CONTRATO MAG N°29 /2012

El **MINISTERIO DE AGRICULTURA Y GANADERÍA,** denominado en adelante **LOCATARIO,** con domicilio en Yegros 437 e/ 25 de Mayo y Cerro Cora de la Ciudad de Asunción, representado en este acto por el **Ing. Agr. ANDRES WEHRLE**, con **C.I. N° 350.788**, **Ministro Sustituto conforme al Decreto Presidencial N° 8881,** por una parte, y por la otra, la Firma "**DESARROLLADORA URBANA S.A.,"** con **RUC 80017575-1**, en adelante denominado **LOCADOR**, con domicilio en Villa Arcallana – Mcal. López 1435 esq. General Santos de la ciudad de Asunción, representada en este acto por el **SR. RAFAEL FERNANDEZ MENENDEZ**, con **C.I. N° 1.844.563,** denominadas en conjunto **"LAS PARTES"** e, individualmente, **"PARTE"**, acuerdan en celebrar la presente Contrato que se regirá por los términos y condiciones siguientes:----------

CLAUSULA PRIMERRA: 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, Anexos y Adendas;
c) El formulario de Carta de Oferta y Lista de Precios; y la
d) Resolución de Adjudicación N° 904 de fecha 28 de mayo de 2012.

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 SEGUNDA: El LOCADOR da en locación a favor del **LOCATARIO**, el Edificio "La Regenta" sito en la calle Colón esq. Oliva, de la Ciudad de Asunción, República del Paraguay, con Cuenta Corriente Catastral N° 10-0421-04-00, la construcción dispone de un espacio de 303 m2 en planta baja además de un patio interno y un gran salón en el subsuelo con 121 m2, iluminados naturalmente por medio de ventanas dispuestas hacia el exterior, con las instalaciones eléctricas, AA tipo Split en todos los ambientes, sanitarios, aberturas con sus correspondientes cerraduras y llaves en funcionamiento, obligándose a la conservación y devolución en condiciones similares en que ha recibido.----------

CLAUSULA TERCERA: El crédito presupuestario para cubrir el compromiso derivado del presente contrato esta previsto en el rubro del Grupo 200: Servicios no Personales; Subgrupo 250: Alquileres y Derechos; y Objeto de Gatos 251: Alquiler de Edificios y Locales, incluidos en el Presupuesto General de la Nación del Ejercicio Fiscal 2012, de conformidad al Art. 47 de la Ley N° 2051/03 "DE CONTRATACIONES PUBLICAS".----------

El pago correspondiente al presente Ejercicio Fiscal será efectuado en Guaranies, hasta la suma de **Gs. 123.900.000 (Guaranies Ciento Veintitrés millones novecientos mil) IVA incluido** y dependerá exclusivamente de los Créditos Presupuestarios previstos para la financiación de la Contratación, el Plan Financiero, el Plan de Caja y los Fondos efectivamente transferidos por el Ministerio de Hacienda. En consecuencia el **LOCADOR** no podrá obligar ni reclamar al **LOCATARIO** la ejecución del monto total.----------

Esta contratación está incluida en el Plan Anual de Contrataciones (PAC) con el **N° 240.797**. ----------

El pago por la suma de **Gs. 212.400.000 (Guaranies Doscientos doce millones cuatrocientos mil) IVA incluido,** para el Ejercicio Fiscal 2013 y la suma de **Gs. 88.500.000 (Guaranies Ochenta y ocho millones quinientos mil) IVA incluido** del Ejercicio Fiscal 2014, quedará sujeta a la Aprobación de la Partida Presupuestaria y la Asignación del Plan Financiero en el Ejercicio Fiscal correspondiente, Art. 14 de la Ley 2051/03. ----------

CLAUSULA CUARTA: El presente contrato es el resultado del proceso de **LOCACION DE INMUEBLES MAG N° 05/2012 "ALQUILER DE LOCAL PARA LA BIBLIOTECA NACIONAL DE AGRICULTURA (BINA)- PLURIANUAL"** convocado por el Ministerio de Agricultura y Ganadería según Resolución N° 711 de fecha 27 de abril de 2012 y adjudicada por Resolución N° 904 de fecha 28 de mayo de 2012. ----------

AW/rf.-

MINISTRO SUSTITUTO

Desarrolladora Urbana S.A.
RUC: 80017575-1

CONTRATO MAG N°29 /2012

CLAUSULA QUINTA: El precio de la locación se fija en la suma mensual de **Gs. 17.700.000 (GUARANIES DIECISIETE MILLONES SETECIENTOS MIL) IVA incluido** que totaliza la suma de **Gs. 424.800.000 (GUARANIES CUATROCIENTOS VEINTICUATRO MILLONES OCHOCIENTOS MIL) IVA incluido.**----------

El pago será en guaraníes, dentro de los 60 (sesenta) días posteriores a la presentación de las facturas, con los documentos en forma exigidos para el pago.----------

De los montos facturados, serán pasibles las retenciones impositivas correspondientes, según lo establecido por las disposiciones legales de la República del Paraguay. Asimismo, independientemente de estas retenciones, se aplicará una Retención equivalente al 0.4% (cero punto cuatro por ciento) sobre el monto de las facturas pagadas, deducidos los impuestos reflejados en las mismas, en concepto de "Contribución sobre Contratos" de conformidad a lo dispuesto por la Ley N° 3439/2007, que modifica el art. 41 de la Ley N° 2051/2003 de Contrataciones Públicas.----------

El monto correspondiente de la factura, será acreditado dentro del plazo señalado, 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 BBVA, Cta. Cte. Gs. N° 06/01/50183/7.-

CLAUSULA SEXTA: FORMA Y TÉRMINOS PARA GARANTIZAR EL CUMPLIMIENTO DEL CONTRATO

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**, que deberá ser presentado a más tardar **dentro de los diez (10) días calendarios siguientes a la firma del contrato.**----------

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.

Se considerará una Compañía de Seguro o una Entidad Bancaria con suficiente margen de solvencia del momento que esté autorizada por la Superintendencia de Seguros o Superintendencia de Bancos dependientes del Banco Central del Paraguay a emitir dichas garantías.----------

La falta de constitución y entrega oportuna de la garantía será causal de rescisión del contrato por causa imputable al **LOCADOR**.----------

La Garantía de Fiel Cumplimiento se hará efectiva si el MAG determina la rescisión del contrato por causa imputable al **LOCADOR**, conforme a la Ley 2051/03, al Decreto Reglamentario y al Contrato.--------

El MAG se reserva el derecho de rechazar el Seguro que no cumplan con los requisitos señalados, o que a su criterio no fuere satisfactoria.----------

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.----------

AW/rf.-

MINISTRO SUSTITUTO

Desarrolladora Urbana S.A.
RUC: 80017575-1

CONTRATO MAG N°29 /2012

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 **PROVEEDOR** ha cumplido con todas sus obligaciones contractuales.----------

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". Art. 13°.- "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 SEPTIMA: El presente contrato tendrá vigencia de veinticuatro (24) meses contados a partir del 12 de mayo del 2012, que podrá renovarse de común acuerdo observando lo dispuesto en el Art. 47 de la Ley N° 2051/03. ----------

CLAUSULA OCTAVA: 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) Realizar las reparaciones necesarias en caso que el inmueble locado sufra algún deterioro no imputable al **LOCATARIO**.
d) 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. Pagar el precio estipulado en concepto de alquileres en el lugar y tiempo pactados
b. Abonar por el consumo de servicios públicos no incluidos en el precio del alquiler desde la fecha de entrega de las llaves, tales como energía eléctrica y agua.
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 NOVENA: 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. --

CLAUSULA DECIMA: 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 PRIMERA: 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 DÉCIMA SEGUNDA: 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.----------

AW/rf.-

MINISTRO SUSTITUTO

Desarrolladora Urbana S.A.
RUC: 80017575-1

CONTRATO MAG N°29 /2012

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 DECIMA TERCERA: 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. ----------

CLAUSULA DECIMA CUARTA: 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. ---------

CLAUSULA DECIMA QUINTA: Si la Dirección Nacional de Contrataciones Públicas resolviera anular la adjudicación de la contratación debido a la procedencia de la protesta instaurada en contra del procedimiento, y si dicha nulidad afecta el Contrato ya suscrito entre las partes, el Contrato o la parte del mismo que sea afectada por la nulidad quedará automáticamente rescindido, de pleno derecho a partir de la comunicación oficial realizada por la DNCP, sin responsabilidad alguna para los Contratantes, salvo las asumidas en concepto de la parte ejecutada del contrato. ----------

EN PRUEBA DE CONFORMIDAD, LAS PARTES, firman el presente Contrato, en 2 (dos) ejemplares del mismo tenor y a un solo efecto, en la ciudad de Asunción, capital de la República del Paraguay, a los 31 días del mes de mayo de dos mil doce. ----------

Sr. RAFAEL FERNANDEZ MENENDEZ **LOCADOR** Desarrolladora Urbana S.A. RUC: 80017575-1	**Ing. Agr. ANDRES WEHRLE** **LOCATARIO** **MINISTRO SUSTITUTO**