MINISTERIO DE SALUD PÚBLICA Y BIENESTAR SOCIAL
SERVICIO NACIONAL DE SANEAMIENTO AMBIENTAL
SENASA

PROYECTO DE MODERNIZACIÓN DEL SECTOR AGUA Y SANEAMIENTO (PMSAS)

PRÉSTAMO BIRF Nº 7710-PY

LC Nº 01/2012
"LOCACIÓN DE INMUEBLES PARA OFICINA DE LA UNIDAD EJECUTORA DE PROYECTO"

CONTRATO Nº 15/2012

"4M SOCIEDAD ANÓNIMA COMERCIAL E INMOBILIARIA"

AÑO 2012

4M S.A.C. e I.
RUC: 80053780-7

VERIFICADO por la Asesoría Jurídica del Servicio Nacional de Saneamiento Ambiental SENASA

Ing. Ada Beatriz Verua Acosta
Directora General
SENASA

CONTRATO Nº 15/2012

Entre el Servicio Nacional de Saneamiento Ambiental **SENASA,** con domicilio en Mariscal Estigarribia Nº 796 esq. Tacuary, Asunción - Paraguay, representada para este acto por la **ING. ADA BEATRIZ VERNA ACOSTA**, en su carácter de Directora General, denominado en adelante **LOCATARIO**, por una parte, y, por la otra, la firma **4M SOCIEDAD ANÓNIMA COMERCIAL E INMOBILIARIA** con **RUC Nº 80053780,** domiciliada en De las Residentas 1409, Edificio Residenta Plaza – Departamento 2 A, representada para este acto por la Sra. **MARIA LUISA SALOMON DE CHIHAN**, con Cédula de Identidad Nº 64.008, denominada en adelante **LOCADOR**, acuerdan celebrar el presente "CONTRATO DE LOCACION DE INMUEBLE" el cual estará sujeto a las siguientes cláusulas y condiciones:

LAS PARTES DEL PRESENTE CONTRATO DECLARAN QUE:

Conocen plenamente el contenido y los requisitos de las normas de adquisición que regulan el convenio de Préstamo BIRF 7710-PY aprobado en el marco del Proyecto de Modernización del Sector Agua, así como las demás disposiciones aplicables en la materia de forma supletoria.

Se podrán incorporar como anexos al presente contrato, los que **LAS PARTES** suscriban mediante convenios modificatorios de acuerdo con las estipulaciones del mismo.

El **CONTRATISTA** confirma que se halla plenamente informado de todo cuanto se relaciona con la naturaleza de la provisión contratada, sus condiciones generales y todo cuanto pueda influir sobre ella, como ser la ejecución, conservación y costo o cualquier otra circunstancia que tenga relación con la normal y eficaz terminación de la misma.

El **CONTRATISTA** declara igualmente que acepta realizar la provisión que se le encomienda, en todo de acuerdo al Contrato y a los documentos que forman parte del mismo.

Vista las declaraciones que anteceden, **LAS PARTES** expresan su consentimiento para comprometerse a las siguientes cláusulas:

PRIMERA: DOCUMENTOS INTEGRANTES DEL CONTRATO.

Los documentos contractuales firmados por **LAS PARTES** y que forman parte integral del Contrato son los siguientes:

a) El presente contrato;
b) La Carta de invitación, sus Anexos, Adendas y Comunicaciones suplementarias;
c) El Certificado de Disponibilidad Presupuestaria;
d) Resolución de Adjudicación Nº 805 de fecha 20 de junio de 2012;
e) Oferta y demás Documentos presentados por el **LOCADOR,**
f) Documentos presentados por la empresa al momento de la firma del Contrato,
g) Las documentaciones suplementarias enviadas durante el curso de la contratación,

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.

SEGUNDA: OBJETO

EL LOCADOR da en locación a favor del LOCATARIO un inmueble de su propiedad situado en la calle **Azara Nº 983 c/ E.E.U.U.,** e individualizado con Cta. Cte. Catastral Nº 12-0068-03, del Distrito de San Roque de la ciudad de Asunción, Capital de la República, con una superficie de 730 m² de terreno y 569 m² de edificación, que será destinado para asiento de las oficinas de la Unidad Ejecutora del Proyecto de Modernización del Sector Agua y Saneamiento PMSAS 7710-PY.

TERCERA: CRÉDITO PRESUPUESTARIO

El crédito presupuestario para cubrir el compromiso derivado del presente contrato está previsto en el Subgrupo 250 "Alquileres y Derechos", objeto del gasto específico 251, incluidos en el Presupuesto General de la Nación correspondiente al Proyecto de Modernización del Sector Agua y Saneamiento PMSAS 7710-PY por la suma de Guaraníes ciento cuarenta y dos millones quinientos mil (Gs. 142.500.000). Esta contratación está incluida en el Plan Anual de Contrataciones (PAC) con el Nº 239.573.

CUARTA: PROCESO DE CONTRATACIÓN

El presente contrato es el resultado del Proceso de Locación N° 01/2012, convocado por el Servicio Nacional de Saneamiento Ambiental (SENASA) en el marco del Proyecto de Modernización del Sector Agua y Saneamiento PMSAS 7710-PY, adjudicado conforme a la Resolución SENASA Nº 805 de fecha 20 de junio de 2012.

QUINTA: PRECIO Y PROCEDIMIENTO DE PAGO

El precio de la locación se fija en la suma mensual de Guaraníes ONCE MILLONES (Gs. 11.000.000) IVA incluido, derivando en un total de Guaraníes ciento treinta y dos millones (Gs. 132.000.000) por doce (12) meses, a lo que deben agregarse las sumas en concepto de Depósito de Garantía y Comisión Inmobiliaria.

El **LOCATARIO** abonará el canon total en un único pago que incluirá además de las doce (12) mensualidades, los gasto por Garantía y Comisión Inmobiliaria

El monto del Depósito de Garantía asciende a Guaraníes ocho millones ochocientos mil (Gs. 8.800.000).

Ing. Ada Beatriz Verne Acosta
Directora General
SENASA

Empresa: 4M S.A.C. e I.
Monto total: Gs. 145.200.000
4M S.A.C. e I.
RUC: 80053780-7

El monto de la Comisión Inmobiliaria es de Guaraníes cuatro millones cuatrocientos mil (Gs. 4.400.000), también a ser abonados en *conjunto* con el Depósito de Garantía y los meses correspondientes al Ejercicio 2012.

El monto total del presente contrato es de Guaraníes ciento cuarenta y cinco millones doscientos mil (Gs. 145.200.000) IVA incluido.

El pago se realizará en la Cuenta Corriente Nº M/L 10009761/2 Banco Itaú del LOCADOR

Procedimiento

El **LOCADOR** podrá solicitar el pago una vez firmado el contrato y entregado el inmueble al **LOCATARIO.**

El pago se realizará a través de transferencias directas del Tesoro Nacional. Para el mismo el adjudicado deberá contar con una Cuenta Bancaria habilitada para el efecto, según establece el Decreto Nº 7781 del 30 de junio de 2006.

El pago se realizará en una (1) sola operación, que incluirá los doces (12) del contrato mas los gastos por depósito de garantía y comisión inmobiliaria

La solicitud de pago será ingresado a través de Mesa de Entrada General. Los documentos exigidos para el pago son los siguientes:

a) Nota de solicitud de pago;
b) Factura Crédito;
c) Copia de Certificado de Cumplimiento Tributario;

Toda solicitud que no se halle correctamente realizada o carezca de las documentaciones básicas **será rechazada y comunicado por escrito** al **LOCATARIO** en un plazo de **diez (10) días**, pasado ese tiempo se considerará aceptada la solicitud, cuya obligación será realizada en un plazo máximo de **treinta (30) días** contado a partir de la recepción de la solicitud.

La transferencia será realizada en un plazo de **treinta (30) días** a partir de la obligación en el Sistema de Contabilidad (SICO) del SIAF.

El circuito completo del proceso de pago prevé la concreción del pago y su transferencia a la cuenta del **LOCATARIO** a más tardar en un plazo **máximo de sesenta (60) días** a partir de la recepción de la solicitud.

Ing. Ada Beatriz Verna Acosta
Directora General
SENASA

María Luisa de Ichihau.-

De los montos facturados, serán pasibles las retenciones correspondientes al Impuesto a la Renta y al Impuesto al Valor Agregado, según lo establecido por las disposiciones legales de la República del Paraguay vigentes a la fecha.

Asimismo, 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 el Art. 41° de la Ley Nº 2051/03 "De Contrataciones Públicas" y Art. 100° del Decreto Reglamentario Nº 21909/03

SEXTA: VIGENCIA

El presente contrato tendrá una vigencia de doce (12) meses a partir del 10 de AGOSTO de 2012, hasta el 31 de JULIO de 2013, periodo que podrá renovarse de común acuerdo observando lo dispuesto en el Art. 47 de la Ley 2051/03 y demás normas especiales.

La vigencia del contrato en el periodo 2013 quedará sujeta a la aprobación de la partida presupuestaria correspondiente a tal ejercicio.

El valor del canon mensual será reajustable en los términos establecidos en el Artículo 46 de la Ley Nº 2051/03.

SEPTIMA: RETENCIONES

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 cuatro por ciento (0,4%) sobre el importe de cada factura, deducidos los impuestos correspondientes.

OCTAVA: OBLIGACIONES DE LAS PARTES:

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 de la Cta. Cte. Ctral. Nº 12.0068.03.0004 provisión de energía eléctrica del medidor Nº 00001.12.0068.03.00.00/03 y por consumo de la línea telefónica Nº 021/446982/442574,

VERIFICADO por la Asesoría Jurídica del Servicio Nacional de Saneamiento Ambiental SENASA

Ing. Adalberto Verna Acosta
Directorio General
SENASA

4M S.A.C. e I.
RUC: 80053780-7

por el plazo de duración del presente contrato o hasta la fecha de rescisión del mismo. En caso de falta de pago de los servicios, obligará a EL LOCATARIO a reponerlos haciéndose cargo de los gastos que ello implique. Todas las obligaciones originadas y derivadas de esta locación regirán hasta el día que EL LOCADOR o su representante tenga recibido el inmueble a entera satisfacción y bajo constancia escrita aún si vencido el plazo contractual EL LOCATARIO continúa en el uso y goce del inmueble locado.

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 transcurso del tiempo, los que no estarán a cargo de EL LOCATARIO mientras no sean vinculables al mal uso, dolo o culpa de éste.

NOVENA: TERMINACIÓN DEL CONTRATO

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 treinta días de anticipación conforme lo dispone el Art. 45 de la Ley 2051/03

DÉCIMA: SUBARRENDAMIENTO

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

DÉCIMO PRIMERA: REPARACIONES ESTRUCTURALES

En caso de que el 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.

DECIMO SEGUNDA: MODIFICACIONES AL INMUEBLE

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 quedarán a beneficio del LOCADOR, sin obligación del mismo de devolver el importe por los gastos que efectúe el LOCATARIO en tal concepto.

No se entenderán por modificaciones estructurales o mejoras los gastos de mantenimiento necesario y urgente de servicios básicos y/o de mobiliario común de trabajo o similar que introduzca o instale el LOCATARIO en el inmueble arrendado, los cuales quedan autorizados y

VERIFICADO por la Asesoría Jurídica del Servicio Nacional de Saneamiento Ambiental SENASA

Ing. Ada Beatriz Verna Acosta
Directora General
SENASA

4M S.A.C. e I.
RUC: 80053780-7

son de exclusiva responsabilidad del LOCATARIO y no darán derecho al LOCADOR para exigir resarcimiento alguno.

DECIMO TERCERA: REAJUSTE DE PRECIO

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 CUARTA: SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS

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 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.

Las partes manifiestan conocer los preceptos del Art. 671 del C.C., aclarando que las estipulaciones establecidas en las cláusulas del presente contrato, no están contenidas en las prohibiciones de la referida normativa legal, por lo que lo realizan libre y conscientemente, por así convenir a sus intereses, y acuerdan que el mismo se regirá por sus términos y supletoriamente por el Capítulo III "De Locación" Secc. I y II, art. 803 al 829 y concordantes del C.P.C.

DECIMO QUINTA: MODIFICACIÓN DEL CONTRATO

Las partes podrán, durante la vigencia del contrato y dentro del presupuesto autorizado, bajo responsabilidades y por razones fundadas y explicitas, modificar el presente contrato mediante convenios modificatorios que formarán parte integrante de éste, siempre y cuando éstos, considerados conjunta o separadamente, no excedan el veinte por ciento (20%) del monto o del plazo pactados, conforme al Art. 61 de la Ley 2051/03 "De Contrataciones Públicas".

Ningún texto manuscrito ni interlineado dentro del presente contrato tendrá validez alguna. Toda modificación deberá realizarse de manera formal y solemne entre LA PARTES.

Forma parte integrante de este contrato el ANEXO 0 "INVENTARIO DE BIENES MUEBLES Y ARTEFACTOS ELÉCTRICOS DEL INMUEBLE" (si lo hubiere).

DECIMO SEXTA: ANULACIÓN POR PARTE DE LA DNCP.

Si la **DIRECCIÓN NACIONAL DE CONTRATACIONES PÚBLICAS (DNCP)** 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 el **CONTRATANTE**

4M S.A.C. e I.
RUC: 80053780-7

VERIFICADO por la Asesoría Jurídica del Servicio Nacional de Saneamiento Ambiental SENASA

DECIMO SEPTIMA: ADMINISTRADOR DEL CONTRATO.

El Administrador del Contrato será el Coordinador de la Unidad Coordinadora del Proyecto de Modernización del Sector Agua – Préstamo BIRF 7710-PY.

En todas sus relaciones con la Contratante, durante la vigencia del Contrato, el SENASA estará representado por el Coordinador de la Unidad Coordinadora del Proyecto del Modernización del Sector Agua – Préstamo BIRF 7710-PY, o de la persona autorizada por dicho Coordinador, quien tendrá a su cargo el encaminamiento de la solución de los problemas que se presenten.

DECLARACIONES FINALES

LAS PARTES expresan que en la redacción, contenido, alcance y firma del presente contrato, no ha mediado error, dolo, mala fe, violencia, lesión ni cualquier otro vicio de consentimiento que pudiera invalidarlo.

En prueba de conformidad y aceptación a los términos que anteceden, firman LAS PARTES en dos (2) ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto en la Ciudad de Asunción, República del Paraguay, a los ....20..... días del mes de ....JULIO..... de 2012.

Sra. MARIA LUISA SALOMÓN CHIHAN
4M S.A.C. e I.
LOCADOR

4M S.A.C. e I.
RUC: 80053780-7

ING. ADA VERNA
DIRECTORA GENERAL – SENASA
LOCATARIO

VERIFICADO por la Asesoría Jurídica del Servicio Nacional de Saneamiento Ambiental SENASA