**CONTRATO Nº 016/19**

***LOCACIÓN DE INMUEBLE DETERMINADO N° 01/19 – "ALQUILER DE OFICINAS PARA EL SENAVE – PISO 3"***

Entre el Servicio Nacional de Calidad y Sanidad Vegetal y de Semillas, que en este Contrato se identificará como **EL SENAVE**, con domicilio en Humaitá Nº 145 casi Ntra. Sra. de la Asunción, Piso 15, Edificio Planeta I, de la ciudad de Asunción, República del Paraguay, representado para este acto por su Presidente el **ING. AGR. RODRIGO LUIS GONZÁLEZ NAVARRO**, conforme al Decreto Nº 205 del 11 de setiembre de 2018, con Cédula de Identidad N° 1.076.902, denominado en adelante **EL LOCATARIO**, y por la otra **LAND C.I.S.A.**, con RUC Nº 80007187-5, representada para este acto por **LIC. YOLANDA BIRKS DE ARANDA,** con Cedula de Identidad N° 353.569 y **ESC. RONALD BIRKS**, con Cedula de Identidad Nº 353.567, con domicilio en Yegros Nº 690 de la Ciudad de Asunción, República del Paraguay, teléfono Nº 490-111, en adelante **EL LOCADOR**, convienen en celebrar el presente **CONTRATO LOCACIÓN DE INMUEBLE, PISO N° 3, DEL EDIFICIO INTER EXPRESS**, 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 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 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 de la Carta de Invitación, en cuyo caso prevalecerá lo dispuesto en la C.I.----------

**PRIMERA** EL LOCADOR da en locación a favor del LOCATARIO un inmueble de su propiedad situado en la calle Luís A. de Herrera Nº 195 y Yegros, e individualizado Piso N° 3, del Edificio Inter Express, con Cta. Cte. Catastral Nº 11-0055-06/03-02, Medidor Nº 19655-19949, de la Ciudad de Asunción, con 140 metros cuadrados de área exclusiva, que será destinado para oficinas. ----------

**SEGUNDA:** El crédito presupuestario para cubrir el compromiso derivado del presente contrato está previsto en el Plan Anual de Contrataciones (PAC) con el ID Nº 363.109. La vigencia del Contrato para el Ejercicio Fiscal 2020 estará sujeta a la aprobación de la partida presupuestaria respectiva, siendo prorrogable por acuerdo de ambas partes bajo constancia escrita. ----------

**TERCERA** El presente contrato es el resultado del proceso de Locación N° 01/19 convocado por el Servicio Nacional de Calidad y Sanidad Vegetal y de Semillas (SENAVE), según Resolución N° 203 del 22 de marzo de 2019, en conformidad a las condiciones establecidas por la Ley Nº 2051/03, su Decreto Reglamentario y la Resolución DNCP Nº 1494/18.----------

**CUARTA:** El LOCADOR reconoce haber recibido del LOCATARIO, en concepto de Depósito de Garantía, la suma de **GUARANÍES CINCO MILLONES QUINIENTOS MIL (GS. 5.500.000)** según **Contrato N° 63/10 y Contrato Nº 37/11**; la suma de **GUARANÍES QUINIENTOS MIL (Gs. 500.000), según Contrato Nº 07/2013;** la suma de **GUARANÍES QUINIENTOS MIL (Gs. 500.000), según Contrato Nº 07/2014;** la suma de **GUARANÍES SEISCIENTOS CINCUENTA MIL (Gs. 650.000) según Contrato Nº 22/16;** la suma de **GUARANÍES GUARANIES SETECIENTOS CINCUENTA MIL (Gs. 750.000) según Contrato Nº 22/17** y la suma de **GUARANIES OCHOCIENTOS MIL (Gs. 800.000) según Contrato N° 14/18** Dichos importes no devengarán a favor del LOCATARIO interés alguno, no podrán ser imputados al pago de alquileres atrasados ni indemnización, y le serán devueltos al LOCATARIO, una vez que haya abonado las facturas pendientes de servicios a la finalización del Contrato, y se hayan reparado los deterioros si existieren. ----------

**QUINTA:** El precio de la locación se fija en la suma mensual de **GUARANÍES OCHO MILLONES TRESCIENTOS MIL (GS. 8.300.000)** IVA incluido, pagaderos por mes adelantado, entre el 01 y el 05 de cada mes. Las expensas y gastos comunes se hallan incluidas en el precio del Contrato especificado precedentemente. ----------

El monto total del presente Contrato es de **GUARANÍES NOVENTA Y NUEVE MILLONES SEISCIENTOS MIL (GS. 99.600.000)** IVA incluido. ----------

Ing. Agr. RODRIGO LUIS GONZÁLEZ NAVARRO
Presidente - SENAVE

**SEXTA:** El presente Contrato tendrá una vigencia de 12 (doce) meses, a partir del 01/06/19. ----------

**SEPTIMA:** 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. ----------

**OCTAVA:**
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 arrendado 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. ----------
f) Tomar todas las providencias para dar seguridad al Edificio, las personas que en él trabajan o lo visitan, el contenido de sus oficinas y de los vehículos estacionados en el Edificio. ----------
g) Proveer al Edificio Inter Express, de agua corriente de ESSAP, electricidad de ANDE y servicio de ascensores, que podrá estar sujeta a interrupciones debidas a corte de energía eléctrica o agua, reparaciones, mantenimiento y/o causas fuera de control del LOCADOR, quien no será responsable, por daños a personas o cosas, lucro cesante, etc. ocasionados por dichas interrupciones. ----------

EL **LOCATARIO** se obliga a:

a) Abonar mensualmente las facturas por consumo de energía eléctrica (ANDE) del inmueble arrendado. El LOCATARIO se obliga y se compromete a facilitar al LOCADOR, a su pedido, copias de las mencionadas facturas. ----------
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 y/o muebles arrendado/s sufra algún deterioro que le fuera imputable.----------
d) Entregar el inmueble arrendado 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) Velar por la seguridad de su Personal, en los casos de accidentes e incendios, ocurridos en el Edificio. -
f) Tomar las medidas de resguardo a fin de evitar robos del mobiliario de su propiedad (muebles de oficina, equipos de oficina, máquinas y útiles de escritorio, decoración, etc., existentes en el local objeto de esta locación, etc), ocurridos en el Edificio. ----------
g) Utilizar el inmueble, para los fines propuestos, no debiendo de instalar elemento alguno que no esté de acuerdo con la importancia y jerarquía del Edificio, o vaya en desmedro de la estética del mismo o moleste a los vecinos. El LOCATARIO no podrá colocar letreros en la parte exterior de su oficina, ni en el frente o entrada del Edificio, pudiendo hacerlo solamente en la puerta de entrada de su oficina. En el local no podrá vivir persona alguna, bajo ningún concepto, y tampoco podrá ser habitado por sereno o cuidador. En el local ni en sus depósitos no se podrá tener materiales o artículos explosivos, inflamables, combustibles, tóxicos, garrafas de gas, armas de fuego ni ninguna otra cosa que implique molestias para los vecinos o riesgos para ellos o el Edificio. ----------

**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. ----------

**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. ----------

**DECIMO PRIMERA:** En caso de que el inmueble y/o muebles dado/s 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. ----------

Ing. Agr. RODRIGO LUIS GONZÁLEZ NAVARRO
Presidente - SENAVE

**DECIMO SEGUNDA:** 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 TERCERA:** 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 CUARTA:** 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 caso de seguir las controversias entre las partes que no puedan resolverse mediante el advenimiento, se recurrirá a los Tribunales de la República, estableciéndose para el efecto la competencia de los jueces y tribunales de la Ciudad de Asunción.----------

En prueba de conformidad se suscriben 3 (tres) ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto en la Ciudad de Asunción, República del Paraguay, a los 03 días del mes de Junio de 2019.-

**LIC. YOLANDA BIRKS DE ARANDA – ESC. RONALD BIRKS**
**LAND C.I.S.A.**
**LOCADOR**

**ING. AGR. RODRIGO LUIS GONZALEZ NAVARRO**
**PRESIDENTE - SENAVE**
**LOCATARIO**

**CONTRATO Nº 017/19**

***LOCACIÓN DE INMUEBLE DETERMINADO N° 01/19 – "ALQUILER DE OFICINAS PARA EL SENAVE – PISO 15"***

Entre el Servicio Nacional de Calidad y Sanidad Vegetal y de Semillas, que en este Contrato se identificará como **EL SENAVE**, con domicilio en Humaitá Nº 145 casi Ntra. Sra. de la Asunción, Piso 15, Edificio Planeta I, de la ciudad de Asunción, República del Paraguay, representado para este acto por su Presidente el **ING. AGR. RODRIGO LUIS GONZÁLEZ NAVARRO**, conforme al Decreto Nº 205 del 11 de setiembre de 2018, con Cédula de Identidad N° 1.076.902, denominado en adelante **EL LOCATARIO**, y por la otra **LAND C.I.S.A.**, con RUC Nº 80007187-5, representada para este acto por **LIC. YOLANDA BIRKS DE ARANDA,** con Cedula de Identidad N° 353.569 y **ESC. RONALD BIRKS**, con Cedula de Identidad Nº 353.567, con domicilio en Yegros Nº 690 de la Ciudad de Asunción, República del Paraguay, teléfono Nº 490-111, en adelante **EL LOCADOR**, convienen en celebrar el presente **CONTRATO LOCACIÓN DE INMUEBLE, PISO N° 15, DEL EDIFICIO INTER EXPRESS**, 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 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 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 de la Carta de Invitación, en cuyo caso prevalecerá lo dispuesto en la C.I.----------

**PRIMERA** EL LOCADOR da en locación a favor del LOCATARIO un inmueble de su propiedad situado en la calle Luís A. de Herrera Nº 195 y Yegros, e individualizado Piso N° 15, del Edificio Inter Express, con Cta. Cte. Catastral Nº 11-0055-06/15-01 y 15-02, Medidores Nos. 1373399-19171-19159-19078, de la Ciudad de Asunción, con 250 metros cuadrados de área exclusiva, que será destinado para oficinas. ----------

**SEGUNDA:** El crédito presupuestario para cubrir el compromiso derivado del presente contrato está previsto en el Plan Anual de Contrataciones (PAC) con el ID Nº 363.109. La vigencia del Contrato para el Ejercicio Fiscal 2020 estará sujeta a la aprobación de la partida presupuestaria respectiva, siendo prorrogable por acuerdo de ambas partes bajo constancia escrita. ----------

**TERCERA** El presente contrato es el resultado del proceso de Locación N° 01/19 convocado por el Servicio Nacional de Calidad y Sanidad Vegetal y de Semillas (SENAVE), según Resolución N° 203 del 22 de marzo de 2019, en conformidad a las condiciones establecidas por la Ley Nº 2051/03, su Decreto Reglamentario y la Resolución DNCP Nº 1494/18.----------

**CUARTA:** El LOCADOR reconoce haber recibido del LOCATARIO, en concepto de Depósito de Garantía, la suma de **GUARANÍES DOCE MILLONES SEISCIENTOS OCHENTA MIL (Gs. 12.680.000) según Contrato 09/07, 04/11 y 38/11**; la suma de **GUARANÍES UN MILLÓN (Gs. 1.000.000), según Contrato Nº 08/2013** y la suma de **GUARANÍES OCHOCIENTOS MIL (Gs. 800.000) según Contrato Nº 08/2014**; la suma de **GUARANÍES UN MILLON CIEN MIL (Gs. 1.100.000) según Contrato Nº 23/2016;** la suma de **GUARANÍES UN MILLON DOSCIENTOS MIL (Gs. 1.200.000) según Contrato Nº 23/2017** y la suma de **GUARANÍES UN MILLÓN DOSCIENTOS MIL (Gs. 1.200.000), según Contrato N° 15/18.** Dichos importes no devengarán a favor del LOCATARIO interés alguno, no podrán ser imputados al pago de alquileres atrasados ni indemnización, y le serán devuelto al LOCATARIO, una vez que haya abonado las facturas pendientes de servicios a la finalización del Contrato, y se hayan reparado los deterioros si existieren.----------

**QUINTA:** El precio de la locación se fija en la suma mensual de **GUARANÍES TRECE MILLONES SETECIENTOS MIL (GS. 13.700.000)** IVA incluido, pagaderos por mes adelantado, entre el 01 y el 05 de cada mes. Las expensas y gastos comunes se hallan incluidas en el precio del Contrato especificado precedentemente. ----------

El monto total del presente Contrato es de **GUARANÍES CIENTO SESENTA Y CUATRO MILLONES CUATROCIENTOS MIL (GS. 164.400.000)** IVA incluido. ----------

ING. AGR. RODRIGO LUIS GONZÁLEZ NAVARRO
Presidente - SENAVE

**SEXTA:** El presente Contrato tendrá una vigencia de 12 (doce) meses, a partir del 01/06/19. ----------

**SEPTIMA:** 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. ----------

**OCTAVA:**
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 arrendado 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. ----------
f) Tomar todas las providencias para dar seguridad al Edificio, las personas que en él trabajan o lo visitan, el contenido de sus oficinas y de los vehículos estacionados en el Edificio. ----------
g) Proveer al Edificio Inter Express, de agua corriente de ESSAP, electricidad de ANDE y servicio de ascensores, que podrá estar sujeta a interrupciones debidas a corte de energía eléctrica o agua, reparaciones, mantenimiento y/o causas fuera de control del LOCADOR, quien no será responsable, por daños a personas o cosas, lucro cesante, etc. ocasionados por dichas interrupciones. ----------

EL **LOCATARIO** se obliga a:

a) Abonar mensualmente las facturas por consumo de energía eléctrica (ANDE) del inmueble arrendado. El LOCATARIO se obliga y se compromete a facilitar al LOCADOR, a su pedido, copias de las mencionadas facturas. ----------
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 y/o muebles arrendado/s sufra algún deterioro que le fuera imputable.----------
d) Entregar el inmueble arrendado 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) Velar por la seguridad de su Personal, en los casos de accidentes e incendios, ocurridos en el Edificio. -
f) Tomar las medidas de resguardo a fin de evitar robos del mobiliario de su propiedad (muebles de oficina, equipos de oficina, máquinas y útiles de escritorio, decoración, etc., existentes en el local objeto de esta locación, etc), ocurridos en el Edificio. ----------
g) Utilizar el inmueble, para los fines propuestos, no debiendo de instalar elemento alguno que no esté de acuerdo con la importancia y jerarquía del Edificio, o vaya en desmedro de la estética del mismo o moleste a los vecinos. El LOCATARIO no podrá colocar letreros en la parte exterior de su oficina, ni en el frente o entrada del Edificio, pudiendo hacerlo solamente en la puerta de entrada de su oficina. En el local no podrá vivir persona alguna, bajo ningún concepto, y tampoco podrá ser habitado por sereno o cuidador. En el local ni en sus depósitos no se podrá tener materiales o artículos explosivos, inflamables, combustibles, tóxicos, garrafas de gas, armas de fuego ni ninguna otra cosa que implique molestias para los vecinos o riesgos para ellos o el Edificio. ----------

**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. ----------

**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. ----------

**DECIMO PRIMERA:** En caso de que el inmueble y/o muebles dado/s 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. ----------

Ing. Agr. RODRIGO LUIS GONZÁLEZ NAVARRO
Presidente - SENAVE

**DECIMO SEGUNDA:** 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 TERCERA:** 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 CUARTA:** 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 caso de seguir las controversias entre las partes que no puedan resolverse mediante el advenimiento, se recurrirá a los Tribunales de la República, estableciéndose para el efecto la competencia de los jueces y tribunales de la Ciudad de Asunción. ----------

En prueba de conformidad se suscriben 3 (tres) ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto en la Ciudad de Asunción, República del Paraguay, a los 03 días del mes de Junio de 2019.-

**LIC. YOLANDA BIRKS DE ARANDA – ESC. RONALD BIRKS**
**LAND C.I.S.A.**
**LOCADOR**

**ING. AGR. RODRIGO LUIS GONZALEZ NAVARRO**
**PRESIDENTE - SENAVE**
**LOCATARIO**

**CONTRATO Nº 018/19**

***LOCACIÓN DE INMUEBLE DETERMINADO N° 01/19 – "ALQUILER DE OFICINAS PARA EL SENAVE – PISO 16"***

Entre el Servicio Nacional de Calidad y Sanidad Vegetal y de Semillas, que en este Contrato se identificará como **EL SENAVE**, con domicilio en Humaitá Nº 145 casi Ntra. Sra. de la Asunción, Piso 15, Edificio Planeta I, de la ciudad de Asunción, República del Paraguay, representado para este acto por su Presidente el **ING. AGR. RODRIGO LUIS GONZÁLEZ NAVARRO**, conforme al Decreto Nº 205 del 11 de setiembre de 2018, con Cédula de Identidad N° 1.076.902, denominado en adelante **EL LOCATARIO**, y por la otra **LAND C.I.S.A.**, con RUC Nº 80007187-5, representada para este acto por **LIC. YOLANDA BIRKS DE ARANDA,** con Cedula de Identidad N° 353.569 y **ESC. RONALD BIRKS**, con Cedula de Identidad Nº 353.567, con domicilio en Yegros Nº 690 de la Ciudad de Asunción, República del Paraguay, teléfono Nº 490-111, en adelante **EL LOCADOR**, convienen en celebrar el presente **CONTRATO LOCACIÓN DE INMUEBLE, PISO N° 16, DEL EDIFICIO INTER EXPRESS**, 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 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 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 de la Carta de Invitación, en cuyo caso prevalecerá lo dispuesto en la C.I.----------

**PRIMERA:** EL LOCADOR da en locación a favor del LOCATARIO un inmueble de su propiedad situado en la calle Luís A. de Herrera Nº 195 y Yegros, e individualizado Piso N° 16, del Edificio Inter Express, con Cta. Cte. Catastral Nº 11-055-06/16-02, Medidores Nºs. 1336689-17876, de la Ciudad de Asunción, con 120 metros cuadrados de área exclusiva, que será destinado para oficinas. ----------

**SEGUNDA:** El crédito presupuestario para cubrir el compromiso derivado del presente contrato está previsto en el Plan Anual de Contrataciones (PAC) con el ID Nº 363.109. La vigencia del Contrato para el Ejercicio Fiscal 2020 estará sujeta a la aprobación de la partida presupuestaria respectiva, siendo prorrogable por acuerdo de ambas partes bajo constancia escrita. ----------

**TERCERA** El presente contrato es el resultado del proceso de Locación N° 01/19 convocado por el Servicio Nacional de Calidad y Sanidad Vegetal y de Semillas (SENAVE), según Resolución N° 203 del 22 de marzo de 2019, en conformidad a las condiciones establecidas por la Ley Nº 2051/03, su Decreto Reglamentario y la Resolución DNCP Nº 1494/18.----------

**CUARTA:** El LOCADOR reconoce haber recibido del LOCATARIO, en concepto de Depósito de Garantía, la suma de **GUARANÍES CUATRO MILLONES NOVECIENTOS CINCUENTA MIL (Gs. 4.950.000), según Contrato Nº 03/11 y Contrato Nº 39/11;** la suma de **GUARANÍES QUINIENTOS MIL (Gs. 500.000), según Contrato Nº 09/2013**, la suma de **GUARANÍES QUINIENTOS MIL (Gs. 500.000) según Contrato Nº 09/14;** la suma de **GUARANÍES SEISCIENTOS CINCUENTA MIL (Gs. 650.000), según Contrato Nº 24/16;** la suma de **GUARANÍES SETECIENTOS CINCUENTA MIL (Gs. 750.000), según Contrato Nº 24/17** y la suma de **GUARANÍES OCHOCIENTOS MIL (Gs. 800.000), según Contrato N° 16/18**. Dichos importes no devengarán a favor del LOCATARIO interés alguno, no podrán ser imputados al pago de alquileres atrasados ni indemnización, y le serán devueltos al LOCATARIO, una vez que haya abonado las facturas pendientes de servicios a la finalización del Contrato, y se hayan reparado los deterioros si existieren. ----------

**QUINTA:** El precio de la locación se fija en la suma mensual de **GUARANÍES OCHO MILLONES TRESCIENTOS MIL (GS. 8.300.000)** IVA incluido, pagaderos por mes adelantado, entre el 01 y el 05 de cada mes. Las expensas y gastos comunes se hallan incluidas en el precio del Contrato especificado precedentemente. ----------

El monto total del presente Contrato es de **GUARANÍES NOVENTA Y NUEVE MILLONES SEISCIENTOS MIL (GS. 99.600.000)** IVA incluido. ----------

Ing. Agr. RODRIGO LUIS GONZÁLEZ NAVARRO
Presidente - SENAVE

**SEXTA:** El presente Contrato tendrá una vigencia de 12 (doce) meses, a partir del 01/06/19. ----------

**SEPTIMA:** 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. ----------

**OCTAVA:**
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 arrendado 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. ----------
f) Tomar todas las providencias para dar seguridad al Edificio, las personas que en él trabajan o lo visitan, el contenido de sus oficinas y de los vehículos estacionados en el Edificio. ----------
g) Proveer al Edificio Inter Express, de agua corriente de ESSAP, electricidad de ANDE y servicio de ascensores, que podrá estar sujeta a interrupciones debidas a corte de energía eléctrica o agua, reparaciones, mantenimiento y/o causas fuera de control del LOCADOR, quien no será responsable, por daños a personas o cosas, lucro cesante, etc. ocasionados por dichas interrupciones. ----------

EL **LOCATARIO** se obliga a:

a) Abonar mensualmente las facturas por consumo de energía eléctrica (ANDE) del inmueble arrendado. El LOCATARIO se obliga y se compromete a facilitar al LOCADOR, a su pedido, copias de las mencionadas facturas. ----------
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 y/o muebles arrendado/s sufra algún deterioro que le fuera imputable. ----------
d) Entregar el inmueble arrendado 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) Velar por la seguridad de su Personal, en los casos de accidentes e incendios, ocurridos en el Edificio. -
f) Tomar las medidas de resguardo a fin de evitar robos del mobiliario de su propiedad (muebles de oficina, equipos de oficina, máquinas y útiles de escritorio, decoración, etc., existentes en el local objeto de esta locación, etc), ocurridos en el Edificio. ----------
g) Utilizar el inmueble, para los fines propuestos, no debiendo de instalar elemento alguno que no esté de acuerdo con la importancia y jerarquía del Edificio, o vaya en desmedro de la estética del mismo o moleste a los vecinos. El LOCATARIO no podrá colocar letreros en la parte exterior de su oficina, ni en el frente o entrada del Edificio, pudiendo hacerlo solamente en la puerta de entrada de su oficina. En el local no podrá vivir persona alguna, bajo ningún concepto, y tampoco podrá ser habitado por sereno o cuidador. En el local ni en sus depósitos no se podrá tener materiales o artículos explosivos, inflamables, combustibles, tóxicos, garrafas de gas, armas de fuego ni ninguna otra cosa que implique molestias para los vecinos o riesgos para ellos o el Edificio. ----------

**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. ----------

**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. ----------

**DECIMO PRIMERA:** En caso de que el inmueble y/o muebles dado/s 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. ----------

Ing. Agr. RODRIGO LUIS GONZÁLEZ NAVARRO
Presidente - SENAVE

**DECIMO SEGUNDA:** 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 TERCERA:** 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 CUARTA:** 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 caso de seguir las controversias entre las partes que no puedan resolverse mediante el advenimiento, se recurrirá a los Tribunales de la República, estableciéndose para el efecto la competencia de los jueces y tribunales de la Ciudad de Asunción. ----------

En prueba de conformidad se suscriben 3 (tres) ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto en la Ciudad de Asunción, República del Paraguay, a los 03 días del mes de Junio de 2019.-

**LIC. YOLANDA BIRKS DE ARANDA – ESC. RONALD BIRKS**
**LAND C.I.S.A.**
**LOCADOR**

**ING. AGR. RODRIGO LUIS GONZALEZ NAVARRO**
**PRESIDENTE - SENAVE**
**LOCATARIO**

**CONTRATO Nº 019/19**

***LOCACIÓN DE INMUEBLE DETERMINADO N° 01/19 – "ALQUILER DE OFICINAS PARA EL SENAVE – PISO 17"***

Entre el Servicio Nacional de Calidad y Sanidad Vegetal y de Semillas, que en este Contrato se identificará como **EL SENAVE**, con domicilio en Humaitá Nº 145 casi Ntra. Sra. de la Asunción, Piso 15, Edificio Planeta I, de la ciudad de Asunción, República del Paraguay, representado para este acto por su Presidente el **ING. AGR. RODRIGO LUIS GONZÁLEZ NAVARRO**, conforme al Decreto Nº 205 del 11 de setiembre de 2018, con Cédula de Identidad N° 1.076.902, denominado en adelante **EL LOCATARIO**, y por la otra **LAND C.I.S.A.**, con RUC Nº 80007187-5, representada para este acto por **LIC. YOLANDA BIRKS DE ARANDA,** con Cedula de Identidad N° 353.569 y **ESC. RONALD BIRKS**, con Cedula de Identidad Nº 353.567, con domicilio en Yegros Nº 690 de la Ciudad de Asunción, República del Paraguay, teléfono Nº 490-111, en adelante **EL LOCADOR**, convienen en celebrar el presente **CONTRATO LOCACIÓN DE INMUEBLE, PISO N° 17, DEL EDIFICIO INTER EXPRESS**, 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 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 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 de la Carta de Invitación, en cuyo caso prevalecerá lo dispuesto en la C.I.----------

**PRIMERA:** EL LOCADOR da en locación a favor del LOCATARIO un inmueble de su propiedad situado en la calle Luís A. de Herrera Nº 195 y Yegros, e individualizado Piso N° 17, del Edificio Inter Express, con Cta. Cte. Catastral Nº 11-0055-06/17-03, Medidor Nº 17394, de la Ciudad de Asunción, con 115 metros cuadrados de área exclusiva, que será destinado para oficinas. ----------

**SEGUNDA:** El crédito presupuestario para cubrir el compromiso derivado del presente contrato está previsto en el Plan Anual de Contrataciones (PAC) con el ID Nº 363.109. La vigencia del Contrato para el Ejercicio Fiscal 2020 estará sujeta a la aprobación de la partida presupuestaria respectiva, siendo prorrogable por acuerdo de ambas partes bajo constancia escrita. ----------

**TERCERA** El presente contrato es el resultado del proceso de Locación N° 01/19 convocado por el Servicio Nacional de Calidad y Sanidad Vegetal y de Semillas (SENAVE), según Resolución N° 203 del 22 de marzo de 2019, en conformidad a las condiciones establecidas por la Ley Nº 2051/03, su Decreto Reglamentario y la Resolución DNCP Nº 1494/18.----------

**CUARTA** El LOCADOR reconoce haber recibido del LOCATARIO, en concepto de Depósito de Garantía, la suma de **GUARANÍES ONCE MILLONES (Gs. 11.000.000) según Contrato Nº 47/10 y Contrato Nº 40/11;** la suma de **GUARANÍES QUINIENTOS MIL (Gs. 500.000) según Contrato Nº 10/2013**, la suma de **GUARANÍES QUINIENTOS MIL (Gs. 500.000) según Contrato Nº 10/14;** la suma de **GUARANÍES SEISCIENTOS CINCUENTA MIL (Gs. 650.000) según Contrato Nº 25/16;** la suma de **GUARANÍES SETECIENTOS CINCUENTA MIL (Gs. 750.000) según Contrato Nº 25/17** y la suma de **GUARANIES OCHOCIENTOS MIL (Gs. 800.000) según Contrato N° 17/18.** Dichos importes no devengarán a favor del LOCATARIO interés alguno, no podrán ser imputados al pago de alquileres atrasados ni indemnización, y le serán devueltos al LOCATARIO, una vez que haya abonado las facturas pendientes de servicios a la finalización del Contrato, y se hayan reparado los deterioros si existieren. ----------

**QUINTA:** El precio de la locación se fija en la suma mensual de **GUARANÍES OCHO MILLONES TRESCIENTOS MIL (GS. 8.300.000)** IVA incluido, pagaderos por mes adelantado, entre el 01 y el 05 de cada mes. Las expensas y gastos comunes se hallan incluidas en el precio del Contrato especificado precedentemente. ----------

El monto total del presente Contrato es de **GUARANÍES NOVENTA Y NUEVE MILLONES SEISCIENTOS MIL (GS. 99.600.000)** IVA incluido. ----------

ING. AGR. RODRIGO LUIS GONZÁLEZ NAVARRO
Presidente - SENAVE

**SEXTA:** El presente Contrato tendrá una vigencia de 12 (doce) meses, a partir del 01/06/19. ----------

**SEPTIMA:** 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. ----------

**OCTAVA:**
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 arrendado 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. ----------
f) Tomar todas las providencias para dar seguridad al Edificio, las personas que en él trabajan o lo visitan, el contenido de sus oficinas y de los vehículos estacionados en el Edificio. ----------
g) Proveer al Edificio Inter Express, de agua corriente de ESSAP, electricidad de ANDE y servicio de ascensores, que podrá estar sujeta a interrupciones debidas a corte de energía eléctrica o agua, reparaciones, mantenimiento y/o causas fuera de control del LOCADOR, quien no será responsable, por daños a personas o cosas, lucro cesante, etc. ocasionados por dichas interrupciones. ----------

EL **LOCATARIO** se obliga a:

a) Abonar mensualmente las facturas por consumo de energía eléctrica (ANDE) del inmueble arrendado. El LOCATARIO se obliga y se compromete a facilitar al LOCADOR, a su pedido, copias de las mencionadas facturas. ----------
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 y/o muebles arrendado/s sufra algún deterioro que le fuera imputable. ----------
d) Entregar el inmueble arrendado 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) Velar por la seguridad de su Personal, en los casos de accidentes e incendios, ocurridos en el Edificio. -
f) Tomar las medidas de resguardo a fin de evitar robos del mobiliario de su propiedad (muebles de oficina, equipos de oficina, máquinas y útiles de escritorio, decoración, etc., existentes en el local objeto de esta locación, etc), ocurridos en el Edificio. ----------
g) Utilizar el inmueble, para los fines propuestos, no debiendo de instalar elemento alguno que no esté de acuerdo con la importancia y jerarquía del Edificio, o vaya en desmedro de la estética del mismo o moleste a los vecinos. El LOCATARIO no podrá colocar letreros en la parte exterior de su oficina, ni en el frente o entrada del Edificio, pudiendo hacerlo solamente en la puerta de entrada de su oficina. En el local no podrá vivir persona alguna, bajo ningún concepto, y tampoco podrá ser habitado por sereno o cuidador. En el local ni en sus depósitos no se podrá tener materiales o artículos explosivos, inflamables, combustibles, tóxicos, garrafas de gas, armas de fuego ni ninguna otra cosa que implique molestias para los vecinos o riesgos para ellos o el Edificio. ----------

**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. ----------

**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. ----------

**DECIMO PRIMERA:** En caso de que el inmueble y/o muebles dado/s 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. ----------

Ing. Agr. RODRIGO LUIS GONZÁLEZ NAVARRO
Presidente - SENAVE

**DECIMO SEGUNDA:** 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 TERCERA:** 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 CUARTA:** 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 caso de seguir las controversias entre las partes que no puedan resolverse mediante el advenimiento, se recurrirá a los Tribunales de la República, estableciéndose para el efecto la competencia de los jueces y tribunales de la Ciudad de Asunción. ----------

En prueba de conformidad se suscriben 3 (tres) ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto en la Ciudad de Asunción, República del Paraguay, a los 03 días del mes de Junio de 2019.-

**LIC. YOLANDA BIRKS DE ARANDA – ESC. RONALD BIRKS**
**LAND C.I.S.A.**
**LOCADOR**

**ING. AGR. RODRIGO LUIS GONZALEZ NAVARRO**
**PRESIDENTE - SENAVE**
**LOCATARIO**

**CONTRATO Nº 020/19**

***LOCACIÓN DE INMUEBLE DETERMINADO N° 01/19 – "ALQUILER DE OFICINAS PARA EL SENAVE – PISO 18"***

Entre el Servicio Nacional de Calidad y Sanidad Vegetal y de Semillas, que en este Contrato se identificará como **EL SENAVE**, con domicilio en Humaitá Nº 145 casi Ntra. Sra. de la Asunción, Piso 15, Edificio Planeta I, de la ciudad de Asunción, República del Paraguay, representado para este acto por su Presidente el **ING. AGR. RODRIGO LUIS GONZÁLEZ NAVARRO**, conforme al Decreto Nº 205 del 11 de setiembre de 2018, con Cédula de Identidad N° 1.076.902, denominado en adelante **EL LOCATARIO**, y por la otra **LAND C.I.S.A.**, con RUC Nº 80007187-5, representada para este acto por **LIC. YOLANDA BIRKS DE ARANDA,** con Cedula de Identidad N° 353.569 y **ESC. RONALD BIRKS**, con Cedula de Identidad Nº 353.567, con domicilio en Yegros Nº 690 de la Ciudad de Asunción, República del Paraguay, teléfono Nº 490-111, en adelante **EL LOCADOR**, convienen en celebrar el presente **CONTRATO LOCACIÓN DE INMUEBLE, PISO N° 18, DEL EDIFICIO INTER EXPRESS**, 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 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 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 de la Carta de Invitación, en cuyo caso prevalecerá lo dispuesto en la C.I.----------

**PRIMERA:** EL LOCADOR da en locación a favor del LOCATARIO un inmueble de su propiedad situado en la calle Luís A. de Herrera Nº 195 y Yegros, e individualizado Piso N° 18, del Edificio Inter Express, con Cta. Cte. Catastral Nº 11-0055-06/18-00, Medidor Nº 1404397, de la Ciudad de Asunción, con 350 metros cuadrados de área exclusiva, que será destinado para oficinas. ----------

**SEGUNDA:** El crédito presupuestario para cubrir el compromiso derivado del presente contrato está previsto en el Plan Anual de Contrataciones (PAC) con el ID Nº 363.109. La vigencia del Contrato para el Ejercicio Fiscal 2020 estará sujeta a la aprobación de la partida presupuestaria respectiva, siendo prorrogable por acuerdo de ambas partes bajo constancia escrita. ----------

**TERCERA** El presente contrato es el resultado del proceso de Locación N° 01/19 convocado por el Servicio Nacional de Calidad y Sanidad Vegetal y de Semillas (SENAVE), según Resolución N° 203 del 22 de marzo de 2019, en conformidad a las condiciones establecidas por la Ley Nº 2051/03, su Decreto Reglamentario y la Resolución DNCP Nº 1494/18.----------

**CUARTA:** El LOCADOR reconoce haber recibido del LOCATARIO, en concepto de Depósito de Garantía, la suma de **GUARANÍES VEINTE Y UN MILLONES (Gs. 21.000.000), según Contrato Nº 48/10 y Nº 41/11**; la suma de **GUARANÍES UN MILLÓN QUINIENTOS MIL (Gs.1.500.000), según Contrato Nº 11/13**, la suma de **GUARANÍES QUINIENTOS MIL (Gs. 500.000), según Contrato Nº 11/14;** la suma de **GUARANÍES UN MILLÓN TRESCIENTOS MIL (Gs. 1.300.000), según Contrato Nº 26/16;** la suma de **GUARANÍES UN MILLÓN CUATROCIENTOS CINCUENTA MIL (Gs. 1.450.000), según Contrato Nº 26/17** y la suma de **GUARANÍES UN MILLÓN QUINIENTOS MIL (Gs. 1.500.000), según Contrato N° 18/18**. Dichos importes no devengarán a favor del LOCATARIO interés alguno, no podrán ser imputados al pago de alquileres atrasados ni indemnización, y le serán devueltos al LOCATARIO, una vez que haya abonado las facturas pendientes de servicios a la finalización del Contrato, y se hayan reparado los deterioros si existieren. ----------

**QUINTA:** El precio de la locación se fija en la suma mensual de **GUARANÍES DIEZ Y SEIS MILLONES QUINIENTOS MIL (GS. 16.500.000)** IVA incluido, pagaderos por mes adelantado, entre el 01 y el 05 de cada mes. Las expensas y gastos comunes se hallan incluidas en el precio del Contrato especificado precedentemente. ----------

El monto total del presente Contrato es de **GUARANÍES CIENTO NOVENTA Y OCHO MILLONES (GS. 198.000.000)** IVA incluido. ----------

Ing. Agr. RODRIGO LUIS GONZÁLEZ NAVARRO
Presidente - SENAVE

**SEXTA:** El presente Contrato tendrá una vigencia de 12 (doce) meses, a partir del 01/06/19. ----------

**SEPTIMA:** 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. ----------

**OCTAVA:**
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 arrendado 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. ----------
f) Tomar todas las providencias para dar seguridad al Edificio, las personas que en él trabajan o lo visitan, el contenido de sus oficinas y de los vehículos estacionados en el Edificio. ----------
g) Proveer al Edificio Inter Express, de agua corriente de ESSAP, electricidad de ANDE y servicio de ascensores, que podrá estar sujeta a interrupciones debidas a corte de energía eléctrica o agua, reparaciones, mantenimiento y/o causas fuera de control del LOCADOR, quien no será responsable, por daños a personas o cosas, lucro cesante, etc. ocasionados por dichas interrupciones. ----------

EL **LOCATARIO** se obliga a:

a) Abonar mensualmente las facturas por consumo de energía eléctrica (ANDE) del inmueble arrendado. El LOCATARIO se obliga y se compromete a facilitar al LOCADOR, a su pedido, copias de las mencionadas facturas. ----------
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 y/o muebles arrendado/s sufra algún deterioro que le fuera imputable.----------
d) Entregar el inmueble arrendado 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) Velar por la seguridad de su Personal, en los casos de accidentes e incendios, ocurridos en el Edificio. -
f) Tomar las medidas de resguardo a fin de evitar robos del mobiliario de su propiedad (muebles de oficina, equipos de oficina, máquinas y útiles de escritorio, decoración, etc., existentes en el local objeto de esta locación, etc), ocurridos en el Edificio. ----------
g) Utilizar el inmueble, para los fines propuestos, no debiendo de instalar elemento alguno que no esté de acuerdo con la importancia y jerarquía del Edificio, o vaya en desmedro de la estética del mismo o moleste a los vecinos. El LOCATARIO no podrá colocar letreros en la parte exterior de su oficina, ni en el frente o entrada del Edificio, pudiendo hacerlo solamente en la puerta de entrada de su oficina. En el local no podrá vivir persona alguna, bajo ningún concepto, y tampoco podrá ser habitado por sereno o cuidador. En el local ni en sus depósitos no se podrá tener materiales o artículos explosivos, inflamables, combustibles, tóxicos, garrafas de gas, armas de fuego ni ninguna otra cosa que implique molestias para los vecinos o riesgos para ellos o el Edificio. ----------

**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. ----------

**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. ----------

**DECIMO PRIMERA:** En caso de que el inmueble y/o muebles dado/s 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. ----------

Ing. Agr. RODRIGO LUIS GONZÁLEZ NAVARRO
Presidente - SENAVE

**DECIMO SEGUNDA:** 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 TERCERA:** 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 CUARTA:** 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 caso de seguir las controversias entre las partes que no puedan resolverse mediante el advenimiento, se recurrirá a los Tribunales de la República, estableciéndose para el efecto la competencia de los jueces y tribunales de la Ciudad de Asunción. ----------

En prueba de conformidad se suscriben 3 (tres) ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto en la Ciudad de Asunción, República del Paraguay, a los 03 días del mes de Junio de 2019.-

**LIC. YOLANDA BIRKS DE ARANDA – ESC. RONALD BIRKS**
**LAND C.I.S.A.**
**LOCADOR**

**ING. AGR. RODRIGO LUIS GONZALEZ NAVARRO**
**PRESIDENTE - SENAVE**
**LOCATARIO**