Contrato UOC Nº 09/2020

Con ESTUDIO JARITON S.A

En la Ciudad de Asunción, Capital de la República del Paraguay, entre el **ESTUDIO JARITON S.A.,** quien firma en representación de los siguientes propietarios: **Vilma Falabella (CI: 216.826), Albino Jara (CI:365.934), Darío Zalimben (CI:345.882), Gloria de Zavala (CI:360.318), Rocío Zalimben (CI:2.204.680) y Carmen Manchini (CI:269.282),** de las oficinas dadas en locación; la empresa es representada en este acto por la **Sra. LOTTY M. JARITON**, con C. I. Nº 279.423, en su carácter de PRESIDENTA y la **Sra. DELMA MEZA**, con C. I. Nº 2.047.804, en su carácter de APODERADA, según Poder que le fuera otorgado el 18 de Febrero de 2.012, inscripto en la Dirección General de los Registros Públicos, Sección Poderes I-Div-II, Nº 166, Folio 626 en fecha 3 de Marzo de 2012, denominado en este contrato "EL LOCADOR", y por la otra el **MINISTERIO DE RELACIONES EXTERIORES**, representado por el **Lic. MILCIADES MARTÍNEZ**, con Cédula de Identidad N° 877.584, designado por Decreto del Poder Ejecutivo Nº 1237 de fecha 05 de Febrero de 2019, en su carácter de Director General de Administración y Finanzas, denominado "EL LOCATARIO", deciden celebrar este contrato de locación de inmueble que se regirá por las siguientes cláusulas.

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 y Anexos;
(c) El Formulario de Carta Oferta y Lista de Precios;
(d) 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 diferencia entre los documentos que forman parte integral del Contrato, la prioridad de los mismos será 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 al LOCATARIO las **Oficinas Nº 154 y Nº 157 del piso 8º** y las **Oficinas Nº 158 y Nº 161 del piso 9º, con las siguientes Ctas. Ctes. Catastrales:** * UF 154-10.0395.02/08-01; * UF 157-10.0395.02/08-04; * UF 158-10.0395.02/09-01; * UF 161-10.0395.02/09-04; * Cochera 112-10.0395.02/A-47; * Cochera 113-10.0395.02/A-48; * Cochera 114-10.0395.02/A-49; * Cochera 115-10.0395.02/A-50; * Cochera 10-10.0395.02/B-10; * Cochera 13-10.0395.02/B-13; del **Edificio AYFRA** situado en esta Capital, sobre la calle Pte. Franco esq. Ayolas, que será destinado para el Ministerio de Relaciones Exteriores; **incluyen las cocheras**

respectivas a las unidades funcionales arrendadas. El LOCATARIO expresa recibir el referido inmueble arrendado obligándose a cumplir fielmente con las condiciones pactadas a continuación.

SEGUNDA:

El crédito presupuestario para cubrir el compromiso derivado del presente contrato está previsto en el Objeto del Gasto 250, incluidos en el Presupuesto General de la Nación. Esta contratación es Renovación del Plan Anual de Contrataciones (PAC) con ID Nº **373.641.**

TERCERA:

El presente contrato es el resultado del proceso de Renovación de Locación de Inmuebles Determinado, convocado por el Ministerio de Relaciones Exteriores, según Resolución Nº 558/2020.

CUARTA:

El precio de la Locación para el Piso 8º se fija en la suma mensual de Guaraníes Diecinueve Millones Cuatrocientos Mil (Gs. 19.400.000) IVA incluido y para el Piso 9º se fija en la suma mensual de Guaraníes Diecinueve Millones Cuatrocientos Mil (Gs. 19.400.000) IVA incluido, pagaderos por mes, sujeto a las Transferencias de los Fondos, para el pago de los Alquileres, realizadas por el Ministerio de Hacienda a la Institución, el monto se depositara directamente a la cuenta bancaria del propietario, declarada en su oportunidad para el efecto, conforme a las disposiciones legales vigentes del Ministerio de Hacienda y la Ley de Contrataciones Públicas.-

Además está el pago de las Expensas que es de Guaraníes Seis Millones Cincuenta Mil (G. 6.050.000) mensual por cada piso 8º y 9º.

El pago se realizará en la Cuenta Bancaria: **Banco Regional Nº 40000-16695** del LOCADOR.

QUINTA:

El presente contrato tendrá una vigencia de a partir del 01 de Enero de 2021 hasta el 31 de Diciembre de 2021. Podrá ser prorrogable por acuerdo de partes y bajo constancia escrita.

SEXTA:

Conforme a lo establecido en el Art. 41º de la Ley 2.051/03 modificado por el Art. 1º de la Ley Nº 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 entrada en vigencia del presente contrato, en buenas condiciones de uso con todos sus accesorios, los cuales se hallan incorporados en el Inventario de Bienes que obra en hoja separada y que forma parte integrante como Anexo del Arrendamiento.

d) Realizar las reparaciones necesarias en caso que el inmueble locado sufra algún deterioro no imputable al LOCATARIO. El LOCADOR PROPIETARIO se hará responsable de los daños y perjuicios ocasionados, que se causare por la calidad propia del inmueble, vicio o defecto de ella o el que proviniere por buen uso o goce estipulado o por el deterioro natural por el paso del tiempo, debiendo en tal caso, disponer la reparación del mismo.

e) En el día y hora fijados, al término del presente contrato o cuando se lo hubiere rescindido, proceder a la recepción del inmueble.

EL **LOCATARIO** se obliga a:

a) El pago de los servicios de energía eléctrica (ANDE), agua potable (ESSAP), por el plazo de duración del presente contrato o hasta la fecha de rescisión del mismo. Debiendo entregar al LOCADOR las correspondientes facturas pagadas hasta el periodo ocupado o la vigencia del presente contrato.

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. El LOCATARIO recibe el inmueble en cuestión en el estado en que se encuentra, obligándose a su conservación y devolución en el mismo estado de recepción, salvo los deterioros ocasionales por el uso y transcurso del tiempo, responsabilizándose de los daños y perjuicios que llegare a ocasionar al mismo o a sus instalaciones.

d) Entregar el inmueble locado en las mismas condiciones en las cuales lo recibió.

OCTAVA:

Cualquiera de las partes: Locador o Locatario, podrá dar por terminado el contrato, sin abonar indemnización alguna, con una comunicación previa que debe remitir al otro por lo menos con un (1) mes de antelación. Igualmente una de las partes podrá dar por terminado el contrato en cualquier momento y en forma inmediata, sin necesidad de preaviso alguno, siempre y cuando abone al otro la cantidad equivalente a un (1) mes de alquiler.-

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 y por escrito al LOCADOR. Los costos de 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.

DECIMO PRIMERA:

El LOCATARIO no podrá introducir modificaciones estructurales que impliquen el aumento o disminución del valor fiscal o comercial del inmueble arrendado sin autorización escrita previa del LOCADOR; y si hubiere autorización, las modificaciones o mejoras quedarán a beneficio del LOCADOR, sin obligación del mismo de devolver el importe por los gastos que efectúe el LOCATARIO en tal concepto.

No se entenderán por modificaciones estructurales o mejoras los gastos de mantenimiento necesario y urgente de servicio básico y/o de mobiliario común de trabajo o similares que introduzca o instale el LOCATARIO en el inmueble arrendado, los cuales quedan autorizados y son de exclusiva responsabilidad del LOCATARIO y no darán derecho al LOCADOR para exigir resarcimiento alguno.

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.

DECIMO TERCERA: RENDICIÓN DE CUENTAS.

En cumplimiento a la Ley 1535/99 de "Administración Financiera del Estado", así como a la Ley del Presupuesto General de la Nación Vigente, su Decreto Reglamentario y demás normativas complementarias, las partes se encuentran constreñidas a cumplir los procedimientos para rendición de cuenta, comprendiendo esta la obligación de la firma contratada de retirar su comprobante de retención y entregar el recibo de dinero correspondiente.
Una vez recibida la transferencia correspondiente por la prestación del servicio, obra, consultoría o entrega del bien, el proveedor/contratista tiene la obligación de realizar los trámites especificados precedentemente, en un lapso máximo de 10 días corridos, contados desde la transferencia efectiva en su cuenta, caso contrario se considerará un incumplimiento contractual, el cual generará una multa equivalente al 1% del monto de la transferencia respectiva. El mismo podrá ser deducido de los siguientes pagos; en su defecto, se solicitara al proveedor/ contratista el depósito en cuenta administrativa del monto correspondiente a la multa. En caso de no cumplirse ninguno de los procedimientos anteriores para la percepción de la multa, se considerara siniestrada la garantía de fiel cumplimiento de contrato y se iniciara el procedimiento por incumplimiento contractual ante la Dirección Nacional de Contrataciones Públicas.

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 Art. 123 del Decreto N°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.

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 31 días del mes de Diciembre de 2020.

Lotty Jariton
Presidenta
Estudio Jariton S.A.

Delma Meza
Apoderada

ESTUDIO JARITON S.A.
Yegros 620 - Teléf. 445881 - 448051
Fax 441988 E-mail: jjariton@alquileres.comp.py
ASUNCIÓN - PARAGUAY

Milciades Martínez
Director General de Administración y Finanzas
Ministerio de Relaciones Exteriores