Poder Ejecutivo
Ministerio de Educación y Cultura

CONTRATO DE LOCACION DE INMUEBLE Nº 030 /2013

Entre el MINISTERIO DE EDUCACION Y CULTURA (MEC), con RUC Nº 80005190-4 representado en este acto por la Directora General de Administración y Finanzas, **LIC. MARY GARAY RAMIREZ**, autorizado por el Art. 2º de la Resolución Nº 1872/13, fijando domicilio a los efectos del presente contrato, en el Edificio Estrella, piso 13, sito en la calle Estrella Nº 443 entre Alberdi y 14 de Mayo, de la ciudad de Asunción, quien en adelante será denominado EL LOCATARIO, por una parte, y por otra parte la firma **MABRO S.A.** (MABROSA), con RUC Nº 80020379-8 representado en este acto en su carácter de Presidente del Directorio, por la Sra. ASTRID LILIAN ACOSTA BAECKER, con C.I. Nº 686.330, , hábil para contratar con el Estado Paraguayo, en adelante el **LOCADOR**, convienen en celebrar el presente **CONTRATO DE LOCACION DE INMUEBLE** destinado a constituirse en asiento de las Dependencias del MINISTERIO DE EDUCACION Y CULTURA (MEC), el cual se regirá por las cláusulas y condiciones siguientes:----------

1. OBJETO DEL CONTRATO.

EL objeto del presente contrato es la de establecer los derechos y obligaciones que asumen el **LOCADOR y EL LOCATARIO**, para el alquiler de un inmueble ubicado en la calle Gral. Díaz 521 entre 14 de Mayo y 15 de Agosto, de la Ciudad de Asunción, con Cta. Cte. Ctral. Nº 10.0443.09/04.01.02.03.04, piso 4, oficina 1 con un área total de 183.054 mts2, oficina 2 con un área total de 159.829 mts2, oficina 3 con un área total de 204.3 mts2 y oficina 4 con un área total de 442.227 mts2 y las cocheras numeradas 5 y 6 del 2do. Nivel y las cocheras numeradas 3.4.5.6 y 7 del 3er. nivel del estacionamiento, Edificio Internacional Faro, con sus respectivos controles para apertura y cierre de portón de acceso 24 hs, , en adelante denominado **"Unidad Locada"**, a fin de utilizarlo como asiento de las dependencias del MINISTERIO DE EDUCACION Y CULTURA (MEC), no pudiendo dársele otro uso. EL **LOCADOR** hace entrega de la Unidad Locada en las siguientes condiciones: pintura a estrenar, instalaciones eléctricas, de agua, pluviales, artefactos eléctricos, aparatos de aire Acondicionado y herrajes en perfectas condiciones de uso y funcionamiento, además de los muebles y equipos especificados en el Anexo adjunto y EL **LOCATARIO** se obliga a restituirlo en iguales condiciones de recepción al término del presente contrato, caso contrario el mismo responderá por los daños y perjuicios ocasionados.----------

MABRO S.A.

Lic. Mary Garay Ramírez
Directora General
Dirección General de
Administración y Finanzas

2. DOMICILIO DE LAS PARTES.

A todos los efectos legales, EL **LOCADOR** fija su domicilio en la calle Palma 248, oficina B, y EL **LOCATARIO** en el Edificio Estrella, sito en la calle Estrella 443 entre Alberdi y 14 de Mayo, donde se tendrá por realizada válidamente cualquier notificación efectuada respecto al presente contrato, hasta tanto cualquiera de las partes comunique a la otra por medio escrito, el cambio de domicilio, si dicha circunstancia aconteciere durante el período de vigencia del presente instrumento.----------

3. VIGENCIA DEL CONTRATO.

El presente contrato de arrendamiento tendrá vigencia por el periodo comprendido desde el 01 de enero de 2013 hasta el 30 de junio de 2013, plazo que podrá ser prorrogado, mediante acuerdo expreso entre las partes, donde el LOCATARIO deberá comunicar a la otra su interés en la prórroga, la que deberá realizarse por medio escrito y con una antelación de 30 (treinta) días corridos antes del vencimiento de la vigencia del presente contrato.----------

4. DESTINO DE LA UNIDAD LOCADA.

La unidad locada será destinada única, absoluta y exclusivamente en asiento de las dependencias del MINISTERIO DE EDUCACION Y CULTURA (MEC), no pudiendo dársele otro uso. Queda expresamente prohibido cambiar el objeto declarado o destino locativo y cualesquier sublocación o transmisión, parcial o total, transitoria o permanente, gratuita u onerosa de la Unidad Locada. El simple incumplimiento por EL **LOCATARIO** de las obligaciones asumidas en esta cláusula, dará derecho al **LOCADOR** a exigir la resolución del contrato y la inmediata restitución de la Unidad Locada.----------

5. PRECIO.

El precio del alquiler se fija en la suma mensual de Gs. 13.500.000 (GUARANIES TRECE MILLONES QUINIENTOS MIL), IVA INCLUIDO, a cargo del **LOCATARIO**, y los pagos deberán hacerse por transferencia bancaria, depositando dichas cantidades en la cuenta abierta en VISION BANCO, CTA. CTE. N° 90023271/2 A NOMBRE DE MABRO SA. (MABROSA), habilitada para el efecto, debiendo EL **LOCADOR** extender y firmar los recibos y comprobantes pertinentes.----------

El o los Pagos correspondientes se realizarán, de acuerdo a la Disponibilidad del Plan Financiero de la Institución, y una vez presentada la factura correspondiente.----------

MABRO S.A.

Lic. Mary Garay Ramirez
Directora General
Dirección General de
Administración y Finanzas

6. PENALIDAD.

El atraso del **LOCATARIO** de dos mensualidades en el pago del precio del alquiler autoriza, de pleno derecho, al **LOCADOR** a resolver el presente contrato de alquiler y exigir el inmediato desalojo y lanzamiento del **LOCATARIO**, sin necesidad de interpelación o requerimiento alguno, salvo que dicho atraso se deba a problemas de disponibilidad presupuestaria, ajenas a la voluntad del locatario.----------

7. RESPONSABILIDADES DE LAS PARTES.

a)EL **LOCATARIO** hace recepción del bien locado en las condiciones referidas en la Cláusula Primera del presente contrato, comprometiéndose a conservarlo, mantenerlo y entregarlo en las mismas condiciones que recibe. Se dejará constancia en anexos, suscriptos por las partes que pasan a formar parte integrante de este contrato, de cualquier otra especificación e inventario de la Unidad Locada.----------

b) EL **LOCATARIO** está facultado a introducir mejoras en la Unidad Locada, objeto del contrato, previa autorización escrita del **LOCADOR**; a cuyo favor quedarán las mismas, siempre que no puedan ser retiradas por el locatario, sin que dicho acto afecte a la estructura edilicia que el bien inmueble poseía en el momento de su entrega, renunciando el **LOCATARIO** a realizar reclamo alguno en relación a las mejoras introducidas, cuando éstas no pudieren ser retiradas en las condiciones mencionadas. EL **LOCADOR** se reserva el derecho de realizar visitas e inspecciones a fin de verificar el avance de las obras. El **LOCATARIO** renuncia a solicitar o hacer retención de la Unidad Locada por cualquier concepto.----------

c) EL LOCADOR asume el compromiso de interceder ante el **CONSORCIO DEL EDIFICIO INTERNACIONAL FARO** en relación a las responsabilidades que pudieren emerger en cuanto al cumplimiento de las disposiciones de Orden Municipal y Legal a efecto de que la Unidad Locada cumpla acabada e irrestrictamente con todas y cada una de las disposiciones municipales establecidas para la habilitación de las dependencias del MINISTERIO DE EDUCACION Y CULTURA (MEC), como ser la aprobación de planos, inspección municipal, establecimientos de salidas de emergencia, instalaciones e infraestructura para casos de incendio, así como el mantenimiento de los Ascensores si fuere necesario.----------

MABRO S.A.

Lic. Mary Geray Ramírez

d) EL **LOCATARIO** no podrá hacer uso abusivo de la Unidad Locada ni causar deterioro y/o perjuicio a la misma. Esta circunstancia facultará al **LOCADOR** a impedirlo de modo que considere pertinente y será causal de rescisión unilateral del contrato, sin perjuicio de la obligación de pagar los daños por los deterioros producidos, y las demás penalidades e indemnizaciones y obligaciones que también se aplicarán y tendrán vigencia hasta la efectiva restitución de la Unidad Locada.----------

e) EL **LOCATARIO** se obliga al pago del servicio de consumo de energía eléctrica (ANDE NIR N° 1243541 y NIR N° 1243542) y del teléfono 450.462 (COPACO SA.), o cualquier otro servicio que corresponda a la unidad locada, hasta el día que el **LOCADOR** reciba la Unidad Locada a su entera satisfacción y bajo acta de inventario de recepción. EL **LOCATARIO** asume todas las responsabilidades y por ende, las consecuencias emergentes, de comprobarse algún tipo de conexión clandestina al margen de las reglamentaciones vigentes de servicios públicos o privados. El no pago en plazo de las facturas correspondientes faculta al **LOCADOR** a resolver el contrato, sin perjuicio de las demás prerrogativas establecidas en este convenio. EL **LOCADOR** queda facultado —*no obligado*— a efectuar el pago de tales servicios, previa comunicación al **LOCATARIO**, pudiendo exigir su devolución por la vía ejecutiva, sirviendo de suficiente título el ejemplar del presente contrato y los comprobantes de pago respectivos, sin perjuicio de los demás derechos que la ley le confiere. La Unidad Locada se alquila sin conexión de internet, por lo que cualquier conexión que realice EL **LOCATARIO** de tales servicios queda a su exclusivo, costo, riesgo y responsabilidad.----------

f) EL **LOCATARIO** no podrá arrendar y/o ceder, en todo o en parte, las instalaciones y la Unidad Locada.----------

g) Por todo el tiempo de su ocupación EL **LOCATARIO** asume, de pleno derecho, todas las responsabilidades por daños derivados de, o relacionados a, la Unidad Locada y al inmueble propiedad del **LOCADOR**, sea que fueren sufridos por la persona del **LOCATARIO**, terceros y/o **LOCADOR**. Asimismo, el **LOCATARIO** será el único responsable por los objetos, mercancías, cajas, bultos, cosas, sustancias, etc., conocidos o por conocerse legales o ilegales, que pudieren encontrarse o introducirse en el inmueble.----------

MAPRO S.A.

MINISTERIO DE EDUCACIÓN Y CULTURA
Dirección General de Administración

Lic. Mary Garay Ramírez
Directora General
Dirección General de
Administración y Finanzas

8. VISITA E INSPECCION.

EL **LOCADOR** se reserva el derecho de —personal o por medio de quien designe— realizar visitas e inspecciones periódicas al inmueble objeto de este contrato, a los efectos de constatar el buen uso y destino de éste.----------

9. LIMITACIONES.

Queda expresamente prohibido al **LOCATARIO**, así sea transitoria o excepcionalmente, ingresar o depositar materiales contaminantes, inflamables, tóxicos, riesgosos o peligrosos en la Unidad Locada.----------

10. RESCISION DEL CONTRATO.

a) En caso fortuito o de fuerza mayor que imposibilite el cumplimiento del plazo de este contrato; las partes podrán de común acuerdo, decidir la rescisión del mismo.----------

b) De conformidad a lo establecido en el artículo 45 de la Ley N° 2051 "DE CONTRATACIONES PUBLICAS", el **LOCATARIO** podrá rescindir los contratos de locación en forma unilateral sin derecho a indemnización o reclamo alguno por parte del **LOCADOR**, con la sola condición de que se les notifique con treinta (30) días calendario de anticipación.
Igualmente el **LOCADOR** podrá rescindir el presente contrato de locación en forma unilateral sin derecho a indemnización o reclamo alguno por parte del **LOCATARIO**, con la sola condición de que se les notifique con treinta (30) días calendario de anticipación.----------

c) El incumplimiento de cualquiera de las disposiciones establecidas en las cláusulas del presente contrato de locación será causal de rescisión del mismo.----------

11. RESPONSABILIDAD DE LA EJECUCION CONTRACTUAL

La Dirección Administrativa, dependiente de la Dirección General de Administración y Finanzas del Ministerio de Educación y Cultura, será la responsable de la Ejecución del presente contrato.

12. LUGAR Y FIRMA DEL CONTRATO

El presente contrato será firmado en la Dirección de Contrataciones (DC) ante las personas autorizadas por la Directora de la DC para el efecto.----------

MABRO S.A

Lic. Mary [illegible] Ramírez
Directora General
Dirección General de
Administración y Finanzas

13. JURISDICCION.

Para todos los efectos que hubiere lugar en derecho en razón del presente contrato, las partes se someten a la jurisdicción y competencia de los tribunales de la ciudad de Asunción para cualquier divergencia que pudiere surgir por la aplicación y/o interpretación del presente instrumento.-------

14. RECEPCION DEL INMUEBLE.

La recepción del inmueble sea por vencimiento del plazo estipulado como por rescisión anticipada, se realizará de la manera como indica esta cláusula, no siendo aceptada ninguna otra forma de recepción: ----------

a) Al vencimiento del presente contrato, EL **LOCATARIO** deberá acordar día y hora con EL **LOCADOR** (en horas hábiles) para constatar el estado general de la Unidad Locada, debiendo facilitar el mismo las condiciones que permitan dicha verificación, encontrándose el inmueble sin mobiliario alguno que imposibilite o dificulte dicha tarea.----------

b) Realizarán un inventario y descripción del inmueble, detallándose las reparaciones necesarias para la entrega del mismo en las condiciones acordadas.----------

c) EL **LOCADOR** sólo estará obligado a recibir la Unidad Locada una vez que se encuentre en las mismas condiciones de entrega, y con todos sus accesorios funcionando, previa presentación del **LOCATARIO** de las últimas facturas emitidas por las empresas de servicios de energía eléctrica y telefonía debidamente canceladas, debiendo entregar al **LOCADOR** la suma que resulte necesaria para cancelar las facturas pendientes de pago, en cuyo caso se tomara como base y parámetro los importes que figuren en las facturas anteriores hasta con tres (3) meses de anticipación y que cubran los periodos hasta la recepción del inmueble, sin perjuicio del derecho del **LOCADOR** a cobrar cualquier diferencia o facturación en más que pudiera surgir de las facturas emitidas por los entes respectivos después de la restitución del inmueble en relación al periodo de ocupación por parte del **LOCATARIO**.----------

15. ENTREGA DEL INMUEBLE.

Concluida la locación, cualquiera sea el motivo y si EL **LOCATARIO** no abandonare o no dejare libre de toda ocupación la Unidad Locada a esa fecha, quedará obligado al pago del alquiler hasta la restitución total del inmueble, quedando autorizado EL **LOCADOR** a demandar su cobro total o parcial, al vencimiento de cada mensualidad, por la vía ejecutiva, sirviendo para el efecto de suficiente título el ejemplar respectivo del presente contrato, sin perjuicio del desalojo y hasta la

MABRO S.A.

Lic. Mary Geray Ramírez
Directora General
Dirección General de
Administración y Finanzas

fecha en que éste se verifique. La desocupación será efectiva cuando EL **LOCATARIO** entregue las llaves contra recibo escrito del **LOCADOR**.----------

En prueba de conformidad y aceptación, y con el compromiso de fiel cumplimiento, ambas partes firman este contrato en tres ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto en la ciudad de Asunción capital de la República del Paraguay, el 11 de [illegible] de 2013.----------

Lic. Astrid Lilian Acosta Baecker
Mabro S.A.
LOCADOR
MABRO S.A.

Lic. Mary Garay Ramírez
Directora General de Administración y Finanzas
LOCATARIO

Poder Ejecutivo
Ministerio de Educación y Cultura

INVENTARIO DE MUEBLES, INSTALACIONES Y EQUIPOS
4° PISO EDIFICIO INTERNACIONAL FARO – ANEXO CONTRATO N°_____/2013

OFICINA 1 (10.0443.09/04.01):

- 3 Equipos de Aire Acondicionado Surrey de 24.000 BTU
- 18 Equipos de Fluorescentes con rejillas
- 5 Focos
- Kitchenette con puertas y llave
- Vacha de acero inoxidable
- Mueble de 3 puertas
- Baño privado con puerta y llave interna
- 2 Plafones con vidrio y focos
- Espejo
- Alfombrada de Pared a Pared
- 1 Juego de cortinas en oficina principal
- 1 Juego de cortinas en oficina con baño
- Cortinas en puerta divisoria
- 1 Puerta doble hoja con cortina
- 1 Equipo de Control para puerta principal marca HDL

OFICINA 2 (10.0443.09/04.02):

- 5 equipos de fluorescentes acero con rejilla 1 x 40.
- 10 equipos de fluorescentes acero con rejilla 2 x 40.
- 3 equipos de aire acondicionado tipo split marca Surrey frío calor de 12.000 BTU c/u.
- Alfombrada de pared a pared.
- 4 puertas cada una con llave.
- 1 puerta doble hoja con llave.

OFICINA 3 (10.0443.09/04.03):

- Baño privado con puerta y llave interna, extractor de aire y plafón de vidrio con foco.
- 12 equipos de fluorescentes acero con rejilla 2 x 40.
- 1 spot doble con focos.
- 1 spot simple con foco.
- 2 equipos de aire acondicionado tipo split marca Surrey frío calor de 24.000 BTU c/u.
- 1 equipo de aire acondicionado tipo split marca Surrey frío calor de 12.000 BTU.
- Kichinette con puerta y llave, vacha de acero inoxidable, mueble de 3 puertas con mesada de formica dañada por picaduras y plafón de vidrio con foco.
- Alfombrada de pared a pared.
- 1 puerta doble hoja de acceso con llave.

MABRO S.A.

OFICINA 4 (10.0443.09/04.04):

- 28 equipos de fluorescentes acero con rejilla 2 x 40.
- 1 spot simple con foco.
- Baño con llave interna, extractor de aire. plafón de vidrio con foco.
- 6 equipos de aire acondicionado tipo split marca Surrey frío calor de 12.000 BTU c/u.
- 155,75 m2 de mamparas colocadas para oficinas con puertas y llaves.
- Kichinette equipada con vacha, mueble de 3 puertas con mesada de fórmica y 1 plafón de vidrio con foco.
- Depósito, puerta con llave, plafón de vidrio con foco.
- Manguera de incendio.
- Alfombrada de pared a pared.
- 1 puerta doble hoja con llave.

AREA SANITARIOS Y PASILLO:

- 9 plafones de vidrio con foco,
- 4 espejos
- 2 extractores de aire,
- 1 mueble de 4 puertas con vacha y mesada de mármol,
- 6 llaves internas de baño,
- 5 equipos de fluorescentes acero con rejilla 1 x 40,
- 1 puerta de acceso principal con llave.
- 1 puerta doble hoja vidriada con llave.
- 1 equipo de aire acondicionado tipo split marca Surrey frío calor de 12.000 BTU.

COCHERAS EN EL SEGUNDO NIVEL DEL ESTACIONAMIENTO:

- 2 (dos) números 5 y 6
- 2 (dos) controles remotos a pila para apertura y cierre de portón de acceso cocheras.

COCHERAS EN EL TERCER NIVEL DEL ESTACIONAMIENTO:

- 5 (cinco) números 3, 4, 5, 6 y 7
- 5 (cinco) controles remotos a pila para apertura y cierre de portón de acceso cocheras.

MABRO S.A

SISTEMA DE PREVENCION CONTRA INCENDIOS:

- 7 (siete) Extintores POS de 4 kg c/u,
- 1 (una) Alarma audio visual con estrobo 24 VDC,
- 1 (un) Pulsador manual compuesto del tipo Break Glass, 24 VDC,
- 24 (veinte y cuatro) Detectores de humo fotoeléctrico 24 VDC, de dos hilos,
- 1 (un) Detector termovelocimétrico 24 VDC de dos hilos,
- 6 (seis) Carteles indicadores de SALIDA autónomos. Iluminación a Led con batería.
- 6 (seis) Aparatos de Luz de Emergencia de 1 x 20 Watts, Atomlux

Lic. Astrid Lilian Acosta Baecker
Mabro S.A.
LOCADOR
MABRO S.A.

Lic. Mary Garay Ramírez
Directora General de Administración y Finanzas-MEC
LOCATARIO