Anexo 4

Proforma de Contrato de Locación de Inmueble

Entre la Administración Nacional de Electricidad - ANDE, entidad autárquica, regida por Ley N° 966/64, representada para este acto Ing. Pedro Agustín Ferreira Estigarribia, con Cédula de Identidad Civil Nº 600.386, nombrado en el cargo por Decreto del Poder Ejecutivo N° 14 de fecha 15 de agosto de 2018, con domicilio legal y especial en la Avda. España Nº 1268 de la ciudad de Asunción, capital de la República del Paraguay, en lo sucesivo denominada **LOCATARIO**, por una parte, y, por la otra, el Sr. Jorge Fidelino Ojeda Cardozo, con Cedula de Identidad Civil N° 958.591, con domicilio en la Calle Cruz Roja Paraguaya N° 1307, Barrio Maria Ángela de la Ciudad de San Lorenzo, República del Paraguay, denominado en adelante **LOCADOR**, acuerdan celebrar el presente "CONTRATO DE LOCACION 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) La Carta Invitación y sus Adendas o 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;
(f) [Agregar aquí cualquier otro(s) documento(s)]

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 ésta.

PRIMERA:

EL LOCADOR da en locación a favor del LOCATARIO un inmueble de su propiedad situado en la Calle Carlos Antonio López de la Ciudad de San Jose de los Arroyos del Departamento de Caaguazú, con una superficie de 789 m2, identificado como Finca N° 3357, con Cta. Cte. Ctral. N° 21-0014-10, que será destinado para Oficina del Servicio de Atención al Cliente San Jose de los Arroyos, dependiente de la Agencia Regional Caaguazú

SEGUNDA:

El crédito presupuestario para cubrir el compromiso derivado del presente contrato está previsto en el rubro presupuestario 17002 – 251 – 30, con referencias N° 2019/00466 – 2020/00123, 2021/0035 y 2022/0003 incluidos en el (Presupuesto General de la Nación) hasta la suma de Guaraníes Ciento treinta y seis millones ochocientos mil (₲ 136.800.000) Esta contratación está incluida en el Plan Anual de Contrataciones (PAC) con el Nº **342176** y estará sujeta a la aprobación del Presupuesto General de la Nación de los años 2019, 2020, 2021 y 2022.

Lic. Virgilio Mendoza Z.
Dpto. de Administración de Propiedades
Jefe Interino

03

TERCERA:

El presente contrato es el resultado del proceso de Locación N° 82/2018, convocado por la Administración Nacional de Electricidad (ANDE), según Resolución N° _____

CUARTA:

El precio de la locación se fija en la suma de Guaraníes_____

(₲ _____) IVA incluido, pagaderos por mes vencido entre el (*indicar lapso de fecha*)

El precio de las expensas se fija en la suma (*mensual)* de GUARANIES_____ (₲ _____) pagaderos por mes vencido entre el primero y el diez de cada mes. ***[NO SE APLICA]***

El monto de la Garantía es de Guaraníes_____ (₲ _____), pagaderos en (*indicar la forma de pago*). ***[NO SE APLICA]***

El monto total del presente contrato es de ₲ _____ (₲ _____) IVA incluido.

La Forma y Condiciones de Pago se realizaran conforme al Ítem N° 3 del Anexo 3 de la Carta de Invitación Estándar.

QUINTA:

El presente contrato tendrá una vigencia de treinta y seis (36) meses a partir del _____(fecha de inicio de Locación), hasta _____ (fecha de término de Locación) que podrá renovarse de común acuerdo observando lo dispuesto en el Art. 47 de la Ley 2051/03.

El crédito presupuestario corresponderá a la modalidad plurianual (2019, 2020, 2021 y 2022). La partida presupuestaria prevista para los ejercicios 2019, 2020, 2021 y 2022 se encuentran supeditadas a la aprobación del Presupuesto General de la Nación de dichos años.

Al término del primer y segundo año de vigencia del Contrato, a solicitud del LOCADOR, el canon de arrendamiento podrá ser reajustado y no será superior a la variación anual del Índice de Precios del Costo de Alojamiento, Agua, Electricidad, Gas y otros, publicado por el Banco Central del Paraguay, para el periodo anual del Contrato vigente, conforme al Artículo 46 de la Ley Nº 2051/2003.

Cr = C (1+Vi/100)

Referencia:

Cr: Canon reajustado

C: Canon actual

Vi: Variación anual del Índice de Precios para Alojamiento, Agua, Electricidad, Gas y Otros. (1)

(1) Fuente Banco Central del Paraguay

$$Vi: \left[\frac{\text{Variación Final} \times 100}{\text{Variación Inicial}} \right] - 100$$

Administración Nacional de Electricidad – ANDE

Lic. Virgilio Mendoza Z.
Dpto. de Administración de Propiedades
Jefe Interino

02

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.

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) Realizar el servicio de limpieza de oficinas, 3 (tres) veces por semana y de los espacios verdes 2 (dos) veces al mes.

c) Recibir la suma estipulada en concepto de alquiler en la forma pactada.

d) Entregar al LOCATARIO la posesión del inmueble a partir de la firma del presente contrato.

e) Realizar las reparaciones necesarias en caso que el inmueble locado sufra algún deterioro no imputable al LOCATARIO.

f) 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, correspondiente al inmueble individualizado como Cta. Cte. Ctral. N° 21-0014-10, provisión de energía eléctrica del medidor con N° y NIS N° , 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].

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.

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.

Lic. Virgilio Mendoza Z.
Dpto. de Administración
de Propiedades
Jefe Interino

DOC - ANDE
FOJA
01

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.

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 la ampliación de 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 Nº 21909/03).

La interposición del Recurso de Reconsideración ante la contratante o de la solicitud de Avenimiento ante la Dirección Nacional de Contrataciones Públicas suspende el plazo para interponer la demanda judicial respectiva hasta que sean resueltos.

Las partes se someterán a la jurisdicción de los Tribunales de _____, República del Paraguay.
En prueba de conformidad se suscriben 2 (dos) ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto en la Ciudad de _____, República del Paraguay, a los _____ días del mes de _____ de 20___.

Lic. Virgilio Mendoza Z.
Dpto. de Administración
de Propiedades
Jefe Interino