CONTRATO DE LOCACIÓN M.H. N° 118/17
Por alquiler de Inmueble para el Consejo Nacional de Zonas Francas

En la Ciudad de Asunción, Capital de la República del Paraguay, a los 03 días del mes de Noviembre del año dos mil diez y siete, entre el **MINISTERIO DE HACIENDA**, con domicilio en la calle Chile N° 252 e/Palma y Presidente Franco, Asunción, República del Paraguay, representado para este acto por la Señora Directora Administrativa **Econ. ANDREA MERCEDES PICASO RODRÍGUEZ**, paraguaya, con Cédula de Identidad N° 5.086.593, calidad que acredita con la exhibición del testimonio del Decreto del Poder Ejecutivo N° 4792 de fecha 25 de enero de 2016, denominado en adelante **EL LOCATARIO** por una parte, y por la otra, el **Sr. ANTONIO ROLANDO CANER MENNA**, paraguayo, con Cédula de Identidad N° 1.609.212, R.U.C. N° 1609212-0 y la **Srta. NURIA SILVANA CANER MENNA**, paraguaya, con Cédula de Identidad N° 3.580.941, R.U.C. N° 3580941-8, ambos con domicilio en la calle Adela Bello de Riart N° 4041, denominados en adelante **LOS LOCADORES**, acuerdan celebrar el presente "CONTRATO DE LOCACIÓN 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) Pliego de Bases y Condiciones y sus Addendas o modificaciones;
(c) Las Instrucciones al Oferente (IAO) y las Condiciones Generales del Contrato (CGC) publicadas en el portal de Contrataciones Públicas;
(d) Los datos cargados en el SICP;
(e) La oferta de LOS LOCADORES;
(f) La resolución de adjudicación del Contrato emitida por EL LOCATARIO y su respectiva notificación, y;
(g) Garantía de Mantenimiento de Oferta (Póliza o Garantía Bancaria).

Los documentos que forman parte del Contrato deberán considerarse mutuamente explicativos; en caso de contradicción o discrepancia entre los mismos, la prioridad se dará 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.----------

CLÁUSULA PRIMERA:
LOS LOCADORES dan en locación a favor de EL LOCATARIO, un inmueble de su propiedad, situado en la calle Manuel Domínguez N° 323 casi Iturbe de la Capital e individualizado como Finca N° 7894; Cta. Cte. Catastral N° 11-0075-26, distrito de La Catedral de la ciudad de Asunción, con una superficie de 206,7914 m2, que será destinado para local de las oficinas del Consejo Nacional de Zonas Francas.----------

CLÁUSULA SEGUNDA:
El crédito presupuestario para cubrir el compromiso derivado del presente contrato está previsto en el Objeto del Gasto específico 250 FF30, por el Año 2017, conforme al Certificado de Disponibilidad Presupuestaria N° 689/17, vinculado al Plan Anual de Contrataciones (PAC) con el ID N° 334.096.----------

Los gastos correspondientes al año 2018, serán sufragados una vez aprobada la partida presupuestaria correspondiente en el Presupuesto General de Gastos de la Nación para dicho Ejercicio Fiscal y al Plan Financiero de la Entidad.----------

CLÁUSULA TERCERA:
El presente Contrato es el resultado del procedimiento derivado de la Locación de Inmuebles N° 03/17. La locación fue autorizada por Resolución D.A. N° 602 de fecha 18 de Octubre de 2017.----------

CLÁUSULA CUARTA:
Para los fines del presente Contrato, se conviene en establecer que el precio del alquiler queda estipulado en la suma mensual de **(Gs. 14.500.000.-) GUARANÍES CATORCE MILLONES QUINIENTOS MIL**, incluyendo el Impuesto al Valor Agregado (I.V.A.).---

EL LOCATARIO procederá a efectuar el pago de los servicios de locación a LOS LOCADORES en forma adelantada y con acuse de recibo, el monto correspondiente al **Ejercicio Fiscal Año 2017 – (1 mes y 7 días)**, y que asciende a la suma de **(Gs. 17.883.333.-) GUARANÍES DIEZ Y SIETE MILLONES OCHOCIENTOS OCHENTA Y TRES MIL TRESCIENTOS TREINTA Y TRES**, I.V.A. incluido.--------

Queda pendiente, el pago correspondiente al **Ejercicio Fiscal Año 2018 – (10 meses y 23 días)**, que asciende a la suma de **(Gs. 156.116.667.-) GUARANÍES CIENTO CINCUENTA Y SEIS MILLONES CIENTO DIEZ Y SEIS MIL SEISCIENTOS SESENTA Y SIETE**, I.V.A. incluido, la cual será abonada una vez aprobado el Presupuesto General de Gastos de dicho año y el Plan Financiero de la Entidad.----------

El monto total del presente Contrato es de **(Gs. 174.000.000.-) GUARANÍES CIENTO SETENTA Y CUATRO MILLONES**, incluido el Impuesto al Valor Agregado (I.V.A.).--

En caso que EL LOCATARIO decida rescindir el Contrato en forma unilateral o por causa imputable a LOS LOCADORES, éstos últimos deberán realizar la devolución de los montos en concepto de Alquileres pagados por anticipado y no devengados, en un plazo no mayor de 30 (treinta) días contados a partir de la entrega del inmueble arrendado, en cuenta administrativa indicada por EL LOCATARIO. En caso de no realizarse la devolución en el

tiempo establecido, devengará un interés mensual del 2,5% (dos coma cinco por ciento) mensual.----------

El pago se realizará en la Cuenta Corriente N° 42-25-00456922-01 (Banco Continental) de LOS LOCADORES.----------

CLÁUSULA QUINTA:

El presente contrato tendrá una duración de 12 (doce) meses, comenzando a regir el día **24 de Noviembre de 2017** y se extenderá hasta el día **23 de Noviembre de 2018**, que sin obligación de notificar fenece, plazo prorrogable de común acuerdo entre las partes y bajo constancia escrita. Al término de su vigencia, el presente contrato podrá ser prorrogado, siempre que EL LOCATARIO exprese su deseo por escrito a LOS LOCADORES con por lo menos treinta (30) días de anticipación a la fecha de su término.----------

Al vencimiento del plazo será obligación de EL LOCATARIO, restituir la locación sin interpelación alguna, caso contrario deberá pagar a LOS LOCADORES, todos los alquileres por ocupación extemporánea, además de las otras cargas y obligaciones que están asumidas por él y del derecho de LOS LOCADORES de accionar por daños y perjuicios.---

CLÁUSULA SEXTA:

Conforme a lo establecido en el Art. 41° de la Ley 2051/03 modificado por el Art. 1° de la Ley N° 3439/07 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.----------

CLÁUSULA SÉPTIMA:

LOS LOCADORES se obligan 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 fecha de vigencia indicado en el 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: agua corriente, provisión de energía eléctrica y por consumo telefónico, 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 pactados.----------

c) Realizar las reparaciones necesarias en caso que el inmuenle locado sufra algún deterioro que le fuere 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 de EL LOCATARIO mientras no sean vinculables al mal uso, dolo o culpa de éste].*----------

CLÁUSULA OCTAVA:
EL LOCATARIO podrá dar por terminado el presente contrato en forma unilateral, sin derecho a indemnización o reclamo alguno por parte de LOS LOCADORES, con la condición de notificar la terminación con treinta días de anticipación conforme lo dispone el Art. 45 de la Ley N° 2051/03.----------

CLÁUSULA NOVENA:
EL LOCATARIO no podrá subarrendar, prestar o ceder de cualquier forma el inmueble a terceros, en todo o en parte, salve que medie autorización escrita previa de LOS LOCADORES.----------

CLÁUSULA DÉCIMA:
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 a LOS LOCADORES. Los costos que irroguen las reparaciones necesarias podrá el LOCATARIO imputar a cuenta del precio de la locación. Si LOS LOCADORES se opusieren 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.----------

CLÁUSULA DÉCIMA 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 de LOS LOCADORES; y si hubiere autorización, las modificaciones o mejoras quedarán a beneficio de LOS LOCADORES, 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 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 a LOS LOCADORES para exigir resarcimiento alguno.----------

CLÁUSULA DÉCIMA 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° 2051/03.----------

CLÁUSULA DÉCIMA 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° 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 SU ACEPTACIÓN, previa lectura y ratificación, firman las personas designadas precedentemente el presente Contrato constituido por 5 (cinco) páginas progresivamente numeradas, en dos ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto, en el lugar y fecha expresados al comienzo.----------

POR EL LOCATARIO: .....
Econ. ANDREA M. PICASO R.
Directora Administrativa
Ministerio de Hacienda

POR LOS LOCADORES: .....
Sr. ANTONIO R. CANER MENNA
Propietario

.....
Srta. NURIA S. CANER MENNA
Propietaria