GABINETE
SOCIAL

GOBIERNO NACIONAL
Construyendo el futuro hoy

**CONTRATO UTGS N° 01/2016 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 2016/2017.**

Entre **LA UNIDAD TÉCNICA DE GABINETE SOCIAL, DEPENDIENTE DE LA PRESIDENCIA DE LA REPÚBLICA** con domicilio en el Piso 12 del Edificio Ayfra, sito en la calle Presidente Franco esquina Ayolas 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, denominado en adelante LOCATARIO, por una parte, y, por la otra, la empresa **TERRAFORTE S.A.**, representada por el **Abog. PABLO TROCHE**, con domicilio en San Francisco N° 457 c/ España, de la República del Paraguay, 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.

**CLAUSULA PRIMERA: OBJETO**

EL LOCADOR, en el carácter invocado, da en locación un inmueble de su propiedad 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 del Edificio Ayfra; como así también las cocheras del primer subsuelo con **Cta. Cte. Catastral N° 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**, sito en la calle Pte. Franco esq. Ayolas de esta capital.

**CLAUSULA SEGUNDA: IDENTIFICACIÓN DEL CRÉDITO PRESUPUESTARIO PARA CUBRIR EL COMPROMISO DERIVADO DEL CONTRATO (Art. 37, a de la Ley N° 2051).**

TERRAFORTE S.A.

Gabinete Social Presidencia de la República
Dirección Ejecutiva

**CONTRATO UTGS N° 01/2016 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 2016/2017.**

3.1. El crédito presupuestario para cubrir el compromiso derivado del presente contrato está previsto en el Presupuesto General de la Nación para el Ejercicio Fiscal 2016, en las siguientes partidas:

| Año | Tipo | Programa | S. Prog. | Proyecto | S.O.G | F.F. | O.F. | Dpto. | Monto |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 2016 | 3 | 1 | 0 | 2 | 250 | 30 | 302 | 99 | 289.800.000 |
| 2016 | 3 | 1 | 0 | 2 | 240 | 30 | 302 | 99 | 202.045.800 |
| Total: | | | | | | | | | ***491.845.800*** |

3.2. El crédito presupuestario para cubrir el compromiso del presente contrato correspondiente al Ejercicio Fiscal 2017 de Gs. 491.845.800 (Guaraníes cuatrocientos noventa y un millones ochocientos cuarenta y cinco mil ochocientos) 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.

3.3. Esta contratación está incluida en el Plan Anual de Contrataciones (PAC) con el N° 301.423.

**CLAUSULA TERCERA: PROCEDIMIENTO DE CONTRATACIÓN (Art. 37, b de la Ley N° 2051)**

El presente contrato es el resultado del proceso convocado en la Modalidad de Locación de Inmueble - Determinado N° 01/2016 Ad Referéndum del Presupuesto 2016 convocado por la Unidad Técnica del Gabinete Social según Resolución Institucional N° 184/2015.

**CLAUSULA CUARTA: PRECIO UNITARIO Y EL IMPORTE TOTAL A PAGAR POR LOS BIENES (Art. 37 c de la Ley N° 2051).**

El precio total del alquiler se fija en la suma de Gs. 983.691.600 (Guaraníes novecientos ochenta y tres millones seiscientos noventa y un mil seiscientos).

Correspondiendo al Ejercicio Fiscal 2016: Gs. 491.845.800 (Guaraníes cuatrocientos noventa y un millones ochocientos cuarenta y cinco mil ochocientos) que se distribuyen conforme sigue: a) Gs. 289.800.000 (Guaraníes doscientos ochenta y nueve millones ochocientos mil), 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. 202.045.800 (Guaraníes doscientos dos millones cuarenta y cinco mil ochocientos), 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

TERRAFORTE S.A.



Gabinete Social Presidencia de la República * Dirección Ejecutiva *

expensas comunes correspondientes al periodo de Enero de 2016 a Diciembre de
2016, dentro de los 90 (noventa) días siguientes a la fecha de suscripción del contrato.

Correspondiendo al Ejercicio Fiscal 2017: Gs. 491.845.800 (Guaraníes cuatrocientos noventa y un millones ochocientos cuarenta y cinco mil ochocientos) que se distribuyen conforme sigue: a) Gs. 289.800.000 (Guaraníes doscientos ochenta y nueve millones ochocientos mil), 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. 202.045.800 (Guaraníes doscientos dos millones cuarenta y cinco mil ochocientos), 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 2017 a Diciembre de
2017, dentro de los 90 (noventa) días siguientes de la aprobación del Presupuesto
General de la Nación para ese año.

**CLAUSULA QUINTA: VIGENCIA DEL CONTRATO**

El presente contrato tendrá una vigencia de 24 meses, contados a partir del 01/01/2016 hasta el 31/12/2017, 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.

**CLAUSULA SEXTA:**

TERRAFORTE S.A.



Gabinete Social Presidencia de la República
Dirección Ejecutiva

**CONTRATO UTGS N° 01/2016 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 2016/2017.**

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.

**CLAUSULA SEPTIMA: OBLIGACIONES DE LAS PARTES**

**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 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 y por consumo de líneas telefónicas 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 de EL LOCATARIO mientras no sean vinculables al mal uso, dolo o culpa de éste.

**CLAUSULA OCTAVA: 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 la propietaria 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 a la propietaria las sumas necesarias para cancelar las facturas que cubran el periodo faltante hasta la fecha de la restitución.

La propietaria no estará obligada a recibir las unidades locadas sin el cumplimiento previo de las condiciones que anteceden, y sin que las observaciones

TERRAFORTE S.A.

Gabinete Social Presidencia de la República
Dirección Ejecutiva

que eventualmente hubieren formulado respecto del estado de las mismas, hayan sido debidamente satisfechas.

**CLAUSULA NOVENA:**

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.

**CLAUSULA DECIMA:**

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.

**CLAUSULA DECIMO PRIMERA:**

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.

**CLAUSULA DECIMO SEGUNDA: DE LA GARANTÍA**

EL LOCADOR mantiene en depósito la suma de Guaraníes Doce Millones (Gs. 12.000.000) recibida según lo 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 el locador para el pago de cualquier factura que por cualquier concepto correspondiese abonar al Locatario y/o reparar los daños que no hubiese reparado el Locatario, sin perjuicio del derecho del locador 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.

**CLAUSULA DECIMO TERCERA:**

El LOCATARIO no podrá introducir modificaciones estructurales que impliquen el aumento o disminución del valor fiscal o comercial del inmueble arrendado



Gabinete Social Presidencia de la República * Dirección Ejecutiva *

TERRAFORTE S.A.

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.

**CLAUSULA DECIMO CUARTA:**

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 del locador 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 al locador, 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.

**CLAUSULA DECIMO QUINTA:**

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 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 9 días del mes de Febrero del año 2016.

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

Gabinete Social Presidencia de la República
Dirección Ejecutiva

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

TERRAFORTE S.A.