CONTRATO MAG N° 67/2024

LOCACIÓN DE INMUEBLE "ALQUILER DE INMUEBLE DETERMINADO PARA OFICINAS DEL MAG – PISO 7 – EDIFICIO SAN RAFAEL - PLURIANUAL"

Entre el **MINISTERIO DE AGRICULTURA Y GANADERÍA**, con RUC N° 80000482-5, domiciliado en Yegros N° 437 entre 25 de Mayo y Cerro Cora de la Ciudad de Asunción, República del Paraguay, representado para este acto por el **LIC. RIGOBERTO MAZARI ESPINOLA** en su carácter de Director General de la Dirección General de Administración y Finanzas de la Cartera de Estado, conforme a Decreto del Poder Ejecutivo N° 79 de fecha 18 de agosto de 2023, con Cédula de Identidad N° 4.349.367 denominado en adelante el **LOCATARIO**, por una parte, y, por la otra, la firma **MARIA CONCEPCION TORRENS DE BADENES** con **RUC N° 696555-5**, representada en este acto por la **SRA. SADY BEATRIZ SAGUIER DE GIANGRECO** con Cédula de Identidad N° 341.749, apoderada, según poder especial que acompaña, denominada en adelante el **LOCADOR**, con domicilio en la calle Cerro Cora N° 251, en la ciudad de Asunción, República del Paraguay, denominadas en conjunto "LAS PARTES" e individualmente la "PARTE", acuerdan celebrar el presente Contrato de la **LOCACIÓN DE INMUEBLE "ALQUILER DE INMUEBLE DETERMINADO PARA OFICINAS DEL MAG – PISO 7 – EDIFICIO SAN RAFAEL - PLURIANUAL".**

DOCUMENTOS INTEGRANTES DEL CONTRATO:
Los documentos contractuales firmados por las partes y que forman parte integral del contrato son:

a) Contrato;
b) Los datos cargados en el SICP;
c) La Oferta del Proveedor;
d) La Resolución de adjudicación del Contrato
e) La 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.

CLÁUSULA PRIMERA:
El **LOCADOR** da en locación a favor del **LOCATARIO** oficinas ubicadas en el piso 7° del edificio San Rafael, inmueble situado en las calles Yegros N° 437 entre 25 de mayo y Cerro Cora, del Barrio La Catedral, de la ciudad de Asunción, las cuales serán destinados para el funcionamiento de varias dependencias del Ministerio de Agricultura y Ganadería (MAG) y cuyos datos obran en el siguiente detalle:

Rigoberto Mazari Espínola
Director General de Administración y Finanzas
Ministerio de Agricultura y Ganadería

Descripción	Finca / N° de cuenta corriente catastral / matricula
Piso 7°	11-038-09/07-02 y 11-0038-09/b-14

CLÁUSULA SEGUNDA:
El crédito presupuestario para cubrir el compromiso derivado del presente contrato está previsto conforme al crédito de disponibilidad presupuestaria (CDP) N° 445/2024.

Los fondos para la presente contratación se encuentran expresamente previstos en el rubro del Grupo 200: Objeto del Gasto **251 - Alquiler de Edificios y Locales**, FF 30, del Presupuesto General de la Nación para el Ejercicio Fiscal 2024. Esta contratación está incluida en el Plan Anual de Contrataciones (PAC) Nº 07276364.

Conforme al art. 43° de la Ley N° 7021/2022, la validez de la Contratación para los ejercicios fiscales 2025 y 2026 quedaran sujeta a la aprobación de las partidas presupuestarias y las asignaciones del Plan Financiero en los Ejercicios Fiscales correspondientes.

CLÁUSULA TERCERA:
El presente contrato es el resultado del proceso del llamado a Locación de Inmueble, según Resolución Ministerial MAG N° 1687 de fecha 27 de noviembre de 2024 ***"POR LA CUAL SE APRUEBA EL PROCESO DEL LLAMADO LOCACIÓN DE INMUEBLE "ALQUILER DE INMUEBLE DETERMINADO PARA OFICINAS DEL MAG = PISO 7 = EDIFICIO SAN RAFAEL = PLURIANUAL".***

CLÁUSULA CUARTA:
El precio de la locación se fija según el siguiente cuadro:

Descripción	Monto mensual	Cantidad de meses	Monto total
Piso 7	9.600.000	24	230.400.000
Precio total IVA Incluido			**230.400.000**

El monto total del presente contrato asciende a la suma de **Gs. 230.400.000** (Guaraníes doscientos treinta millones cuatrocientos mil) IVA incluido.

CLÁUSULA QUINTA:
El presente contrato tendrá una vigencia de 24 (veinticuatro) meses contados a partir desde la suscripción del contrato, según lo estipulado en el Artículo 1° de la Resolución MAG N° 1687/2024.

Conforme al art. 43° de la Ley N° 7021/2022, la validez de la Contratación para los ejercicios fiscales 2025 y 2026 quedaran sujeta a la aprobación de las partidas

Lic. Rigoberto Mazari Espínola
Dirección General de Administración y Finanzas

presupuestarias y las asignaciones del Plan Financiero en los Ejercicios Fiscales correspondientes.

CLÁUSULA SEXTA:
Conforme a lo establecido en el Art. 277° de la Ley N° 7228/2023 que modifica por el Art. 63° de la Ley N° 7021/2022 *"De Suministros y Contrataciones Púbicas"* se retendrá el equivalente al cero punto cinco por ciento (0,5%) sobre el importe de cada factura, deducidos los impuestos correspondientes.

CLÁUSULA 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 provisión de energía eléctrica, 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 del **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 del **LOCADOR**, con la condición de notificar la terminación con 30 (treinta) días de anticipación.

CLÁUSULA 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.**

CLÁUSULA DÉCIMA:
El **LOCATARIO** recibirá por parte del **LOCADOR** el inmueble en óptimas condiciones, al momento de su arrendamiento para su uso y goce correspondiente. Ahora bien en caso de

Alberto Mazari Espínola
Director General de Administración y Finanzas
Agricultura y Ganadería

que el inmueble dado en locación, durante el transcurso del contrato, sufra algún tipo de daño, desperfecto, averío o destrozo que no sea una consecuencia imputable al **LOCATARIO**, este último tendrá derecho a: 1) Retener el pago del alquiler, hasta tanto las instalaciones hayan sido reparadas en su totalidad por parte del **LOCADOR**, en el plazo establecido por el **LOCATARIO**. 2) Retener parte del alquiler correspondiente al costo de las reparaciones, esto en caso de que el **LOCATARIO** de suma urgencia haya reparado las instalaciones correspondientes, sin reclamo alguno por parte del **LOCADOR**.

CLÁUSULA 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 hubiera autorización, las modificaciones o mejoras quedaran a beneficio del **LOCADOR** sin obligación del mismo de devolver el importe por los gastos que efectué 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.

CLÁUSULA DECIMO SEGUNDA:
El **LOCATARIO**, se reserva el derecho de acordar un incremento en la vigencia del contrato.

CLÁUSULA DECIMO TERCERA:
Las controversias que se susciten con motivo de la interpretación o aplicación de este contrato podrán ser resueltas conforme al por el procedimiento de Avenimiento (Art. 94 de la Ley N° 7021/2022 y Art. 110 del Decreto Nº 9823/2023). 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.

CLÁUSULA DÉCIMO CUARTA:
El **LOCADOR** dentro de los 10 (diez) días calendario siguientes a la firma del Contrato deberá presentar una **POLIZA DE FIEL CUMPLIMIENTO DE CONTRATO** por un monto equivalente al 10% (diez por ciento) del monto total del Contrato, la que deberá extenderse por 30 (treinta) días posteriores a la vigencia del Contrato.

CLÁUSULA DÉCIMO QUINTA:
La administración de éste contrato estará a cargo: de la **DIRECCIÓN ADMINISTRATIVA – SRA. VANESSA NOELIA FERREIRA AZUCAS.**

MINISTERIO DE AGRICULTURA Y GANADERÍA – DIRECCIÓN DE ADMINISTRACIÓN Y FINANZAS – REPÚBLICA DEL PARAGUAY

Lic. Rigoberto Mazarí Espínola
Administración y Finanzas

En prueba de conformidad con lo expresado en el presente Convenio, suscriben las partes en 2 (dos) ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto en la ciudad de Asunción a los 05 días del mes de diciembre de 2024.

SRA. SADY BEATRIZ SAGUIER DE GIANGRECO
LOCADOR

LIC. RIGOBERTO MAZARI ESPINOLA
DIRECTOR GENERAL DE
ADMINISTRACIÓN Y FINANZAS - MAG