Contrato N°001/2014
Contrato de Locación de Inmueble

Entre el Instituto Paraguayo de Tecnología Agraria (IPTA), con RUC N° 80063744-5, representado por su Presidente el **Ing. Agr. Dr. Daniel Fernando Idoyaga**, según Decreto N° 96/2013, con domicilio legal y sede principal en la ciudad de San Lorenzo, Departamento Central, y Oficina de gestión en la calle Ntra. Sra. de la Asunción N° 719, Primer piso c/ Eduardo V. Haedo, Asunción, denominada en adelante **"LOCATARIO"**, por una parte, y, por la otra, la **Sra. Lina Margarita Spital Agüero** con RUC 1058159-6, domiciliada en la calle Ing. Prof. Roque Zaldívar y Tte. 1ero. Virgilio Pessolani, Trinidad, República del Paraguay, representada para este acto por la Sra. Lina Margarita Spital Agüero, con Cédula de Identidad Nº 1.058.159, en carácter de Propietaria, denominada en adelante **"LOCADOR"**, denominadas en conjunto "LAS PARTES" e, individualmente, "PARTE", 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; y,
(d) (*indicar expresamente cualquier otro documento que se considere incluir como parte del contrato*).

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.

CLÁUSULA PRIMERA: EL LOCADOR da en locación a favor del LOCATARIO un inmueble de su propiedad situado en la calle Narciso Colman y Gómez Ríos N° 1.705, Villa Morra, e individualizado como finca Nº 9.896 Cta. Cte. Catastral Nº 15.0413.14, distrito de Santísima Trinidad, de la ciudad de Asunción, del Departamento Central con una superficie de 603,206 m^2, que será destinado para local de la Sede Central de Gestión Administrativa del Instituto Paraguayo de Tecnología Agraria (IPTA).

CLAUSULA SEGUNDA: El crédito presupuestario para cubrir el compromiso derivado del presente contrato está previsto en el Subgrupo250 Alquileres y Derechos objeto del gasto específico 251 "Alquiler de Edificios y Locales" Fuente de Financiamiento 10 (FF-10) Recursos Ordinarios del Tesoro y 30 (FF-30) Recursos Institucionales Según Plan Anual de Contrataciones (PAC) Ejercicio Fiscal 2014, incluidos en el Presupuesto General de la Nación, hasta la suma de Guaraníes 459.000.000 (Gs cuatrocientos cincuenta y nueve millones). Esta contratación está incluida en el Plan Anual de Contrataciones (PAC) con el Nº ID **268445**

CLAUSULA TERCERA: El presente contrato es el resultado del proceso de locación N° 01/2014 "**Alquiler de Local para la Sede Central del IPTA**", convocado por Instituto Paraguayo de Tecnología Agraria, según resolución N° 160/2014.

CLAUSULA CUARTA: El precio de la locación se fija en la suma mensual de Guaraníes 27.000.000 (Gs. veintisiete millones) IVA incluido, pagaderos por mes adelantado del primero al diez de cada mes, para lo cual el LOCADOR deberá presentar la solicitud de pago acompañando la factura correspondiente.

El monto de la Garantía es de Guaraníes 54.000.000 (Gs. cincuenta y cuatro millones), pagaderos luego de la suscripción del contrato, para lo cual el LOCADOR deberá presentar la solicitud de pago por escrito.

El monto total del presente contrato es de Gs. 459.000.000 (Gs. cuatrocientos cincuenta y nueve millones) IVA incluido.

El pago se realizará en la Cuenta Corriente Nº PYG 4110215471 Banco Regional S.A.E.C.A

CLAUSULA QUINTA: El presente contrato tendrá una vigencia de 15 (quince) meses a partir de la firma del contrato, del ...17... de marzo de 2014, hasta el...16... de mayo de 2015, que podrá renovarse de común acuerdo observando lo dispuesto en el Art. 47 de la Ley 2051/03.

La validez de la contratación quedará sujeta a la aprobación de la partida presupuestaria correspondiente. Artículo 14 de la Ley N° 2051/03).

CLAUSULA 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.

Dr. Daniel Idoyaga
Presidente
Instituto Paraguayo de Tecnología Agraria

CLAUSULA SÉPTIMA: 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 de la Cta. Cte. Ctral Nº 15.0413.14, provisión de energía eléctrica del medidor **Nº 5573** (NIR N° 0. **1368993**.01) y por consumo de la línea telefónica **Nº 614-523** 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: 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 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.

CLAUSULA 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 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.

CLAUSULA 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.

CLAUSULA 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.

CLAUSULA 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 Nº 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 17 días del mes de marzo de 2014.

SRA. LINA MARGARITA SPITAL AGÜERO
Propietaria

Instituto Paraguayo de Tecnología Agraria
Presidente

Ing. Agr. Dr. Daniel Fernando Idoyaga
Presidente del IPTA