N° 4711 de fecha 12 de enero de 2021, 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 **Sra. Nathalia C. Meza**, en su carácter de Apoderada, con Cédula de Identidad N° 1.267.310, que constituyen domicilio en la calle Yegros N° 620 – Asunción, deciden celebrar este **"CONTRATO DE LOCACIÓN DE INMUEBLE Y GARAJE PRIVADO"**, 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) 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;
(f) Garantía de Mantenimiento de Oferta; y
(g) Garantía de Cumplimiento de Contrato.

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 este.

**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.

Jorge Galeano Robledo
Director Administrativo

**CLÁUSULA SEGUNDA:**

El crédito presupuestario para cubrir el compromiso derivado del presente contrato está previsto en el Objeto del Gasto específico 240 y 250, conforme al Certificado de Disponibilidad Presupuestaria (CDP) N° 259 /21 vinculado al Plan Anual de Contrataciones (PAC) con el ID N° 387.654.

**CLÁUSULA TERCERA:**

El presente Contrato es el resultado del proceso de **Locación de Inmuebles [Determinado] N° 03/20 Ad Referéndum, para el "Alquiler de oficinas, locales y estacionamientos para el MH – Plurianual"** convocado por el Ministerio de Hacienda. La adjudicación fue realizada según **Resolución MH/DA N° 342, de fecha 30 de diciembre del 2020.**

**CLÁUSULA CUARTA:**

Para los fines del presente contrato, se conviene en establecer que el *precio del Alquiler de oficinas del 1er. Piso y un garage privado del Edificio Ybaga,* queda estipulado en la suma mensual de **Gs. 25.722.428 (Guaraníes Veinte y cinco Millones setecientos veinte y dos mil cuatrocientos veinte y ocho),** incluyendo el Impuesto al Valor Agregado (I.V.A.).

EL LOCATARIO entrega a EL LOCADOR la suma de **Gs. 4.630.036 (Guaraníes Cuatro Millones seiscientos treinta mil treinta y seis)**, I.V.A. incluido, en *concepto de Gastos Administrativos del Alquiler de oficinas del 1er. Piso y un garage privado del Edificio Ybaga, No Reembolsable.*

Asimismo, EL LOCATARIO procede a abonar en concepto de *Diferencia de Deposito de Alquiler de oficinas del 1er. Piso y un garage privado del Edificio Ybaga,* la suma de **Gs. 1.224.878 (Guaraníes Un Millón doscientos veinticuatro mil ochocientos setenta y ocho)** 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. 314.524.050 (Guaraníes Trescientos catorce millones quinientos veinticuatro mil cincuenta),** Impuesto al Valor Agregado (IVA) Incluido.

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.

Jorge Galeano Robledo
Director Administrativo

**CLÁUSULA QUINTA:**

El presente contrato tendrá una vigencia a partir del **01 de Enero de 2021 y hasta el 31 de Diciembre de 2021**, 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 LOCATARIO exprese su deseo por escrito a EL LOCADOR con por lo menos 30 (treinta) días de anticipación a la fecha de su término, de común acuerdo observando lo dispuesto en el Art. 47 de la Ley N° 2051/03.

Al vencimiento del plazo será obligación del LOCATARIO, restituir la locación sin interpelación alguna, caso contrario deberá pagar a EL LOCADOR todos los alquileres por ocupación extemporánea, además de las otras cargas y obligaciones que están asumidas por él y del derecho de EL 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" y en virtud a las reglamentaciones vigentes se realizarán las retenciones correspondientes.

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.

b) Pagar el precio estipulado en concepto de alquileres en el lugar y tiempo pactados.

*Jorge Galeano Robledo*
Director Administrativo

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 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.

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.

**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.

*Jorge Galeano Robledo*
Director Administrativo

**CLÁUSULA DÉCIMA TERCERA**

El adjudicado deberá en el plazo de quince (15) días calendario desde la firma del presente contrato, presentar ante el Departamento de Monitoreo de Contratos de la Coordinación de la Unidad Operativa de Contratación, 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.

**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 su Decreto Reglamentario).

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.

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:** .....

**Lic. JORGE PEDRO GALEANO ROBLEDO**
**Director Administrativo**
**Ministerio de Hacienda**

**POR EL LOCADOR:** .....

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

.....

**Sra. NATHALIA MEZA**
**Representante Legal**
**Estudio Jariton S.A.**



ESTUDIO JARITON S.A.
Yegros 620 - Telef. 445091 - 445051
Fax 445068 E-mail: jjariton@alquileres.comp.py
ASUNCIÓN - PARAGUAY