CONTRATO MAG Nº 149 /2012

Entre el Ministerio de Agricultura y Ganadería, domiciliado en Yegros N° 437 e/ 25 de Mayo y Cerro Corá, República del Paraguay, representado para este acto por el **Abog. ENZO CARDOZO JIMENEZ**, con **C.I. Nº 1.378.996**, **Ministro de la Cartera**, denominado en adelante el **LOCATARIO**, por una parte, y, por la otra, la firma **MAPFRE PARAGUAY COMPAÑÍA DE SEGUROS S.A.**, con **RUC 80007979-5**, representada por la **Sra. ZAIDA GABAS DE REQUENA**, con **C.I. Nº: 5.306.681**, con domicilio en Mcal. López Nº 210 c/ Gral. Aquino, de la ciudad de Asunción - Paraguay, de conformidad al Poder Especial otorgado por Escritura Pública Nº 21 de fecha 17/07/08, autorizada por la Escribana Pública María Idelina A. Villalba de Añazco, denominada en adelante el **LOCADOR**, denominados en conjunto "LAS PARTES" e, individualmente, "PARTE", acuerdan celebrar la presente acuerdo; 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 y sus Adendas.
b) Resolución de Autorización emanada de la Máxima Autoridad

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.

CLAUSULA PRIMERA:
El LOCADOR da en locación a favor del LOCATARIO una propiedad horizontal con 352,00 m² de superficie total, ubicado en el **Piso 4º** del Edificio San Rafael, situado en la calle 25 Mayo esq. Yegros de la ciudad de Asunción, incluyéndose el aparato acondicionador de aire central correspondiente, unidades sanitarias pertenecientes a la unidad locada destinada al personal masculino y femenino, totalmente equipadas. Las aberturas se encuentran provistas con sus correspondientes herrajes, llaves y vidrios.

CLAUSULA SEGUNDA:
El crédito presupuestario para cubrir el compromiso derivado del presente contrato esta previsto en el Subgrupo 250, incluidos en el Presupuesto General de la Nación del Ejercicio 2012. Esta contratación está incluida en el Plan Anual de Contrataciones (PAC) con el N° _____.
El pago del Ejercicio 2013 quedará sujeto a la aprobación de la partida presupuestaria de conformidad al Art. 14 de la Ley 2051/03.

CLAUSULA TERCERA:
El presente contrato es el resultado del proceso de **LOCACION DE INMUEBLES MAG N° 24/2012 "RENOVACIÓN DE ALQUILER DE OFICINAS PARA LA ADMINISTRACIÓN CENTRAL DEL MAG"** autorizado por el Ministerio de Agricultura y Ganadería según Resolución Nº 1196 de fecha 29 de noviembre de 2012.

CLAUSULA CUARTA:
El precio de la locación incluida las expensas, se fija en la suma mensual de **Gs. 16.138.585 (GUARANIES DIEZ Y SEIS MILLONES CIENTO TREINTA Y OCHO MIL QUINIENTOS OCHENTA Y CINCO) IVA incluido**, pagaderos por mes vencido.
El monto total del presente contrato es de **Gs. 193.663.020 (GUARANIES CIENTO NOVENTA Y TRES MILLONES SEISCIENTOS SESENTA Y TRES MIL VEINTE) IVA incluido**.
La ejecución del presente Contrato dependerá exclusivamente de los Créditos Presupuestarios previstos para la financiación de la Contratación, el Plan Financiero, el Plan de Caja y los Fondos efectivamente

ECJ/ge

MINISTERIO DE AGRICULTURA Y GANADERIA · MINISTRO ·

CONTRATO MAG Nº 149 /2012

transferidos por el Ministerio de Hacienda. En consecuencia el **LOCADOR** no podrá obligar ni reclamar al **LOCATARIO** la ejecución del monto total.
El monto correspondiente de la factura, será acreditado, en la cuenta habilitada del **LOCADOR,** en un Banco de Plaza, vía transferencia bancaria
El Banco y Número de Cuenta del **LOCADOR** en el que se realizará el pago, vía acreditación en cuenta Bancaria es: **BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA PARAGUAY S.A. - Cta. Nº 11 210500 1007/7.**

CLAUSULA QUINTA:
El presente contrato es Plurianual y tendrá vigencia de doce **(12) meses** a partir del **23 de setiembre de 2012**, que podrá renovarse de común acuerdo observando lo dispuesto en el Art. 47 de la Ley N° 2051/03.

CLAUSULA SEXTA:
De los montos facturados por el **LOCADOR**, serán pasibles las retenciones impositivas según lo establecido por las disposiciones legales de la República del Paraguay.
Asimismo, conforme a lo establecido en el Art. 41 de la Ley 2051/03 modificado por el Art 1° de la Ley 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

CLAUSULA 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 termino 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: 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).

CLAUSULA 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 treinta días de anticipación conforme lo dispone el Art 45 de la Ley 2051/03. El LOCADOR deberá comunicar al LOCATARIO su deseo de rescisión del contrato de Locación por cualquier causa, con 60 (sesenta) días calendarios de preaviso.

ECJ/ge

CONTRATO MAG Nº 149 /2012

CLAUSULA 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.

CLAUSULA DECIMA:
En caso de que 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.

CLAUSULA DÉCIMO 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 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 mantenimientos 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 al LOCADOR para exigir resarcimiento alguno.

CLAUSULA DÉCIMO SEGUNDA:
EL LOCATARIO se reserva el derecho de acordar un incremento en la vigencia de contrato conforme a lo establecido en el Art. 63 de la Ley 2051/03, el cual establece: "**CONVENIOS MODIFICATORIOS** EN ADQUISICIONES, **LOCACIONES** Y SERVICIOS. ***Las*** *Unidades Operativas de Contratación* ***(UOC) podrán****, dentro de su presupuesto aprobado y disponible, bajo su responsabilidad y por razones fundadas y explícitas,* ***acordar*** *el incremento en la cantidad de bienes solicitados mediante* ***modificaciones a sus contratos vigentes****, dentro de los doce meses posteriores a su firma,* ***siempre que el monto total de las modificaciones no rebase, en conjunto, el veinte por ciento del monto o cantidad de los conceptos y volúmenes establecidos originalmente*** *en los mismos y el precio unitario de los bienes sea igual al pactado originalmente, pudiéndose aplicar los ajustes de precios de conformidad con las fórmulas establecidas en los pliegos concursales respectivos. Tratándose de contratos en los que se incluyan bienes o servicios de diferentes características, el porcentaje se aplicará para cada partida o concepto de los bienes o servicios de que se trate.* ***Cualquier modificación a los contratos deberá formalizarse por escrito por parte de las contratantes y los instrumentos legales respectivos serán suscritos por el funcionario o empleado público que lo haya hecho en el contrato original o quien lo sustituya o esté facultado para ello****. Queda prohibido realizar modificaciones contractuales que se refieran a precios, anticipos, pagos progresivos, especificaciones y, en general, cualquier cambio que implique otorgar condiciones más ventajosas a un proveedor comparadas con las establecidas originalmente. No podrá utilizarse el procedimiento descrito en este artículo, cuando el monto total supere los umbrales fijados para el llamado a licitación pública.*"

CLAUSULA DÉCIMO TERCERA:
El **LOCADOR** deberá entregar una **Garantía de Fiel Cumplimiento de Contrato** por un valor igual al **cinco por ciento (5%) del monto total del contrato.**

ECJ/ge

MINISTERIO DE AGRICULTURA Y GANADERIA • MINISTRO •

CONTRATO MAG Nº 149 /2012

La **vigencia** de la Garantía de Fiel Cumplimiento se extenderá **30 (treinta) días** posteriores a la fecha de vencimiento del contrato.
La garantía podrá presentarse a través de:
a) Garantía Bancaria emitida por un Banco establecido en la República del Paraguay que cuente con autorización del Banco Central del Paraguay, o,
b) Póliza de Seguro emitida por una Compañía, autorizada a operar y emitir Pólizas de Seguro de Caución en la República del Paraguay y que cuente con suficiente margen de solvencia.
El **LOCATARIO** podrá solicitar por nota, cuando considere necesario, la extensión de esta garantía al **LOCADOR**, estando este obligado a presentarla dentro del plazo de 3 (tres) días calendario a partir de la recepción de la solicitud. La falta de presentación de la extensión en el tiempo estipulado, será considerada incumplimiento contractual y facultará al **LOCATARIO** a la ejecución de la garantía.
La Garantía será liberada y devuelta al **LOCADOR** a más tardar diez (10) días después de la solicitud por escrito del mismo, una vez vencido el plazo de 30 (treinta) días posteriores a la fecha de expiración
del contrato, previa acreditación de que el **LOCADOR** ha cumplido con todas sus obligaciones contractuales.
Se establece esta clausula conforme a lo dispuesto en la **Resolución DNCP N° 458/2012** "POR LA CUAL SE DEROGA LA RESOLUCIÓN MH/SSEAF/UCNT N° 59/07 Y SE REGLAMENTA EL PROCESO DE LOCACIÓN DE BIENES INMUEBLES, ESTABLECIDO EN EL ART. 44° DE LA LEY 2051/03, ASI COMO EL PROCESO DE RENOVACIÓN DE CONTRATOS DE LOCACIÓN", que en su Art. 13° reza: "*En los casos de procedimientos de Locación de Inmueble determinado o indeterminado cuyo valor total del contrato sea inferior a dos mil jornales mínimos, las garantías de mantenimiento de oferta y de fiel cumplimiento de contrato podrán ser otorgadas por medio de declaración jurada en lugar de póliza de seguro o garantía bancaria…*".

CLAUSULA DÉCIMO CUARTA:
El **LOCADOR** declara en forma expresa que en oportunidad de haber suscrito con el **LOCATARIO** el Contrato MAG Nº 191 de fecha 23 de diciembre de 2009, de locación del mismo inmueble objeto del presente contrato, el **LOCATARIO** entregó al **LOCADOR** y éste recibió de conformidad, la cantidad de **Gs. 13.544.960 (Guaraníes Trece millones quinientos cuarenta y cuatro mil novecientos sesenta)** en concepto de depósito de garantía, a cuyo respecto las partes convienen que esa misma cantidad de **Gs. 13.544.960 (Guaraníes Trece millones quinientos cuarenta y cuatro mil novecientos sesenta)**, permanezca en poder del **LOCADOR** en concepto de **depósito de garantía** del presente contrato, sirviendo este instrumento de suficiente recibo por dicho importe, el cual le será devuelto a EL **LOCATARIO** a los 60 (sesenta) días de recibido el inmueble, a entera satisfacción y bajo constancia escrita

CLAUSULA DÉCIMO QUINTA:
Queda entendido y convenido entre las partes que si el inmueble locado fuere vendido durante la vigencia del presente contrato, EL LOCADOR se obliga a comunicar por escrito esta circunstancia a EL LOCATARIO con por lo menos 60 (sesenta) días calendarios de preaviso. El LOCADOR por el presente, se compromete a devolver al LOCATARIO, el importe del depósito de garantía correspondiente.
A partir de dicha comunicación al LOCATARIO y, de ser necesario hasta el vencimiento del plazo convenido en la clausula quinta, todo relacionamiento contractual podrá realizarse directamente con el nuevo propietario del inmueble locado; en cuyo caso, si mediare acuerdo previo entre todas las partes, la suma abonada en concepto de depósito de garantía establecido en la clausula decimo cuarta, quedarán directamente a favor del nuevo propietario, estableciéndose para el efecto la obligación de pago por parte del LOCADOR.

MINISTERIO DE AGRICULTURA Y GANADERIA • MINISTRO •

ECJ/ge

CONTRATO MAG Nº 149 /2012

CLAUSULA DÉCIMO SEXTA:
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 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 acción judicial respectiva hasta que sean resueltos.

En prueba de conformidad se suscriben2 (dos) ejemplares de un mismo tenor y aun solo efecto en la Ciudad de Asunción, República del Paraguay, a los 03 del mes de diciembre del dos mil doce.

Sra. ZAIDA GABAS DE REQUENA
Por MAPFRE Paraguay Compañía de Seguros S.A.
LOCADOR

Abog. ENZO CARDOZO JIMENEZ
Por el Ministerio de Agricultura y Ganadería
LOCATARIO

MINISTERIO DE AGRICULTURA Y GANADERIA • MINISTRO •