Presidencia de la Republica
Unidad Operativa de Contrataciones

DICTAMEN N° 23/2023

Asunción, 5 de diciembre de 2.023.

"ALQUILER DE EDIFICIO DON CARLOS PISO 10"- ID N° 438.434

I ANTECEDENTES

Con relación a la estimación de precios para la contratación de referencia, La Unidad Operativa de Contrataciones formula el presente Dictamen de conformidad a la reglamentación dispuesta por la Dirección Nacional de Contrataciones Públicas por Resolución DNCP N° 1890/2020.

II Normas Aplicables

El Articulo 4º de la ley 2051/03 de Contrataciones Publicas impone los principios de economía y eficiencia en el marco de la contratación estatal conforme a los cuales las necesidades públicas deben ser satisfechas con la oportunidad, calidad y costo que aseguren al Estado Paraguayo las mejores condiciones, sujetándose a disposiciones de racionalidad, austeridad y disciplina presupuestaria.

El artículo 15 de la misma ley obliga a los Organismos, Entidades y Municipalidades a la realización de la estimación del costo de cada contrato a fin de determinar el procedimiento de afectación especifica de los créditos presupuestarios. Para la construcción de la estimación de costo de cada operación la Normativa refiere que la convocante deberá considerar todas las formas de erogación, incluyendo el costo principal, el mantenimiento, las refacciones los insumos para la operación los fletes, los seguros, las comisiones, los costos financieros, los tributos, los derechos, las primas y cualquier otra suma que deba erogarse como consecuencia de la contratación.

Además de la estimación Global de Costos se deberá contar con el desglose de todos los lotes, ítems o sub ítems que lo componen detallando los precios referenciales que le corresponden, independientemente al sistema de adjudicación; los cuales serán cargados en el Sistema de Información de las Contrataciones Públicas para su difusión junto con los demás documentos del llamado.

En caso de llamados de bienes en los cuales se requieran servicios conexos, los precios referenciales de estos últimos deberán ser elaborados en forma separadas, respecto de su principal.

La publicación de los Precios de referencia y sus antecedentes es realizada a los fines de brindar mayor transparencia al Sistema de Contrataciones Publicas y no supones verificación ni aprobación por parte de la Dirección Nacional de Contrataciones Públicas.

Igualmente, la citada resolución establece los siguientes métodos para la fijación de precios de referencia:

Las convocantes deberán seleccionar al menos tres precios obtenidos de la combinación de dos o más de las siguientes opciones:

1. Precios ofrecidos por empresas al público en general para el bien, obra o servicio requerido por la Convocante, ya sea que tales ofertas hayan sido realizadas en un portal público de internet, o a través de publicaciones periodísticas, revistas u otros medios comprobatorios idóneos.
2. Precios publicados por cámaras, organizaciones, instituciones, organismos del sector público o privado, nacional o internacional, que puedan ser verificados en revistas, páginas web, catálogos u otros documentos, respecto de bienes, servicios u obras similares o idénticos a lo solicitado.
3. Precios adjudicados por la propia convocante, o por otros organismos, Entidades o Municipalidades, conforme a los datos publicados en el Sistema de Información de Contrataciones Públicas.
4. Precios de potenciales oferentes, requeridos a través de cualquier mecanismo que permita contar con la evidencia de la solicitud y su respuesta, tales como fax, correo electrónico, nota u otro medio comprobatorio idóneo.

   Excepcionalmente, si por la complejidad, especialidad o particularidad de la contratación no resultare posible alcanzar la cantidad de 3 (tres) fuentes requeridas para la obtención de los precios, la convocante podrá adoptar el mecanismo que considere apropiado para obtener los precios de referencia, en cuyo caso tal situación deberá ser suficientemente fundada en el Dictamen firmado por el Encarado de la UOC en el que se detalle la metodología utilizada para la obtención de los Precios de Referencia.

   A partir de la información obtenida, la Convocante fijara los Precios de Referencia, tendiendo a los Principios de Economía y Eficiencia, y al criterio de Razonabilidad. En el correspondiente dictamen firmado por el Encargado de la UOC se deberá detallar la metodología utilizada para la

Graciela Pérez de Zunini
Directora de la U.O.C.
Presidencia de la República

DICTAMEN Nº 23/2023

obtención de los precios de referencia (promedio, precio más bajo, u otro mecanismo pertinente) y demás datos e informaciones relacionados

III CONCLUSIONES

a) Documentos respaldatorios de la estimación de costos

En esta oportunidad para la elaboración de precios referenciales del presente llamado se han tomado los siguientes contratos

- Contrato 52/2018 del Gabinete Civil.
- Contrato 30/2020 del Gabinete Civil
- Contrato 31/2022 del Gabinete Civil

En virtud de los contratos se ha elaborado la lista de precios estimado para la contratación.

b) Metodología para la obtención de precio de referencia

De conformidad a lo establecido en la resolución DNCP N° 1890/2020(guía para la elaboración de precios de referencia para los organismos, Entidades y Municipalidades) de las contrataciones reguladas por la Ley 2051/03 de Contrataciones Públicas, se ha procedido a la metodología de:

-Precios Adjudicados por la propia convocante, o por otros organismos Entidades o Municipalidades, conforme a los datos publicados en el Sistema de Información de Contrataciones Públicas.

Se han utilizado tres contratos con precios adjudicados por esta Institución teniendo en cuenta que hace varios años, el Gabinete Civil viene arrendando las oficinas ubicadas en el Edificio Don Carlos Piso 10, a fin de lograr la obtención del precio de Referencia y destacar que es Locación de Inmueble Determinado.

Los precios de referencia que se utilizan en el presente proceso se fundan en los principios de base, de toda Contratación Pública Nacional que son **Economía Y Eficiencia**, previstos en le Ley 2051/03 de Contrataciones públicas, buscando las mejores condiciones (Costo -Calidad). En este sentido se opto por fijar como precio referencial el precio promedio de las fuentes obtenidas.

Por tanto, en base a lo expuesto, esta Dirección concluye, que el precio promedio establecido en el presente proceso, se adecua a lo dispuesto en el artículo segundo de la Resolución DNCP N° 1890/2020.

Graciela Pérez de Zunini
Dirección de la UOC
Gabinete Civil
Presidencia de la Republica

PRESIDENCIA DE LA REPUBLICA

GABINETE CIVIL

UNIDAD OPERATIVA DE CONTRATACIONES

CUADRO DE PRECIOS REFERENCIALES

Alquiler Piso 10 Edificio Don Carlos

					Contrato 52/2018 - Gabinete Civil	Contrato 30/2020 - Gabinete Civil	Contrato 31/2022 - Gabinete Civil	Promedio
Ítem	Descripción del Servicio	Unidad de Medida	Presentación	Cantidad	Precio Unitario (IVA Incluído)	Precio Unitario (IVA Incluído)	Precio Unitario (IVA Incluído)	Precio Unitario (IVA Incluído)
1	*Alquiler Piso 10 Edificio Don Carlos*	Unidad	Mes	1	6.400.000	7.000.000	7.000.000	6.800.000
	Total				**6.400.000**	**7.000.000**	**7.000.000**	**6.800.000**

PRESIDENCIA DE LA REPÚBLICA * Unidad Operativa de Contrataciones * Dirección Administrativa * REPÚBLICA DEL PARAGUAY

Daniela Pérez de Zunini
Directora de la U.O.C.
Presidencia de la República

PRESIDENCIA de la REPÚBLICA del PARAGUAY
DIRECCIÓN GENERAL de ADMINISTRACIÓN y FINANZAS

CONTRATO Nº 31/2022

"LOCACION DE INMUEBLE DETERMINADO EDIFICIO DON CARLOS PISO 10"

*Entre el Gabinete Civil de la Presidencia de la República con domicilio en El Paraguayo Independiente y Ayolas, ciudad de Asunción, República del Paraguay, representada para este acto por el Señor **César Ibarrola Cano**, Ministro-Director General de Administración y Finanzas, con Cédula de Identidad N° 811.508, denominado en adelante **LOCATARIO**, por una parte, y, por la otra, la señora **Nora Esther Baumann de Andrada**, con Cédula de Identidad Nº 401.946 con domicilio en Tte. Jara Méndez Nº 540 casi Pitiantuta, ciudad de Asunción, República del Paraguay, denominado en adelante **LOCADOR**, acuerdan celebrar el presente contrato de "Locación de Inmueble" el cual estará sujeto a las siguientes cláusulas y condiciones:*

PRIMERA:
EL LOCADOR da en locación a favor del LOCATARIO parte de un inmueble de su propiedad situado en la calle El Paraguayo Independiente Nº 515 c/ 14 de Mayo, e individualizado como Edificio "Don Carlos" Piso 10, Cta. Cte. Catastral Nº 10-0389-12-10-001 y Nº 10-0389-12-10-002, distrito U3 A1000, de la ciudad de Asunción, Capital, con una superficie edificada aproximada de 102 m2, que será destinado para local y dependencias de la institución.

SEGUNDA:
El crédito presupuestario para cubrir el compromiso derivado del presente contrato está previsto en el Subgrupo 251, Objeto del Gasto específico 250. Para el ejercicio fiscal 2022, esta contratación está incluida en el Plan Anual de Contrataciones (PAC) con el Nº 386.808. Para el. ejercicio fiscal 2023 supeditado a la aprobación del Presupuesto General de la Nación.

TERCERA:
El presente contrato es el resultado del proceso de Locación de Inmueble Determinado N° 02/2020, convocado por el Gabinete Civil de la Presidencia de la República, según Resolución N° 3812/2020.

CUARTA:
El precio de la locación se fija en la suma mensual de guaraníes siete millones (Gs. 7.000.000) IVA incluido, pagaderos por mes vencido entre el primero y el diez de cada mes.
El monto total del presente contrato es de guaraníes ciento diecinueve millones (Gs. 119.000.000), IVA incluido, para los períodos fiscales 2022-2023.

QUINTA:
El presente contrato tendrá una vigencia de 17 (diecisiete) meses a partir del 10 de agosto de 2022 hasta el 10 de enero de 2024, que podrá renovarse de común acuerdo, observando lo dispuesto en el Art. 47 de la Ley 2051/03, siempre que medie un acuerdo entre las partes bajo constancia escrita con 60 (sesenta) días antes del vencimiento de este contrato, exclusión hecha del monto o canon de arrendamiento, cuyo importe se determinará nuevamente. En caso de renovación del contrato, el mismo podrá incluir modificación, agregación y/o alteración de cualquiera de sus cláusulas. La validez de la contratación quedará sujeta a la aprobación de la partida presupuestaria correspondiente.

MARIO ... PRESIDENCIA DE LA REPÚBLICA Dirección General de Administración y Finanzas

SEXTA:
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 cinco por ciento (0,5%) sobre el importe de cada factura, deducidos los impuestos correspondientes.

SEPTIMA:
***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, previo cumplimiento de todas las obligaciones contractuales por parte del LOCATARIO.

***EL LOCATARIO** se obliga a:*

a) El pago de los servicios de: agua corriente de la Cta. Cte. Ctral. Nº 10-0389-12-10-001 y Nº 10-0389-12-10-002, provisión de energía eléctrica y por consumo de la 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 alquiler 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], y al cumplimiento total del contrato de locación.

OCTAVA:
El LOCATARIO o el LOCADOR podrán dar por terminado el presente contrato en forma unilateral, sin derecho a indemnización o reclamo alguno por parte de EL LOCADOR o EL LOCATARIO, con la condición de notificar la terminación con treinta días de anticipación conforme lo dispone el Art. 45 de la Ley 2051/03.

NOVENA:
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 del LOCADOR.

DECIMA:
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, presentación de presupuesto, aceptación, y autorización por escrito del 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.

RIO

Queda expresamente prohibida la eliminación de restos de comida, yerba mate, o cualquier otro material que no sea exclusivamente líquido, en los Kitchenettes, y baños del local arrendado. La locación comprende El Inmueble en su integridad, mas sus instalaciones sanitarias, eléctricas, de iluminación, instalaciones de cableado telefónico, de aire acondicionado, puertas externas e internas de madera pintada, divisorias interiores de mampostería con sus correspondientes puertas donde corresponde, ventanas vidriadas de carpintería metálica, kitchenettes, piso cerámico total, denominados en adelante Sus Instalaciones.

El inmueble dado en locación será destinado a oficinas de GABINETE CIVIL DE LA PRESIDENCIA DE LA REPÚBLICA, no pudiendo ser utilizado para vivienda, bar, restaurante, night club, whiskería o semejante, funeraria, actividades de enseñanza, política, o de otro tipo que no sea exclusivamente la de oficina del locatario. Tampoco podrá subarrendar el inmueble, como tampoco cederse en locación sin el consentimiento por escrito del propietario. La utilización de El Inmueble será además realizada en un todo conforme con los reglamentos vigentes del Edificio Don Carlos, y de cuyo contenido actualizado el locatario manifiesta estar informado, de las ordenanzas municipales vigentes, y de las buenas costumbres.

DECIMO PRIMERA:
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.
EL LOCATARIO no podrá introducir mejoras de ninguna naturaleza en el bien locado sin autorización expresa previa por escrito del LOCADOR. En caso de que las introduzca sin autorización, serán por su cuenta y riesgo, y quedarán a beneficio del LOCADOR, renunciando a cualquier reclamación en tal concepto, y el LOCADOR podrá exigir la restitución de las condiciones y estados originales, a satisfacción de este último.

Queda prohibido depositar en el inmueble materiales explosivos, inflamables, tóxicos, o peligrosos, o que por su naturaleza pudieran causar daños a la propiedad o molestias a los vecinos, armamento, drogas o substancias prohibidas por nuestra legislación; asimismo no realizará en el inmueble reuniones tumultuosas, ni reñidas con las ordenanzas municipales, legislación vigente, buenas costumbres, y Reglamentos del Edificio Don Carlos.

EL LOCATARIO no podrá reclamar las averías o pérdidas ocasionadas a sus pertenencias depositadas en el inmueble locado, producidas por incendio, terremoto, tornados, robo, u otros que puedan afectarlos, quedando facultado a contratar los seguros correspondientes para precautelar dichas eventuales pérdidas o averías en sus pertenencias, por su cuenta y riesgo. EL LOCATARIO indemnizará al LOCADOR cualquier responsabilidad civil, multa, juicio, reclamo, demanda, gastos y/o acciones de cualquier naturaleza que resultaren de perjuicios o daños sufridos por personas, por los locales o por el Edificio donde se encuentran los locales, objetos del presente Contrato, ocasionados en todo o en parte, por un acto u omisión de EL LOCATARIO, de sus empleados, agentes, o visitantes.

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. El LOCATARIO será plena y totalmente responsable de los daños que puedan ser ocasionados por cambios en la instalación eléctrica del local arrendado, por falta de precaución en el uso de los elementos eléctricos u electrónicos que utiliza, y por negligencia en la precaución y prevención de incendios del local arrendado.

PRESIDENCIA de la REPÚBLICA
Dirección General de Administración y Finanzas

EL LOCATARIO recibe el inmueble y sus instalaciones en perfectas condiciones de uso y conservación, con todas sus instalaciones en correcto funcionamiento y estado, con pintura al latex Suvinil de paredes y techo, nuevas y en excelente estado, y sin manchas algunas, puertas y cerraduras en excelente estado, y tres equipos de pared Mitsubishi de 18.000 BTU cada uno de ellos, obligándose EL LOCATARIO a su conservación y devolución en el mismo estado de recepción, responsabilizándose de todos los daños y perjuicios que llegare a ocasionar a los mismos o sus instalaciones, pisos, Kitchenettes, y desagües en general, quedando expresamente prohibido adherir calcomanías u otros en los muebles, vidrios, azulejos, y paredes. Bajo uso normal EL LOCATARIO acepta que todo inmueble, sus elementos y accesorios pueden sufrir deterioros y desperfectos menores, los que deberán ser reparados y mantenidos por el locatario en la brevedad posible, obligándose a su reparación, conservación, y devolución en el mismo estado de recepción. Será por cuenta del LOCATARIO la realización de los arreglos, reparaciones, el mantenimiento de sus instalaciones, pintura, y en general del mantenimiento de El Inmueble. EL LOCADOR además hace entrega de El Inmueble con accesorios y sistemas listados en el inventario firmado entre las partes contratantes, que forma parte de este contrato, en perfecto estado y funcionamiento. EL LOCATARIO se compromete a realizar el mantenimiento de los equipos de aire acondicionado instalados en El Inmueble periódicamente, o cuantas veces sean necesarias para su normal funcionamiento durante, y al final de la locación.

El LOCATARIO permitirá todo trabajo que por fuerza mayor o a criterio de la administración del Edificio Don Carlos, o el locador, fuere necesario realizar en el inmueble locado para la conservación o modificación del mismo, sin que por ello tenga derecho a indemnización o pago alguno. Bajo ningún concepto el LOCATARIO podrá alterar, modificar, o destruir la estructura del edificio y las instalaciones propias del Piso 10, quedando bajo su entera y total responsabilidad los daños que pudiera ocasionar, y la indemnización al locador, si así lo hiciera.

El LOCADOR se reserva el derecho de visitar periódicamente el inmueble locado para verificar su estado de conservación, o hacer gestiones relacionadas con este contrato, por si, o por mandatario, en caso que juzgue necesario. Para tal efecto se dará aviso al LOCATARIO con 48 horas como mínimo de antelación.

El consumo de energía eléctrica propio (ANDE), alumbrado público, y sobre servicios que directa o indirectamente utilice o reciba el LOCATARIO (excluyendo el impuesto inmobiliario, tasas especiales municipales, y expensas comunes del edificio Don Carlos)) serán de exclusiva cuenta del LOCATARIO durante la vigencia del presente contrato. La obligación de abonar por los servicios públicos, y el alquiler correspondientes al Piso 10 (Diez) del Edificio Don Carlos estará a cargo del LOCATARIO hasta el día en que el LOCADOR haya recibido a entera satisfacción y bajo constancia escrita el inmueble y los comprobantes de pago hayan sido presentados, y cumplidos todos los requerimientos contractuales.

En caso de mora en el pago del alquiler, servicios públicos, u otros servicios solicitados con posterioridad a la firma de este contrato y que comprometan al inmueble o al LOCADOR, el LOCATARIO y/o sus representantes asumen la condición de pagador y garante principal, y los mismos podrán ser reclamados dentro del mismo juicio por cobro de alquileres, u otros, si los hubiera, dentro de la relación locador-locatario y de los términos del presente contrato.

Por incumplimiento de cualquiera de las cláusulas de este contrato, como así también de otros actos del LOCATARIO que afecten o dañen al inmueble locado o pecuniariamente al LOCADOR, el LOCADOR podrá rescindir el contrato y exigir el desalojo del inmueble sin necesidad de requerimiento judicial o extrajudicial, y el resarcimiento de los daños ocasionados.

PRESIDENCIA DE LA REPÚBLICA
Dirección General de Administración y Finanzas

PRESIDENCIA de la REPÚBLICA del PARAGUAY
DIRECCIÓN GENERAL de ADMINISTRACIÓN y FINANZAS

DECIMO SEGUNDA:
El LOCATARIO se reserva el derecho de acordar un incremento en la vigencia del contrato conforme à lo establecido en el Art. 63 de la Ley 2051/03 siempre que medie acuerdo entre las partes contratantes.

DECIMO 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 2051/03; y el Decreto Nº 2992/2019). 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 de un mismo tenor y a un solo efecto en la, Ciudad de Asunción, República del Paraguay, a los 9 días del mes de agosto de 2022.

PRESIDENCIA DE LA REPÚBLICA
Dirección General de Administración y Finanzas

Nora Esther Baumann de Andrada
C.I. Nº 401.946
Locador

César Daniel Ibarrola Cano
Ministro Director General de Administración y Finanzas
Locatario

MARIO ABDO BENÍTEZ

PRESIDENCIA de la REPÚBLICA del PARAGUAY
DIRECCIÓN GENERAL de ADMINISTRACIÓN y FINANZAS

CONTRATO Nº 30/2020
"LOCACION DE INMUEBLE DETERMINADO"

*Entre el Gabinete Civil de la Presidencia de la República con domicilio en El Paraguayo Independiente y Ayolas, ciudad de Asunción, República del Paraguay, representada para este acto por el Señor **César Ibarrola Cano**, Ministro-Director General de Administración y Finanzas, con Cédula de Identidad N° 811.508, denominado en adelante **LOCATARIO**, por una parte, y, por la otra, la señora **Nora Esther Baumann de Andrada**, con Cédula de Identidad Nº 401.946 con domicilio en Tte. Jara Méndez Nº 540 casi Pitiantuta, ciudad de Asunción, República del Paraguay, denominado en adelante **LOCADOR**, 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) El Pliego de Bases y Condiciones y sus Adendas o modificaciones;
(c) Las Instrucciones al Oferente (IAO) y las Condiciones Generales del Contrato (CGC) publicadas en el portal de Contrataciones Públicas;
(d) 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;

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.

PRIMERA:

EL LOCADOR da en locación a favor del LOCATARIO parte de un inmueble de su propiedad situado en la calle El Paraguayo Independiente Nº 515 c/ 14 de mayo, e individualizado como Edificio "Don Carlos" Piso 10, Cta. Cte. Catastral Nº 10-0389-12-10-001 y Nº 10-0389-12-10-002, distrito U3 A1000, de la ciudad de Asunción, Capital, con una superficie edificada aproximada de 102 m2, que será destinado para local y dependencias de la institución.

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 386.808, en el Subgrupo 251, objeto del gasto específico 250; para el ejercicio fiscal 2020, Para los ejercicios fiscales 2021,2022 supeditado a la aprobación del Presupuesto General de la Nación.

PRESIDENCIA DE LA REPÚBLICA
Dirección General de Administración y Finanzas

PRESIDENCIA de la REPÚBLICA del PARAGUAY
DIRECCIÓN GENERAL de ADMINISTRACIÓN y FINANZAS

CONTRATO Nº 30/2020
"LOCACION DE INMUEBLE DETERMINADO"

TERCERA:
El presente contrato es el resultado del proceso de Locación de Inmueble Determinado N° 02/2020, convocado por el Gabinete Civil de la Presidencia de la República, según Resolución N° 3759/2020.

CUARTA:
El precio de la locación se fija en la suma (mensual) de Guaraníes siete millones (Gs. 7.000.000) IVA incluido, pagaderos por mes vencido entre el primero y el diez de cada mes.
El monto de la Garantía es de Guaraníes siete millones (Gs. 7.000.000), pagadero con el primer mes de locación.
El monto total del presente contrato es de Guaraníes ciento sesenta y un millones (Gs. 161.000.000), IVA incluido, para los períodos fiscales 2020-2021-2022.

QUINTA:
El presente contrato tendrá una vigencia de 22 (veintidós) meses a partir del 09 de noviembre de 2020 hasta el 9 de agosto de 2022, que podrá renovarse de común acuerdo, observando lo dispuesto en el Art. 47 de la Ley 2051/03, siempre que medie un acuerdo entre las partes bajo constancia escrita con 60 (sesenta) días antes del vencimiento de este contrato, exclusión hecha del monto o canon de arrendamiento, cuyo importe se determinará nuevamente. En caso de renovación del contrato, el mismo podrá incluir modificación, agregación y/o alteración de cualquiera de sus cláusulas. La validez de la contratación quedará sujeta a la aprobación de la partida presupuestaria correspondiente.

SEXTA:
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.

SEPTIMA:
***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, previo cumplimiento de todas las obligaciones contractuales por parte del LOCATARIO.*

***EL LOCATARIO** se obliga a:*

a) *El pago de los servicios de: agua corriente de la Cta. Cte. Ctral. Nº 10-0389-12-10-001 y Nº 10-0389-12-10-002, provisión de energía eléctrica y por consumo de la línea telefónica, por el plazo de duración del presente contrato o hasta la fecha de rescisión*

PRESIDENCIA DE LA REPÚBLICA
Dirección General de Administración y Finanzas

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 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], y al cumplimiento total del contrato de locación.*

OCTAVA:
El LOCATARIO o el LOCADOR podrán dar por terminado el presente contrato en forma unilateral, sin derecho a indemnización o reclamo alguno por parte de EL LOCADOR o EL LOCATARIO, con la condición de notificar la terminación con treinta días de anticipación conforme lo dispone el Art. 45 de la Ley 2051/03.

NOVENA:
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 del LOCADOR.

DECIMA:
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, presentación de presupuesto, aceptación, y autorización por escrito del 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. Queda expresamente prohibida la eliminación de restos de comida, yerba mate, o cualquier otro material que no sea exclusivamente líquido, en los Kitchenettes, y baños del local arrendado. La locación comprende El Inmueble en su integridad, mas sus instalaciones sanitarias, eléctricas, de iluminación, instalaciones de cableado telefónico, de aire acondicionado, puertas externas e internas de madera pintada, divisorias interiores de mampostería con sus correspondientes puertas donde corresponde, ventanas vidriadas de carpintería metálica, kitchenettes, piso cerámico total, denominados en adelante Sus Instalaciones. El inmueble dado en locación será destinado a oficinas de GABINETE CIVIL DE LA PRESIDENCIA DE LA REPÚBLICA, no pudiendo ser utilizado para vivienda, bar, restaurante, night club, whiskería o semejante, funeraria, actividades de enseñanza, política, o de otro tipo que no sea exclusivamente la de oficina del locatario. Tampoco podrá subarrendar el inmueble, como tampoco cederse en locación sin el consentimiento por escrito del propietario. La utilización de El Inmueble será además realizada en un todo conforme con los reglamentos vigentes del Edificio Don Carlos, y de cuyo contenido actualizado el locatario manifiesta estar informado, de las ordenanzas municipales vigentes, y de las buenas costumbres.

PRESIDENCIA DE LA REPÚBLICA
Dirección General de Administración y Finanzas

PRESIDENCIA de la REPÚBLICA del PARAGUAY
DIRECCIÓN GENERAL de ADMINISTRACIÓN y FINANZAS

CONTRATO Nº 30/2020
"LOCACION DE INMUEBLE DETERMINADO"

DECIMO PRIMERA:

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.

EL LOCATARIO no podrá introducir mejoras de ninguna naturaleza en el bien locado sin autorización expresa previa por escrito del LOCADOR. En caso de que las introduzca sin autorización, serán por su cuenta y riesgo, y quedarán a beneficio del LOCADOR, renunciando a cualquier reclamación en tal concepto, y el LOCADOR podrá exigir la restitución de las condiciones y estados originales, a satisfacción de este último. Queda prohibido depositar en el inmueble materiales explosivos, inflamables, tóxicos, o peligrosos, o que por su naturaleza pudieran causar daños a la propiedad o molestias a los vecinos, armamento, drogas o substancias prohibidas por nuestra legislación; asimismo no realizará en el inmueble reuniones tumultuosas, ni reñidas con las ordenanzas municipales, legislación vigente, buenas costumbres, y Reglamentos del Edificio Don Carlos. EL LOCATARIO no podrá reclamar las averías o pérdidas ocasionadas a sus pertenencias depositadas en el inmueble locado, producidas por incendio, terremoto, tornados, robo, u otros que puedan afectarlos, quedando facultado a contratar los seguros correspondientes para precautelar dichas eventuales pérdidas o averías en sus pertenencias, por su cuenta y riesgo. EL LOCATARIO indemnizará al LOCADOR cualquier responsabilidad civil, multa, juicio, reclamo, demanda, gastos y/o acciones de cualquier naturaleza que resultaren de perjuicios o daños sufridos por personas, por los locales o por el Edificio donde se encuentran los locales, objetos del presente Contrato, ocasionados en todo o en parte, por un acto u omisión de EL LOCATARIO, de sus empleados, agentes, o visitantes.

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. El LOCATARIO será plena y totalmente responsable de los daños que puedan ser ocasionados por cambios en la instalación eléctrica del local arrendado, por falta de precaución en el uso de los elementos eléctricos u electrónicos que utiliza, y por negligencia en la precaución y prevención de incendios del local arrendado.

EL LOCATARIO recibe el inmueble y sus instalaciones en perfectas condiciones de uso y conservación, con todas sus instalaciones en correcto funcionamiento y estado, con pintura al látex Suvinil de paredes y techo, nuevas y en excelente estado, y sin manchas algunas, puertas y cerraduras en excelente estado, y dos equipos de pared Mitsubishi de24.000 BTU cada uno de ellos,1 equipo de Aire de 12000 BTU Goodweather, 2 equipos de Aire Daikin .EL LOCATARIO a su conservación y devolución en el mismo estado de recepción, responsabilizándose de todos los daños y perjuicios que llegare a ocasionar a los mismos o sus instalaciones, pisos, Kitchenettes, y desagües en general, quedando expresamente prohibido adherir calcomanías u otros en los muebles, vidrios, azulejos, y paredes. Bajo uso normal EL LOCATARIO acepta que

PRESIDENCIA DE LA REPÚBLICA Dirección General de Administración y Finanzas

PRESIDENCIA de la REPÚBLICA del PARAGUAY
DIRECCIÓN GENERAL de ADMINISTRACIÓN y FINANZAS

CONTRATO Nº 30/2020
"LOCACION DE INMUEBLE DETERMINADO"

todo inmueble, sus elementos y accesorios pueden sufrir deterioros y desperfectos menores, los que deberán ser reparados y mantenidos por el locatario en la brevedad posible, obligándose a su reparación, conservación, y devolución en el mismo estado de recepción. Será por cuenta del LOCATARIO la realización de los arreglos, reparaciones, el mantenimiento de sus instalaciones, pintura, y en general del mantenimiento de El Inmueble. EL LOCADOR además hace entrega de El Inmueble con accesorios y sistemas listados en el inventario firmado entre las partes contratantes, que forma parte de este contrato, en perfecto estado y funcionamiento. EL LOCATARIO se compromete a realizar el mantenimiento de los equipos de aire acondicionado instalados en El Inmueble periódicamente, o cuantas veces sean necesarias para su normal funcionamiento durante, y al final de la locación.

El LOCATARIO permitirá todo trabajo que por fuerza mayor o a criterio de la administración del Edificio Don Carlos, o el locador, fuere necesario realizar en el inmueble locado para la conservación o modificación del mismo, sin que por ello tenga derecho a indemnización o pago alguno. Bajo ningún concepto el LOCATARIO podrá alterar, modificar, o destruir la estructura del edificio y las instalaciones propias del Piso 2, quedando bajo su entera y total responsabilidad los daños que pudiera ocasionar, y la indemnización al locador, si así lo hiciera.

El LOCADOR se reserva el derecho de visitar periódicamente el inmueble locado para verificar su estado de conservación, o hacer gestiones relacionadas con este contrato, por si, o por mandatario, en caso que juzgue necesario. Para tal efecto se dará aviso al LOCATARIO con 48 horas como mínimo de antelación.

El consumo de energía eléctrica propio (ANDE), alumbrado público, y sobre servicios que directa o indirectamente utilice o reciba el LOCATARIO (excluyendo el impuesto inmobiliario, tasas especiales municipales, y expensas comunes del edificio Don Carlos)) serán de exclusiva cuenta del LOCATARIO durante la vigencia del presente contrato. La obligación de abonar por los servicios públicos, y el alquiler correspondientes al Piso 10 (Diez) del Edificio Don Carlos estará a cargo del LOCATARIO hasta el día en que el LOCADOR haya recibido a entera satisfacción y bajo constancia escrita el inmueble y los comprobantes de pago hayan sido presentados, y cumplidos todos los requerimientos contractuales. En caso de mora en el pago del alquiler, servicios públicos, u otros servicios solicitados con posterioridad a la firma de este contrato y que comprometan al inmueble o al LOCADOR, el LOCATARIO y/o sus representantes asumen la condición de pagador y garante principal, y los mismos podrán ser reclamados dentro del mismo juicio por cobro de alquileres, u otros, si los hubiera, dentro de la relación locador-locatario y de los términos del presente contrato. Por incumplimiento de cualquiera de las cláusulas de este contrato, como así también de otros actos del LOCATARIO que afecten o dañen al inmueble locado o pecuniariamente al LOCADOR, el LOCADOR podrá rescindir el contrato y exigir el desalojo del inmueble sin necesidad de requerimiento judicial o extrajudicial, y el resarcimiento de los daños ocasionados.

PRESIDENCIA DE LA REPUBLICA
Dirección General de Administración y Finanzas

PRESIDENCIA de la REPÚBLICA del PARAGUAY
DIRECCIÓN GENERAL de ADMINISTRACIÓN y FINANZAS

CONTRATO Nº 30/2020
"LOCACION DE INMUEBLE DETERMINADO"

DECIMO 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 2051/03 siempre que medie acuerdo entre las partes contratantes.

DECIMO TERCERA
El adjudicado deberá en el plazo de quince (15) días calendario desde la firma del presente contrato, presentar ante el administrador de contrato, 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.

DECIMO 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 2051/03; y el Decreto Nº 2992/2019). 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 de un mismo tenor y a un solo efecto en la Ciudad de Asunción, República del Paraguay, a los 9 días del mes de noviembre de 2020.

Nora Esther Baumann de Andrada
C.I. Nº 401.946

PRESIDENCIA DE LA REPÚBLICA
Dirección General de Administración y Finanzas

César Ibarrola Cano, Ministro
Director General de Administración y Finanzas
Presidencia de la República

PRESIDENCIA de la REPÚBLICA del PARAGUAY
DIRECCIÓN GENERAL de ADMINISTRACIÓN y FINANZAS

CONTRATO Nº 52/2018
"LOCACIÓN DE INMUEBLE DETERMINADO"

Entre el Gabinete Civil de la Presidencia de la República con domicilio en El Paraguayo Independiente y Ayolas, de la ciudad de Asunción, República del Paraguay, representada para este acto por el Señor ***César Ibarrola Cano****, Ministro-Director General de Administración y Finanzas, con Cédula de Identidad N° 811.508, denominado en adelante* ***LOCATARIO****, por una parte, y, por la otra, la señora* ***Nora Esther Baumann de Andrada****, Con Cédula de Identidad Nº 401.946, con domicilio en calle Tte. Jara Méndez Nº 540 casi Pitiantuta, ciudad de Asunción, República del Paraguay, denominado en adelante* ***LOCADOR****, acuerdan celebrar el presente contrato de "Locación de Inmueble determinado" el cual estará sujeto a las siguientes cláusulas y condiciones:*

PRIMERA:
EL LOCADOR da en locación a favor del LOCATARIO parte de un inmueble de su propiedad situado en la calle El Paraguayo Independiente Nº 515 c/ 14 de mayo, e individualizado como Edificio "Don Carlos" Piso 10, Cta. Cte. Catastral Nº 10-0389-12-10-001 y Nº 10-0389-12-10-002, distrito U3 A1000, de la ciudad de Asunción, Capital, con una superficie edificada aproximada de 102 m2, que será destinado para local y dependencias de la institución.

SEGUNDA:
El crédito presupuestario para cubrir el compromiso derivado del presente contrato está previsto en el Subgrupo 251, objeto del gasto específico 250. Para el ejercicio fiscal 2018-2019. Esta contratación está incluida en el Plan Anual de Contrataciones (PAC) con el Nº 353.382.

TERCERA:
El presente contrato es el resultado del proceso de Locación de Inmueble Determinado N° 02/2018, convocado por el Gabinete Civil de la Presidencia de la República, según Resolución N° 488/2018.

CUARTA:
El precio de la locación se fija en la suma (mensual) de ***seis millones cuatrocientos mil Guaraníes (Gs. 6.400.000) IVA incluido****, para el año 2018 y 2019, pagaderos por mes vencido entre el primero y el diez de cada mes.*
El monto de la Garantía es de ***seis millones cuatrocientos mil Guaraníes (Gs. 6.400.000) IVA incluido****, pagaderos una sola vez al inicio del contrato.*
El monto total del presente contrato es de Guaraníes ochenta y nueve millones seiscientos mil (Gs. 89.600.000), IVA incluido.

QUINTA:
El presente contrato tendrá una vigencia de 13 (trece) meses a partir del 01 de diciembre de 2018 hasta el 31 de diciembre de 2019, que podrá renovarse de común acuerdo, observando lo dispuesto en el Art. 47 de la Ley 2051/03, siempre que medie un acuerdo entre las partes bajo constancia escrita con 60 (sesenta) días antes del vencimiento de este contrato, exclusión hecha del monto o canon de arrendamiento, cuyo importe se determinará nuevamente. En caso de renovación del contrato, el mismo podrá incluir modificación, agregación y/o alteración de cualquiera de sus cláusulas.

SEXTA:
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.

SEPTIMA:
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, previo cumplimiento de todas las obligaciones contractuales por parte del LOCATARIO.

EL LOCATARIO *se obliga a:*

a) El pago de los servicios de: agua corriente de la Cta. Cte. Ctral. Nº 10-0389-12-10-001 y Nº 10-0389-12-10-

002, provisión de energía eléctrica y por consumo de la 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.

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], y al cumplimiento total del contrato de locación.

OCTAVA:

El LOCATARIO o el LOCADOR podrán dar por terminado el presente contrato en forma unilateral, sin derecho a indemnización o reclamo alguno por parte de EL LOCADOR o EL LOCATARIO, con la condición de notificar la terminación con treinta días de anticipación conforme lo dispone el Art. 45 de la Ley 2051/03.

NOVENA:

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 del LOCADOR.

DECIMA:

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, presentación de presupuesto, aceptación, y autorización por escrito del 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. Queda expresamente prohibida la eliminación de restos de comida, yerba mate, o cualquier otro material que no sea exclusivamente líquido, en los Kitchenettes, y baños del local arrendado. La locación comprende El Inmueble en su integridad, mas sus instalaciones sanitarias, eléctricas, de iluminación, instalaciones de cableado telefónico, de aire acondicionado, puertas externas e internas de madera pintada, divisorias interiores de mampostería con sus correspondientes puertas donde corresponde, ventanas vidriadas de carpintería metálica, kitchenettes, piso cerámico total, denominados en adelante Sus Instalaciones. El inmueble dado en locación será destinado a oficinas de GABINETE CIVIL DE LA PRESIDENCIA DE LA REPÚBLICA, no pudiendo ser utilizado para vivienda, bar, restaurante, night club, whiskería o semejante, funeraria, actividades de enseñanza, política, o de otro tipo que no sea exclusivamente la de oficina del locatario. Tampoco podrá subarrendar el inmueble, como tampoco cederse en locación sin el consentimiento por escrito del propietario. La utilización de El Inmueble será además realizada en un todo conforme con los reglamentos vigentes del Edificio Don Carlos, y de cuyo contenido actualizado el locatario manifiesta estar informado, de las ordenanzas municipales vigentes, y de las buenas costumbres.

DECIMO PRIMERA:

EL LOCATARIO no podrá introducir mejoras de ninguna naturaleza en el bien locado sin autorización expresa previa por escrito del LOCADOR. En caso de que las introduzca sin autorización, serán por su cuenta y riesgo, y quedarán a beneficio del LOCADOR, renunciando a cualquier reclamación en tal concepto, y el LOCADOR podrá exigir la restitución de las condiciones y estados originales, a satisfacción de este último. Queda prohibido depositar en el inmueble materiales explosivos, inflamables, tóxicos, o peligrosos, o que por su naturaleza pudieran causar daños a la propiedad o molestias a los vecinos, armamento, drogas o substancias prohibidas por nuestra legislación; asimismo no realizará en el inmueble reuniones tumultuosas, ni reñidas con las ordenanzas municipales, legislación vigente, buenas costumbres, y Reglamentos del Edificio Don Carlos. EL LOCATARIO no podrá reclamar las averías o pérdidas ocasionadas a sus pertenencias depositadas en el inmueble locado, producidas por incendio, terremoto, tornados, robo, u otros que puedan afectarlos, quedando facultado a contratar los seguros correspondientes para precautelar dichas eventuales pérdidas o averías en sus pertenencias, por su cuenta y riesgo. EL LOCATARIO indemnizará al LOCADOR cualquier responsabilidad civil, multa, juicio, reclamo, demanda, gastos y/o acciones de cualquier naturaleza que resultaren de perjuicios o daños sufridos por personas, por los locales o por el Edificio donde se encuentran los locales, objetos del presente Contrato, ocasionados en todo o en parte, por un acto u omisión de EL LOCATARIO, de sus empleados, agentes, o visitantes.

PRESIDENCIA de la REPÚBLICA del PARAGUAY
DIRECCIÓN GENERAL de ADMINISTRACIÓN y FINANZAS

CONTRATO Nº 52/2018
"LOCACIÓN DE INMUEBLE DETERMINADO"

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. El LOCATARIO será plena y totalmente responsable de los daños que puedan ser ocasionados por cambios en la instalación eléctrica del local arrendado, por falta de precaución en el uso de los elementos eléctricos u electrónicos que utiliza, y por negligencia en la precaución y prevención de incendios del local arrendado.

EL LOCATARIO recibe el inmueble y sus instalaciones en perfectas condiciones de uso y conservación, con todas sus instalaciones en correcto funcionamiento y estado, con pintura al latex Suvinil de paredes y techo, nuevas y en excelente estado, y sin manchas algunas, puertas y cerraduras en excelente estado, y tres equipos de pared Mitsubishi de 18.000 BTU cada uno de ellos, obligándose EL LOCATARIO a su conservación y devolución en el mismo estado de recepción, responsabilizándose de todos los daños y perjuicios que llegare a ocasionar a los mismos o sus instalaciones, pisos, Kitchenettes, y desagües en general, quedando expresamente prohibido adherir calcomanías u otros en los muebles, vidrios, azulejos, y paredes. Bajo uso normal EL LOCATARIO acepta que todo inmueble, sus elementos y accesorios pueden sufrir deterioros y desperfectos menores, los que deberán ser reparados y mantenidos por el locatario en la brevedad posible, obligándose a su reparación, conservación, y devolución en el mismo estado de recepción. Será por cuenta del LOCATARIO la realización de los arreglos, reparaciones, el mantenimiento de sus instalaciones, pintura, y en general del mantenimiento de El Inmueble. EL LOCADOR además hace entrega de El Inmueble con accesorios y sistemas listados en el inventario firmado entre las partes contratantes, que forma parte de este contrato, en perfecto estado y funcionamiento. EL LOCATARIO se compromete a realizar el mantenimiento de los equipos de aire acondicionado instalados en El Inmueble periódicamente, o cuantas veces sean necesarias para su normal funcionamiento durante, y al final de la locación.

El LOCATARIOI permitirá todo trabajo que por fuerza mayor o a criterio de la administración del Edificio Don Carlos, o el locador, fuere necesario realizar en el inmueble locado para la conservación o modificación del mismo, sin que por ello tenga derecho a indemnización o pago alguno. Bajo ningún concepto el LOCATARIO podrá alterar, modificar, o destruir la estructura del edificio y las instalaciones propias del Piso 2, quedando bajo su entera y total responsabilidad los daños que pudiera ocasionar, y la indemnización al locador, si así lo hiciera.

El LOCADOR se reserva el derecho de visitar periódicamente el inmueble locado para verificar su estado de conservación, o hacer gestiones relacionadas con este contrato, por si, o por mandatario, en caso que juzgue necesario. Para tal efecto se dará aviso al LOCATARIO con 48 horas como mínimo de antelación.

El consumo de energía eléctrica propio (ANDE), alumbrado público, y sobre servicios que directa o indirectamente utilice o reciba el LOCATARIO (excluyendo el impuesto inmobiliario, tasas especiales municipales, y expensas comunes del edificio Don Carlos)) serán de exclusiva cuenta del LOCATARIO durante la vigencia del presente contrato. La obligación de abonar por los servicios públicos, y el alquiler correspondientes al Piso 2 (DOS) del Edificio Don Carlos estará a cargo del LOCATARIO hasta el día en que el LOCADOR haya recibido a entera satisfacción y bajo constancia escrita el inmueble y los comprobantes de pago hayan sido presentados, y cumplidos todos los requerimientos contractuales. En caso de mora en el pago del alquiler, servicios públicos, u otros servicios solicitados con posterioridad a la firma de este contrato y que comprometan al inmueble o al LOCADOR, el LOCATARIO y/o sus representantes asumen la condición de pagador y garante principal, y los mismos podrán ser reclamados dentro del mismo juicio por cobro de alquileres, u otros, si los hubiera, dentro de la relación locador-locatario y de los términos del presente contrato. Por incumplimiento de cualquiera de las cláusulas de este contrato, como así también de otros actos del LOCATARIO que afecten o dañen al inmueble locado o pecuniariamente al LOCADOR, el LOCADOR podrá rescindir el contrato y exigir el desalojo del inmueble sin necesidad de requerimiento judicial o extrajudicial, y el resarcimiento de los daños ocasionados.

DECIMO 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 2051/03 siempre que medie acuerdo entre las partes contratantes.

DECIMO TERCERA:

Las controversias que se susciten con motivo de la interpretación o aplicación de este contrato podrán ser resueltas por

PRESIDENCIA de la REPÚBLICA del PARAGUAY
DIRECCIÓN GENERAL de ADMINISTRACIÓN y FINANZAS

CONTRATO Nº 52/2018
"LOCACIÓN DE INMUEBLE DETERMINADO"

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. Las partes constituyen domicilios especiales donde serán tenidas por válidas todas las notificaciones que se practiquen entre ellas, las que serán siempre por escrito, y para cualquier caso de divergencia, el LOCADOR en Jara Méndez 540, Asunción, y el LOCATARIO en el inmueble arrendado.

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 18 días del mes de diciembre de 2018.

Nora Esther Baumann
C.I. Nº 401.946
El Locador

César Ibarrola Cano
Ministro, Director General de Administración y Finanzas
Presidencia de la República
El Locatario