PRESIDENCIA DE LA REPÚBLICA DEL PARAGUAY
DIRECCIÓN GENERAL DE ADMINISTRACIÓN Y FINANZAS

CONTRATO Nº 32/2.014
"LOCACIÓN DE INMUEBLE"

Entre el Gabinete Civil de la Presidencia de la República con domicilio en El Paraguayo Independiente y Ayolas, ciudad de Asunción, República del Paraguay, representada para este acto por el señor ***César Daniel Ibarrola Cano****, en su carácter de Ministro, Director General de Administración y Finanzas con Cédula de Identidad N° 811.508, denominado en adelante* ***LOCATARIO****, por una parte, y por la otra, el señor* ***Miguel Ángel Andrada Correa,*** *con domicilio en Tte. Jara Méndez Nº 540, ciudad de Asunción, República del Paraguay, con Cédula de Identidad Nº 249.375, denominado en adelante* ***LOCADOR****, acuerdan celebrar el presente* ***"CONTRATO DE LOCACIÓN 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) *Carta Invitación y Anexos;*
(c) *El Formulario de Carta Oferta y Lista de Precios;*

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*** *parte de un inmueble de su propiedad situado en la calle El Paraguayo Independiente Nº 515 c/ 14 de mayo, e individualizado como Edificio "Don Carlos" Piso 10, Cta. Cte. Catastral Nº 10-0389-12-10-001 y Nº 10-0389-12-10-002, distrito U3 A1000, de la ciudad de Asunción, Capital, con una superficie edificada aproximada de 102 m2, que será destinado para local y dependencias de la Institución. La locación no incluye las dos piezas ubicadas en la zona suroeste con salida independiente al pasillo del ascensor.*

SEGUNDA:
El crédito presupuestario para cubrir el compromiso derivado del presente Contrato está previsto en el Subgrupo 251, objeto del gasto específico 250, incluidos en el Presupuesto General de la Nación hasta la suma de ***ciento catorce millones Guaraníes (Gs. 114.000.000)****. Para el Ejercicio Fiscal 2.015, la validez de la contratación quedará sujeta a la aprobación de la partida presupuestaria correspondiente. Esta contratación está incluida en el Plan Anual de Contrataciones (PAC) con el Nº 280.022.*

TERCERA:
El presente Contrato es el resultado del proceso de Locación de Inmueble Determinado Plurianual N° 01/2.014, convocado por el Gabinete Civil de la Presidencia de la República, según Resolución N° 744/2014, de la Dirección General de Administración y Finanzas.

CUARTA:
El precio de la locación se fija en la suma (mensual) de ***seis millones Guaraníes (Gs. 6.000.000)*** *IVA incluido, pagaderos por mes vencido entre el primero y el diez de cada mes.*
El monto de la Garantía es de ***dieciocho millones Guaraníes (Gs. 18.000.000)*** *IVA incluido, pagaderos una sola vez al inicio del Contrato.*
El monto total del presente contrato es de ***ciento catorce millones Guaraníes (Gs. 114.000.000)*** *IVA incluido.*

QUINTA:
El presente Contrato tendrá una vigencia de 16 meses a partir del 1 de setiembre de 2.014, hasta el 31 de diciembre de 2.015, que podrá renovarse de común acuerdo, observando lo dispuesto en el Artículo 47, de la Ley Nº 2.051/03, "De Contrataciones Públicas", siempre que medie un acuerdo entre las partes bajo constancia escrita con 60 (sesenta) días antes del vencimiento de este Contrato, exclusión hecha del monto o canon de arrendamiento, cuyo importe se determinará nuevamente. En caso de renovación del Contrato, el mismo podrá incluir modificación, agregación y/o alteración de cualquiera de sus cláusulas.
Para el Ejercicio Fiscal 2.015, la validez de la contratación quedará sujeta a la aprobación de la partida presupuestaria correspondiente (Artículo 14, de la Ley N° 2.051/03).

SEXTA:
Conforme a lo establecido en el Artículo 41, de la Ley Nº 2.051/03, modificado por el Artículo 1, de la Ley Nº 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.

PRESIDENCIA DE LA REPÚBLICA
Dirección de Recursos Financieros

CONTRATO Nº 32/2.014
"LOCACIÓN DE INMUEBLE"

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 fecha 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, previo cumplimiento de todas las obligaciones contractuales por parte del* ***LOCATARIO****.*

EL LOCATARIO *se obliga a:*

a) *El pago de los servicios de: agua corriente de la Cta. Cte. Ctral. Nº 10-0389-12-10-001 y Nº 10-0389-12-10-002, provisión de energía eléctrica y por consumo de la línea telefónica, 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 del* ***LOCATARIO*** *mientras no sean vinculables al mal uso, dolo o culpa de éste].*

OCTAVA:
El ***LOCATARIO*** *o el* ***LOCADOR*** *podrán dar por terminado el presente contrato en forma unilateral, sin derecho a indemnización o reclamo alguno por parte de EL* ***LOCADOR*** *o EL* ***LOCATARIO****, con la condición de notificar la terminación con treinta (30) días de anticipación conforme lo dispone el Artículo 45 de la Ley Nº 2.051/03.*

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 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, presentación de presupuesto, aceptación, y autorización por escrito del* ***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. Queda expresamente prohibida la eliminación de restos de comida, yerba mate, o cualquier otro material que no sea exclusivamente líquido, en los Kitchenettes, y baños del local arrendado. La locación comprende el Inmueble en su integridad, mas sus instalaciones sanitarias, eléctricas, de iluminación, instalaciones de cableado telefónico, de aire acondicionado, puertas externas e internas de madera pintada, divisorias interiores de mampostería con sus correspondientes puertas donde corresponde, ventanas vidriadas de carpintería metálica, kitchenettes, piso cerámico total, denominados en adelante Sus Instalaciones. El inmueble dado en locación será destinado a oficinas de* ***GABINETE CIVIL DE LA PRESIDENCIA DE LA REPÚBLICA****, no pudiendo ser utilizado para vivienda, bar, restaurante, night club, whiskería o semejante, funeraria, actividades de enseñanza, política, o de otro tipo que no sea exclusivamente la de oficina del locatario. Tampoco podrá subarrendar el inmueble, como tampoco cederse en locación sin el consentimiento por escrito del propietario. La utilización de El Inmueble será además realizada en un todo conforme con los reglamentos vigentes del Edificio Don Carlos, y de cuyo contenido actualizado el locatario manifiesta estar informado, de las ordenanzas municipales vigentes, y de las buenas costumbres.*

DÉCIMA PRIMERA:
EL LOCATARIO *no podrá introducir mejoras de ninguna naturaleza en el bien locado sin autorización expresa previa por escrito del* ***LOCADOR****. En caso de que las introduzca sin autorización, serán por su cuenta y riesgo, y quedarán a beneficio del* ***LOCADOR****, renunciando a cualquier reclamación en tal concepto, y el* ***LOCADOR*** *podrá exigir la restitución de las condiciones y estados originales, a satisfacción de este último. Queda prohibido depositar en el inmueble materiales explosivos, inflamables, tóxicos, o peligrosos, o que por su naturaleza pudieran causar daños a la propiedad o molestias a los vecinos, armamento, drogas o substancias prohibidas por nuestra legislación, asimismo no realizará en el inmueble reuniones tumultuosas, ni reñidas con las ordenanzas municipales, legislación vigente, buenas costumbres, y Reglamentos del Edificio Don Carlos.* ***EL LOCATARIO*** *no podrá reclamar las averías o pérdidas ocasionadas a sus pertenencias*

CONTRATO Nº 32/2.014
"LOCACIÓN DE INMUEBLE"

depositadas en el inmueble locado, producidas por incendio, terremoto, tornados, robo, u otros que puedan afectarlos, quedando facultado a contratar los seguros correspondientes para precautelar dichas eventuales pérdidas o averías en sus pertenencias, por su cuenta y riesgo. ***EL LOCATARIO*** *indemnizará al* ***LOCADOR*** *cualquier responsabilidad civil, multa, juicio, reclamo, demanda, gastos y/o acciones de cualquier naturaleza que resultaren de perjuicios o daños sufridos por personas, por los locales o por el Edificio donde se encuentran los locales, objetos del presente Contrato, ocasionados en todo o en parte, por un acto u omisión de* ***EL LOCATARIO****, de sus empleados, agentes, o visitantes.*

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. El LOCATARIO será plena y totalmente responsable de los daños que puedan ser ocasionados por cambios en la instalación eléctrica del local arrendado, por falta de precaución en el uso de los elementos eléctricos u electrónicos que utiliza, y por negligencia en la precaución y prevención de incendios del local arrendado.*

EL LOCATARIO *recibe el inmueble y sus instalaciones en perfectas condiciones de uso y conservación, con todas sus instalaciones en correcto funcionamiento y estado, con pintura al latex de paredes y techo, nuevas y en excelente estado, y sin manchas algunas, puertas y cerraduras en excelente estado, y tres equipos de acondicionadores de aire de pared marca Mitsubishi de 18.000 BTU cada uno de ellos, obligándose* ***EL LOCATARIO*** *a su conservación y devolución en el mismo estado de recepción, responsabilizándose de todos los daños y perjuicios que llegare a ocasionar a los mismos o sus instalaciones, pisos, Kitchenettes, y desagües en general, quedando expresamente prohibido adherir calcomanías u otros en los muebles, vidrios, azulejos, y paredes. Bajo uso normal* ***EL LOCATARIO*** *acepta que todo inmueble, sus elementos y accesorios pueden sufrir deterioros y desperfectos menores, los que deberán ser reparados y mantenidos por el locatario en la brevedad posible, obligándose a su reparación, conservación, y devolución en el mismo estado de recepción. Será por cuenta de* ***EL LOCATARIO*** *la realización de los arreglos, reparaciones, el mantenimiento de sus instalaciones, pintura, y en general del mantenimiento del Inmueble.* ***EL LOCADOR*** *además hace entrega del Inmueble con accesorios y sistemas listados en el inventario firmado entre las partes contratantes, que forma parte de este Contrato, en perfecto estado y funcionamiento.* ***EL LOCATARIO*** *se compromete a realizar el mantenimiento de los equipos de aire acondicionado instalados en el Inmueble periódicamente, o cuantas veces sean necesarias para su normal funcionamiento durante, y al final de la locación.*

El LOCATARIO *permitirá todo trabajo que por fuerza mayor o a criterio de la administración del Edificio Don Carlos, o el locador, fuere necesario realizar en el inmueble locado para la conservación o modificación del mismo, sin que por ello tenga derecho a indemnización o pago alguno. Bajo ningún concepto el* ***LOCATARIO*** *podrá alterar, modificar, o destruir la estructura del edificio y las instalaciones propias del Piso 2, quedando bajo su entera y total responsabilidad los daños que pudiera ocasionar, y la indemnización al locador, si así lo hiciera.*

El LOCADOR *se reserva el derecho de visitar periódicamente el inmueble locado para verificar su estado de conservación, o hacer gestiones relacionadas con este Contrato, por si, o por mandatario, en caso que juzgue necesario. Para tal efecto se dará aviso al* ***LOCATARIO*** *con 48 horas como mínimo de antelación.*

El consumo de energía eléctrica propio (ANDE), alumbrado público, y sobre servicios que directa o indirectamente utilice o reciba el ***LOCATARIO*** *(excluyendo el impuesto inmobiliario, tasas especiales municipales, y expensas comunes del edificio Don Carlos) serán de exclusiva cuenta del* ***LOCATARIO*** *durante la vigencia del presente Contrato. La obligación de abonar por los servicios públicos, y el alquiler correspondientes al Piso 10 (Diez) del Edificio Don Carlos, estará a cargo del* ***LOCATARIO*** *hasta el día en que el* ***LOCADOR*** *haya recibido a entera satisfacción y bajo constancia escrita el inmueble y los comprobantes de pago hayan sido presentados, y cumplidos todos los requerimientos contractuales. En caso de mora en el pago del alquiler, servicios públicos, u otros servicios solicitados con posterioridad a la firma de este Contrato y que comprometan al inmueble o al* ***LOCADOR;*** *el* ***LOCATARIO*** *y/o sus representantes asumen la condición de pagador y garante principal, y los mismos podrán ser reclamados dentro del mismo juicio por cobro de alquileres, u otros, si los hubiera, dentro de la relación locador-locatario y de los términos del presente Contrato. Por incumplimiento de cualquiera de las cláusulas de este Contrato, como así también de otros actos del* ***LOCATARIO*** *que afecten o dañen al inmueble locado o pecuniariamente al* ***LOCADOR****, el* ***LOCADOR*** *podrá rescindir el Contrato y exigir el desalojo del inmueble sin necesidad de requerimiento judicial o extrajudicial, y el resarcimiento de los daños ocasionados.*

DECIMO SEGUNDA:
El LOCATARIO se reserva el derecho de acordar un incremento en la vigencia del contrato conforme a lo establecido en el Artículo 63, de la Ley Nº 2.051/03, siempre que medie acuerdo entre las partes contratantes.

PRESIDENCIA DE LA REPÚBLICA
Dirección de Recursos Financieros

CONTRATO Nº 32/2.014
"LOCACIÓN DE INMUEBLE"

DÉCIMA 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 Nº 2.051/03, y Art. 123 del Decreto Nº 21.909/03). 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.

Las partes constituyen domicilios especiales donde serán tenidas por válidas todas las notificaciones que se practiquen entre ellas, las que serán siempre por escrito, y para cualquier caso de divergencia, el ***LOCADOR*** *en Jara Méndez 540, Asunción, y el* ***LOCATARIO*** *en el inmueble arrendado.*

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 1 días del mes de Setiembre de 2.014.

PRESIDENCIA DE LA REPÚBLICA
Dirección de Recursos Financieros

Miguel Ángel Andrada Correa
C.I. Nº 249.375
El Locador

César Ibarrola Cano
Ministro, Director General de Administración y Finanzas
Presidencia de la República
El Locatario

PRESIDENCIA DE LA REPÚBLICA
HORACIO CARTES
2013-2018