Asesoría Legal B.N.F.
Div. Asuntos Jurídicos - Adm.
Dictamen Nº 1719
28 2016

V°B°
Asesoría Legal B.N.F.
División Asuntos
Jurídicos Administrativos

BNF
BANCO NACIONAL DE FOMENTO
cuestra banco

Contrato BNF-P Nº 235 /2017

LOCACIÓN DE INMUEBLE (DETERMINADO) N° 5/2016 PARA OFICINAS DEL BANCO NACIONAL DE FOMENTO - 4TO GRUPO

Entre el Banco Nacional de Fomento, denominado en adelante **LOCATARIO**, con domicilio en las calles Independencia Nacional entre Cerro Corá y 25 de Mayo de esta Capital, representado por su Presidente, **LIC. CARLOS ALBERTO PEREIRA OLMEDO**, con Cédula de Identidad Civil Nº 916.313, nombrado por Decreto Nº 9.710 del 20 de setiembre de 2012, del Poder Ejecutivo de la Nación; y por la otra parte, **ESTUDIO JARITON S.A.**, con Registro Único del Contribuyente N° 80022272-5, representada por la señora **LOTTY MARGARITA JARITON DUARTE**, con Cédula de Identidad Civil Nº 279.423, en calidad de Presidente y la señora **DELMA ROSALIA MEZA BAEZ**, con Cédula de Identidad Civil Nº 2.047.804, en calidad de Apoderada, domiciliadas en la calle Fulgencio Yegros 620 Piso 1, de la ciudad de Asunción, en adelante **LOCADOR**, acuerdan celebrar el presente **"CONTRATO DE LOCACIÓN DE INMUEBLE"**, el cual estará sujeto a las siguientes clausulas 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 invitación y Anexos;
(c) El Formulario de Carta Oferta y Lista de Precios; y,
(d) Resolución de Adjudicación N° 3 Acta 169 de fecha 12 de diciembre de 2016.

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 25 de mayo Nº 266/70, Cta. Cte. Catastral Nº 11-0038-12, Finca Nº 7002, de la Ciudad de Asunción, que será destinado para el Asiento de la Guardería TICEI del Banco Nacional de Fomento.----------

SEGUNDA
El crédito presupuestario para cubrir el compromiso derivado del presente contrato está previsto en el objeto del gasto específico **"250 Alquileres y Derechos"** del presupuesto vigente del Banco Nacional de Fomento, hasta la suma de **G. 385.000.000.- (Guaraníes trescientos ochenta y cinco millones)**. Esta contratación está incluida en el Programa Anual de Contrataciones **(PAC) N° 95/2016, con el ID Nº 318230/2016**.----------

Asesoría Legal B.N.F.
Div. Asuntos Jurídicos - Adm.
Dictamen Nº 719
28 DIC. 2016

Asesoría Legal B.N.F.
División Asuntos
Jurídicos Administrativos

TERCERA
El presente contrato es el resultado del proceso de **locación Nº 5/2016** convocado por el Banco Nacional de Fomento, según Resolución Nº 10 Acta 137 de fecha 28 de setiembre de 2016.----------

CUARTA
El precio de la locación se fija en la suma mensual de **G. 17.500.000 (Guaraníes diez y siete millones, quinientos mil)**, IVA Incluido, pagaderos por mes adelantado entre el primero y el diez de cada mes.----------

El monto total del presente contrato es de **G. 385.000.000 (Guaraníes trescientos ochenta y cinco millones)**, IVA Incluido.----------

El monto total de las Expensas Comunes del contrato es de **G. 4.400.000 (Guaraníes cuatro millones, cuatrocientos mil)**, IVA incluido, **pagadero por una única vez.** ----------

El monto total de la Garantía del contrato es de **G. 452.381 (Guaraníes cuatrocientos cincuenta y dos mil, trescientos ochenta y uno)**, IVA incluido, **pagadero por una única vez.** ----------

QUINTA
El presente contrato tendrá una vigencia de **22 (veintidós) meses** a partir del 03 de enero de 2017, hasta el 03 de noviembre de 2018, que podrá renovarse de común acuerdo observando lo dispuesto en el Art. 47 de la Ley 2051/03.-

Se aclara que la validez de la contratación queda sujeta a la aprobación de las partidas presupuestarias correspondientes al 2017 y 2018. (Artículo 14 de la Ley 2051/03).----------

El precio mensual estará sujeto a reajuste, el cual no será 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.----------

SEXTA
Conforme a lo establecido en el Art. 41º de la Ley 2051/03 modificado por el Art. 1º de la Ley 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.----------

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 de 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, por consumo de la línea telefónica, 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 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 del **LOCATARIO** mientras no sean vinculables al mal uso, dolo o culpa de este).----------

OCTAVA
El **LOCATARIO** podrá dar por terminado este contrato, en forma unilateral, sin derecho a indemnización o reclamo alguno por parte del **LOCADOR**, con la sola condición de que se le notifique con treinta (30) días calendarios de anticipación, conforme a lo dispuesto en 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 dado en locación, durante el transcurso del contrato, sufra algún deterioro no imputable al **LOCATARIO**, este 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.----------

DÉCIMO 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 **LOCADOR**; y si hubiere autorización, las modificaciones o mejoras quedaran a

Asesoría Legal B.N.F.
División Asuntos Jurídicos Administrativos

Asesoría Legal B.N.F.
Div. Asuntos Jurídicos - Adm.
Dictamen Nº 719
28 2016

beneficio del **LOCADOR**, sin obligación del mismo de devolver el importe por los gastos que efectúen 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 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 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 Asunción, República del Paraguay, a los 03 días del mes de enero de 2017.----------

LOCADOR
ESTUDIO JARITON S.A.

ESTUDIO JARITON S.A.
Yegros 620 - Teléf. 445881 - 448051
Fax 441968 E.-mail: jjariton@alquileres.com.py
ASUNCION - PARAGUAY

LOCATARIO
BNF

"Se deja constancia que la firma obrante en el presente documento fué puesta ante mí.

Rolando Arrellaga
Funcionario Responsable
Seccion Control, Ejecucion de Contratos
y Garantías
UOC - BNF