AGENCIA FINANCIERA DE DESARROLLO

CONTRATO Nº042/2012
"RENOVACIÓN DEL ALQUILER DE LAS OFICINAS DE LA AFD, DE ESTACIONAMIENTO Y DEPÓSITO"

En la ciudad de Asunción, capital de la República del Paraguay, a los 12 días del mes de noviembre del año 2012, entre la **AGENCIA FINANCIERA DE DESARROLLO (AFD),** creada por Ley Nº 2.640 del 27 de julio de 2.005, con domicilio en Herib Campos Cervera 886 c/ Aviadores del Chaco, representada en este acto por su Presidente **Diego Fernando Duarte Schussmuller,** con C.I. N° 1.055.727, nombrado por Decreto N° 8.684 de fecha 04 de abril de 2012 y el Miembro del Directorio **Edgar Augusto Alarcón Bacigalupo** con C.I. Nº 679.181, nombrado por Decreto N° 8.684 de fecha 04 de abril de 2012, en adelante denominada La Contratante y la firma **AUSTRALIA S.R.L.,** RUC N° 80025583-6, domiciliada en Yegros N° 690 de la ciudad de Asunción, representada por la **Sra. Yolanda Birks de Aranda,** con **C.I. N° 353.569** y el **Sr. Ronald Birks** con **C.I. N° 353.567**, en adelante denominado El Contratista, convienen en celebrar el presente contrato de **"Renovación de Alquiler de las Oficinas de la AFD, Estacionamientos y Depósito"**, bajo los términos y condiciones establecidos en las siguientes cláusulas:

CLÁUSULA PRIMERA: OBJETO.

El objeto del presente es establecer un contrato para la **"Renovación de Alquiler de las Oficinas de la AFD, Estacionamientos y Depósito"**, entre La Contratante y El Contratista, bajo los términos y condiciones que se detallan en la Resolución AFD N° A76R02F130912 de fecha 13 de setiembre de 2012 y las siguientes cláusulas, todo ello al amparo de la Ley Nº 2.051/03 de "Contrataciones Públicas", su modificatoria Ley N° 3.439/07 y sus Decretos Reglamentarios y la Resolución DNCP N° 458/12, "POR LA CUAL SE DEROGA LA RESOLUCIÓN MH/SSEAF7UCNT N° 59/07 Y SE REGLAMENTA EL PROCESO DE LOCACIÓN DE BIENES INMUEBLES, ESTABLECIDO EN EL ART. 44° DE LA LEY 2051/03, ASÍ COMO EL PROCESO DE RENOVACIÓN DE CONTRATOS DE LOCACIÓN".-

CLÁUSULA SEGUNDA: NATURALEZA DEL CONTRATO.

Este contrato es de carácter civil, no genera para las partes otros derechos y obligaciones que los contemplados en el mismo. La eventual imprevisión de sus cláusulas para la aplicación de los casos específicos se regirán por las disposiciones contenidas en el Código Civil y la legislación vigente en materia de Contrataciones Públicas. El Contratista no guarda relación de dependencia con La Contratante y ésta última se limitará a supervisar el cumplimiento del objeto del presente contrato, a través del Área de Servicios Generales o por la(s) persona(s) designada(s) por dicha dependencia.

CLÁUSULA TERCERA: DOCUMENTOS INTEGRANTES DEL CONTRATO.

Los documentos contractuales firmados por las partes y que forman parte integral del contrato son los siguientes:

a) La propuesta y lista de precios unitarios presentada.
b) Garantía de fiel cumplimiento de Contrato.

CLÁUSULA CUARTA: RESPONSABILIDAD DE EL CONTRATISTA. PROHIBICIÓN DE CESIÓN.

Es de exclusiva responsabilidad de El Contratista el mantenimiento, la reparación de la estructura edilicia y las áreas comunes que forman parte del objeto del presente contrato.

El Contratista tomará todas las providencias para dar seguridad al Edificio, a las personas que en el trabajen o lo visiten, el contenido de sus oficinas y de los vehículos estacionados en el predio Edificio.

Es obligación de El Contratista proveer a La Contratante de los servicios de agua corriente (ESSAP), electricidad (ANDE) y servicio de ascensores.

En caso de cesión o venta del/los inmueble/s El Contratista se compromete a notificar de tales hechos a La Contratante y hacer respetar los términos y condiciones del presente contrato de renovación de Locación, 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.

CLÁUSULA QUINTA: PROCEDIMIENTO DE CONTRATACIÓN E IDENTIFICACIÓN DEL CRÉDITO.

El procedimiento fue realizado por la Modalidad de **Renovación de Locación de Inmuebles – ID. 213.694**, conforme a los procedimientos establecidos en la Ley N° 2.051/03 de "Contrataciones Públicas", su modificatoria Ley N° 3.439/07, el Decretos Reglamentarios, y la Resolución DNCP N° 458/12, "POR LA CUAL SE DEROGA LA RESOLUCIÓN MH/SSEAF7UCNT N° 59/07 Y SE REGLAMENTA EL PROCESO DE LOCACIÓN DE BIENES INMUEBLES, ESTABLECIDO EN EL ART. 44° DE LA LEY 2051/03, ASÍ COMO EL PROCESO DE RENOVACIÓN DE CONTRATOS DE LOCACIÓN".

Fuente de financiamiento 30, Rubro presupuestario N° **240 "Servicios de Aseo, de Mantenimiento y Reparación"** y N° **250 "Alquileres y Derechos"**.

CLÁUSULA SEXTA: DESCRIPCION DE LOS ESPACIOS LOCADOS Y IDENTIFICACION.-

El inmueble dado en Locación es propiedad de El Contratista y se halla identificado según Cta. **Cte. Ctral. N° 15-204-08/03-01/03-02/04-01/04-02** y Matricula 18221-H-A06 del Distrito de Santísima Trinidad.

Descripción de espacios:

- Locación de oficinas en los pisos 3° y 4° el Edificio Australia, en Herib Campos Cervera N° 886 c/ Aviadores del Chaco, con un total de 848 m2, incluyendo 8 baños; debidamente equipados con las correspondientes instalaciones, 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 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 Seis (6) vehículos en el Sub-Suelo del Edificio Australia, con un total de 75 m2.
- Locación de dos (2) Estacionamientos para vehículos en el patio adyacente al edifico Australia, ubicado en Herib Campos Cervera 886 c/ Avda. Aviadores del Chaco, con un total de 23 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, tendrá acceso directo por la Parte Lateral.

- Locación de un (1) depósito ubicado en el Sub-Suelo del Edifico Australia, ubicado en Herib Campos Cervera 886 c/ Avda. Aviadores del Chaco, con un total 17.35 m2, totalmente cerrado con paredes de mampostería y una puerta de acceso con cerradura.

CLAUSULA SEPTIMA: VIGENCIA, IMPORTES, FORMA DE PAGO, Y RETENCIONES.-

El presente Contrato entrará en vigencia a partir del **01 de diciembre de 2012** y tendrá una duración máxima hasta el **30 de noviembre de 2013.**

El precio de Locación queda establecido según el siguiente detalle:

Ítem	Descripción	Precio Unitario en USD	Cantidad de Meses	Precio total en USD
1	Alquiler de las oficinas de 3er. y 4to. Piso + 6 Estacionamientos (SS), 2 Estacionamientos en el Patio (Sin Techo), un depósito en el Sub Suelo.	USD 10.500,00	12	USD 126.000,00

Ítem	Descripción	Precio en USD
2	Depósito de Garantía (2 meses de alquiler)	USD 21.000,00
	Depósito de Garantía pagado por la AFD, por el Contrato Anterior.	USD 18.000,00
	Depósito de Garantía a pagar. Correspondiente a la diferencia del monto pagado por el contrato anterior y el monto actual del alquiler.	USD 2.300,00
	Precio total en USD a abonar en concepto de Depósito de Garantía	**USD 2.300,00**

Ítem	Descripción	Precio Unitario en ₲	Cantidad de Meses	Precio total en ₲
3	Expensas comunes mensual	₲ 9.000.000	12	₲ 108.000.000

Los Depósitos de Garantía no devengarán interés y le será devuelto a La Contratante dentro de los 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 de COPACO S.A., y ANDE emitidos con fecha anterior a la fecha de finalización del contrato y/o fecha de devolución del inmueble aún 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 nada debe en concepto de teléfono y luz por dicha oficina en ocasión de su devolución.

Los pagos se efectuarán por mes adelantado conforme a la disponibilidad presupuestaria para cada ejercicio, contra la presentación de las facturas legales. Los pagos mensuales correspondientes a los alquileres, presentados en Dólares americanos, se realizarán en guaraníes, al tipo de cambio de la fecha del día de pago.

Los pagos estarán sujeto a la disponibilidad del Plan Financiero de la AFD, la obtención del Código de Contratación emitido por la DNCP, y podrán ser realizados por Cheque y/o transferencia en guaraníes, a través del Banco Central del Paraguay, según el artículo 13° del Decreto Reglamentario N° 7.395, por el cual se reglamenta la Ley N° 2.640 del 27 de julio de 2.005, "QUE CREA LA AGENCIA FINANCIERA DE DESARROLLO".

Los pagos correspondientes al ejercicio fiscal 2013 quedan sujetos a la aprobación del Presupuesto General de la Nación para el referido ejercicio.

Podrá contemplarse el incremento en la Cotización del Servicio 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 Original 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 Apertura de sobre-ofertas.

La Contratante procederá, si corresponde, a la retención de los siguientes impuestos: Renta, IVA y el 0,4% sobre el importe de cada factura una vez deducidos los impuestos mencionados precedentemente, conforme a lo estipulado en el Art. 41° de la Ley Nº 3.439/07 que modifica la Ley Nº 2.051/03 de CONTRATACIONES PÚBLICAS.

CLÁUSULA OCTAVA: GARANTÍA.-

El Contratista deberá garantizar el fiel cumplimiento del contrato, mediante declaración jurada de fiel cumplimiento de contrato, la cual que deberá presentarse dentro de los diez (10) corridos a partir de la firma del contrato. Sin perjuicio de que en caso de incumplimiento se aplicarán las clausulas Novena, Décima y Décima Primera conforme amerite cada caso en particular.

CLÁUSULA NOVENA: TERMINACIÓN DEL CONTRATO.-

El presente contrato se dará por terminado por las siguientes causales:

a. Por el cumplimiento de las obligaciones contractuales;
b. Por mutuo acuerdo de las partes;
c. Por sentencia ejecutoriada de la autoridad jurisdiccional que declare la nulidad, resolución o rescisión del contrato;
d. Por decisión unilateral de La Contratante, en caso de incumplimiento de El Contratista; y,
e. Por muerte de El Contratista cuando se refiere a persona física,
f. Por disolución de El Contratista cuando se refiere a personas jurídicas.
g. Por decisión unilateral de La Contratante mediando notificación con sesenta días calendario de anticipación a El Contratista, abonándose a El Contratista una indemnización correspondiente a 2 (dos) meses de alquiler.

El cumplimiento del plazo de vigencia del presente contrato constituye suficiente causal de terminación del mismo, sin necesidad de comunicación o interpelación judicial o extrajudicial alguna por parte de La Contratante a El Contratista. Así mismo, no representa compromiso alguno para La Contratante de renovar, extender, ampliar o prorrogar la contratación del Servicio de **"Renovación de Alquiler de las Oficinas de la AFD, Estacionamientos y Depósito"**, objeto del presente Contrato, declarando El Contratista en este acto conocer y aceptar esta circunstancia.

AGENCIA FINANCIERA DE DESARROLLO

CONTRATO Nº042/2012
"RENOVACIÓN DEL ALQUILER DE LAS OFICINAS DE LA AFD, DE ESTACIONAMIENTO Y DEPÓSITO"

CLÁUSULA DECIMA: RESCISIÓN DEL CONTRATO.-

La Contratante podrá rescindir el presente Contrato en los siguientes casos:
a. Por incumplimiento de El Contratista;
b. Por quiebra o insolvencia de El Contratista;
c. Por fraude o colusión debidamente comprobado de El Contratista desde la adjudicación hasta la finalización del contrato;
d. Por razones de interés público;
e. Por haberse celebrado el contrato contra expresa prohibición de la Ley Nº 2.051/03; y,
f. En los demás casos estipulados en este contrato.

En todos estos casos, se informará a la DNCP a los efectos del Titulo Séptimo de la Ley Nº 2.051/03.

CLÁUSULA DECIMA PRIMERA: PENALIDADES.-

El Contratista se obliga a pagar a La Contratante una multa del 6% sobre el monto total de la contratación por incumplimiento del objeto del presente contrato, siempre que sea por causa imputable a él.

CLÁUSULA DECIMA SEGUNDA: JURISDICCIÓN.-

En caso de conflictos en la interpretación de las disposiciones que regulan el presente Contrato, si ellos no pueden ser dirimidos de común acuerdo entre las partes, éstas se someterán a las disposiciones establecidas en los artículos 8° y 9° de la Ley N° 2051/03, y los artículos 123°, 124° y 125° del Decreto Reglamentario N° 21.909/03 y su modificatoria Decreto N° 5174/05.
Para todos los efectos legales y acciones emergentes de este contrato, las partes se someten a la jurisdicción de los jueces y tribunales de Asunción, constituyendo domicilio legal en los lugares señalados en el acápite del presente contrato.
Las notificaciones practicadas en los domicilios legales, serán válidas y surtirán los mismos efectos como si hubieren sido practicadas personalmente.

En prueba de conformidad, suscriben las partes el presente contrato, por intermedio de su/s representante/s debidamente autorizado/s, en dos ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto.

POR LA CONTRATANTE
EDGAR A. ALARCÓN BACIGALUPO
C.I Nº 679.181

POR LA CONTRATANTE
DIEGO F. DUARTE SCHUSSMULLER
C.I Nº 1.055.727

AUSTRALIA SRL
Yegros 690 esq. Herrera
Asunción

POR EL CONTRATISTA
YOLANDA BIRKS DE ARANDA
C.I. Nº 353.569

POR EL CONTRATISTA
RONALD BIRKS
C.I. Nº 353.567