CONTRATO S.G. MINISTRO N° 229 /2015

Entre el MINISTERIO DE OBRAS PÚBLICAS Y COMUNICACIONES con domicilio en Oliva Nº 411 esquina Alberdi de la ciudad de Asunción, República del Paraguay, representado para este acto por S.E. Econ. **RAMÓN JIMÉNEZ GAONA** por el Ministerio de Obras Públicas y Comunicaciones, en su carácter de Ministro, denominado en adelante LOCATARIO, por una parte, y, por la otra, la Empresa **BUENA SUERTE S.A.I.C**, con domicilio en, Mayor Perenciollo Merlo Nº 2150 (Quinta Ykua Sati), Asunción, República del Paraguay, con RUC Nº 80001669-6, representada para este acto por, **MANUEL M. IBARRA DE BARROS BARRETO**, Cédula de Identidad Nº 573.410, denominada en adelante LOCADOR, acuerdan celebrar el presente "CONTRATO DE LOCACION DE INMUEBLE" el cual estará sujeto a las siguientes cláusulas 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; y,
(d) (indicar expresamente cualquier otro documento que se considere incluir como parte del 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.

PRIMERA:
EL LOCADOR da en locación a favor del LOCATARIO tres inmuebles de su propiedad situado en la calle Alberdi 456 c/ Oliva, Cta. Cte. Catastral Nº 10-0427-04/08-03, 08-02, 08-01, 08-17, 08-16, 08-04, distrito de Asunción, de la ciudad de Asunción, del Departamento Central, con una superficie total de 28.45 Mts.; Cta. Cte. Catastral Nº 10-0427-04/08-16, con una superficie total de 38,03 Mts.; Cta. Cte. Catastral Nº 10-0427-04/08-17, con una superficie total de 35,90 Mts. que será destinado para la Unidad Ejecutora del Proyecto Franja Costera de Asunción.

SEGUNDA:
El crédito presupuestario para cubrir el compromiso derivado del presente contrato está previsto en el Tip 1 Pro. 012 Sub 00 Pry 00 Obj 251 Fue 10 Fin 1 Dpto. 99 UnR.12 Descripción Alquileres del Presupuesto General de la Nación para el ejercicio fiscal 2015, hasta la suma de (Guaraníes noventa y cinco millones), Gs. 95.000.000.-
Esta contratación está incluida en el Plan Anual de Contrataciones (PAC) con el Nº 00296237.
La presente Contratación corresponde a un llamado PLURIANUAL y su validez para el Ejercicio Fiscal 2016 estará supeditada a la Disponibilidad de Créditos Presupuestarios aprobada por la Ley del Presupuesto y sus modificaciones, y a la asignación del Plan Financiero Institucional correspondiente.

TERCERA:
El presente contrato es el resultado del proceso de locación N° 01/2015, convocado por el MINISTERIO DE OBRAS PUBLICAS Y COMUNICACIONES, según resolución N°782/2015 M.O.P.C. UEP –Franja Costera de Asunción

CUARTA:
El precio de la locación se fija en la suma Guaranies diez millones novecientos treinta y cinco mil novecientos dos (Gs. 10.935.902) (mensual / diaria) IVA incluido, pagaderos por mes vencido del 1 al 10 de cada mes, en función a la disponibilidad presupuestaria del presente ejercicio. El precio de las expensas se fijan en la suma (mensual) de Guaraníes novecientos veintiséis mil setecientos cincuenta (Gs.926.750) pagaderos por mes vencido entre el primero y el diez de cada mes. [Cuando corresponda el pago de éstas]

Buena Suerte S.A.I.C.

El monto total del presente contrato es de Gs. **Ciento cuarenta y dos millones trescientos cincuenta y un mil ochocientos treinta (Gs. 142.351.830) IVA incluido.**
El pago se realizará en la Cuenta Corriente Nº 0000004010202254 – Habilitada en el Banco Regional a nombre del LOCADOR.

QUINTA:
El presente contrato tendrá una vigencia de 12 meses a partir de la firma del mismo que podrá renovarse de común acuerdo observando lo dispuesto en el Art. 47 de la Ley 2051/03.

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

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, provisión de energía eléctrica y por consumo de la línea telefónica por el plazo de duración del presente contrato o hasta la fecha de rescisión del mismo. [Se podrán indicar otros conceptos pagaderos por el Locatario, ej., tasa de recolección de basuras, etc.]
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 uso normal y del transcurso del tiempo, los que no estarán a cargo de EL LOCATARIO mientras no sean M.O.P.C. UEP – Franja Costera de Asunción vinculables al mal uso, dolo o culpa de éste]

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 treinta días de anticipación conforme lo dispone 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

DECIMA:
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.

Buena Suerte S.A.I.C.

DECIMA 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 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 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.

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:
EL LOCATARIO se obliga al pago del servicio de consumo de energía eléctrica (ANDE) y agua potable (ESSAP) y teléfono (COPACO) o cualquier otra servicio hasta el día que el LOCADOR reciba la Unidad arrendada a su entera satisfacción y bajo acta de recepción. EL LOCATORIO asume todas las responsabilidades y por ende, las consecuencias emergentes, de comprobarse algún tipo de conexión clandestina al margen de las reglamentaciones vigentes de servicios públicos o privados. El no pago en plazo de las facturas correspondientes faculta al LOCADOR a resolver el contrato, sin perjuicio de las demás prerrogativas establecidas en este convenio. El LOCADOR queda facultado –no obligado-a efectuar el pago de tales servicios, pudiendo exigir su devolución por la vía ejecutiva, sirviendo de suficiente título el ejemplar del presente contrato y los comprobantes de pago respectivo, sin perjuicio de los demás derechos que la ley le confiere.
Queda a cargo de LOCADOR, la contratación del seguro contra incendio, asimismo, la cobertura de los daños estructurales que pudiera existir en el inmueble arrendado, tales como: instalación sanitaria, goteras de techo, hundimiento de piso, filtraciones.
El LOCADOR correrá con los gastos de mantenimiento de los acondicionadores del aire M.O.P.C. - UEP – Franja Costera de Asunción instalados en el local arrendado.

DECIMO CUARTA:

a) En caso fortuito o de fuerza mayor que imposibilite el cumplimiento del plazo de este contrato; las partes podrán de común acuerdo, decidir la rescisión del mismo.
b) De conformidad a lo establecido en el Art. 45 de la Ley 2051 de "CONTRATACIONES PÚBLICAS", el LOCATARIO podrá rescindir los contratos de locación en forma unilateral sin derecho a indemnización o reclamo alguno por parte del LOCADOR, con la sola condición de que se les notifique con treinta (30) días calendario de anticipación. Igualmente el LOCADOR podrá rescindir el presente contrato de locación en forma unilateral sin derecho a indemnización o reclamo alguno por parte del LOCATARIO, con la sola condición de que se les notifique con treinta (30) días calendario de anticipación.
c) El incumplimiento de cualquiera de las disposiciones establecidas en las cláusulas del presente contrato de locación será causal de rescisión del mismo.

DECIMO QUINTA:
El Proveedor deberá garantizar el fiel cumplimiento del Contrato por el porcentaje indicado más abajo. A tal efecto, deberá presentar a la Contratante una garantía de cumplimiento del Contrato bajo alguna de las siguientes formas:

a) Garantía bancaria emitida por un Banco autorizado para operar en la República del Paraguay, y que deberán ajustarse al formulario estándar incluido en el Anexo 8.
b) Póliza de seguros emitida por una Compañía de Seguros con la suficiente solvencia y debidamente autorizada a operar y emitir pólizas de seguros de caución en la República del Paraguay;

Buena Suerte S.A.I.C.

La garantía para el fiel cumplimiento del contrato se regirá por lo establecido en las Condiciones Generales del Contrato, la cual se presentará a más tardar dentro de los 10 (diez) días calendarios siguientes a la firma del contrato. La garantía de fiel cumplimiento debe ser equivalente al 5% del monto total del contrato.

DECIMO SEXTA:
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.

En prueba de conformidad se suscriben 4 (cuatro) 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 Setiembre de 2015.-

Buena Suerte S.A.I.C.

Sr. **MANUEL MARIA IBARRA DE BARROS BARRETO**
POR EL LOCADOR

Econ. **RAMON JIMENEZ GAONA**
POR EL LOCATARIO