CONTRATO DE LOCACIÓN DE INMUEBLE INCOOP/UOC N° 22/19

Entre el **INSTITUTO NACIONAL DE COOPERATIVISMO (INCOOP)** con domicilio en **AVENIDA FERNANDO DE LA MORA N° 988 C/ AMANCIO GONZALEZ**, República del Paraguay, representada para este acto por **LIC. FÉLIX HERNÁN JIMENEZ CASTRO**, en su carácter de **PRESIDENTE** conforme a **DECRETO N° 4510 DE 03 DE DICIEMBRE DE 2015 DE LA PRESIDENCIA DE LA REPUBLICA DEL PARAGUAY)** con Cédula de Identidad N° **2.352.069**, denominado en adelante **LOCATARIO**, por una parte, y, por la otra, el **ABG. ALAIN AMMAN ALUAN ARIAS**, en su carácter de **ADMINISTRADOR**, con domicilio en **DEFENSORES DEL CHACO E/ 14 DE MAYO Y TTE. ADOLFO MELLO**, República del Paraguay, con Cédula de Identidad N° **2.665.829** denominada en adelante **LOCADOR**, acuerdan celebrar el presente **"CONTRATO DE LOCACION DE INMUEBLE PARA OFICINA REGIONALES CIUDAD DE SANTANI"** 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) La Carta de Invitación y sus Adendas o modificaciones;
(c) 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;
(f) DECLARACION JURADA DE CUMPLIMIENTO DE CONTRATO DEL 10%.

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 de la Carta de Invitación, en cuyo caso prevalecerá lo dispuesto en ésta.

PRIMERA:
EL LOCADOR da en locación a favor del LOCATARIO el inmueble situado en la calle Defensores del Chanco e/ 14 de Mayo y Tte. Adolfo Mello e individualizado como (Finca N° 19120/ Cta. Cte. Catastral 18/145/06), distrito de San Estanislao, de la ciudad de Santaní, del Departamento San Pedro, con una superficie de 1418 m^2, que será destinado para local de OFICINA REGIONALES CIUDAD DE SANTANI.

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° 358.631

TERCERA:
El presente contrato es el resultado del proceso de locación N° 03/19, convocado por EL INSTITUTO NACIONAL DE COOPERATIVISMO (INCOOP) a través de la UNIDAD OPERATIVA DE CONTRATACIONES (UOC), según resolución N° 20.928/19.

CUARTA:
El precio de la locación se fija en la suma (mensual) de **Gs. 3.000.000 (Guaraníes tres millones)** IVA incluido.
El monto de la Garantía es **de Gs. 3.000.000. (Guaraníes tres millones)**
El monto total del presente contrato es de Gs. **39.000.000 (Guaraníes, treinta y nueve millones)** IVA incluido.

El pago se realizará:

INSTITUTO NACIONAL DE COOPERATIVISMO · PRESIDENTE · REPÚBLICA DEL PARAGUAY

Lic. Félix Hernán Jiménez Castro
Presidente

Alain A. Aluan Arias
Abogado
Mat. N° 49.306 CSJ

a. El precio de alquiler ya incluye el pago de ESSAP.

b. Forma de Pago: Mensual, según contrato a ser suscripto (pagaderos por mes vencido), una vez obtenido el Código de Contratación (CC), emitido por la Dirección Nacional de Contrataciones Públicas, siendo requisito indispensable para efectuar los pagos correspondientes.

c. Para el cobro deberá presentar la factura **A CREDITO**, cuya confección deberá ser realizada a partir del 1er día hábil posterior al vencimiento del mes arrendando, previa presentación de la factura correspondiente. el pago se realizara dentro de los 30 (treinta) días de la aprobación de la factura y los bienes efectivamente entregados la moneda de pago será en guaraníes del monto total facturado, será pasibles las retenciones correspondiente al impuesto a la renta y al impuesto al valor agregado, según lo establecido por las disposiciones impositivas, se aplicaran una retención equivalente al 0.4 % sobre el monto de la factura pagada, deducidos los impuestos reflejados en las mismas, de conformidad a lo dispuesto por el art. 1° de la ley 3439/07 que modifica al art. 41 de la ley 2051/03 "De Contrataciones Públicas" y reglamentado por decreto n° 21909/03.

Los pagos se realizaran por cheque o vía acreditación en cuenta corriente y/o caja de ahorro habilitada en un banco de plaza, contra presentación simultánea del recibo correspondiente a la entrega del cheque y dentro de las 24hs. hábil de haber confirmado la acreditación bancaria por el sistema SIPAP.

d. La garantía será abonada por única vez, con el pago del primer mes del servicio.

e. La convocante no otorgará anticipo alguno del monto de las cuotas pactadas en el contrato.

f. Documentos que deberán contener la solicitud de pago:

* **Nota** de Solicitud de pago. **Atención:** Unidad Operativa de Contrataciones **Dirección:** Avenida Fernando de la Mora N° 988 c/ Amancio González.

* Factura a Crédito.
* Formulario ultimo IVA vigente a la fecha de Facturación
* Formulario Renta
* Formulario FIS
* Formulario FIP
* Certificado de Cumplimiento Tributario vigente a la fecha de Facturación.

QUINTA:
El presente contrato tendrá una vigencia de 12 meses a partir del **01 de diciembre de 2019** hasta **30 de Noviembre de 2020** que podrá renovarse de común acuerdo observando lo dispuesto en el Art. 47 de la Ley 2051/03.

Para los fines del presente contrato, se convierte en establecer un valor total del contrato de **Gs.39.000.000 (Guaraníes, treinta y nueve millones)**, Donde la suma de **Gs.6.000.000 (Guaraníes seis millones)** corresponde al ejercicio fiscal 2019 y la suma de Gs. **33.000.000 (Guaraníes Treinta y tres millones)** Corresponde al ejercicio fiscal 2020 supeditado a la aprobación del presupuesto general de gasto de la nación del mencionado ejercicio fiscal, Fuente de Financiamiento 30 Tipo 1 – Programa de Administración.

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:

INSTITUTO NACIONAL DE COOPERATIVISMO · PRESIDENCIA DEL PARAGUAY

Lic. Félix Ramón Jiménez Cocco
PRESIDENTE

Alain A. Aman Arias
Abogado
Mat. N° 49.306 CSJ

EL **LOCADOR** se obliga a:

a) El pago de los impuestos inmobiliarios, municipales, **ESSAP,** 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.

EL **LOCATARIO** se obliga a:

a) El pago de los servicios de: provisión de energía eléctrica del medidor N° 00104-18-145-05-00-00/001por el plazo de duración del presente contrato o hasta la fecha de rescisión del mismo. Se podrán indicar otros conceptos pagaderos por el Locatario, ej., tasa de recolección de basuras, etc.
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 de EL LOCATARIO mientras no sean vinculables al mal uso, dolo o culpa de éste.
e) Administración del Contrato: Dirección de Planificación, a través de su Departamento de Oficinas Regionales del INCOOP.

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 la ampliación de la vigencia del contrato de conformidad a lo establecido en el Art. 63 de la Ley 2051/03.

INSTITUTO NACIONAL DE COOPERATIVISMO • PRESIDENTE •
Lic. Félix Ramón Jiménez Castro
Presidente

Alain A. Aman Arias
Abogado
Mat. N° 49.306 CSJ

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 ante la Dirección Nacional de Contrataciones Públicas suspende el plazo para interponer la demanda judicial respectiva hasta que sean resueltos.
Las partes se someterán a la jurisdicción de los Tribunales de ASUNCION, República del Paraguay.

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 29 días del mes de noviembre de 2019.

LIC. FELIX HERNAN JIMENEZ CASTRO -
EN SU CARÁCTER DE PRESIDENTE DE INCOOP – EL LOCATARIO

ABG. ALAIN AMMAN ALUAN ARIAS
EN SU CARÁCTER DE ADMINISTRADOR - EL LOCADOR