CONTRATO DE LOCACIÓN DE INMUEBLE N° 11 /2016

Entre el **MINISTERIO DE EDUCACIÓN Y CULTURA**, 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, **ECON. EXPIDIO PALACIOS**, con C.I. N° 845.265, conforme al Decreto N° 5.919 de fecha 12 de setiembre de 2016, autorizado a suscribir el presente contrato por el Artículo 2° de la Resolución Ministerial N° 23.517 de fecha 27 de octubre de 2016, denominado en adelante el **LOCATARIO**, por una parte, y por la otra, la firma **ARCALLANA S.A.**, con RUC N° 80009351-8, representada para este acto por el **SR. BELARMINO FERNÁNDEZ LORENCES**, con C.I. N° 2.021.235, con domicilio en Av. Mcal. López N° 1435 de la Ciudad de Asunción, denominado en adelante el **LOCADOR**, acuerdan celebrar la presente **RENOVACIÓN** del "*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) Carta Invitación, Adenda y Anexos;

(c) Oferta del Proveedor, Formularios de la Carta Oferta y Lista de Precios;

(d) Resolución de Adjudicación, Notificación al Oferente y;

(e) Los demás documentos entregados por el oferente y no rechazados por la convocante.

Los documentos que forman parte del Contrato deberán considerarse mutuamente explicativos; en caso de contradicción o diferencia entre los documentos que forman parte integral del Contrato, la prioridad de los mismos será en el orden enunciado anteriormente.

PRIMERA:

El presente Contrato es el resultado del proceso de Renovación del Contrato de Locación, según Resolución N° 23.517 de fecha 27 de octubre de 2016; y hace referencia a la Locación de Inmuebles Determinados para Oficinas y Depósitos del Ministerio de Educación y Cultura Ad - Referéndum – Plurianual N° 01/2014 con ID N° 284.915, convocado por el Ministerio de Educación y Cultura, por Resolución Ministerial N° 21.716 de fecha 03 de diciembre de 2014.

SEGUNDA:

El **LOCADOR** da en locación a favor del **LOCATARIO** un inmueble de su propiedad situado en Oliva N° 479 e/ 14 de mayo y Alberdi de la Ciudad de Asunción, con Cta. Cte. Catastral N° 10-0436-10, Finca N° 7.771, con una superficie total de 355 mts.2, con ambientes refrigerados, y 6 (seis) cocheras incluidas, en perfecto estado y uso que será destinado para oficinas de la Dirección Administrativa, dependiente de la Dirección General de Administración y Finanzas.

ARCALLANA S.A.
RUC: 80009351-8
Mcal. López N° 1435
Telef. 212.355/6

MINISTERIO DE EDUCACIÓN Y CULTURA
Dirección General de Administración y Finanzas

Econ. Expidio Palacios
Director General
Dirección General de Administración y Finanzas

TERCERA:

A todos los efectos legales emergentes del presente contrato, el **LOCADOR** fija domicilio en Av. Mcal. López N° 1435 de la ciudad de Asunción y el **LOCATARIO** en Estrella N° 443 c/ Alberdi, Edificio Estrella Piso 9, de la Ciudad de Asunción.

CUARTA:

El crédito presupuestario para cubrir el compromiso derivado del presente contrato está previsto en el Grupo 200 "*Servicios No Personales*"; Sub Grupo 250 "*Alquileres y Derechos*"; Objeto del Gasto 251: "*Alquileres de Edificios y Locales*" del Presupuesto General de la Nación de los Ejercicios Fiscales 2016 y 2017, hasta la suma de Gs. 648.198.670. (Guaraníes Seiscientos cuarenta y ocho millones ciento noventa y ocho mil seiscientos setenta.). Esta contratación está incluida en el Plan Anual de Contrataciones (PAC) con el N° 284.915.

Atendiendo a la plurianualidad de la ejecución del presente contrato, la validez de la contratación para el Ejercicio Fiscal 2017 quedará sujeta a la aprobación de la partida presupuestaria correspondiente y a las asignaciones del Plan Financiero que le corresponda.

QUINTA:

El precio de la locación se fija en la suma mensual de Gs. 46.299.905. (Guaraníes Cuarenta y seis millones doscientos noventa y nueve mil novecientos cinco.) IVA incluido, pagaderos por mes vencido.

El monto total del presente contrato es de Gs. 648.198.670. (Guaraníes Seiscientos cuarenta y ocho millones ciento noventa y ocho mil seiscientos setenta.) IVA incluido.

SEXTA:

Se deja constancia que de conformidad al Contrato de Locación N° 48/2014 el **LOCADOR** mantiene en su poder la suma total de Gs. 26.000.000. (Guaraníes Veintiséis millones.) como garantía, que no devengará intereses, ni será imputable a alquileres y accesorios y será destinado únicamente a las demás responsabilidades emergentes del presente contrato de locación. Este depósito le será devuelto al **LOCATARIO** en un término de 60 (sesenta) días de haber recibido el inmueble a entera satisfacción y bajo constancia escrita.

SÉPTIMA :

El pago se realizará a nombre de ARCALLANA S.A. en la CUENTA CORRIENTE N° 7102822 del BANCO REGIONAL S.A.E.C.A., habilitada para el efecto.

Los pagos serán efectuados a través de la Dirección General de Administración y Finanzas del Ministerio de Educación y Cultura, 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 CULTURA, 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.

ARCALLANA S.A.
RUC: 80009351-8
Mcal. López N° 1435
Telef. 212.355/6

MINISTERIO DE EDUCACIÓN Y CULTURA
Dirección General de Administración y Finanzas
REPÚBLICA DEL PARAGUAY

Econ. Expidio Palacios
Director General
Dirección General de Administración y Finanzas

OCTAVA:

Conforme a lo establecido en el Art. 41° de la Ley N° 2.051/03 modificado por el Art. 1° de la Ley 3.439/07 "*De Contrataciones Públicas*" se retendrá el equivalente al 0,4% (cero punto cuatro por ciento) sobre el importe de cada factura, deducidos los impuestos correspondientes.

NOVENA:

El presente contrato tendrá una vigencia de 14 meses a partir de la suscripción del Contrato, hasta el 31 de diciembre de 2017, que podrá renovarse de común acuerdo observando lo dispuesto en el Art. 47° de la Ley N° 2.051/03.

DÉCIMA:

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.

DÉCIMO PRIMERA:

El **LOCADOR** asume todo tipo de responsabilidades que pudieran emerger en cuanto al pago de los impuestos inmobiliarios, tasas, contribuciones y 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 Cultura, como ser la aprobación de planos, inspección Municipal, establecimientos de salidas de emergencias, etc.

El **LOCADOR** debe realizar el mantenimiento y la reparación de las conexiones de los SSHH, de modo a garantizar su normal funcionamiento.

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

El **LOCADOR** debe recibir la suma estipulada en concepto de alquiler en la forma pactada.

El **LOCADOR** entrega al **LOCATARIO** la posesión del inmueble a partir de la firma del presente contrato.

El **LOCADOR** se obliga a realizar las reparaciones necesarias en caso de que el inmueble locado sufra algún deterioro no imputable al **LOCATARIO**.

El **LOCADOR** debe proceder a la recepción del inmueble en el día y hora fijados, al término del presente contrato o cuando se lo hubiere rescindido.

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

El **LOCATARIO** se encuentra facultado a introducir mejoras en la unidad Locada, previa autorización escrita del **LOCADOR**; las que indefectiblemente quedarán a favor de la unidad Locada, renunciando el **LOCATARIO** a realizar reclamo alguno sobre las mejoras

ARGALLANA S.A.
RUC 80009351-8
Mcal. López N° 1435
Telef. 212.35/6

MINISTERIO DE EDUCACIÓN Y CULTURA
Dirección de Administración y Finanzas

Esdor. Expidio Palacios
Director General
Dirección General de Administración y Finanzas

introducidas.

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 mantenimientos necesarios y urgentes de servicios básicos y/o de mobiliario común de trabajo o similares que introduzca o instale el **LOCATARIO** en el inmueble arrendado, los cuales quedan autorizados y son de exclusiva responsabilidad del **LOCATARIO** y no darán derecho al **LOCADOR** para exigir resarcimiento alguno. El **LOCADOR** se reserva el derecho de realizar visitas e inspecciones a fin de verificar el avance de las obras.

El **LOCATARIO** se obliga al pago correspondiente a la provisión del servicio de Energía Eléctrica (ANDE NIR N° 1245170,1245171 y 1245172), agua potable (ESSAP – Medidores N°: 66870461, 00033862) y Teléfono (COPACO N°: 449586, 491049, 449505, 449340, 449404 y 449585), ello hasta el día en que el **LOCADOR** 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.

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.**

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 todo el periodo de validez del presente Contrato de Locación, asimismo será el único responsable por los objetos, mercancías, cajas, bultos, cosas o sustancias, etc.; conocidos o por conocerse, legales o ilegales, que pudieran encontrarse en el inmueble.

El **LOCATARIO** asume todas las responsabilidades durante la vigencia del Contrato, por los daños y/o perjuicios causados por él o por el personal a su cargo, en caso de averías, pérdidas o daños producidos en cualquiera de los componentes del inmueble y sus instalaciones, los mismos serán reparados, sustituidos o reemplazados a su costa sin cargo para del **LOCADOR**, como así también los daños ocasionados a terceros si los hubiere.

El **LOCATARIO** se obliga realizar las reparaciones necesarias en caso que el inmueble locado sufra algún deterioro que le fuera imputable.

El **LOCATARIO** debe 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 del **LOCATARIO** mientras no sean vinculables al mal uso, dolo o culpa de éste.

DÉCIMO SEGUNDA:

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 facultado el **LOCADOR** a disponer

ARCALLANA S.A.
RUC: 80009351-8
Mcal. López N° 1435
Telef. 212.355/6

MINISTERIO DE EDUCACIÓN Y CULTURA
Dirección General de Administración y Finanzas
REPÚBLICA DEL PARAGUAY

Expidio Palacios
Director General
Dirección General de Administración y Finanzas

el inmediato desalojo de la unidad Locada sin necesidad de requerimiento judicial o extrajudicial o intimación previa.

DÉCIMO TERCERA:

El **LOCATARIO** podrá dar por terminado el presente contrato en forma unilateral, sin derecho a indemnización o reclamo alguno por parte del **LOCADOR**, con la condición de notificar la terminación con treinta días de anticipación conforme lo dispone el Art. 45° de la Ley N° 2.051/03.

DÉCIMO CUARTA:

El **LOCATARIO** se reserva el derecho de acordar un incremento en la vigencia del contrato conforme a lo establecido en el Art. 63° de la Ley N° 2.051/03.

DÉCIMO QUINTA:

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 2.051/03 y Art. 123° del Decreto Nº 21.909/03). 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.

En prueba de conformidad se suscriben 3 (tres) ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto en la Ciudad de Asunción, de la República del Paraguay, a los 01 días del mes de noviembre de 2016.

BELARMINO FERNÁNDEZ LORENCES
Representante
ARCALLANA S.A.
LOCADOR

ARCALLANA S.A.
RUC: 80009351-8
Mcal. López Nº 1435
Tels. 212.355/6

MINISTERIO DE EDUCACIÓN Y CULTURA
Dirección General de Administración y Finanzas
REPÚBLICA DEL PARAGUAY

ECON. EXPIDIO PALACIOS
Director General
Dirección General de Administración y Finanzas
LOCATARIO