CONTRATO Nº 003/2022

LOCACIÓN DE INMUEBLE DETERMINADO N° 01/2022 "ALQUILER DE OFICINAS PARA EL SENAVE – PISO 5 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° 5, 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° 5, del Edificio Inter Express**, con Cta. Cte. Catastral Nº 11-0055-06/05-01/02, Medidor Nº 2573526, 2573825 y 2573823, de la Ciudad de Asunción, con 187 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 405.993.** 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° 01/2022 convocado por el Servicio Nacional de Calidad y Sanidad Vegetal y de Semillas (SENAVE), y adjudicada según **Resolución N° 096 del 22 de febrero 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 TRECE MILLONES QUINIENTOS MIL (GS. 13.500.000)** 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 del LOCATARIO, en concepto de Depósito de Garantía, la suma de **GUARANÍES VEINTE Y SIETE MILLONES (GS. 27.000.000)** 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 CIENTO OCHENTA Y NUEVE MILLONES (GS. 189.000.000)** IVA incluido.----------

QUINTA: El presente Contrato tendrá una vigencia de 12 (doce) meses a partir del 01/03/2022 ----------

Ing. Agr. RODRIGO L. GONZÁLEZ N.
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 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. ----------
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 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 MARZO de 2022. –

LIC. YOLANDA BIRKS DE ARANDA – ESC. RONALD BIRKS
LAND C.I.S.A.
LOCADOR

ING. AGR. RODRIGO LUIS GONZÁLEZ NAVARRO
PRESIDENTE - SENAVE
LOCATARIO