Contrato UOC Nº 43/2016

Con AURORA INMOBILIARIA S.A

En la Ciudad de Asunción, Capital de la República del Paraguay, entre AURORA INMOBILIARIA S.A, con RUC Nº 80002295-5, **quien firma en representación de los propietarios de las oficinas dadas en locación,** empresa representada en este acto por el **Sr. Leandro Domingo Redondo Colmán** con Cédula de Identidad Nº 482.976 en su carácter de Presidente del Directorio, con domicilio en Alberdi 1099 esq. Jejuí, denominado en este contrato "EL LOCADOR", y por la otra el Ministerio de Relaciones Exteriores, representado por el **Lic. Juan Andrés Cáceres Arzamendia,** con Cédula de Identidad Civil Nº 615.997, en su carácter de Director General de Administración y Finanzas, designado por Decreto del Poder Ejecutivo Nº 6.950 de fecha 19 de Julio de 2011, denominado "EL LOCATARIO", deciden celebrar este contrato de locación de inmueble que se regirá por las siguientes cláusulas.

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;
(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, siempre que no contradigan las disposiciones del Pliego de Bases y Condiciones, en cuyo caso prevalecerá lo dispuesto en este.

PRIMERA:
El LOCADOR da en locación al LOCATARIO las **Oficinas Nº 154 y Nº 157 del piso 8º** y las **Oficinas Nº 158 y Nº 161 del piso 9º** del **Edificio AYFRA** situado en esta Capital, sobre la calle Pte. Franco esq. Ayolas, con Cuentas Corrientes Catastrales Nº 10-0395-02/8-04, 10-0395-02/8-01, 10-0395-02/9-01 y 10-0395-02/9-02 que será destinado para el Ministerio de Relaciones Exteriores. El LOCATARIO expresa recibir el referido inmueble arrendado obligándose a cumplir fielmente con las condiciones pactadas a continuación.

SEGUNDA:

El crédito presupuestario para cubrir el compromiso derivado del presente contrato está previsto en el Objeto del Gasto 250, incluidos en el Presupuesto General de la Nación. Esta contratación está incluida en el Plan Anual de Contrataciones (PAC) con el **Nº 315.672.**

TERCERA:

El presente contrato es el resultado del proceso de Locación de Inmuebles Determinados, convocado por el Ministerio de Relaciones Exteriores, según Resolución N° 619/2016.

CUARTA:

El precio de la Locación para el Piso 8° se fija en la suma mensual de Guaraníes Diecinueve Millones (Gs. 19.000.000) IVA incluido y para el Piso 9° se fija en la suma mensual de Guaraníes Quince Millones (Gs. 15.000.000) IVA incluido, pagaderos por mes adelantado del 1° al 10 de cada mes, sujeto a las Transferencias de los Fondos, para el pago de los Alquileres, realizadas por el Ministerio de Hacienda a la Institución, el monto se depositara directamente a la cuenta bancaria del propietario, declarada en su oportunidad para el efecto, conforme a las disposiciones legales vigentes del Ministerio de Hacienda y la Ley de Contrataciones Públicas.-

El monto mensual de las Expensas para el Piso 8° asciende a la suma de Guaraníes Cinco Millones (Gs. 5.000.000) y para el Piso 9° el monto es de Guaraníes Cinco Millones (Gs. 5.000.000).

El monto de la Garantía para el Piso 8° es de Guaraníes Diecinueve Millones (Gs. 19.000.000) y para el Piso 9° es de Guaraníes Quince Millones (Gs. 15.000.000).

El monto de los Gastos Administrativos para el Piso 8° es de Guaraníes Nueve Millones Novecientos Cincuenta y Dos Mil (Gs. 9.952.000) y para el Piso 9° es de Guaraníes Siete Millones Ochocientos Cincuenta y Siete Mil (Gs. 7.857.000).

El monto total del presente contrato es de Guaraníes Setecientos Cincuenta y Cinco Millones Ochocientos Nueve Mil (Gs. 755.809.000) IVA incluido.

El pago se realizará en la **Cuenta Corriente Nº 0000000001360471- Banco Familiar S.A.E.C.A.** del LOCADOR.

QUINTA:

El presente contrato tendrá una vigencia de a partir del 01 de Septiembre de 2016 hasta el 31 de Diciembre de 2017. Podrá ser prorrogable por acuerdo de partes y bajo constancia escrita.

SEXTA:

Conforme a lo establecido en el Art. 41° de la Ley 2.051/03 modificado por el Art. 1° de la Ley N°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 entrada en vigencia del presente contrato, en buenas condiciones de uso con todos sus accesorios, los cuales se hallan incorporados en el Inventario de Bienes que obra en hoja separada y que forma parte integrante como Anexo del Arrendamiento.

d) Realizar las reparaciones necesarias en caso que el inmueble locado sufra algún deterioro no imputable al LOCATARIO. El LOCADOR PROPIETARIO se hará responsable de los daños y perjuicios ocasionados, que se causare por la calidad propia del inmueble, vicio o defecto de ella o el que proviniere por buen uso o goce estipulado o por el deterioro natural por el paso del tiempo, debiendo en tal caso, disponer la reparación del mismo.

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 energía eléctrica (ANDE –NIR 1241763, 1241764, 1241725), agua potable (ESSAP de las Ctas. Ctes. Catastrales Nº 10-0395-02/8-04, 10-0395-02/8-01, 10-0395-02/9-01 y 10-0395-02/9-02, por el plazo de duración del presente contrato o hasta la fecha de rescisión del mismo. Debiendo entregar al LOCADOR las correspondientes facturas pagadas hasta el periodo ocupado o la vigencia del presente contrato.

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. El LOCATARIO recibe el inmueble en cuestión en el estado en que se encuentra, obligándose a su conservación y devolución en el mismo estado de recepción, salvo los deterioros ocasionales por el uso y transcurso del tiempo, responsabilizándose de los daños y perjuicios que llegare a ocasionar al mismo o a sus instalaciones.

d) Entregar el inmueble locado en las mismas condiciones en las cuales lo recibió.

OCTAVA:

Cualquiera de las partes: Locador o Locatario, podrá dar por terminado el contrato, sin abonar indemnización alguna, con una comunicación previa que debe remitir al otro por lo menos con dos (2) meses de antelación. Igualmente una de las partes podrá dar por terminado el contrato en cualquier momento y en forma inmediata, sin necesidad de preaviso alguno, siempre y cuando abone al otro la cantidad equivalente a un (1) mes de alquiler.-

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.

DECIMA:

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 de 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 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.

DECIMO 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.

DECIMO 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 2051/03 y Art. 123 del Decreto Nº21909/03). 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 01 días del mes de SEPT. de 2016.

Sr. Leandro Redondo Colmán
Presidente
Aurora Inmobiliaria S.A.

MINISTERIO DE RELACIONES EXTERIORES
DIRECCIÓN GENERAL DE ADMINISTRACIÓN Y FINANZAS
REPÚBLICA DEL PARAGUAY

Lic. Juan Andrés Cáceres A.
Director General de Administración y Finanzas
Ministerio de Relaciones Exteriores