Contrato de Locación de Inmueble Nº 58/2018.

Entre el INSTITUTO NACIONAL DE DESARROLLO RURAL Y DE LA TIERRA (INDERT), con domicilio en Tacuary Nº 276 esq. Mcal. Estigarribia, de la Ciudad de Asunción, República del Paraguay, representado en este acto por el **Agrim. Abog. HORACIO MANUEL TORRES**, con C.I.Nº 535.508, Presidente de la Institución en su carácter de Representante del INDERT, según Decreto Nº 150/18 de la Presidencia de la República del Paraguay, denominado en adelante LOCATARIO, por una parte, y, por la otra, la Sra. **EDITH MARILIN AYALA DE MACCHI** con C.I.Nº 1.135.627, con domicilio en la ciudad de Caacupe, República del Paraguay denominada en adelante LOCADOR, acuerdan celebrar el presente "CONTRATO DE LOCACION DE INMUEBLES PARA OFICINAS ADMINISTATIVAS EN EL INTERIOR DEL PAIS" 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 sus Adendas y modificaciones;
(c) Los datos cargados en el SICP;
(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 mismos, la prioridad se dará en el orden enunciado anteriormente, siempre que no contradigan las disposiciones de la Carta de Invitación, en cuyo caso prevalecerá lo dispuesto en esta.----------

CLAUSULA PRIMERA:

El LOCADOR da en locación a favor del **LOCATARIO** un inmueble de su propiedad, individualizado como Finca N° 2205, ubicado sobre la ruta Mcal. Estigarribia e/ Independencia Nacional, del Distrito de Caacupe, Departamento de Cordillera; con Cuenta Corriente Catastral N° 00150-19-0055-18-00-00/001, que será destinado para local de la Agencia Departamental del departamento de Cordillera.----------

CLAUSULA SEGUNDA:

El crédito presupuestario para cubrir el compromiso derivado del presente Contrato está previsto conforme al Certificado de Disponibilidad Presupuestaria vinculado al Plan Anual de Contrataciones (PAC) con el ID Nº **353.074**.----------

CLAUSULA TERCERA:

El presente contrato es el resultado del proceso de Locación de Inmuebles Determinados, para Oficinas Administrativas en el Interior del País, convocado por el INDERT, según Resolución N° 572 de fecha 23 de octubre del 2018.----------

Abog. Horacio Torres Benítez
Presidente

Inmobiliarios

CLAUSULA CUARTA:

El canon mensual de Locación se fija en **Gs. 9.000.000.- (Guaraníes Nueve Millones) IVA Incluido**, dando un total de **Gs. 18.000.000.- (Guaraníes Dieciocho Millones).** Ante la eventualidad de que el presente contrato sea renovado, de conformidad a lo dispuesto en la Ley 2051/03 "De Contrataciones Públicas" y **EL LOCADOR** solicite reajuste del precio del arrendamiento, este deberá pactarse de conformidad a lo establecido en el Art. 46 de la Ley 2051/03 "De Contrataciones Públicas".----------

El **LOCATARIO** procederá a efectuar el pago total de los meses que correspondan al periodo fiscal 2018 por los servicios de locación, con acuse de la factura correspondiente y conforme a la disponibilidad presupuestaria y financiera: La suma a percibir asciende a **Gs. 18.000.000.- (Guaraníes Dieciocho Millones) IVA Incluido.**----------

En caso que **EL LOCATARIO** decida rescindir el contrato en forma unilateral o por causa imputable al **LOCADOR**, este ultimo deberá realizar la devolución de los montos en conceptos de Alquileres pagados por anticipado y no devengados, en un plazo no mayor de 30 (treinta) días contados a partir de la entrega del inmueble arrendado, en una cuenta administrativa indicada por **EL LOCATARIO**. En caso de no realizarse la devolución en el tiempo establecido, devengara un interés mensual de 2,5% (dos coma cinco por ciento) mensual del monto total del contrato a favor del **LOCATARIO.**----------

CLAUSULA QUINTA:

El presente contrato tendrá una vigencia de **2 (dos) meses**, contados a partir del **01 (uno) de noviembre del año 2018 (Dos Mil Dieciocho) al 31 (treinta y uno) de diciembre del año 2018 (Dos Mil Dieciocho)**, fecha en que quedará extinguido el Contrato de Locación y no conlleva ningún compromiso de renovación por motivos presupuestarios y financieros. ----------

CLAUSULA SEXTA:

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:

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 y Energía Eléctrica por el plazo de duración del presente contrato o hasta la fecha de rescisión del mismo.

ESVAS S.A.
Emprendimientos Inmobiliarios
Ruta 2 Mcal. Estigarribia e/ Jorge Lara Castro
Tel. 0511 412061
RUC: 80053537-6

Nacional de Desarrollo Rural y de la Tierra
AGRIM.
Abog. Rodolfo Manuel Torres Benítez
Presidente

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.
e) El LOCATARIO toma sobre si la responsabilidad derivada del riesgo por la utilización o manejo de cualquier artefacto, instalación o aparato de electricidad, refrigeración o similares, en la propiedad arrendada o que fuera puesto en lo sucesivo, así como los derivados de extravíos de cosas y pertenencias y los accidentes personales que en el inmueble pudiera suceder. EL LOCADOR queda liberado expresamente de todos ellos.

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 mantenimientos necesarios y urgentes de servicios básicos 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 la ampliación de la vigencia del contrato conforme a lo establecido en el Art. 63 de la Ley 2051/03.----------

Instituto Nacional de Desarrollo Rural y de la Tierra
AGRIN
Abog. Hernan Torres Benítez
Presidente

ROYA S.A.
Empresa de Servicios Inmobiliarios
Ruta 2 Mcal. Estigarribia
Tel. (0511) 242061 - Caacupé
RUC 80053537-5

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 20 días del mes de noviembre de 2018.----------

Sra. EDITH MARILIN AYALA DE MACCHI
Representante de ROYA S.A.

Agrim. Abog. HORACIO MANUEL TORRES
Representante del INDERT

ROYA S.A.
Emprendimientos Inmobiliarios
Ruta 2 Mcal. Estigarribia e/ J. O'Leary
Tel. (0511) 242061 - Caacupé
RUC: 80053537-5