AFD AGENCIA FINANCIERA DE DESARROLLO

GOBIERNO NACIONAL
Construyendo el futuro hoy

CONTRATO Nº 016/2017
"RENOVACIÓN DE ALQUILER DE OFICINAS EDIFICIO AUSTRALIA 2DO. PISO"

Entre la AGENCIA FINANCIERA DE DESARROLLO (AFD) con RUC N° 80035190-8, creada por Ley Nº 2.640 del 27 de julio de 2005, con domicilio en Herib Campos Cervera N° 886 c/ Aviadores del Chaco, República del Paraguay, representada en este acto por su Presidente **José H. Maciel, con C.I. N° 384.064**, nombrado por Decreto N° 10.718 de fecha 25 de febrero de 2013 y el Miembro del Directorio **Martin Eduardo Salcedo Villalba con C.I. Nº 1.259.839**, nombrado por Decreto N° 10.718 de fecha 25 de febrero de 2013, denominado en adelante **LOCATARIO o CONTRATANTE**, por una parte, y, por la otra, la firma **AUSTRALIA S.R.L.**, con RUC N° 80025583-6, domiciliada en Yegros N° 690, Edif. Inter Express de la ciudad de Asunción, República del Paraguay, representada para este acto por la **Sra. Yolanda Patricia Birks de Aranda, con C.I. Nº 353.569** y el Sr. **Ronald Birks Tevilin con C.I.Nº 353.567**, denominada en adelante **LOCADOR o CONTRATISTA**, acuerdan celebrar el presente "CONTRATO DE RENOVACIÓN DE LOCACIÓN DE INMUEBLE PARA ALQUILER DE OFICINAS EDIFICIO AUSTRALIA 2DO. PISO" 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) Garantía de fiel cumplimiento de 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.-

PRIMERA:

EL LOCADOR da en locación a favor del LOCATARIO un inmueble de su propiedad situado en la calle **Herib Campos Cervera N° 886 e/ Aviadores del Chaco y Papa Juan XXIII, Edif. Australia, 2do. Piso**, e individualizado con **Matricula N° 18219-H-A06 con Cta. Cte. Ctal. N° 15-204-08-02-1 y Matricula N° 18220-H-A06 con Cta. Cte. Ctal. N° 15-204-08-02-2**; del **Distrito de Santísima Trinidad**, de la ciudad de Asunción, del Departamento Central, con una superficie total arrendada de **460,5 m²**, que será destinado para local de **Oficinas de la AFD.**

Descripción de espacios:

- Locación de oficinas en el piso 2° del Edificio Australia, sito en Herib Campos Cervera N° 886 c/ Aviadores del Chaco, con un total de **424 m²**, incluyendo 4 baños; debidamente equipados con las instalaciones correspondientes en buen estado, de luz, agua corriente y servicio cloacal; las paredes pintadas, el piso totalmente alfombrado, techos, aberturas, artefactos sanitarios y sus correspondientes cerraduras, llaves y canillas que se encuentran en buen estado de conservación y funcionamiento, al igual que los ascensores y todas las demás áreas comunes. Incluye además espacios para estacionamiento de **dos (2)** vehículos en el Sub-Suelo del Edificio Australia, con un total de **25 m²**.-
- Locación de **uno (1)** estacionamiento para vehículos en el patio adyacente al Edifico Australia, ubicado en Herib Campos Cervera 886 c/ Avda. Aviadores del Chaco, con un total

CONTRATO Nº 016/2017
"RENOVACIÓN DE ALQUILER DE OFICINAS EDIFICIO AUSTRALIA 2DO. PISO"

de **11,5 m²**, totalmente amurallado (con verjas de hierro y mampostería), con portón con cierre a control remoto. Este portón estará cerrado todo el día y será utilizado solo por los usuarios, al cual tendrán acceso directo por la parte lateral.-

SEGUNDA:

El crédito presupuestario para cubrir el compromiso derivado del presente contrato está previsto en el Subgrupo **250 "ALQUILERES Y DERECHOS"** y **240 "GASTOS POR SERVICIOS DE ASEO, MANTENIMIENTO Y REPARACIONES"** incluidos en el Presupuesto General de la Nación hasta la suma de Guaraníes cuatrocientos setenta y nueve millones ochocientos noventa y seis mil ochocientos (₲ 479.896.800). Esta contratación está incluida en el Plan Anual de Contrataciones (PAC) con el Nº 308.385.-

TERCERA:

El presente contrato es el resultado del proceso de Renovación de **Locación de Inmueble Determinado**, realizado por la **Agencia Financiera de Desarrollo (AFD)**, autorizado por Resolución **AFD N° A51R03F260617 de fecha 26 de junio de 2017**.-

CUARTA:

El precio de la locación se fija en la suma de **Dólares Americanos seis mil treinta y tres con 00/100 (USD. 6.033,00)** IVA incluido, siendo el monto total de **Dólares Americanos setenta y dos mil trescientos noventa y seis con 00/100 (USD. 72.396,00)** pagaderos en forma mensual; según el siguiente detalle:

Ítem	Descripción	Cantidad de Meses	Precio Unitario en USD	Precio total en USD
1	Alquiler de las oficinas, incluye el 2do. Piso + 2 Estacionamientos (SS) + 1 Estacionamiento en el Patio (Sin Techo).-	12	6.033,00	72.396,00

El monto mensual a pagar en concepto de expensas comunes se fija en la suma de **Guaraníes cinco millones (₲ 5.000.000)** IVA incluido

Ítem	Descripción	Cantidad de Meses	Precio Unitario en ₲	Precio total en ₲
2	Expensas comunes mensual	12	5.000.000	60.000.000

Los Depósitos de Garantía de Alquiler se mantienen sin variación, no devengarán intereses y le será devuelto a La Contratante dentro de los sesenta (60) días de la devolución de Local. Para dar por concluido el contrato La Contratante entregará a El Contratista la fotocopia de pago de los últimos recibos emitidos de COPACO S.A., y ANDE con fecha anterior a la fecha de finalización del contrato y/o fecha de devolución del inmueble, aun cuando el corte para la facturación no coincida con el corte mensual por hasta un periodo que no exceda la mitad de los días aplicados al servicio en ocasión de la devolución, en cuyo caso serán tomados los recibos emitidos en la primera fecha posterior a la devolución del inmueble. Esto servirá como prueba de que La Contratante nada debe en concepto de teléfono y luz de dichas oficinas en ocasión de su devolución.-

CONTRATO Nº 016/2017

"RENOVACIÓN DE ALQUILER DE OFICINAS EDIFICIO AUSTRALIA 2DO. PISO"

La moneda de pago será en GUARANÍES al tipo de cambio (BCP) del día de la emisión de la orden de servicio de uso interno, mensual.

Podrá contemplarse el incremento en la cotización del alquiler toda vez que se den las condiciones contempladas en los artículos N° 61° y N° 63° de la Ley N° 2.051/03 "De Contrataciones Públicas". El precio del Contrato podrá ser reajustable. Los precios ofertados y adjudicados, estarán sujetos a reajuste de precios en el total, siempre y cuando exista una variación sustancial de precios en la economía nacional cuya sumatoria del IPC mensual supere el 15%, será aplicada la siguiente fórmula:

Fórmula a Aplicar: $P = \frac{Po \times C}{Co}$;

Donde:
P = Precio reajustado de la Oferta.
Po = Precio de la Oferta.
C = Tipo de Cambio del Mercado Libre Fluctuante del dólar emitido por el Banco Central del Paraguay correspondiente a la fecha acordada a fin de realizar el ajuste.
Co= Tipo de Cambio del Mercado Libre Fluctuante del dólar emitido por el Banco Central del Paraguay correspondiente a la fecha de entrada en vigencia del presente contrato.

El pago se realizará en la Cuenta Corriente Nº 01-00-771740-03– Banco Continental S.A.E.C.A habilitada a nombre de Australia S.R.L.-

QUINTA:

El presente contrato tendrá una vigencia de **12 meses** a partir del 01 de Agosto de 2017 hasta el 31 de Julio de 2018 que podrá renovarse de común acuerdo observando lo dispuesto en el Art. 47 de la Ley N° 2.051/03.-

La validez de la contratación y los pagos correspondientes al Ejercicio Fiscal **2018**, quedan sujetos a la aprobación del Presupuesto General de la Nación para el referido ejercicio fiscal.-

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.-

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.-

CONTRATO Nº 016/2017
"RENOVACIÓN DE ALQUILER DE OFICINAS EDIFICIO AUSTRALIA 2DO. PISO"

EL **LOCATARIO** se obliga a:

a) El pago de los servicios de: provisión de energía eléctrica del medidor Nº 2570409 y ; 2570406 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 N° 2.051/03.-

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.-

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

CONTRATO Nº 016/2017
"RENOVACIÓN DE ALQUILER DE OFICINAS EDIFICIO AUSTRALIA 2DO. PISO"

son de exclusiva responsabilidad del LOCATARIO y no darán derecho al LOCADOR para exigir resarcimiento alguno.-

En caso de cesión o venta del/los inmueble/s El LOCADOR se compromete a notificar de tales hechos a La Contratante y hacer respetar los términos y condiciones del presente contrato, garantizando el pleno cumplimiento por parte del/los adquirientes. Esto sin perjuicio del ejercicio de los derechos o recursos que corresponden a La Contratante en virtud de este contrato, específicamente el inherente al uso y goce, hasta la fecha de su vencimiento.-

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 N° 2.051/03.-

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 N° 2.051/03 y Art. 123° del Decreto Nº 21.909/03). 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 21 días del mes de Julio de 2017.-

POR EL LOCATARIO
MARTIN E. SALCEDO VILLALBA
C.I. Nº 1.259.839

POR EL LOCATARIO
JOSÉ H. MACIEL
C.I Nº 384.064

POR EL LOCADOR
YOLANDA P. BIRKS DE ARANDA
C.I. Nº 353.569

POR EL LOCADOR
RONALD BIRKS TEVILIN
C.I. Nº 353.567