CONTRATO DE LOCACIÓN DE INMUEBLE N° 13/2019

Entre el **MINISTERIO DE EDUCACIÓN Y CIENCIAS**, con RUC N° 80005190-4, con domicilio en Estrella N° 443 c/ Alberdi, de la Ciudad de Asunción, República del Paraguay, representado para este acto por el Director General de Administración y Finanzas, **ECONOMISTA ALEJANDRO DUARTE**, con C.I. N° 1.093.404, autorizado a suscribir el presente contrato conforme al Artículo 2° de la Resolución Ministerial N° 506 de fecha 31 de enero de 2019, denominado en adelante el **LOCATARIO**, por una parte, y por la otra, la firma **FLEMING S.A.** con RUC N° 80013207-6, representado para este acto por el **SR. CLAUDIO SALVATORE DI MARTINO**, con C.I. N° 310.915, con domicilio en Mcal. López N° 1048 c/ EEUU, de la Ciudad de Asunción, denominado en adelante el **LOCADOR**, acuerdan celebrar la presente "CONTRATO DE LOCACION 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) 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) Los demás documentos entregados por el oferente y no rechazados por la convocante.

Los documentos que forman parte del Contrato deberán considerarse

Econ. Alejandro Duarte
Director General
Dirección General de Administración y Finanzas

Edificio Fleming S.A.
RUC: 80013207-6

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** un inmueble de su propiedad situado en Eligio Ayala N° 1061 e/ Brasil y EEUU de la Ciudad de Asunción, denominado Edificio Fleming, con Cta. Cte. Catastral N° 12-0003-29-000 y N° 12-0003-06-000, que será destinado para el Conservatorio Nacional de Música (CONAMU).

SEGUNDA:

El crédito presupuestario para cubrir el compromiso derivado del presente Contrato está previsto conforme al Certificado de Disponibilidad Presupuestaria vinculado al Plan Anual de Contrataciones (PAC) con el ID N° 355521.

TERCERA:

El presente contrato es el resultado del proceso **LOCACIÓN DE INMUEBLES N° 01/2019 LOCACIÓN DE INMUEBLES PARA OFICINAS Y DEPÓSITOS PARA EL MECID N° 355.521**, convocado por EL Ministerio de Educación y Ciencias, según Resolución Ministerial N° 12080, de fecha 27 de diciembre de 2018.

CUARTA:

El precio de la locación se fija en la suma mensual de Gs.56.160.000. (Guaraníes Cincuenta y seis millones ciento sesenta mil.) IVA incluido, pagaderos por mes vencido.

El monto total del presente contrato es de Gs. 617.760.000 (Guaraníes Seiscientos diecisiete millones setecientos sesenta mil) IVA incluido.

Econ. Alejandro Duarte
Director General
Dirección General de Administración y Finanzas

Edificio Fleming S.A.
RUC: 80013207-6

El pago se realizará a nombre de FLEMING S.A. en la CUENTA CORRIENTE N° 01-01-158.332 del BANCO BBVA, habilitada para el efecto.

Los pagos serán efectuados a través de la Dirección General de Administración y Finanzas del Ministerio de Educación y Ciencias, de acuerdo al plan de caja y a los fondos efectivamente transferidos por el Ministerio de Hacienda contra la presentación de las facturas por los meses vencidos, para lo cual el **LOCADOR** deberá presentar una nota de solicitud de pago en la Dirección Administrativa, en la cual se deberá indicar el número de la factura que se acompaña. Las facturas deberán estar debidamente llenadas con los datos del locatario (NOMBRE: MINISTERIO DE EDUCACIÓN Y CIENCIAS, R.U.C.: 80005190-4, FECHA, CONCEPTO: MES QUE CORRESPONDA LA LOCACIÓN Y NÚMERO DE CONTRATO)).

El pago se realizará en forma mensual dentro de los 60 (sesenta) días posteriores a la presentación de la solicitud correspondiente.

QUINTA:

El presente contrato tendrá una vigencia de 11 meses a partir del 31 de enero del 2019 hasta el 31 de diciembre del 2019 *que podrá renovarse de común acuerdo observando lo dispuesto en el Art. 47 de la Ley 2051/03.*

En caso de que las partes acuerden la renovación del presente Contrato, la aceptación de las mismas será asentado por escrito; en caso contrario, el presente contrato quedará extinguido de pleno derecho y se acuerda expresamente que queda facultada del **LOCADOR** a disponer el inmediato desalojo de la unidad Locada sin necesidad de requerimiento judicial o extrajudicial o intimación previa.

SEXTA:

Conforme a lo establecido en el Art. 41° de la Ley 2.051/03 modificado por el

Edgar Alejandro Duarte
Director General
Dirección General de Administración y Finanzas

Edificio Fleming S.A.
RUC: 80013207-6

Art. 1° 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.

SEPTIMA:

EL **LOCADOR** se obliga a:

a) El pago de los impuestos inmobiliarios, tasas, contribuciones cumplimiento de las disposiciones de Orden Municipal y legal u otro tipo de gravamen que pudiera pesar sobre el inmueble de manera a que la unidad Locada cumpla acabada e irrestrictamente con todas y cada una de las disposiciones establecidas para el efecto de la habilitación de las oficinas de las dependencias del Ministerio de Educación y Ciencias, como ser la aprobación de planos, inspección Municipal, establecimientos de salidas de emergencias, etc.

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

c) Debe realizar el mantenimiento y la reparación de las conexiones de los SSHH, de modo a garantizar su normal funcionamiento.

d) El mantenimiento y la reparación de los acondicionadores de aire del edificio, que están a cargo de la **LOCADORA** y deben ser realizados mínimamente cada 6 (seis) meses o en su defecto cuando sea necesario.

e) Realizar las reparaciones necesarias en caso que el inmueble locado sufra algún deterioro no imputable al LOCATARIO sobre la parte estructural del inmueble.

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 correspondiente a la provisión del servicio de Energía Eléctrica (ANDE)medidores y NIS Nos. 2967386/1359499,

MINISTERIO DE EDUCACIÓN Y CIENCIAS
Dirección General de Administración y Finanzas

Edgar Alejandro Duarte
Director General
Dirección General de Administración y Finanzas

2967390/1359495, 2967375/1359487, 2967376/1359488, 2967380/1359492, 2967379/1359491, 2967378/1359490, 2967377/1359489, 2967381/1359493, 2967382/1359494, 2967367/1359486, 2967371/1359482, 2967370/1359483, 2967369/1359484, 2967368/1359485, 2967372/1359481, 2967373/1359480, 2967374/1359479, 2967365/1359477, 2967366/1359478, 3384960/1359509, 3384959/1359508, 3181985/1359512, 2967397/1359513, 2967396/1359514, 3181987/1359510, 3181986/1359511, 2967391/1359503, 2967395/1359507, 2967394/1359506, 2967393/1359505, 2967385/1359500, 2967383/1359502, 2967392/1359504, 2967384/1359501, 2967389/1359496, 2967388/1359497, 2967387/1359498, 2500/1261009,Agua (ESSAP) medidores Nos. 61001549, 98023501)y Teléfono (COPACO) si lo hubiere, ello hasta el día en que la LOCADORA lo recibe a su entera satisfacción y bajo acta de recepción el LOCATARIO asume todas las responsabilidades; y por ende, las consecuencias emergentes de comprobarse la existencia de conexiones clandestinas o al margen de las reglamentaciones vigentes de servicios públicos y privados.

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.

e) EL **LOCATARIO** hace recepción de la unidad Locada en buenas condiciones, comprometiéndose a conservarla, mantenerla y entregarla en las mismas condiciones recibidas.

f) El **LOCATARIO** se encuentra facultado a introducir mejoras en la unidad Locada, previa autorización escrita de la **LOCADORA**; las mismas quedaran indefectiblemente a favor de la unidad Locada,

Alejandro Duarte
Director General
Dirección General de Administración y Finanzas

Edificio Fleming
RUC: 80013207-0

renunciando el **LOCATARIO** a realizar reclamo alguno sobre las mejoras introducidas.

g) 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 de la **LOCADORA.**

h) El **LOCATARIO** asume de pleno derecho todas las responsabilidades civiles, penales, comerciales y/o administrativas emergentes de la explotación del inmueble y sus instalaciones durante el periodo de validez del presente contrato de locación. Asimismo, será el único responsable por objetos, mercancías, cajas, bultos o substancias legales o ilegales que puedan encontrarse en el inmueble.

OCTAVA:

LAS PARTES El LOCATARIO Y EL LOCADOR 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:

La Dirección Administrativa, dependiente de la Dirección General de Administración y Finanzas del Ministerio de Educación y Ciencias, será la responsable de la ejecución del presente Contrato.

En caso de que el inmueble dado en locación, durante el transcurso del contrato, sufra algún deterioro no imputable al LOCATARIO, este avisara por escrito la necesidad de la reparación. La petición será atendida por el locador y

Edificio Fleming S.A.
RUC: 80013207-6

se realizara la reparación de inmediato si corresponde a un daño estructural de la propiedad.El **Locador** no será responsable delos materiales de limpieza ni del personal para mantener limpio el predio. En ningún caso las reparaciones efectuadas por el **Locatario** serán imputados a cuenta del precio del alquiler.

DECIMA:

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. Para la instalación de equipos con consumo eléctrico y para evitar riesgos por sobre carga es necesaria una comunicación previa al **Locador y** este se encargará de las instalaciones.

DECIMA PRIMERA:

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 2051/2003

DECIMA SEGUNDA:

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

Edificio Fleming S.A.
RUC: 80013207-6

solicitud de Avenimiento 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 3 (tres) ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto en la Ciudad de Asunción, República del Paraguay, a los 31 días del mes de enero de 2019.

Edificio Fleming S.A.
RUC: 80013207-6

CLAUDIO SALVATORE DI MARTINO
Representante
FLEMING S.A.
LOCADOR

ECON. ALEJANDRO DUEARTE
Director General
Dirección General de Administración y Finanzas
LOCATARIO