CONTRATO DE LOCACIÓN DE INMUEBLE
CONTRATO Nº 11/2010

El Señor **Silvio Acosta Insfran**, con C.I.C Nº 336 484, en su carácter de propietario, con domicilio legal en la calle Bélgica Nº 860 c/ Lillo, de la ciudad de Asunción, denominado en adelante **EL LOCADOR**, por una parte y por la otra, la Contraloría General de la Republica, con domicilio en la calle Bruselas Nº 1880 c/ Bélgica, representada en este acto por **Octavio Augusto Airaldì B.**, en su carácter de **LOCATARIO,** convienen en celebrar la renovación del Contrato de locación de inmueble, conforme a lo establecido en el Art. 47º de la Ley Nº 2.051/03 de "Contrataciones Públicas", sujeto a las siguientes cláusulas:

1- OBJETO

EL LOCADOR cede en locación al **LOCATARIO,** el inmueble de su propiedad ubicado en la ciudad de Asunción, calle Bélgica Nº 860 c/ Lillo, en perfecto estado de conservación y aseo, con los artefactos instalados y funcionando normalmente.

El inmueble objeto del presente Contrato, será utilizado como oficinas de la Contraloría General de la República, y no podrá ser destinado a otro uso más que el dispuesto por esta Cláusula.

El rubro asignado, para cubrir el compromiso del presente Contrato, conforme al Clasificador Presupuestario de Ingresos, Gastos y Financiamiento Ejercicio Fiscal 2010, es el **251- Alquiler de Edificios y Locales.**

2- DOCUMENTOS DEL PRESENTE CONTRATO.

Forman parte del presente Contrato los siguientes documentos:

1. El texto del presente Contrato.
2. La Resolución **C.G.R. Nº 538/2010,** de fecha **29/06/2010.**
3. Los demás documentos legales remitidos por el **LOCADOR**.

3- PRECIO Y VALOR DEL CONTRATO.

El monto total del Contrato es de **guaraníes treinta y tres millones ochocientos noventa y dos mìl quinientos treinta y uno (Gs. 33.892.531.)**, incluido el IVA.

El pago se efectuará mediante acreditación en la cuenta bancaria que **el LOCADOR** tenga habilitada en el banco.

4- VIGENCIA DEL CONTRATO.

El presente contrato tendrá vigencia, a partir del 15 de marzo hasta el 30 de agosto de 2010.

Producido el vencimiento podrá prorrogarse de común acuerdo de las partes por un periodo igual, con las mismas condiciones y precio del presente, debiendo EL LOCATARIO comunicar fehacientemente a El LOCADOR si hace uso de la opción con treinta (30) días hábiles de antelación al vencimiento del contrato.

5- PAGO DE SERVICIOS BÁSICOS

Durante la vigencia del Contrato, el **LOCATARIO** se obliga al pago de los servicios públicos tarifados de energía eléctrica (ANDE), teléfono (COPACO), y de agua corriente (ESSAP).como así también, los gastos que demanden la reconexión en cualquiera de los servicios por falta de pago, hasta el día de vencimiento del Contrato o fecha de rescisión del mismo. El **LOCADOR** podrá exigir fotocopias de las facturas pagadas de todos los servicios citados precedentemente, hasta la fecha del vencimiento de Contrato o rescisión del mismo.

Se conviene que los impuestos, tasas o gravámenes de cualquier naturaleza que fueren, existentes o a crearse, que incidan sobre el bien locado, serán por cuenta exclusiva del **LOCADOR.**

6-RESPONSABILIDADES DEL LOCATARIO

El LOCATARIO se compromete a mantener el inmueble en el estado que lo recibe hasta la restitución, cargando con los gastos que demande la buena conservación de éste.

El LOCATARIO se obliga a usar prudentemente el bien, respondiendo por los daños que causare, salvo el desgaste natural por la acción del tiempo y del uso normal del inmueble.

7- PROHIBICIÓN DE SUBARRENDAMIENTO Y REFACCIONES

El LOCATARIO no podrá subarrendar, ni ceder ni transferir el presente Contrato de Locación a terceros, sino con autorización por escrito del **LOCADOR**.

Asimismo, previa conformidad escrita del **LOCADOR**, podrá efectuar en el inmueble que se contrata y a su exclusivo cargo, las modificaciones o mejoras que sean indispensables para adaptarlo a sus servicios, sin que ello importe la obligación de su parte de volver los locales a su anterior estado cuando lo desocupe, quedando estas mejoras a beneficio de la propiedad sin ulteriores responsabilidades para el **LOCATARIO**

El LOCADOR se compromete a poner en conocimiento del **LOCATARIO** la transferencia de dominio que pueda afectar la propiedad.

8-DERECHOS DEL LOCATARIO.

El **LOCATARIO** goza de los siguientes derechos:

1. A modificar unilateralmente el Contrato por razones de interés público, sin perjuicio de las indemnizaciones que correspondan, si hubiere mérito;
2. A suspender o rescindir el Contrato antes de su vencimiento, debiendo notificar al **LOCADOR** con una anticipación mínima de 30(treinta) días, no generando esta decisión ningún derecho a indemnización a su favor.
3. A declarar la Resolución o Rescisión del Contrato, determinando los efectos procedentes en cada caso; y,
4. A imponer las sanciones previstas en el Contrato, cuando el **LOCADOR** no cumpla con sus obligaciones.

Las resoluciones adoptadas por el **LOCATARIO** en ejercicio de estas prerrogativas, se ejecutarán de inmediato.

9- DERECHOS DEL LOCADOR

El **LOCADOR** tendrá el derecho a:

1. Que se le reconozcan intereses moratorios, en caso de que el **LOCATARIO** incurra en mora en el pago. Si la mora fuera superior a sesenta días, el **LOCADOR** tendrá derecho a solicitar del **LOCATARIO** la rescisión del Contrato.
2. Dejar sin efecto el Contrato por razones de su competencia, debiendo comunicar tal decisión por escrito al **LOCATARIO** con 60 (sesenta) días de anticipación.

10-RESCISIÓN DE CONTRATO POR RESPONSABILIDAD DEL LOCADOR

Es causal de rescisión ipso facto del Contrato, la estipulada a continuación sin necesidad de interpelación judicial o administrativa alguna:

1. Por incapacidad financiera del **LOCADOR**, la cual se presume cuando fuere declarado en estado de insolvencia o hubiere pedido convocatoria de acreedores o fuere declarada en quiebra.
2. Por fraude o colusión debidamente comprobado del **LOCADOR** desde la adjudicación hasta la finalización del Contrato.

11- RESCISIÓN DE CONTRATO POR RESPONSABILIDAD DEL LOCATARIO

1. Habrá lugar a la rescisión del Contrato por responsabilidad del **LOCATARIO**, si hubiere un retraso injustificado por más de 60 (sesenta) días calendario en el pago de cualquier obligación derivada de este Contrato.
2. Si el **LOCATARIO** destinara el inmueble a otro uso que el indicado en la Cláusula Primera

En caso de incumplimiento de pago por la falta de Transferencia de Fondos por parte del Ministerio de Hacienda, no será causal de rescisión del Contrato imputable al **LOCATARIO.**

12- TERMINACIÓN DE CONTRATO POR MUTUO ACUERDO

Cuando por circunstancias imprevistas, técnicas o económicas, o causas de fuerza mayor o caso fortuito, no fuere posible o conveniente para los intereses públicos ejecutar total o parcialmente el Contrato, las partes podrán, por mutuo acuerdo, convenir la extinción de todas o algunas de las obligaciones contractuales, en el estado en que se encuentren.

Salvo estipulación en contrario, la extinción de las obligaciones contractuales por mutuo acuerdo no implicará renuncia a derechos causados o adquiridos a favor del **LOCATARIO** o del **LOCADOR**. En estos casos, el **LOCATARIO** no podrá celebrar Contrato posterior sobre el mismo objeto con el mismo sujeto.

13-_PROCEDIMIENTO DE RESCISIÓN DE CONTRATO

1. Si el **LOCATARIO** decidiere rescindir el Contrato por causas imputables al **LOCADOR** establecidas en la Cláusula Décimo Primera, notificará dicha determinación a la misma, y surtirá efecto de inmediato.
2. Si el **LOCADOR** decidiere rescindir el Contrato por causas imputables al **LOCATARIO** establecidas en la Cláusula Décimo Segunda, comunicará dicha determinación a la otra parte alegando los motivos. El **LOCATARIO** tendrá un plazo de 15 (quince) días para emitir su pronunciamiento, resolución mediante.

3. Determinada la rescisión, las partes procederán a elaborar el Estado de Cuentas.
4. El saldo resultante del Estado de Cuentas será hecho efectivo por la parte deudora dentro de los 30 (treinta) días hábiles siguientes a la fecha de su emisión.

14- CASOS FORTUITOS O FUERZA MAYOR

El **LOCADOR** y el **LOCATARIO** están exentos de responsabilidad por el incumplimiento de los plazos establecidos en este Contrato, por causas atribuidas a casos fortuitos o de fuerza mayor. Para los fines de este Contrato se considerarán Casos Fortuitos o de Fuerza Mayor los que como ejemplo, pero no limitativamente se mencionan a continuación, siempre que tales casos hayan tenido efectiva influencia o producida interrupción en la ejecución del Contrato, y se haya utilizado la debida diligencia para prevenir o limitar sus influencias:

1. Guerra Mundial y hostilidades bélicas, invasiones armadas, guerra civil, revoluciones, insurrecciones o destrucciones.
2. Huelgas, actos de sabotaje, maniobras subversivas.
3. Catástrofes naturales tales como sismos.
4. Incendios o naufragios, u otros accidentes que pudieran afectar el cumplimiento del Contrato.

Al producirse un caso fortuito o de fuerza mayor la parte interesada deberá comunicar a la otra en un plazo de quince (15) días corridos para aportar las pruebas correspondientes, a menos que existan graves impedimentos para ello, anexando a esta comunicación la documentación correspondiente.

15- CONTRIBUCIÓN SOBRE CONTRATOS SUSCRITOS.

El **LOCATARIO,** deberá retener al **LOCADOR,** el equivalente al cero punto cuatro por ciento (0,4 %) sobre el importe de cada factura, deducidos los impuestos correspondientes, conforme al Art. 41° de la Ley Nº 3439/07 que modifica la Ley Nº 2051/03, de Contrataciones Públicas.

16- INSPECCIONES PERIODICAS

El **LOCADOR** se reserva expresamente, el derecho de efectuar inspecciones al inmueble en el horario de oficina del **LOCATARIO**, y en presencia de sus funcionarios, a los efectos de constatar su buen uso y destino; siempre y cuando, estas inspecciones no interfieran el normal desarrollo de las actividades laborales.

17- RECEPCIÓN DEL INMUEBLE POR PARTE DEL LOCATARIO

El **LOCATARIO** declara haber recibido el inmueble en las condiciones establecidas en el acta de inventario labrada y se compromete a devolverlo en idénticas condiciones al término del presente Contrato, siendo de su exclusiva responsabilidad la reparación de los desperfectos sobrevivientes de su uso, salvo aquellos desperfectos o daños causados por casos fortuitos o fuerza mayor, por vicio o defecto del inmueble cualquiera que fuere y los relacionados al desgaste natural por la acción del tiempo y el uso normal del inmueble.

18- MECANISMO DE SOLUCION DE CONTROVERSIAS

Cualquier diferencia que surja durante la ejecución de los contratos regulados por esta ley se dirimirá conforme con las reglas establecidas en la Ley Nº 2051 y en las Condiciones Generales y Especiales del Contrato

Para el caso que las Partes no resuelvan las controversias mediante negociación directa o avenimiento, éstas se obligan a someter sus diferencias a arbitraje conforme a las disposiciones de la Ley Nº 1879/02 de Arbitraje y Mediación y de la Ley Nº 2051/03 de Contrataciones Públicas, siempre que la materia sea arbitrable. A tales efectos, las Partes someterán el arbitraje ante un tribunal arbitral conformado por tres árbitros designados de la lista del Cuerpo Arbitral del Centro de Arbitraje y Mediación del Paraguay, que decidirá conforme a derecho, siendo el laudo definitivo vinculante para las Partes. Se aplicará el reglamento respectivo y demás disposiciones que regule dicho procedimiento al momento de ser requerido, declarando las Partes conocer y aceptar los vigentes, incluso en orden a su régimen de gastos y costas, considerándolos parte integrante del presente contrato.

19- JURISDICCIÓN.

Para la ejecución del laudo arbitral o para dirimir cuestiones que no sean arbitrables, las Partes establecen la competencia de los tribunales de la ciudad de Asunción, República del Paraguay".

En prueba de conformidad, suscriben las partes el presente Contrato, en dos ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto, en la Ciudad de Asunción, República del Paraguay, a los 26 del mes de julio del año dos mil diez.

SILVIO ACOSTA INSFRAN
C.I.C Nº 336.484

OCTAVIO AUGUSTO AIRALDI.
Contralor General.
Contraloría General de la República