DICTAMEN Nº 554
V°B° 19 SET. 2014
Asesoría Legal B.N.F.
División Asuntos
Jurídicos y Administrativos

BNF
BANCO NACIONAL DE FOMENTO
nuestro banco

Contrato de Locación BNF-P N° 599 /2014

RENOVACIÓN DE LOCACIÓN DE INMUEBLE N° 11/2014 PARA ASIENTO DE LA GUARDERÍA TICEI DEL BANCO NACINAOL DE FOMENTO.

Entre el Banco Nacional de Fomento, denominado en adelante **LOCATARIO**, con domicilio en las calles Independencia Nacional entre Cerro Corá y 25 de Mayo de esta Capital, representado por su Presidente, **LIC. CARLOS ALBERTO PEREIRA OLMEDO**, con Cédula de Identidad Civil Nº 916.313, nombrado por Decreto Nº 9.710 del 20 de setiembre de 2012, del Poder Ejecutivo de la Nación; y por la otra parte, **ESTUDIO JARITON S.A.**, con domicilio en la calle Yegros N° 620 esq. Azara, de la ciudad de Asunción con Registro Único del Contribuyente N° 80022272-5, representada por la señora **LOTTY MARGARITA JARITON DUARTE**, con Cédula de Identidad Civil Nº 279.423, y la señora **DELMA ROSALIA MEZA BAEZ**, con Cédula de Identidad Civil Nº 2.047.804, en calidad de Vice Presidenta y Apoderada, respectivamente, en adelante **LOCADOR,** facultada para realizar negocios jurídicos con inmuebles que no son de su propiedad, en virtud del Poder Especial otorgado por TEXTILES S.A. COMERCIAL E INMIBILIARIA, acuerdan celebrar el presente **"CONTRATO DE LOCACIÓN DE INMUEBLE"**, el cual estará sujeto a las siguientes clausulas 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 de fecha 29 de agosto de 2014.
(d) Resolución de Adjudicación N° 1 Acta 133 de fecha 10 de setiembre de 2014.

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 propiedad de **TEXTILES SOCIEDAD ANONIMA COMERCIAL E INMOBILIARIA**, con Cta. Cte. Ctral. N° 11-0038-12, Finca N° 7002 del Distrito de la Catedral, situado en la calle 25 de Mayo N° 266/70, de la ciudad de Asunción, que será destinado para asiento de la Guardería TICEI- BNF.----------

BANCO NACIONAL DE FOMENTO BNF Presidencia Asunción

ESTUDIO JARITON S.A.

DICTAMEN Nº 554
V°B°
Asesoría Legal B.N.F.
División Asuntos
Jurídicos y Administrativos
13 SET 2014

SEGUNDA
El crédito presupuestario para cubrir el compromiso derivado del presente contrato está previsto en el objeto del gasto específico **"250 Alquileres y Derechos"** del presupuesto vigente del Banco Nacional de Fomento, hasta la suma de **G. 169.950.000 (Guaraníes ciento sesenta y nueve millones novecientos cincuenta mil)**. Esta contratación está incluida en el Programa Anual de Contrataciones **(PAC) con el ID N° 261956/2013**.-------

TERCERA
El presente contrato es el resultado del proceso de **locación N° 11/2014**, convocado por el Banco Nacional de Fomento, según Resolución N° 1 Acta 27 de fecha 18 de febrero de 2014.----------

CUARTA
El precio de la locación se fija en la **suma mensual** de **G. 16.275.000 (Guaraníes dieciséis millones doscientos setenta y cinco mil)**, IVA Incluido, **pagaderos por mes adelantado entre el primero y el diez de cada mes**.

El precio de las **expensas** se fija en la suma de **G. 4.200.000 (Guaraníes cuatro millones doscientos mil)**, IVA Incluido, **pagadero por una única vez**.----------

El precio de la **garantía** se fija en la suma de **G. 1.214.286 (Guaraníes un millón doscientos catorce mil doscientos ochenta y seis)**, IVA Incluido, **pagadero por una única vez**.----------

El **monto total** del presente contrato es de **G. 396.014.286 (Guaraníes trescientos noventa y seis millones catorce mil doscientos ochenta y seis)**, IVA Incluido.----------

QUINTA
El presente contrato tendrá una vigencia de **24 meses** a partir del **11 de octubre de 2014** hasta el **11 de octubre de 2016**, que podrá renovarse de común acuerdo observando lo dispuesto en el Art. 47 de la Ley 2051/03.----------

Se aclara que la validez de la contratación queda sujeta a la aprobación de la partida presupuestaria correspondiente al 2015 y 2016. (Artículo 14 de la Ley 2051/03).----------

El precio mensual estará sujeto a reajuste, el cual no será superior a la variación anual del índice de precios del costo de la vivienda, publicado por el Banco Central del Paraguay, para el periodo anual del contrato vigente.----------

SEXTA
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.----------

BANCO NACIONAL DE FOMENTO PRESIDENCIA Asunción

ESTUDIO JARITON S.A.

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 de 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, provisión de energía eléctrica, y por consumo de línea telefónica 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 reparaciones necesarias en caso que el inmueble locado sufra algún deterioro que le fuera imputable, mantenimiento de los accesorios de Prevención contra Incendio-PCI (recarga de extintores, cambio batería luces de emergencia etc.), mantenimiento de los equipos de aires acondicionados, de acuerdo al inventario adjunto del contrato original.
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 este).

OCTAVA
El **LOCATARIO** podrá dar por terminado este contrato, en forma unilateral, sin derecho a indemnización o reclamo alguno por parte del **LOCADOR**, con la sola condición de que se le notifique con treinta (30) días calendarios de anticipación, conforme a lo dispuesto en el Art. 45 de la Ley 2051/03.----------

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**.---

BANCO NACIONAL DE FOMENTO BNF PRESIDENCIA Asunción

ESTUDIO JARITON S.A.

DÉCIMA

En caso de que el inmueble dado en locación, durante el transcurso del contrato, sufra algún deterioro no imputable al **LOCATARIO**, este 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.----------

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 efectúen 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 al **LOCADOR** para exigir resarcimiento alguno.----------

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 2051/03.----------

DECIMO TERCERA

Las controversias que se suscinten con motivo de la interpretación o aplicación de este contrato podrán ser resueltas por el procedimiento de avenimiento (Art. 85 de Ley 2051/03 y Art. 123 del Decreto Nº 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.----------

DECIMO CUARTA

Durante el plazo de la renovación de la locación acordado serán consideradas vigentes todas y cada una de las cláusulas suscritas en el contrato original a las que las partes se remitirán a los efectos de Ley; con excepción de las cláusulas que se refiere al precio del alquiler mensual que durante el plazo de renovación acordado pasará a ser el precio mencionado más arriba.----------

BANCO NACIONAL DE FOMENTO BNF PRESIDENCIA Asunción

ESTUDIO JARITON S.A.

BNF BANCO NACIONAL DE FOMENTO nuestro banco

DICTAMEN Nº 554

Vº Bº Asesoría Legal B.N.F. División Asuntos Jurídicos y Administrativos

9 SET. 2014

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 11 días del mes de octubre de 2014.----------

LOCADOR
ESTUDIO JARITON S.A.

ESTUDIO JARITON S.A.

LOCATARIO
BNF

BANCO NACIONAL DE FOMENTO BNF PRESIDENCIA Asunción

"Se deja constancia que la firma obrante en el presente documento fué puesta ante mí,

Abog. Silvia Rodríguez
Unidad Operativa de Contrataciones
Banco Nacional de Fomento