CONTRATO UTGS N° 01/2018 PARA EL ALQUILER DEL PISO 12 DEL EDIFICIO AYFRA PARA LA UTGS, SUSCRIPTO ENTRE LA EMPRESA TERRAFORTE S.A. Y LA UNIDAD TÉCNICA DE GABINETE SOCIAL, DEPENDIENTE DE LA PRESIDENCIA DE LA REPÚBLICA – PLURIANUAL 2018/2019.

Entre **LA UNIDAD TÉCNICA DEL GABINETE SOCIAL DE LA PRESIDENCIA DE LA REPÚBLICA,** con domicilio en el Piso 12 del Edificio Ayfra, sito en Pte. Franco esq. Ayolas, de la ciudad de Asunción, capital de la República del Paraguay, representada para este acto por la Lic. Mirta Denis Lird, en su carácter de Directora Ejecutiva, conforme a Decreto N° 452/2013 con Cédula de Identidad N° 1.696.696, denominado en adelante **LOCATARIO**, por una parte, y, por la otra, la empresa TERRAFORTE S.A., con domicilio en San Francisco Nº 457 c/ España, de la ciudad de Asunción, Capital de la República del Paraguay, representada por el Abg. **PABLO TROCHE,** con Cédula de Identidad Nº 748.565, 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 forman parte integral del Contrato son los siguientes:

(a) Contrato;
(b) La Carta de Invitación 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) 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 documentos que forman parte integral del Contrato, la prioridad de los mismos será en el orden enunciado anteriormente, siempre que no contradigan las disposiciones de la Carta de Invitación, en cuyo caso prevalecerá lo dispuesto en este último documento mencionado".

PRIMERA:

El LOCADOR, en el carácter invocado, da en locación a la Unidad Técnica del Gabinete Social de la Presidencia de la República, un inmueble de su propiedad, con Cta. Cte. Ctral. 10.0395.02/12 01, 10.0395.02/12-02, 10.0395.02/12-03 y 10.0395.02/12-04, ubicados en el Piso 12, y las cocheras del primer subsuelo con Cta. Cte. Catastral Nº 10.395.02/A-39, 10.395.02/A-40, 10.395.02/A-41, 10.0395.02-A-42, 10.0395.02/A-43, 10.0395.02/A-44, 10.0395.02/A-45 y 10.0395.02/A-46 del Edificio Ayfra, sito en Pte. Franco esq. Ayolas de esta capital.

TERRAFORTE S.A.

Gabinete Social Presidencia de la República · Dirección Ejecutiva

Mirta Beatriz Denis Lird
Directora Ejecutiva
Unidad Técnica del Gabinete Social
Presidencia de la República

CONTRATO UTGS N° 01/2018 PARA EL ALQUILER DEL PISO 12 DEL EDIFICIO AYFRA PARA LA UTGS, SUSCRIPTO ENTRE LA EMPRESA TERRAFORTE S.A. Y LA UNIDAD TÉCNICA DE GABINETE SOCIAL, DEPENDIENTE DE LA PRESIDENCIA DE LA REPÚBLICA – PLURIANUAL 2018/2019.

SEGUNDA:

2.1. El crédito presupuestario para cubrir el compromiso derivado del presente contrato está previsto en el Presupuesto General de la Nación para el Ejercicio Fiscal 2018, en las siguientes partidas:

Año	Tipo	Programa	S. Prog.	Proyecto	S.O.G	F.F.	O.F.	Dpto.	Monto
2018	3	1	0	2	250	30	302	99	312.810.120
2018	3	1	0	2	240	30	302	99	207.096.945
Total:								*519.907.065*	

2.2. El crédito presupuestario para cubrir el compromiso del presente contrato correspondiente al Ejercicio Fiscal 2019 de Gs. 519.907.065 (Guaraníes quinientos diez y nueve millones novecientos siete mil sesenta y cinco) más el monto que resulte de la aplicación del reajuste establecido en el Art. 46 de la Ley 2051, queda sujeto a la Aprobación del Presupuesto General de la Nación de ese año.

2.3. Esta contratación está incluida en el Plan Anual de Contrataciones (PAC) con el N° 339.426.

TERCERA:

El presente contrato es el resultado del proceso de locación N° 01/2017, convocado por la Unidad Técnica del Gabinete Social, según resolución institucional N° 176/2017 de fecha 18/12/2017.

CUARTA:

El precio total del alquiler se fija en la suma de Gs. 1.039.814.130 (Guaraníes un mil treinta y nueve millones ochocientos catorce mil ciento treinta).

Correspondiendo al Ejercicio Fiscal 2018: Gs. 519.907.065 (Guaraníes quinientos diez y nueve millones novecientos siete mil sesenta y cinco), que se distribuyen conforme sigue: a) Gs. 312.810.120 (Guaraníes trescientos doce millones ochocientos diez mil ciento veinte), por concepto de canon del alquiler anual del Piso 12 del Edificio Ayfra y las ocho unidades funcionales utilizadas como cocheras asignadas, IVA y gravámenes correspondientes; y b) Gs. 207.096.945 (Guaraníes doscientos siete millones noventa y seis mil novecientos cuarenta y cinco), por concepto de pago de las expensas comunes del edificio por el periodo de la locación, incluidos impuestos y gravámenes correspondientes.

El Locatario efectuará el pago íntegro del precio del total del alquiler pactado y de las expensas comunes correspondientes al periodo de Enero de 2018 a Diciembre de 2018, dentro de los 90 (noventa) días siguientes a la fecha de suscripción del contrato.

TERRAFORTE S.A.

Marta Beatriz Denis Lird
Directora Ejecutiva
Unidad Técnica del Gabinete Social
Presidencia de la República

CONTRATO UTGS N° 01/2018 PARA EL ALQUILER DEL PISO 12 DEL EDIFICIO AYFRA PARA LA UTGS, SUSCRIPTO ENTRE LA EMPRESA TERRAFORTE S.A. Y LA UNIDAD TÉCNICA DE GABINETE SOCIAL, DEPENDIENTE DE LA PRESIDENCIA DE LA REPÚBLICA – PLURIANUAL 2018/2019.

Correspondiendo al Ejercicio Fiscal 2019: Gs. 519.907.065 (Guaraníes quinientos diez y nueve millones novecientos siete mil sesenta y cinco), que se distribuyen conforme sigue: a) Gs. 312.810.120 (Guaraníes trescientos doce millones ochocientos diez mil ciento veinte), por concepto de canon del alquiler anual del Piso 12 del Edificio Ayfra y las ocho unidades funcionales utilizadas como cocheras asignadas, IVA y gravámenes correspondientes; y b) Gs. 207.096.945 (Guaraníes doscientos siete millones noventa y seis mil novecientos cuarenta y cinco), por concepto de pago de las expensas comunes del edificio por el periodo de la locación, incluidos impuestos y gravámenes correspondientes, más el monto que resulte de la aplicación del reajuste establecido en el Art. 46 de la Ley 2051, el cual no será superior a la variación anual del índice de precios del costo de la vivienda, publicado por el Banco Central de Paraguay.

El Locatario efectuará el pago íntegro del precio del total del alquiler pactado y de las expensas comunes correspondientes al periodo de Enero de 2019 a Diciembre de 2019, dentro de los 90 (noventa) días siguientes de la aprobación del Presupuesto General de la Nación para ese año.

QUINTA:

En los contratos de locación cuyo plazo sea superior a un año, se podrá prever el reajuste del canon, que no será superior a la variación anual del índice de precios del costo de la vivienda, publicado por el Banco Central de Paraguay, para el periodo anual del contrato vigente.

SEXTA:

El presente contrato tendrá una vigencia de 24 MESES a partir del 01/01/2018 hasta 31/12/2019, que podrá renovarse de común acuerdo observando lo dispuesto en el Art. 47 de la Ley 2051/03, la locataria deberá comunicar su intención de prorrogarlo e iniciar las tratativas correspondientes, treinta días antes de su vencimiento. Queda entendido que en caso de no hacerlo así, se considerará que su intención es la de no prorrogarlo.

El locador, en caso de no tener la intención de proceder a la renovación del presente contrato, deberá dar aviso por escrito al locatario, noventa días antes del vencimiento del presente contrato. En caso de no hacerlo así, se compromete a otorgar al locatario, un lapso de tiempo de noventa días posteriores al vencimiento del presente contrato, para que el mismo proceda a las tareas que implican la entrega del bien inmueble arrendado plazo hasta el cual el locatario deberá pagar el canon del alquiler proporcional equivalente.

SEPTIMA:

Conforme a lo establecido en el Art. 41° de la Ley 2.051/03 modificado por el Art. 19 de la Ley 3.439/07 de "Contrataciones Públicas" se retendrá el equivalente al cero punto

Mirta Beatriz Denis Lird
Directora Ejecutiva
Unidad Técnica del Gabinete Social
Presidencia de la República

TERRAFORTE S.A.

CONTRATO UTGS N° 01/2018 PARA EL ALQUILER DEL PISO 12 DEL EDIFICIO AYFRA PARA LA UTGS, SUSCRIPTO ENTRE LA EMPRESA TERRAFORTE S.A. Y LA UNIDAD TÉCNICA DE GABINETE SOCIAL, DEPENDIENTE DE LA PRESIDENCIA DE LA REPÚBLICA – PLURIANUAL 2018/2019.

cuatro por ciento (0,4%) sobre el importe de cada factura, deducidos los impuestos correspondientes.

OCTAVA:

EL **LOCADOR** se obliga a:

1. El pago de los impuestos inmobiliarios, municipales, tasas, contribuciones u otro tipo de gravamen que pudiera pesar sobre el inmueble.

2. Recibir la suma estipulada en concepto de alquiler en la forma pactada.

3. Entregar al LOCATARIO la posesión del inmueble a partir de la firma del presente contrato.

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

5. 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:

1. El pago de los servicios de: agua corriente, provisión de energía y por consumo de la línea telefónica, por el plazo de duración del presente contrato o hasta la fecha de rescisión del mismo.

2. Pagar el precio estipulado en concepto de alquileres en el lugar y tiempo pactados.

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

4. 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.

NOVENA: PARA LA RESTITUCIÓN DEL INMUEBLE

A los efectos de la restitución de la unidades locadas al locador, al vencimiento del contrato, El locatario deberá: a) Acordar con por lo menos diez días de anticipación, día y hora para una inspección conjunta a los efectos de constatar su estado general, b) Presentar las ultimas facturas abonadas por servicios de energía eléctrica y entregar las

Miria Beatriz Denis Lird
Directora Ejecutiva
Unidad Técnica del Gabinete Social
Presidencia de la República

TERRAFORTE S.A.

CONTRATO UTGS N° 01/2018 PARA EL ALQUILER DEL PISO 12 DEL EDIFICIO AYFRA PARA LA UTGS, SUSCRIPTO ENTRE LA EMPRESA TERRAFORTE S.A. Y LA UNIDAD TÉCNICA DE GABINETE SOCIAL, DEPENDIENTE DE LA PRESIDENCIA DE LA REPÚBLICA – PLURIANUAL 2018/2019.

sumas necesarias para cancelar las facturas que cubran el periodo faltante hasta la fecha de la restitución. El LOCADOR no estará obligado a recibir las unidades locadas sin el cumplimiento previo de las condiciones que anteceden, y sin que las observaciones que eventualmente hubieren formulado respecto del estado de las mismas, hayan sido debidamente satisfechas.

DECIMA:

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.

DECIMA PRIMERA:

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 SEGUNDA:

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 TERCERA:

EL LOCADOR mantiene en depósito la suma de Guaraníes Doce Millones (Gs. 12.000.000) recibida según establecido en la cláusula segunda del contrato firmado en fecha 01 de abril de 2011, que queda destinado como garantía para responder a las obligaciones y responsabilidades contractuales a cargo del Locatario. Dicha suma no devengará intereses, ni podrá ser aplicada al pago de alquileres, y podrá ser utilizada por la propietaria para el pago de cualquier factura que por cualquier concepto correspondiese abonar a la Locataria y/o reparar los daños que no hubiese reparado El Locatario, sin perjuicio del derecho de la propietaria de reclamar judicialmente cualquier suma adicional en caso de adeudar el locatario sumas mayores a la depositada. De existir remanente, el saldo será devuelto al Locatario dentro de los 60 días siguientes a la recepción de las unidades locadas a entera satisfacción y bajo constancia escrita y firmada por persona debidamente autorizada.

TERRAFORTE S.A.

Mirta Beatriz Denis Lird
Directora Ejecutiva
Unidad Técnica del Gabinete Social
Presidencia de la República

CONTRATO UTGS N° 01/2018 PARA EL ALQUILER DEL PISO 12 DEL EDIFICIO AYFRA PARA LA UTGS, SUSCRIPTO ENTRE LA EMPRESA TERRAFORTE S.A. Y LA UNIDAD TÉCNICA DE GABINETE SOCIAL, DEPENDIENTE DE LA PRESIDENCIA DE LA REPÚBLICA – PLURIANUAL 2018/2019.

DECIMO CUARTA:

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 QUINTA:

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 SEXTA:

El Locatario se obliga igualmente a contratar un seguro que cubra contra todo riesgo los Cristales de la cobertura exterior de las unidades locadas, con cláusula de reposición y a endosar la póliza respectiva a favor de la propietaria dentro de un plazo máximo de 10 días de la firma de este contrato, debiendo mantener vigente dicho seguro hasta la restitución de las unidades locadas a la propietaria, en la forma convenida.

Así también, el locador exigirá que el Administrador del Edificio mantenga los sistemas operativos de prevención de incendio acorde a las normas vigentes en materia como así también del adecuado funcionamiento de las salidas de emergencia del Edificio Ayfra.

DECIMO SETIMA:

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 7 días del mes de marzo del año dos mil diez y ocho.

TERRAFORTE S.A.
Abog. Pablo Troche
TERRAFORTE S.A.
Locador

Lic. Mirta Beatriz Denis Lird
Directora Ejecutiva
Unidad Técnica del Gabinete Social
Presidencia de la República