CONTRATO Nº 007/2022

LOCACIÓN DE INMUEBLE DETERMINADO N° 02/2022 "ALQUILER DE OFICINAS PARA EL SENAVE – PISO 19 EDIFICIO INTER EXPRESS" -

Entre el Servicio Nacional de Calidad y Sanidad Vegetal y de Semillas, que en este Contrato se identificará como **EL SENAVE**, *con domicilio en Humaitá Nº 145 casi Ntra. Sra. de la Asunción, Piso 15, Edificio Planeta I, de la ciudad de* Asunción, República del Paraguay, representado para este acto por su Presidente el **ING. AGR. RODRIGO LUIS GONZÁLEZ NAVARRO**, conforme al Decreto Nº 205 del 11 de setiembre de 2018, con Cédula de Identidad N° 1.076.902, denominado en adelante **EL LOCATARIO**, y por la otra **LAND C.I.S.A.**, con RUC Nº 80007187-5, representada para este acto por **LIC. YOLANDA BIRKS DE ARANDA,** con Cedula de Identidad N° 353.569 y **ESC. RONALD BIRKS**, con Cedula de Identidad Nº 353.567, con domicilio en Yegros Nº 690 de la Ciudad de Asunción, República del Paraguay, *teléfono Nº 490-111, en adelante* **EL LOCADOR**, *convienen en celebrar el presente* **CONTRATO LOCACIÓN DE INMUEBLE, PISO N° 19, DEL EDIFICIO INTER EXPRESS**, 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) Las Instrucciones y reglamentaciones para locación de inmuebles publicadas en el portal de Contrataciones Públicas;
(c) La oferta del Proveedor;
(d) 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 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 Luís A. de Herrera Nº 195 y Yegros, e individualizado **Piso N° 19, del Edificio Inter Express**, con Cta. Cte. Catastral Nº 11-0055-06/19-000, Medidor Nº 2241939, de la Ciudad de Asunción, con 350 metros cuadrados de área exclusiva, que será destinado para oficinas. ----------

SEGUNDA: El crédito presupuestario para cubrir el compromiso derivado del presente contrato está previsto en el Plan Anual de Contrataciones (PAC) con el **ID Nº 411.757.** La vigencia del Contrato para el Ejercicio Fiscal 2023 estará sujeta a la aprobación de la partida presupuestaria respectiva, siendo prorrogable por acuerdo de ambas partes bajo constancia escrita. ----------

TERCERA: El presente contrato es el resultado del proceso de Locación de Inmueble Determinado LC N° 02/2022 convocado por el Servicio Nacional de Calidad y Sanidad Vegetal y de Semillas (SENAVE), y adjudicada según **Resolución N° 175 del 28 de marzo de 2022**, en conformidad a las condiciones establecidas por la Ley Nº 2051/03, su Decreto Reglamentario y la Resolución DNCP Nº 4441/2021. ----------

CUARTA: El precio de la locación se fija en la suma mensual de **GUARANÍES DIEZ Y NUEVE MILLONES QUINIENTOS MIL (GS. 19.500.000)** IVA incluido, pagaderos por mes adelantado, entre el 01 y el 05 de cada mes. Las expensas y gastos comunes se hallan incluidas en el precio del Contrato especificado precedentemente. ----------

El precio de locación se encuentra sujeto a las disposiciones transitorias determinadas y eventuales modificaciones, en el Decreto Nº 5232/2021 "POR EL CUAL SE DISPONE UN RÉGIMEN ESPECIAL DE LIQUIDACIÓN DEL IMPUESTO AL VALOR AGREGADO (IVA) PARA EL ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES DESTINADOS A ACTIVIDADES EMPRESARIALES.

El LOCADOR reconoce que recibirá en este acto del LOCATARIO, en concepto de Depósito de Garantía, la suma de **GUARANÍES TREINTA Y NUEVE MILLONES (GS. 39.000.000)** Dicho importe no devengara a favor del LOCATARIO interés alguno, no podrá ser imputado al pago de alquileres atrasados ni indemnización, y le serán devueltos al LOCATARIO, una vez que haya abonado las facturas pendientes de servicios a la finalización del Contrato, y se hayan reparado los deterioros si existieren. ----------

El monto total del presente Contrato es de **GUARANÍES DOSCIENTOS SETENTA Y TRES MILLONES (GS. 273.000.000)** IVA incluido.----------

QUINTA: El presente Contrato tendrá una vigencia de 12 (doce) meses a partir del 01/04/2022 ----------

Presidente - SENAVE

Todas las obligaciones originadas y derivadas de esta locación regirán hasta que el LOCADOR tenga recibido el inmueble arrendado a entera satisfacción y bajo constancia escrita, aún si vencido el plazo contractual el LOCATARIO continuara en el uso y goce de los locales sin Contrato escrito vigente. ----------

SEXTA: Conforme a lo establecido la Ley N° 6873/2022 "QUE APRUEBA EL PRESUPUESTO GENERAL DE LA NACIÓN PARA EL EJERCICIO FISCAL 2022", y el Art. 41º de la Ley 2.051/03 modificado por el Art. 1º de la Ley 3.439/07 de "Contrataciones Públicas" se retendrá el equivalente al cero punto cinco por ciento (0,5%) sobre el importe de cada factura, deducidos los impuestos correspondientes. La vigencia del presente porcentaje para el Ejercicio Fiscal 2023 estará sujeta a la aprobación presupuestaria correspondiente ----------

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 arrendado 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) Tomar todas las providencias para dar seguridad al Edificio, las personas que en él trabajan o lo visitan, el contenido de sus oficinas y de los vehículos estacionados en el Edificio. ----------
g) Proveer al Edificio Inter Express, de agua corriente de ESSAP, electricidad de ANDE y servicio de ascensores, que podrá estar sujeta a interrupciones debidas a corte de energía eléctrica o agua, reparaciones, mantenimiento y/o causas fuera de control del LOCADOR, quien no será responsable, por daños a personas o cosas, lucro cesante, etc. ocasionados por dichas interrupciones. ----------

EL LOCATARIO se obliga a:

a) Abonar mensualmente las facturas por consumo de energía eléctrica (ANDE) del inmueble arrendado. El LOCATARIO se obliga y se compromete a facilitar al LOCADOR, a su pedido, copias de las mencionadas facturas. ----------
b) Pagar el precio estipulado en concepto de alquileres en el lugar y tiempo pactados. ----------
c) Realizar las reparaciones necesarias en caso que el inmueble y/o muebles arrendados/s sufra algún deterioro que le fuera imputable. ----------
d) Entregar el inmueble arrendado en las mismas condiciones en las cuales lo recibió (incluyendo la pintura total del piso), 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. ----------
e) Velar por la seguridad de su Personal, en los casos de accidentes e incendios, ocurridos en el Edificio. -----
f) Tomar las medidas de resguardo a fin de evitar robos del mobiliario de su propiedad (muebles de oficina, equipos de oficina, máquinas y útiles de escritorio, decoración, etc., existentes en el local objeto de esta locación, etc), ocurridos en el Edificio. ----------
g) Utilizar el inmueble, para los fines propuestos, no debiendo de instalar elemento alguno que no esté de acuerdo con la importancia y jerarquía del Edificio, o vaya en desmedro de la estética del mismo o moleste a los vecinos. El LOCATARIO no podrá colocar letreros en la parte exterior de su oficina, ni en el frente o entrada del Edificio, pudiendo hacerlo solamente en la puerta de entrada de su oficina. En el local no podrá vivir persona alguna, bajo ningún concepto, y tampoco podrá ser habitado por sereno o cuidador. En el local ni en sus depósitos no se podrá tener materiales o artículos explosivos, inflamables, combustibles, tóxicos, garrafas de gas, armas de fuego ni ninguna otra cosa que implique molestias para los vecinos o riesgos para ellos o el Edificio. ----------

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. ----------

DÉCIMA: En caso de que el inmueble y/o muebles dado/s 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 podrán el LOCATARIO imputar a cuenta del precio de la locación. Si el LOCADOR se opusiere a las reparaciones necesarias, las mismas serán por

Ing. RODRIGO E. GONZALEZ N.
Presidente SENAVE

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. ----------

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 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. ----------

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 2051/03. ----------

DÉCIMA TERCERA: La administración del Contrato estará a cargo del Lic. Mauro Ayala, Jefe del Departamento de Servicios Generales, quien, en caso de incumplimiento de las condiciones establecidas para la ejecución, deberá comunicar a la Dirección de Contrataciones. ----------

DÉCIMA CUARTA: La garantía para el fiel cumplimiento del Contrato se regirá por lo establecido en las Condiciones Generales y Especiales del Contrato, la cual se presentará a más tardar dentro de los 10 (días) calendarios siguientes a la firma del contrato. La garantía de fiel cumplimiento debe ser equivalente al 10% del monto total del Contrato y extendida hasta 30 días posteriores al vencimiento del contrato. ----------

DÉCIMA QUINTA: El LOCADOR se compromete a presentar la Declaración Jurada de Bienes y Rentas, Activos y Pasivos dentro de los quince 15 (quince) días de su suscripción y en el mismo plazo una vez finalizada la ejecución de los mismos; conforme lo establece la Ley N° 6355/2019 "Que modifica los artículos 1°, 3°, 4°, 7° 13 y 21 de la Ley 5033/2013". ----------

DÉCIMA SEXTA: 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. 151 del Decreto Nº 2992/19). 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 caso de seguir las controversias entre las partes que no puedan resolverse mediante el advenimiento, se recurrirá a los Tribunales de la República, estableciéndose para el efecto la competencia de los jueces y tribunales de la Ciudad de Asunción.

En prueba de conformidad se suscriben 3 (tres) ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto en la Ciudad de Asunción, República del Paraguay, a los 01 días del mes de abril de 2022. –

LIC. YOLANDA BIRKS DE ARANDA – ESC. RONALD BIRKS	**ING. AGR. RODRIGO LUIS GONZÁLEZ NAVARRO**
LAND C.I.S.A.	**PRESIDENTE - SENAVE**
LOCADOR	**LOCATARIO**

SERVICIO NACIONAL DE CALIDAD Y SANIDAD VEGETAL Y DE SEMILLAS PRESIDENCIA PUBLICA DEL PARAGUAY SENAVE