AGENCIA FINANCIERA DE DESARROLLO

CONTRATO Nº 051/2014
"ALQUILER DE LAS OFICINAS (ANEXO 1)"

Entre la AGENCIA FINANCIERA DE DESARROLLO (AFD) con RUC N° 80035190-8, creada por Ley Nº 2.640 del 27 de julio de 2.005, con domicilio en Herib Campos Cervera N° 886 c/ Aviadores del Chaco, República del Paraguay, representada en este acto por su Presidente José H. Maciel, con C.I. N° 384.064, nombrado por Decreto N° 10.718 de fecha 25 de febrero de 2013 y el Miembro del Directorio Edgar Augusto Alarcón Bacigalupo con C.I. Nº 679.181, nombrado por Decreto N° 8.684 de fecha 04 de abril de 2012, denominado en adelante **LOCATARIO o CONTRATANTE**, por una parte, y, por la otra, la firma AUSTRALIA S.R.L., con RUC N° 80025583-6, domiciliada en Yegros N° 690 Edif. Inter-Express de la ciudad de Asunción, República del Paraguay, representada para este acto por la Sra. Yolanda Patricia Birks de Aranda, con C.I. Nº 353.569 y el Sr. Ronald BirksTevilin con C.I.Nº 353.567, denominada en adelante **LOCADOR**, acuerdan celebrar el presente "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 de Invitación y sus Anexos;
(c) El Formulario de Carta Oferta y Lista de Precios; y,
(d) Garantía de fiel cumplimiento de contrato.

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 LOCADOR da en locación a favor del LOCATARIO un inmueble de su propiedad situado en la calle Herib Campos Cervera N° 886 e/ Aviadores del Chaco y Juan XXIII, Edif. Australia, 3er. y 4to. Piso, e individualizado con Matricula N° 18221-H-A06 con Cta. Cte. Ctal. N° 15-204-08/03-01 y Matricula N° 18222-H-A06 con Cta. Cte. Ctal. N° 15-204-08/03-02; Matricula N° 18223-H-A06 con Cta. Cte. Ctal. N° 15-204-08/04-01 y Matricula N° 18224-H-A06 con Cta. Cte. Ctal. N° 15-204-08/04-02, del distrito de Santísima Trinidad, de la ciudad de Asunción, del Departamento Central, con una superficie total arrendada de 963,35 m^2, que será destinado para local de **Oficinas de la AFD (Anexo 1)**.-

Descripción de espacios:

- Locación de oficinas en los pisos 3° y 4° del Edificio Australia, sito en Herib Campos Cervera N° 886 e/ Aviadores del Chaco y Juan XXIII, con un total de 848 m2, incluyendo 8 baños; debidamente equipados con las instalacionescorrespondientes en buen estado, de luz, agua corriente y servicio cloacal; las paredes pintadas, el piso totalmente alfombrado, techos, aberturas, artefactos sanitarios y sus correspondientes cerraduras, llaves y canillas que se encuentran en buen estado de conservación y funcionamiento, al igual que los ascensores y todas las demás áreas comunes, incluye además espacios para estacionamiento de seis (6) vehículos en el Sub-Suelo del Edificio Australia, con un total de 75 m2.-
- Locación de dos (2) Estacionamientos para vehículos en el patio adyacente al Edifico Australia, ubicado en Herib Campos Cervera 886 e/ Aviadores del Chaco y Juan XXIII, con un total de 23 m2, totalmente amurallado (con verjas de hierro y mampostería), con portón con cierre a control remoto, este portón estará cerrado todo el día y será utilizado solo por los usuarios, tendrá acceso directo por la Parte Lateral.-

- Locación de un (1) depósito ubicado en el Sub-Suelo del Edificio Australia, ubicado en Herib Campos Cervera N° 886 e/ Aviadores del Chaco y Juan XXIII, con un total 17.35 m2, totalmente cerrado con paredes de mampostería y una puerta de acceso con cerradura.-

SEGUNDA:

El crédito presupuestario para cubrir el compromiso derivado del presente contrato está previsto en el Subgrupo **250 "Alquileres y derechos"** y **240 "Servicios de Aseo, de Mantenimiento y Reparación"** incluidos en el Presupuesto General de la Nación hasta la suma de Guaraníes **ochocientos noventa y dos millones (₲ 892.000.000).** Esta contratación está incluida en el Plan Anual de Contrataciones (PAC) con el **Nº 271.920**.-

TERCERA:

El presente contrato es el resultado del proceso de locación de inmueble determinado N°02, convocado por la Agencia Financiera de Desarrollo (AFD), según Resolución AFD N° A79R05F021014 de fecha 02 de Octubre de 2.014 y la Adjudicación de Oferta conforme a la Resolución AFD Nº A95R01F241114 de fecha 24 de Noviembre de 2.014.-

CUARTA:

El precio de la locación se fija en la suma mensual de **Dólares americanos trece mil con 00/100 (USD. 13.000,00) IVA incluido, siendo el monto total de Dólares americanos ciento cincuenta y seis mil con 00/100 (USD. 156.000,00),** pagaderos por mes vencido entre el quince y treinta de cada mes; según el siguiente detalle:

Ítem	Descripción	Cantidad de Meses	Precio Unitario en USD	Precio total en USD
1	Alquiler de las oficinas (Anexo 1) incluye el 3er. y 4to. Piso del Edificio Australia + 6 Estacionamientos (SS) + 2 Estacionamientos en el Patio (Sin Techo) + un depósito en el Sub Suelo del Edificio Australia.-	12	13.000,00	156.000,00

El monto mensual a pagar en concepto de expensas comunes se fija en la suma de **Guaraníes diez millones (₲ 10.000.000) IVA incluido, siendo el monto total la suma de Guaraníes ciento veinte millones (₲ 120.000.000),** pagaderos por mes vencido entre el quince y treinta de cada mes, según el siguiente detalle:

Ítem	Descripción	Cantidad de Meses	Precio Unitario en ₲	Precio total en ₲
2	Expensas comunes mensual	12	10.000.000	120.000.000

El monto total en concepto de Garantía de Alquiler es de **dólares americanos veintiséis mil con 00/100 (USD. 26.000,00)**, debiéndose abonar solo la diferencia resultante de lo pagado en el contrato anterior y el monto actual, es decir la suma de **dólares americanos tres mil con 00/100 (USD. 3.000,00)**, pagaderos dentro de los 30 días de la entrada en vigencia del presente contrato, conforme el siguiente detalle:

Ítem	Descripción	Precio en USD
3	Depósito de Garantía (2 meses de alquiler)	26.000
	Depósito de Garantía pagado por la AFD, por contrato anterior	23.000
	Depósito de Garantía a pagar. Correspondiente a la diferencia del monto pagado por el contrato anterior y el monto actual del alquiler.	3.000
	Precio total en USD a abonar por la diferencia del Depósito de Garantía	**3.000**

Los Depósitos de Garantía no devengarán interés y le será devuelto al Locatario dentro de los sesenta (60) días de la devolución de Local. Para dar por concluido el contrato El Locatario entregará al Locador la fotocopia de pago de los últimos recibos emitidos de COPACO S.A., y ANDE con fecha anterior a la fecha de finalización del contrato y/o fecha de devolución del inmueble, aún cuando el corte para la facturación no coincida con el corte mensual por hasta un periodo que no exceda la mitad de los días aplicados al servicio en ocasión de la devolución, en cuyo caso serán tomados los recibos emitidos en la primera fecha posterior a la devolución del inmueble. Esto servirá como prueba de que El Locatario nada debe en concepto de teléfono y luz de dichas oficinas en ocasión de su devolución.-

La moneda de pago será en GUARANÍES al tipo de cambio (BCP) del día de la emisión de la orden de servicio de uso interno, mensual.-

Podrá contemplarse el incremento en la cotización del alquiler toda vez que se den las condiciones contempladas en los artículos N° 61° y N° 63° de la Ley N° 2.051/03 "De Contrataciones Públicas". El precio del Contrato podrá ser reajustable. Los precios ofertados y adjudicados, estarán sujetos a reajuste de precios en el total, siempre y cuando exista una variación sustancial de precios en la economía nacionalcuya sumatoria del IPC mensual supere el 15%, será aplicada la siguiente fórmula:

Fórmula a Aplicar: $P = \frac{Po \times C}{Co}$;

Donde:
P = Precio reajustado de la Oferta.
Po = Precio de la Oferta.
C = Tipo de Cambio del Mercado Libre Fluctuante del dólar emitido por el Banco Central del Paraguay correspondiente a la fecha acordada a fin de realizar el ajuste.
Co= Tipo de Cambio del Mercado Libre Fluctuante del dólar emitido por el Banco Central del Paraguay correspondiente a la fecha de entrada en vigencia del presente contrato.

El pago se realizará en la Cuenta Corriente Nº 01-00-771740-03 – Banco Continental S.A. habilitada a nombre de AUSTRALIA S.R.L.-

QUINTA:

El presente contrato tendrá una vigencia de **12 meses** a partir del **01 de diciembre de 2014** hasta el **30 de noviembre de 2015** que podrá renovarse de común acuerdo observando lo dispuesto en el Art. 47° de la Ley N° 2.051/03.-

La validez de la contratación y los pagos correspondientes al Ejercicio Fiscal 2015, quedan sujetos a la aprobación del Presupuesto General de la Nación para el referido ejercicio fiscal.-

SEXTA:

Conforme a lo establecido en el Art. 41° de la Ley Nº 2.051/03 modificado por el Art. 1° de la Ley 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 firma del presente contrato.-

d) Realizar las reparaciones necesarias en caso que el inmueble locado sufra algún deterioro no imputable al LOCATARIO.-

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: provisión de energía eléctrica de los medidores Nº 1049720,1282546, 854746, 845153; por el plazo de duración del presente contrato o hasta la fecha de rescisión del mismo.-

b) Pagar el precio estipulado en concepto de alquileres en el lugar y tiempo pactado.-

c) Realizar las reparaciones necesarias en caso que el inmueble locado sufra algún deterioro que le fuera imputable.-

d) 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 deEL LOCATARIOmientras no sean vinculables al mal uso, dolo o culpa de éste.-

OCTAVA:

El LOCATARIO podrá dar por terminado el presente contrato en forma unilateral, sin derecho a indemnización o reclamo alguno por parte de EL 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.-

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 que irroguen 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.-

En caso de cesión o venta del/los inmueble/s El LOCADOR se compromete a notificar de tales hechos a El Locatario y hacer respetar los términos y condiciones del presente contrato, garantizando el pleno cumplimiento por parte del/los adquirientes. Esto sin perjuicio del ejercicio de los derechos o recursos que corresponden a El Locatario en virtud de este contrato, específicamente el inherente al uso y goce, hasta la fecha de su vencimiento.-

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 N° 2.051/03.-

DECIMO TERCERA:

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 N° 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 2 (dos) ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto en la Ciudad de Asunción, República del Paraguay, a los 28 días del mes de noviembre de 2014.

TEXTO ASESORIA LEGAL POR TEXTO AFD

.....
LOCATARIO
EDGAR A. ALARCÓN BACIGALUPO
C.I Nº 679.181

.....
LOCATARIO
JOSÉ H. MACIEL
C.I Nº 384.064

.....
LOCADOR
YOLANDA BIRKS DE ARANDA
C.I. Nº 353.569

.....
LOCADOR
RONALD BIRKS
C.I. Nº 353.567