CONTRATO DE LOCACIÓN M.H. N° 107/16
Por alquiler de Inmueble para el Consejo Nacional de Zonas Francas

En la Ciudad de Asunción, Capital de la República del Paraguay, a los 6 días del mes de OCTUBRE del año dos mil diez y seis, entre el MINISTERIO DE HACIENDA, con domicilio en la calle Chile N° 252 entre Palma y Presidente Franco, Asunción, República del Paraguay, representado para este acto por la Señora Directora Administrativa **Econ. ANDREA MERCEDES PICASO RODRÍGUEZ,** paraguaya, con Cédula de Identidad Civil N° 5.086.593, calidad que acredita con la exhibición del testimonio del Decreto del Poder Ejecutivo N° 4792 de fecha 25 de enero de 2016, denominado en adelante **EL LOCATARIO** por una parte, y por la otra, el **Sr. ANTONIO ROLANDO CANER MENNA,** paraguayo, con Cédula de Identidad Civil N° 1.609.212, RUC N° 1609212-0 y la **Srta. NURIA SILVANA CANER MENNA**, paraguaya, con Cédula de Identidad Civil N° 3.580.941, RUC N° 3580941-8, ambos con domicilio en la calle Adela Bello de Riart N° 4041, denominados en adelante **LOS LOCADORES**, acuerdan celebrar el presente "CONTRATO DE RENOVACIÓN DE LOCACIÓN DE INMUEBLE", el cual estará sujeto a las siguientes cláusulas y condiciones:

CLÁUSULA PRIMERA:
LOS LOCADORES dan en locación a favor de EL LOCATARIO, un inmueble de su propiedad, situado en la calle Manuel Domínguez N° 323 casi Iturbe de la Capital e individualizado como finca N° 7894, Cta. Cte. Catastral N° 11-0075-26, distrito de La Catedral de la Ciudad de Asunción, con una superficie de 206,7914 m2, que será destinado como local de las Oficinas para el Consejo Nacional de Zonas Francas.----------

CLÁUSULA SEGUNDA:
Los gastos que demandará la presente contratación, serán sufragados en el Ejercicio Fiscal 2016, mediante Certificado de Disponibilidad Presupuestaria (CDP) N° 654/16. Los fondos para el Año 2017, se encuentran supeditados a la aprobación del Presupuesto General de Gastos de la Nación de dicho Ejercicio Fiscal.----------

CLÁUSULA TERCERA:
El presente Contrato es el resultado del procedimiento derivado de la Renovación de Locación de Inmuebles. La renovación fue autorizada por Resolución DA N° 509 de fecha 20 de Septiembre de 2016.----------

CLÁUSULA CUARTA:
El presente Contrato comenzará a regir el día **24 de Noviembre del 2016** y se extenderá hasta el día **23 de Noviembre del 2017, total (12) doce meses,** que sin obligación de notificar fenece, plazo prorrogable de común acuerdo entre las partes y bajo constancia escrita.----------

Al vencimiento del plazo será obligación de EL LOCATARIO, restituir la locación sin interpelación alguna, caso contrario deberá pagar a LOS LOCADORES, todos los alquileres por ocupación extemporánea, además de las otras cargas y obligaciones que están asumidas por él y del derecho de LOS LOCADORES de accionar por daños y perjuicios.---

CLÁUSULA QUINTA:
Para los fines del presente Contrato, se conviene en establecer que el precio del alquiler queda estipulado en la suma mensual de **(Gs. 14.500.000.-) GUARANÍES CATORCE MILLONES QUINIENTOS MIL**, incluyendo el Impuesto al Valor Agregado (I.V.A.).---

EL LOCATARIO procederá a efectuar el pago de los servicios de locación a EL LOCADOR en forma adelantada y con acuse de recibo, el monto correspondiente al **Ejercicio Fiscal Año 2016 – (1 mes y 7 días)**, y que asciende a la suma de **(Gs. 17.883.333.-) GUARANÍES DIEZ Y SIETE MILLONES OCHOCIENTOS OCHENTA Y TRES MIL TRESCIENTOS TREINTA Y TRES,** (I.V.A.) incluido.------

Queda pendiente, el pago correspondiente al **Ejercicio Fiscal Año 2017 – (10 meses y 23 días)**, que asciende a la suma de **(Gs. 156.116.667.-) GUARANÍES CIENTO CINCUENTA Y SEIS MILLONES CIENTO DIEZ Y SEIS MIL SEISCIENTOS SESENTA Y SIETE**, (I.V.A.) incluido, la cual será abonada una vez aprobado el Presupuesto General de Gastos de dicho año y el Plan Financiero de la Entidad.----------

El monto total del presente Contrato es de **(Gs. 174.000.000.-) GUARANÍES CIENTO SETENTA Y CUATRO MILLONES**, incluido el Impuesto al Valor Agregado (IVA).----

En caso que EL LOCATARIO decida rescindir el Contrato en forma unilateral o por causa imputable al LOCADOR, éste último deberá realizar la devolución de los montos en concepto 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 cuenta administrativa indicada por EL LOCATARIO. En caso de no realizarse la devolución en el tiempo establecido, devengará un interés mensual del 2,5% (dos coma cinco por ciento) mensual.----------

El pago se realizará en la Cuenta Corriente N° 42-25-00456922-01 (Banco Continental) de LOS LOCADORES.----------

CLÁUSULA SEXTA:
Conforme a lo establecido en el Art. 41° de la Ley 2051/03 modificado por el Art. 1° de la Ley N° 3439/07 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.----------

CLÁUSULA SÉPTIMA:
LOS LOCADORES se obligan 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) Realizar las reparaciones necesarias en caso que el inmueble locado sufra algún deterioro no imputable al LOCATARIO.----------

d) 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, provisión de energía eléctrica y por consumo telefónico, 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 fuere 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]*.----------

CLÁUSULA OCTAVA:

EL LOCATARIO podrá dar por terminado el presente contrato en forma unilateral, sin derecho a indemnización o reclamo alguno por parte de LOS LOCADORES, con la condición de notificar la terminación con treinta días de anticipación conforme lo dispone el Art. 45 de la Ley N° 2051/03.----------

CLÁUSULA NOVENA:

EL LOCATARIO no podrá subarrendar, prestar o ceder de cualquier forma el inmueble a terceros, en todo o en parte, salve que medie autorización escrita previa de LOS LOCADORES.----------

CLÁUSULA DÉCIMA:

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 a LOS LOCADORES. Los costos que irroguen las reparaciones necesarias podrá el LOCATARIO imputar a cuenta del precio de la locación. Si LOS LOCADORES se opusieren 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.----------

CLÁUSULA DÉCIMA 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 de LOS LOCADORES; y si hubiere autorización, las modificaciones o mejoras quedarán a beneficio de LOS LOCADORES, 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 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 a LOS LOCADORES para exigir resarcimiento alguno.----------

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA:
LOS LOCADORES reconocen los depósitos realizados en concepto de garantía de alquiler, abonadas por parte del LOCATARIO, derivados de Contratos de Locación de años anteriores, los cuales deberán ser devueltos por LOS LOCADORES dentro de los 60 (sesenta) días de haber recibido el inmueble a entera satisfacción y bajo constancia escrita, previa documentación de las deducciones a que dieren lugar las obligaciones que surgen del pago de los servicios básicos de agua y corriente eléctrica, hasta la fecha efectiva de entrega del inmueble, así como de otros trabajos que deberán ser detallados por LOS LOCADORES en el Acta de Recepción y en el plazo establecido.----------

CLÁUSULA DÉCIMA 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 N° 2051/03 y Art. 123 del Decreto N° 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 SU ACEPTACIÓN, previa lectura y ratificación, firman las personas designadas precedentemente el presente Contrato constituido por 4 (cuatro) páginas progresivamente numeradas, en dos ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto, en el lugar y fecha expresados al comienzo.----------

POR EL LOCATARIO: .....
Econ. ANDREA M. PICASO R.
Directora Administrativa
Ministerio de Hacienda

POR LOS LOCADORES: .....
Sr. ANTONIO R. CANER MENNA

.....
Srta. NURIA S. CANER MENNA