Poder Ejecutivo

Ministerio de Educación y Cultura

CONTRATO DE LOCACION DE INMUEBLE Nº 03 /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. MIRNA VERA NOTARIO**, autorizado por el Art. ____ de la Res. Nº____/2013, 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 la otra la **Sra. ERCIDA MERCEDES RENAULT CANDIA**, con CI Nº 1.161.500, con RUC Nº 1.161.500-1, hábil para contratar con el Estado Paraguayo, en adelante **LA LOCADORA**, 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 **LA LOCADORA y EL LOCATARIO**, para el alquiler de un inmueble ubicado en la calle Montevideo Nº 571 esq. Gral. Díaz, de la ciudad de Asunción, con Cta. Cte. Ctral. Nº 10.0432.08, con una superficie de 410,60 m2 (cuatrocientos diez metros, sesenta centímetros cuadrados), 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. La delimitación del área locada se especifica en el plano adjunto, a los efectos del presente contrato como Anexo 1. El inventario de efectos que se encuentran en el inmueble objeto del presente contrato se detalla en el Anexo 2. Los Anexos 1 y 2, suscriptos por ambas partes forman parte integrante del presente contrato. **LA LOCADORA** hace entrega en este acto de la **"Unidad Locada"**, consistente en un inmueble de dos plantas, en la ubicación y con la superficie mencionada más arriba, conforme a los detalles, condiciones, planos e inventarios contenidos en este Contrato de Locación de Inmueble y sus Anexos. **EL LOCATARIO** declara que ha inspeccionado minuciosamente el inmueble individualizado en el párrafo anterior, habiendo constatado que se encuentra en perfectas condiciones de conservación, totalmente remozado a nuevo, con todas sus instalaciones y equipos nuevos y a estrenar, con todos los accesorios detallados en el inventario de entrega del Anexo 2, el inmueble se encuentra en perfectas condiciones de habitación, y todas las instalaciones están en perfecto estado de funcionamiento, no presentando el inmueble ningún vicio o defecto al momento de su recepción. **EL LOCATARIO** se compromete a conservarlo, mantenerlo y devolverlo en las mismas condiciones en que lo recibe. **EL LOCATARIO** manifiesta su amplia, general e irrevocable conformidad con el estado, condiciones y entrega del inmueble individualizado más arriba y 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.----------

Mirna Beatriz Vera Notario
Directora General
Dirección General de Administración y Finanzas

2. DOMICILIO DE LAS PARTES.
A todos los efectos legales, LA **LOCADORA** fija su domicilio en la calle Quesada N° 4726 c/ Torreani Viera, de la Capital 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 julio de 2013 hasta el 31 de diciembre de 2013, plazo que podrá ser prorrogado, mediante la suscripción de un nuevo contrato entre las partes, **EL LOCATARIO** deberá comunicar a **LA LOCADORA** su interés en la prórroga, lo 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 para 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 cualesquiera 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 a la **LOCADORA** 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. 27.535.200.-(GUARANIES VEINTE Y SIETE MILLONES QUINIENTOS TREINTA Y CINCO MIL DOSCIENTOS) IVA INCLUIDO Y EXPENSAS, a cargo del **LOCATARIO** y los pagos deberán hacerse por adelantado del 01 al 10 de cada mes, por transferencia bancaria, depositando dichas cantidades en la cuenta abierta en el BANCO REGIONAL, CUENTA CORRIENTE N° 4000132695 A NOMBRE de Ercida Mercedes Renault Candia, habilitada para el efecto, debiendo **LA LOCADORA** extender y firmar los recibos y comprobantes pertinentes. ----------
El o los Pagos correspondientes están previstos en el Presupuesto y en el Plan Financiero de la Institución, y se realizaran una vez presentada la factura correspondiente.----------

6. PENALIDADES.
El atraso de **EL LOCATARIO** de dos mensualidades en el pago del precio del alquiler autoriza, de pleno derecho, a **LA LOCADORA** a resolver el presente contrato de alquiler y exigir el inmediato desalojo y lanzamiento de **EL LOCATARIO**, sin necesidad de interpelación o requerimiento alguno, salvo que dicho atraso se deba a problemas de fuerza mayor, debidamente justificadas a **LA LOCADORA**, quien se reserva el derecho de conceder un plazo de espera o solicitar la restitución del inmueble de conformidad a los términos previstos en este Contrato para

Mirna Beatriz Vera Notario
Directora General
Dirección General de Administración y Finanzas

la entrega del inmueble. Constituye incumplimiento contractual la infracción a cualquier cláusula, término o condición de cualquiera de las obligaciones establecidas en este Contrato. El incumplimiento producirá la rescisión del presente Contrato, sin necesidad de interpelación judicial o extrajudicial, aunque se haya cumplido con todo lo estipulado en las demás cláusulas.--

7. RESPONSABILIDADES DE LAS PARTES.

a) EL **LOCATARIO** hace recepción del bien locado en las condiciones referidas en la Cláusula 1° del presente Contrato, comprometiéndose a conservarlo, mantenerlo y entregarlo en las mismas condiciones que recibe. Se deja expresa constancia que el precio del alquiler incluye el costo del mantenimiento de los equipos de aire acondicionado y el servicio de monitoreo a través del sistema de alarma instalado en la **"Unidad Locada"**, por lo cual, en ningún caso **EL LOCATARIO** deberá abonar el costo de estos servicios. 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** no podrá realizar modificaciones o introducir mejoras en el inmueble objeto del Contrato, sin previa autorización escrita de **LA LOCADORA**; las que fueran autorizadas y tengan carácter permanente quedaran en beneficio del inmueble renunciando **EL LOCATARIO** a realizar reclamo alguno sobre las mejoras introducidas. Si **LA LOCADORA** exige que las mejoras o modificaciones introducidas en el inmueble sean retiradas al término de la locación, **EL LOCATARIO** deberá deshacerlas y restituir el inmueble a su estado original, a su costo exclusivo, antes de la devolución del inmueble. **El LOCATARIO** renuncia a todo derecho de retención que pudiera corresponderle con relación a cualquier mejora introducida en el inmueble arrendado. Los costos, dirección, y responsabilidad civil y económica por daños o molestias a terceras personas a causa de modificaciones o mejoras que introduzca en el inmueble arrendado serán asumidas exclusivamente por **EL LOCATARIO. LA LOCADORA** se reserva el derecho de realizar visitas e inspecciones a fin de verificar el avance de las obras. ----------

c) LA **LOCADORA** 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 del inmueble, donde funcionarán 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** no podrá hacer uso abusivo de la **"Unidad Locada"**, ni causar deterioro y/o perjuicio a la misma. Esta circunstancia facultará a **LA LOCADORA** 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** deberá responder a **LA LOCADORA** por daños y perjuicios ocasionados al valor de lo edificado, los equipos e instalaciones del inmueble y/o en perjuicio de terceros por incendios, siempre que no probare vicio de construcción, o que el fuego se haya propagado desde

Beatriz Vera Notario
Directora General
Dirección General de Administración y Finanzas

un inmueble vecino, u otras causas análogas. La negligencia del personal a cargo de **EL LOCATARIO** implica la expresa responsabilidad civil del mismo sobre los daños al inmueble y sus instalaciones. Son responsabilidad de **EL LOCATARIO** los bienes propios y de terceros que se encuentran en el local arrendado, como así también la restitución del inmueble, sus equipos e instalaciones y accesorios, a su estado original, en caso de hurto o robo en el inmueble arrendado. Por lo tanto quedará bajo la responsabilidad de **EL LOCATARIO** la contratación de pólizas de seguros contra asaltos, hurtos, robos, incendios, daños a terceros, si así lo cree conveniente. ----------

f) **EL LOCATARIO** se obliga al pago del servicio de consumo de energía eléctrica (ANDE – Medidor Nº 1619526, NIR Nº 0.1242940 y Medidor nº 1619503, NIR Nº 0.1242939) y agua potable (ESSAP – Medidor Nº 66226664, CCC Nº 10.0432.08.006.4, Medidor Nº 00456093, CCC Nº 10.0432.08.001.9, Medidor Nº 66226665, CCC Nº 10.0432.08.004.0), o cualquier otro servicio hasta el día que **LA LOCADORA** 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 a **LA LOCADORA** a resolver el Contrato, sin perjuicio de las demás prerrogativas establecidas en este convenio. **LA LOCADORA** queda facultado —*no obligada* — 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. Las líneas de teléfono (COPACO) instaladas en el inmueble con números 453.957, 453.958 y 449.318, tienen el régimen prepago para consumo, condición que no será modificada por ninguna de las partes durante la vigencia del presente contrato. Para utilizar cualquiera de las líneas telefónicas, **EL LOCATARIO** deberá cargar saldo mediante la compra de una tarjeta con saldo para este tipo de línea, directamente de COPACO S.A. ----------

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 de **LA LOCADORA**, sea que fueren sufridos por el personal de EL **LOCATARIO**, terceros y/o **LA LOCADORA**. 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. ----------

8. VISITA E INSPECCION.

LA LOCADORA 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.

MINISTERIO DE EDUCACIÓN Y CULTURA
Dirección General de Administración y Finanzas

Erma Beatriz Vera Notario
Directora General
Dirección General de Administración y Finanzas

Queda expresamente prohibido al **EL 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 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 de **LA LOCADORA**, con la sola condición de que se le notifique con treinta (30) días calendario de anticipación. Igualmente **LA LOCADORA** 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.----------

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) EL **LOCATARIO** deberá acordar día y hora con LA **LOCADORA** (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. **EL LOCATARIO** deberá entregar a **LA LOCADORA** todas las llaves, originales y copias existentes de la entrada principal y de las distintas dependencias del inmueble. Las obligaciones y responsabilidades emergentes de este Contrato continúan vigentes hasta la restitución efectiva de la posesión del inmueble arrendado a **LA LOCADORA**. Queda expresamente establecido el derecho de **LA LOCADORA** a proceder a la apertura judicial o notarial al solo efecto de tomar posesión del inmueble, en caso de fuga de **EL LOCATARIO**,

Lic. Beatriz Vera Notario
Directora General
Dirección General de Administración y Finanzas

deslindando de toda responsabilidad civil, y/o penal a **LA LOCADORA** y/o sus representantes, siendo aplicables las penalidades establecidas en la cláusula 6 de este Contrato. ----------

b) Realizarán un inventario y descripción del inmueble, detallándose las reparaciones necesarias para la entrega del mismo en las condiciones acordadas. La reparación del inmueble quedará a cargo de **LA LOCADORA**, bajo la supervisión de **EL LOCATARIO** y el costo de la reparación correrá por cuenta de **EL LOCATARIO,** toda vez que la garantía estipulada en este Contrato no llegare a cubrir el costo de las reparaciones necesarias. ----------

c) **EL LOCATARIO** deberá presentar las últimas facturas emitidas por las empresas de servicios de energía eléctrica y agua debidamente canceladas, debiendo entregar a **LA LOCADORA** 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 de **LA LOCADORA** 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 **EL 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 autorizada LA **LOCADORA** 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 **fecha en que éste se verifique. La desocupación será efectiva cuando EL LOCATARIO entregue las llaves contra recibo escrito de LA LOCADORA.**----------

16. GARANTÍA.

LA **LOCADORA** mantendrá en su poder la suma de Gs. 52.448.000 (Guaraníes Cincuenta y dos millones cuatrocientos cuarenta y ocho mil) como única garantía. La garantía será destinada a cubrir gastos por deterioros sufridos por el inmueble arrendado, como así también a cubrir pagos atrasados de los servicios básicos contemplados en este Contrato, extendiéndose este derecho aún después de dos (2) meses de haber entregado el inmueble. Si la garantía no llegare a cubrir estos gastos, **EL LOCATARIO** deberá asumir las obligaciones respectos a dichos gastos, caso contrario **LA LOCADORA** tendrá derecho a perseguir su cobro por la vía correspondiente. La garantía no podrá ser imputada al precio del alquiler, salvo que **LA LOCADORA** comunique por escrito y en la oportunidad que así lo estime conveniente, su voluntad de imputarla a alquileres adeudados. La garantía será restituida a los sesenta (60) días de la desocupación efectiva y entrega del inmueble arrendado en perfectas condiciones de disponibilidad, a entera satisfacción de **LA LOCADORA**; sin embargo, **LA LOCADORA** queda expresamente facultada a no restituir la garantía o a hacer las deducciones o retenciones, que estime convenientes, en el caso de existir imputaciones que realizar conforme a lo establecido en este contrato, obligaciones pendientes de cumplimiento y/o nuevos contratos de alquiler entre las partes. La restitución de la garantía no

Beatriz Vera Notario
Directora General
Dirección General de Administración y Finanzas

implica renuncia a exigir el cumplimiento de obligaciones pendientes. La garantía no devengará intereses. ----------

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 16 de Diciembre de 2013.----------

Lic. Ercida Mercedes Renault Candia
LOCADORA

Lic. Mirta Vera Notario
Directora General de Administración y Finanzas
LOCATARIO