CONTRATO DE LOCACIÓN DE INMUEBLE N° 01/2018

Entre **UNIVERSIDAD NACIONAL DE ASUNCIÓN – FACULTAD DE CIENCIAS MÉDICAS**, domiciliada en la casa de la calle **MCAL. LOPEZ c/ CNEL. CAZAL**, de la ciudad de San Lorenzo, República del Paraguay, representada para este acto por el **Señor PROF. DR. LAURENTINO RAMON BARRIOS MONGES**, en su carácter de **DECANO,** con Cédula de Identidad N° 523.520, denominado en adelante **LOCATARIO,** por una parte, y, por la otra, la firma **AGRO FORESTAL TACUATI S.A. con** RUC N° **80044650-0,** representada para este acto por el Sr. **ELWEN ZACHARIAS KAUENHOPEN** con Cédula de Identidad N° 3.724.467 con domicilio en COLONIA SANTA CLARA, TACUATI, SAN PEDRO, República del Paraguay, República del Paraguay, denominada en adelante **LOCADOR,** acuerdan celebrar el presente "CONTRATO DE ALQUILER DE INMUEBLE PARA FILIAL DE SANTA ROSA DEL AGUARAY" 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) El Pliego de Bases y Condiciones y sus Adendas 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;
(d) La oferta del Proveedor;
(e) 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 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.

PRIMERA:

EL LOCADOR da en locación a favor del LOCATARIO un inmueble de su propiedad situado en Barrio Fátima e individualizado en los Registros Públicos con Matricula N° C 19/538 Padrón N° 1250, con Cta. Cte. Catastral N°177045, de la ciudad de Santa Rosa del Aguaray, del Departamento San Pedro, con una superficie de 496 m2, que será destinado para local de Filial de la Facultad de Ciencias Médicas.

SEGUNDA:

El crédito presupuestario para cubrir el compromiso derivado del presente Contrato está previsto conforme al Certificado de Disponibilidad Presupuestaria vinculado al Plan Anual de Contrataciones (PAC) con el ID N° 340.657.

TERCERA:

El presente contrato es el resultado del proceso de locación de inmueble **LOCACIÓN DE INMUEBLES DETERMINADO** N° 01/2018, **ALQUILER DE INMUEBLE PARA FILIAL DE SANTA ROSA DEL AGUARAY – AD REFERENDUM PRESUPUESTO 2.018 PARA LA SEDE DE SANTA ROSA DEL AGUARAY** convocado por la Facultad de Ciencias Médicas – U-N.A., según Resolución D. N° 69/2018. , dictada por el Decano de la FCM UNA.-

CUARTA:

El precio de la locación se fija en la suma mensual de Guaraníes Sesenta y dos millones trescientos cincuenta mil.

(Gs.62.350.000) IVA incluido, pagaderos por mes vencido entre el 1 al 5 de cada mes

El monto total del presente contrato es de Gs. Seiscientos ochenta y cinco millones ochocientos cincuenta mil (Gs.685.850.000) IVA incluido.

QUINTA:

El presente contrato tendrá una vigencia de 10 meses a partir del 1 de febrero de 2018 hasta el 31 de diciembre de 2018 que podrá renovarse de común acuerdo observando lo dispuesto en el Art. 47 de la Ley 2051/03

SEXTA:

Conforme a lo establecido en el Art. 41° de la Ley 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.

f) En forma prioritaria, a realizar en el plazo de 30 días calendarios computados desde la firma del presente contrato cuanto sigue:

PLANOS MUNICIPALES:
La regularización de los planos correspondientes con todos sus niveles/pisos, construidos en la Municipalidad de Santa Rosa y con aprobación de los planos PCI (Prevención Contra Incendios).

INSTALACIONES ELECTRICAS:

- El locador deberá de adecuar las instalaciones eléctricas de los tableros, realizar cambios de llaves de mayor amperaje.
- Independizar y sectorizar los circuitos y tableros seccionales por cada piso.
- Reemplazar servicio de acometida con conductores de 4 x 35 mm2 como mínimo.
- Verificar en forma genérica todos los tableros existentes.
- Las llaves que se encuentran instaladas son de amperaje menor a la carga de los circuitos, en algunos tableros y la FCM ha incluido llaves TM de mayor amperaje.
- El TRAFO existente es de 63 KV; el locador deberá proceder a cambiar lo existente por uno de mayor capacidad.

SISTEMA DE PREVENCION:

- Cuenta con boca hidrante en nivel de vereda /BIS. No cuenta con bocas hidrantes equipadas en cada piso /BIE. El locador se obliga a la instalación de una boca hidrante en cada piso.
- No cuenta con sistema de detección de incendio, detectores Humo/calor. El locador se compromete a instalar detectores de humo/calor en cada habitación.
- Cuenta con 2 escaleras de salidas de emergencias tipo marinera sobre ambas calles. Aún necesita terminación para que los descansos sean conectadas a puertas de salidas de emergencias de cada piso. El locador se obliga a realizar la terminación a fin de que los descansos sean conectados a las puertas de salida de emergencias de cada piso.-
- El locador se obliga a colocar las puertas de salida de emergencias en cada piso.
- No cuenta con indicadores/ carteles y señalizaciones de salidas de emergencias. El locador se obliga a que cada salida de emergencia cuente con sus respectivas señalizaciones, en cada piso y sobre ambas calles.
- El locador se compromete a colocar una puerta de seguridad de acceso a la azotea, Igualmente con respecto a la instalación de puertas rejas, el mejoramiento del cercado/valla perimetral para el TRAFO que se encuentra en azotea.

OTROS:

- Arreglo de las aberturas tipo blindex /aberturas de planta baja, guías de blindex.
- Reparar pisos en distintos sectores de planta baja, 1er. Piso.
- Reparar fisuras de mamposterías visibles y veredas.
- Modificación de la conexión de bajada del tanque de agua para buena distribución.

En el caso que vencido el referido plazo, el LOCADOR no cumpliera con el compromiso asumido en este inciso, viene a autorizar expresamente a la LOCATARIA, para que, en su

nombre y representación, elabore, gestione y regularice la situación legal de los planos del edificio locado, así como la adquisición, reparación, instalación o mantenimiento de todas las otras observaciones realizadas por el Depto. Técnico y Mantenimiento de la locataria, por cuenta y orden del LOCADOR, imputando y descontando todo lo pagado en los distintos rubros del canon mensual de la locación hasta que el LOCATARIO se haga íntegro pago de lo abonado, sirviendo el presente instrumento de suficiente poder.-

EL **LOCATARIO** se obliga a:

a) El pago de los servicios de: agua corriente de la Cta. Cte. Ctra N°_177045 provisión de energía eléctrica del medidor N° 2209965, 2209967, 2209968, 2209969, 2209964, 2209966 y por consumo de la línea telefónica N°(021) 3286794 por el plazo de duración del presente contrato o hasta la fecha de rescisión del mismo. Pagar el precio estipulado en concepto de alquileres en el lugar y tiempo pactados.

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

c) 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*]*

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 2051/03

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.

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:

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 San Lorenzo, República del Paraguay, en fecha - 8 MAR. 2018 .-

SR. ELWEN ZACHARIAS KAUENHOPEN
AGRO FORESTAL TACUATÍ S.A.
AGRO FORESTAL TACUATÍ S.A.

PROF. DR. LAURENTINO RAMON BARRIOS MONGES
DECANO - FCM - UNA