CONTRATO Nº 013/2021

LOCACIÓN DE INMUEBLE DETERMINADO N° 01/2021 "ALQUILER DE OFICINAS PARA EL SENAVE – PISO 5"-

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**, por una parte, y por la otra el **Dr. ANGEL DEVACA PAVON**, con RUC Nº 756353-1, Cedula de Identidad Nº 756.353, con domicilio en Independencia Nacional e/Humaitá, de la ciudad de Asunción, República del Paraguay, teléfono Nº 446-883, en adelante **EL LOCADOR**, convienen en celebrar el presente **CONTRATO DE LOCACIÓN DE Piso: 5 Oficinas A y B del Edificio Líder VI**, 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) Carta de Invitación y sus Anexos, 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 diferencia 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 la C.I.----------

PRIMERA EL LOCADOR da en locación a favor del LOCATARIO un inmueble de su propiedad situado en la calle Independencia Nacional e/ Humaitá e individualizado **Piso: 5 Oficinas A y B del Edificio Líder VI**, con Cta. Cte. Catastral Nº 11-055-06/05-02, de la ciudad de Asunción, con 74 metros cuadrados de área exclusiva, que será destinado para oficina. ----------

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 394.729.** La vigencia del Contrato para el Ejercicio Fiscal 2022 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° 01/2021 convocado por el Servicio Nacional de Calidad y Sanidad Vegetal y de Semillas (SENAVE), y adjudicada según **Resolución N° 270 del 02 de junio de 2021**, en conformidad a las condiciones establecidas por la Ley Nº 2051/03, su Decreto Reglamentario y la Resolución DNCP Nº 2113/2021. ----------

CUARTA: El precio de la locación se fija en la suma mensual de **GUARANÍES CINCO MILLONES CINCUENTA MIL (Gs 5.050.000),** 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 haber recibido del LOCATARIO, en concepto de Depósito de Garantía, la suma de **Guaraníes Siete Millones Doscientos Diez Mil (Gs. 7.210.000)**, según contrato Nº 49/2010 y la suma de **Guaraníes Cuatro Millones Quinientos Mil (Gs. 4.500.000)**, según contrato Nº 66/2015. Dichos importes no devengarán a favor del LOCATARIO interés alguno, no podrán ser imputados 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 **GUARANÍES SESENTA MILLONES SEISCIENTOS MIL (Gs. 60.600.000)** IVA incluido. ----------

QUINTA: El presente Contrato tendrá una vigencia de 12 (doce) meses a partir del 02/06/2021 ----------

Dr. Angel Devaca Pavón

Ing. Agr. RODRIGO LUIS GONZALEZ NAVARRO
Presidente - SENAVE

CONTRATO N° 020/2021

LOCACIÓN DE VALOR DE TERRENO NO EDIFICADO – ADQUIRIR DE OFICINAS PARA EL CERMAVE – PISO 5°

Entre el Ministerio de Ciudad, Gobierno Digital y de Familias, en adelante el "Contratante", con domicilio en la ciudad de Asunción, Edificio Planeta, en la ciudad de Asunción, representado por el Ministro, **ING. AGR. RODRIGO LUIS GONZÁLEZ NAVARRO**, conforme al Decreto N° 205, del 03 de noviembre de 2018, con Cédula de Identidad N° [illegible], actuando en nombre y representación del **ESTADO PARAGUAYO**, por una parte, y la empresa **EL LOCATARIO**, representada en el presente acto por su Representante Legal, **Dr. ANGEL DEVACA RAVONI**, con Cédula de Identidad de Extranjero N° [illegible], domiciliado en la República del Paraguay, en adelante **EL LOCADOR**, conforme a poder que se adjunta al presente, **CONVIENEN EN LA LOCACIÓN DE UN ADICIÓN DE Nivel Oficinas A y B del Edificio Lider VI**, el cual se rige por las cláusulas siguientes:

DOCUMENTOS INTEGRANTES DEL CONTRATO

Los documentos contractuales mencionados en los siguientes numerales forman parte del contrato en el siguiente orden:

(a) Contrato;

(b) Oferta de Locación del Terreno;

(c) Los requerimientos del Director de DAC y/o Administrador de Contrato y del Contrato (CE) publicados en el sitio de Dncp adjudicados Proveedor;

(d) la oferta del Proveedor;

(e) la adjudicación y aceptación del Contrato emitida por la Contratante y su respectiva notificación,

Los documentos que forman parte del Contrato deberán considerarse como complementarios, en caso de contradicción o duda, prevalecerá el documento que tenga mayor jerarquía. Cualquier aplicación de los montos será aplicada en el mismo orden de prelación, siempre que no contraríen las disposiciones de la Ley de Invitación, del Llamado y Adjudicación y su Decreto Reglamentario.

PRIMERA: El **LOCADOR** da en locación al Inquilino **EL LOCATARIO** el inmueble de su propiedad situado en la calle [illegible] esquina Mariscal Francisco Solano López, Edificio Planeta, **Oficinas A y B del Edificio Lider VI**, con Cta. Cte. Catastral N° 11-08-04-04-08-02, de la ciudad de Asunción, con la finalidad de que el mismo, por sí mismo, sea utilizado para oficina.

SEGUNDA: El contrato precedente tiene una duración de un año de vigencia del presente contrato, que es el previsto en el Plan Anual de Contrataciones (PAC) por el **ID N° 407720**, la vigencia del Contrato para el ejercicio fiscal 2022 estará sujeta a la disponibilidad de la partida presupuestaria correspondiente, y cuando proceda, a la prórroga por acuerdo de ambas partes, de acuerdo a ley.

TERCERA: El inmueble referido en el resultado que precede, es locado por el **Ministerio de Ciudad, Gobierno Digital y de Familias** (MCGDF), al Sr. **Ángel Devaca Ravoni**, **Tallado y Pintado Vegetal y Cerámica IDENAVIR**, y adjudicada según Resolución N° 270 del 07 de junio de 2021, en el Contrato a las condiciones establecidas por la ley N° 2051/03, de Contrataciones Públicas y su Reglamento, y el Reglamento DNCP N° 2119/2021.

CUARTA: El canon de la locación es de Dos millones quinientos mil **GUARANÍES CINCO MILLONES CINCUENTA MIL (Gs. 5.050.000)**, IVA incluido, cantidad que será abonada por mes adelantado, en el día 05 de cada mes, los excedentes y gastos comunes se deben incluirse en el precio del Contrato adjudicado, [illegible].

El canon de la locación del inmueble objeto de los contratos, [illegible] y su tabla de modificaciones, en el [illegible] **DE GUARANÍES CINCO MILLONES CINCUENTA MIL (Gs. 5.050.000)**, IVA INCLUIDO, **SE PRORRATEA EN DOS PARTES IGUALES**, **DE LA SIGUIENTE MANERA**: **PARA EL ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES DEBERÁ ESTAR A CARGO DE ENTIDAD ENTREGANTE.**

El **LOCADOR** y **EL LOCATARIO** convienen en que **EL LOCATARIO** no podrá, de ningún modo, ceder o transferir a otra persona el presente contrato, ni tampoco subarrendar el inmueble, sin el consentimiento del **LOCADOR**, y en caso de violación, y de [illegible] **EL LOCADOR** tendrá el derecho de rescindir el contrato, sin necesidad de [illegible] y sin que **EL LOCATARIO** pueda reclamar indemnización alguna.

SEXTA: El **LOCADOR** [illegible] **EL LOCATARIO** [illegible] **Dos millones quinientos mil (Gs. 2.500.000)**, IVA incluido, [illegible] **Dos millones quinientos mil (Gs. 2.500.000)**, IVA incluido, [illegible] **EL LOCATARIO** [illegible] **EL LOCADOR**, [illegible] **EL LOCATARIO** [illegible] **EL LOCADOR**

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. ----------

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. ----------

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

RODRIGO LUIS GONZALEZ NAVARRO
Presidente - SENAVE

Dr. Angel Devaca Pavón

a la firma del contrato. La garantía de fiel cumplimiento debe ser equivalente al 10% del monto total del Contrato y extendida hasta 28 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 02 días del mes de Junio de 2021. –

DR. ANGEL DEVACA PAVON
LOCADOR

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