Poder Ejecutivo

Ministerio de Educación y Cultura

CONTRATO DE LOCACION DE INMUEBLE Nº 004 /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 Resolución Nº 9872/13, fijando domicilio 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 la otra, **INMOBILIARIA GENERAL S.A.**, en representación del Señor Fu Lung Kuo, con CI Nº 2.020.763, como Administradora, con RUC Nº 80003133-4, según Poder Especial Nº 19 de fecha 21 de octubre del 2010, pasada ante la Notaria y Escribana Pública Elizabeth Duarte Onieva de Quiñonez, 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 Curupayty Nº 761 c/ Petirossi y Luís Alberto de Herrera del Barrio Ciudad Nueva de la Ciudad de Asunción, con Cta. Cte. Ctral. Nº 12-106-26, Finca Nº 10.199, 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 condiciones detalladas en el Anexo 1 – Inventario General firmado entre las partes en fecha 20 de octubre del 2008, el cual pasa a formar parte de este contrato 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. ----------

2. DOMICILIO DE LAS PARTES.

A todos los efectos legales, EL **LOCADOR** fija su domicilio en la calle Gral. Díaz Nº 799 esq. Ayolas, Edificio E.C.C.A. de la ciudad de Asunción y EL **LOCATARIO** en el Edificio Estrella, sito en la calle Estrella 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.----------

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

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. 13.000.000.- (GUARANIES TRECE MILLONES), IVA INCLUIDO, a cargo del **LOCATARIO** y el pago de la Garantía la suma de Gs.12.250.000 (GUARANIES DOCE MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA MIL), correspondiente al pago de la diferencia de la garantía. Los pagos deberán hacerse por transferencia bancaria, depositando dichas cantidades en la cuenta abierta en VISION BANCO S.A., CUENTA CORRIENTE N° 90001243/4, a nombre de INMOBILIARIA GENERAL S.A., 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.----------

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 limpio de basura y 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.----------

Lic. [illegible]
Director General de
Administración y Finanzas

c) EL **LOCADOR** asume todo tipo de 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 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, etc.----------

d) EL **LOCATARIO** asume el compromiso del mantenimiento de los Acondicionadores de Aire en funcionamiento, de la Unidad Locada, que fueran entregados de acuerdo a lo detallado en el Anexo 1 – Inventario General firmado entre las partes en fecha 20 de octubre del 2008.----------

e) 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.----------

f) EL **LOCATARIO** se obliga al pago del servicio de consumo de energía eléctrica (ANDE) y agua potable (ESSAP), 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 telefónica e internet, por lo que cualquier conexión que realice EL **LOCATARIO** de tales servicios queda a su exclusivo, costo, riesgo y responsabilidad.----------

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

h) 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.----------

Lic. Mary [illegible] Sánchez
Director [illegible]
Dirección [illegible] 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, colocar alfombras en el piso, 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 Nº 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 Dirección de Contrataciones (DC) para el efecto.----------

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: ----------

Lic. [illegible]
Director [illegible]
Dirección [illegible]
Administración y [illegible]

Poder Ejecutivo

Ministerio de Educación y Cultura

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 Junio de 2013.--------
---

Inmobiliaria General S.A.
LOCADOR

LIC. MARY GARAY RAMIREZ
Directora General de Administración Finanzas
LOCATARIO