CONTRATO Nº 51 */14*

LOCACIÓN DE INMUEBLE

Entre el Ministerio de la Defensa Publica con domicilio en Avenida Artigas 2136 c/ San Estanislao, Asunción - República del Paraguay, representada para este acto por la **Abog. Noyme Yore Ismael,** en su carácter de Defensora General, con Cédula de Identidad N° 251.422, denominado en adelante **LOCATARIO**, por una parte, y, por la otra ROYA S.A. Emprendimientos Inmobiliarios con RUC Nº 80053537-5, con domicilio en la Ruta 2 Mcal. Estigarribia Km 52 ½, Ciudad de Caacupé - República del Paraguay, representada por la **Sr. Jorge Gregorio Macchi Noguera** con cédula de Identidad Nº 619.427, 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 conforman de manera integral el presente contrato son los siguientes:

(a) Contrato;

(b) Carta Invitation y Anexos;

(c) El Formulario de Carta Oferta y Lista de Precios; y,

(d) Resolución de adjudicación Nº 1.145 /14.

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 Mcal. Estigarribia 1.503 esquina Juan E O`leary e individualizado con la Cta. Cte. Catastral Nº 19-0075- 28 que será destinado para local del Ministerio de la Defensa Publica – **Caacupé.** ----------

SEGUNDA:

El crédito presupuestario para cubrir el compromiso derivado del presente contrato está previsto en el Subgrupo 251, objeto del gasto específico 250, incluidos en el Presupuesto General de la Nación hasta la suma de Guaraníes Cuatro millones novecientos mil (Gs 4.900.000.-) mensual por 16 meses. Esta contratación está incluida en el Plan Anual de Contrataciones (PAC) con el Nº 280.484.----------

TERCERA:

ROYA S.A. Emprendimientos Inmobiliarios Ruta 2 Mcal. Estigarribia c/ J. O'Leary Tel. (0511) 242061 Caacupé RUC: 80053537-5

El presente contrato es el resultado del proceso de locación N° 04 /14 convocado por el Ministerio de la Defensa Pública, según resolución N° 973/14 del 5 de agosto del 2.014.----------

CUARTA:

El precio de la locación se fija en la suma *mensual* de Guaraníes Cuatro Millones Novecientos mil (Gs. 4.900.000) IVA incluido, pagaderos por mes vencido.

Garantía: (Gs. 4.900.000) Guaranies Cuatro Millones Novecientos Mil.

El monto total del presente contrato es de Gs. 83.300.000 (Guaranies Ochenta y Tres Millones Trescientos Mil) IVA incluido. ----------

QUINTA:

El presente contrato tendrá una vigencia de 16 meses a partir del 01 de Setiembre de 2014 hasta 31 de diciembre de 2015 *que podrá renovarse de común acuerdo observando lo dispuesto en el Art. 47 de la Ley 2051/03*

El pago por la Locación del Inmueble objeto de la presente Locación, será financiado con los recursos del Rubro 250 "Alquileres y Derechos", de conformidad al Plan de Caja y a los Fondos efectivamente transferidos por el Ministerio de Hacienda.

Los pagos correspondientes al ejercicio fiscal 2014 están contemplados en la Ley 5142 que aprueba el Prepuesto General de la Nación y los pagos correspondientes al ejercicio del 2015, estarán sujetos a las previsiones presupuestarias del mismo año conforme al Art. 14 "Disponibilidad Presupuestaria", de la Ley Nº 2.051/2003, de Contrataciones Públicas.

El reajuste del canon, que no deberá ser superior a la variación anual del índice de precios del costo de la vivienda publicado por el Banco Central del Paraguay, para el periodo anual del contrato vigente. Artículo 46 de la Ley Nº 2051/03) .----------

SEXTA:

Conforme a lo establecido en 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 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.

ROYA S.A.
Emprendimientos Inmobiliarios
Ruta 2 Mcal. Estigarribia e/ J. O'Leary
Tel. (0511) 242061 - Caacupe
RUC. 80053537-5

b) El pago de los servicios de: provisión de energía eléctrica, servicio de agua potable y servicios de recolección de basuras.

c) Recibir la suma estipulada en concepto de alquiler en la forma pactada.

d) Entregar al **LOCATARIO** la posesión del inmueble a partir de la firma del presente contrato.

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

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

b) Entregar el inmueble locado en las mismas condiciones en las que 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.

Empredimientos Inmobiliarios S.A.
Ruta 2 Mcal. Estigarribia e/ J. O'Leary
Tel. (0511) 242061 - Caacupé
RUC: 80053537-5

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 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 Nº 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 Asunción, República del Paraguay, a los 01 días del mes de Setiembre del 2014.

Jorge Gregorio Macchi Noguera
LOCADOR

Abog. Noyme Yore Ismael
Defensora General
LOCATARIO