CONTRATO MAG N° 44/2023

LOCACIÓN DE INMUEBLE MAG N° 07/2023 "ALQUILER DE INMUEBLE DETERMINADO PARA LA BIBLIOTECA NACIONAL DE AGRICULTURA (BINA)-PLURIANUAL" ID N° 433.523

Entre el **MINISTERIO DE AGRICULTURA Y GANADERÍA,** con RUC N° 80000482-5, domiciliado en Yegros 437 entre 25 de Mayo y Cerro Cora de la Ciudad de Asunción - República del Paraguay, representado para este acto por el **Abg. GREGORIO ALEJO LEZCANO PÁEZ** 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° 6187 de fecha 29 de Octubre de 2021, con Cédula de Identidad N° 965.696 denominado en adelante el LOCATARIO, por una parte, y, por la otra, la Firma **PAAM S.A.** con RUC N° 80073532-3, representado en este acto por el señor MARKUS AMANN en su calidad de Presidente PAAM S.A., con C.I. N° 5.678.472; con domicilio en Guido Spano y Dr. Morra 1397 de la Ciudad de Asunción Paraguay, acuerdan celebrar el presente Contrato de **"ALQUILER DE INMUEBLE DETERMINADO PARA LA BIBLIOTECA NACIONAL DE AGRICULTURA (BINA)-PLURIANUAL" ID N° 433.523**

DOCUMENTOS INTEGRANTES DEL CONTRATO.

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

a) Contrato
b) La Oferta del Proveedor
c) La Resolución de adjudicación del Contrato
d) La Garantía de 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 un inmueble de su propiedad situado calles Colón esquina Oliva, de la Ciudad de Asunción - República del Paraguay, con Cta. Cte. Catastral N° 10-0421-04, que será destinada para el usufructo de la Biblioteca Nacional de Agricultura (BINA), dependiente del Ministerio de Agricultura y Ganadería.

CLÁUSULA SEGUNDA:

Los fondos para la presente contratación se encuentran expresamente previstos en el rubro del Grupo 200: Servicios No Personales; Sub-Grupo 250: Alquileres y Derechos; Objeto del Gasto 251: Alquiler de Edificios y Locales, FF30, del Presupuesto General de la Nación para el Ejercicio Fiscal 2023. Esta contratación está incluida en el Plan Anual de Contrataciones (PAC) Nº 00433523 con ID N°433.523

GREGORIO ALEJO LEZCANO PAEZ
Director General
de Administración y Finanzas
Ministerio de Agricultura y Ganadería

PAAM S.A.
RUC: 80073532-3

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.

CLÁUSULA 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 30 (treinta) días de anticipación conforme lo dispone el Art. 45° de la Ley 2051/03.

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 que el inmueble 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 según lo establecido en el Art. 63 de Ley 2051/03.

GREGORIO ALEJO LEZCANO PAEZ
Director General
de Administración y Finanzas
Ministerio de Agricultura y Ganadería

PAAM S.A.
RUC: 80073532-3

CLÁUSULA TERCERA:

El presente contrato es el resultado del proceso del llamado a Locación de Inmuebles, según Resolución Ministerial MAG N° 996 de fecha 26 de julio de 2023 "Por la cual se autoriza la suscrición del llamado– Locación de Inmueble MAG N° 07/2023, "ALQUILER DE INMUEBLE DETERMINADO PARA LA BIBLIOTECA NACIONAL DE AGRICULTURA (BINA)-PLURIANUAL" ID N° 433.523.

CLÁUSULA CUARTA:

El precio de la locación se fija en la suma mensual de Gs. 23.940.000 (Guaraníes veintitrés millones novecientos cuarenta mil) IVA incluido, pagaderos por mes vencido.

El monto total del presente contrato asciende a la suma de Gs. 287.280.000 (Guaraníes doscientos ochenta y siete millones doscientos ochenta mil) IVA incluido.

CLÁUSULA QUINTA:

El presente contrato tendrá una vigencia de 12 (doce) meses contados a partir de la suscripción del contrato según lo estipulado en el artículo 1° de la Resolución MAG N° 996.

CLÁUSULA 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 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.

MINISTERIO DE AGRICULTURA Y GANADERÍA
DIRECCIÓN GENERAL DE ADMINISTRACIÓN
GREGORIO ALEJO LEZCANO PAEZ
Director General
Administración y Finanzas
Ministerio de Agricultura y Ganadería

PAAM S.A.
RUC: 80073532-3

CLÁUSULA 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 2051/03 y Art. 151 del Decreto Nº 2992/2019). 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 deberá presentar una garantía para el fiel cumplimiento del contrato mediante una Póliza de Seguro emitida por una compañía, autorizada a operar y emitir Pólizas de Seguro de Caución en la República del Paraguay, la cual se presentará a más tardar dentro de los diez (10) días calendarios siguientes a la firma del contrato.

La garantía de fiel cumplimiento debe ser equivalente al 10 % (diez por ciento) del monto total del contrato. La vigencia deberá ser considerada por todo el plazo de ejecución del objeto del Contrato, más un periodo de 30 (treinta) días calendario.

CLÁUSULA DÉCIMO QUINTA:

La administración de éste contrato estará a cargo de la:

- **DIRECCIÓN ADMINISTRATIVA**

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 30 días del mes de JULIO de 2023.

PAAM S.A.
RUC: 80073532-3

MARKUS AMANN
LOCADOR

ABG. GREGORIO ALEJO LEZCANO PAEZ
DIRECTOR GENERAL DE ADMINISTRACIÓN Y FINANZAS - MAG

MINISTERIO DE AGRICULTURA Y GANADERIA
DIRECCION GENERAL DE ADMINISTRACION Y FINANZAS
REPUBLICA DEL PARAGUAY