CONTRATO Nº 25/2016
DE LOCACIÓN DETERMINADO PLURIANUAL DE INMUEBLE PARA LA OFICINA REGIONAL DE GUAIRA DE LA CAJA DE JUBILACIONES Y PENSIONES DEL PERSONAL MUNCIPAL

En la ciudad de Asunción, República del Paraguay, a los 28 días del mes de Setiembre del año dos mil diez y seis, ENTRE *LA CAJA DE JUBILACIONES Y PENSIONES DEL PERSONAL MUNICIPAL,* representado por su presidente, SR. **LUIS ALBERTO CABALLERO CANDIA**, *C.I. Nº 887557,* de conformidad al Art. 28° y 29° inc. b) y siguientes, concordantes de la Ley 122/93, en adelante LA CONVOCANTE, constituyendo domicilio en la casa Nº 955 ce la calle Benjamín Constant e/ Colon y Montevideo de ésta ciudad, y por la otra parte la Sra. **ERNA FRANZIZCA BACHLE DE KROLL** con C. I. Nº 111.395, (propietaria del inmueble), fijando domicilio en la Ciudad de Villa Rica, en adelante **EL LOCADOR** convienen en celebrar el presente Contrato de LOCACION DETERMINADO PLURIANUAL DE INMUEBLE, que se regirán a tenor de las cláusulas y condiciones siguientes. ---------

DOCUMENTOS INTEGRANTES DEL CONTRATO.
Los documentos contractuales firmados por las partes y que forman parte integral del contrato son los siguientes:

a) Contrato de Locación;
b) Carta de Invitación y Anexos;
c) El formulario de Carta Oferta y Lista de Precios; y,
d) Resolución de Locación;
e) Fotocopia de Cedula de Identidad.

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 de su propiedad situado en la calle Cnel. Oviedo Nº 507 e/ Natalicio Talavera y Gregorio Benítez, individualizada con la Cta. Cte. Ctral. Nº 20-045-08, del Departamento de Guaira, desde el 01 de octubre de 2016 hasta el 31 de diciembre de 2016.----------

SEGUNDA: El crédito presupuestario para cubrir el compromiso derivado del presente contrato está en el subgrupo 200, objeto del gasto especifico 250, incluidos en el Presupuesto General de la Nación, Presupuesto Municipal, etc.) hasta la suma de Guaraníes once millones novecientos cincuenta mil (Gs. 11.950.000.) para el ejercicio 2016 y Guaraníes diez y ocho millones (Gs. 18.000.000.) para el ejercicio 2017, la que estará sujeto a la aprobación de la partida presupuestaria de dicho periodo. Esta contratación está incluida en el Plan Anual de Contrataciones (PAC) con el 315274.----------

TERCERA: El presente contrato es el resultado del proceso de Locación Determinado Plurianual de Inmueble – Segundo Llamado, convocado por la caja de Jubilaciones y Pensiones del Personal Municipal, según Resolución N° 870/2016 del 21/09/2016.----------

CUARTA:

El precio de la locación se fija en la suma mensual de Guaraníes Un Millón Ochocientos Setenta Mil (Gs. 1.870.000.) IVA incluido, y la suma de Guaraníes Un Millón Ochocientos Setenta Mil (Gs. 1.870.000.-) IVA incluido en concepto de Garantía de Alquiler, pagadero en 3(TRES) pagos adelantado, dentro de los 10 (diez) primeros días del mes inicial que integran cada 5 (cinco) meses que se está pagando. Lo correspondiente al ejercicio 2017 estará sujeto a la aprobación del Presupuesto General de la Nación.-

El monto total del presente contrato es de Guaraníes Veinte y Nueve Millones Novecientos Veinte Mil.- (Gs. 29.920.000.), IVA incluido.

QUINTA:

El presente contrato tendrá una vigencia de 15 meses a partir del 01 de Octubre de 2016 hasta el 31 de diciembre de 2017 *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 del 01 de Octubre de 2016.-
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 reducción del inmueble y la entrega de la garantía de alquiler si el inmueble locado se encuentra en las mismas condiciones en las cuales entregó *(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).-*

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
b) Pagar el precio estipulado en concepto de alquileres y garantía en el lugar y tiempo pactados.-
c) Pagar el precio estipulado en concepto garantía de alquiler en el lugar y tiempo pactados, la que quedará depositada hasta la finalización de este contrato y si hubiere renovación hasta la finalización de la vigencia de la renovación.-
d) Realizar las reparaciones necesarias en caso que el inmueble locado sufra algún deterioro que fuera imputable.
e) Entregar el inmueble locado en las mismas condiciones en las cuales 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).*

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: *LA CONVOCANTE*, no podrá subarrendar todo o parte del bien objeto del presente, ni transferir, ceder o vender los derechos que les son otorgados por el mismo, 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, 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.----------

DECIMA PRIMERA*:* El inmueble objeto del contrato es entregada según el inventario del inmobiliario hecho a la fecha y se agrega como parte anexa integrante del presente contrato, en la forma detallada respecto al estado de conservación y aseo, comprometiéndose LA CONVOCANTE a mantenerlos y devolverlos en igual estado, con las siguientes características un inmueble que cuenta con un salón para oficina, 2 dos dormitorios, 1 cocina comedor con un baño, equipado con un ventilador de techo cada habitación, un garaje para dos vehículos y patio trasero con lavadero.----------

DECIMA SEGUNDA: LA CONVOCANTE destinara el inmueble objeto de este contrato, como oficina regional, vivienda y alojamiento temporal de los afiliados de la Institución, no pudiendo cambiar su destino, hacer modificaciones ni introducir mejoras sin expresa autorización de EL LOCADOR. ----------

DECIMA TERCERA: PRECIO Y FORMA DE PAGO: la forma de pago será en moneda nacional Guaraní en 3 (tres) pagos adelantados dentro de los 10 (diez) primeros días del mes inicial que integran cada 5 (cinco) meses que se está pagando, otorgándosele recibo de dinero y carta de pago correspondiente. Lo correspondiente al ejercicio 2017 estará sujeto a la aprobación del Presupuesto General de la Nación.-

DECIMA CUARTA: LE LOCADOR presentará una Declaración Jurada de Fiel Cumplimiento de Contrato por el 5% (cinco por ciento) del Valor total del contrato dentro de los 10 (diez) días posteriores a la suscripción del presente.----------

DECIMA QUINTA: *LA CONVOCANTE*, dará conocimiento inmediato a EL LOCADOR, de los desperfectos que por el normal uso de las Instalaciones se produjera solicitando su reparación al propietario. ----------

DECIMA SEXTA: La unidad locada tiene los servicios básicos, acordándose entre las partes que éstos quedan como accesorios del contrato y los gastos que irroguen su uso y usufructo es de responsabilidad de *LA CONVOCANTE*, Si por causa imputable a *LA CONVOCANTE* se produjera la interrupción o la perdida de servicio, dará derecho a EL LOCADOR, a rescindir el contrato y reclamar las sumas adecuadas en tal concepto a *LA CONVOCANTE*, además de verificar el pago de factura de AGUA, LUZ Y TELEFONO, del pago hasta el día de la fecha de ocupación efectiva, *LA CONVOCANTE* tiene derecho a rescindir éste contrato comunicando, en forma escrita con treinta días de anticipación. A EL LOCADOR.----------

DECIMA SEPTIMA: El LOCATARIO no podrá introducir modificaciones estructurales que impliquen el aumento o disminución del valor fiscal o comercial del inmueble arrendado si 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 el 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.----------

DECIMA OCTABA: 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.----------

DECIMA NOVENA: Las controversias que susciten en 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 de 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 demanda judicial respectiva hasta que sean resueltos.

VIGECIMA: *LA CONVOCANTE*, constituye domicilio especial para todos los efectos de este contrato en la dirección consignada en la comparecencia, **y** las notificaciones que se practicaran en el referido domicilio, surtirán todos los efectos legales como si hubieran sido hechas personalmente sometiéndose las partes a la jurisdicción de los tribunales de Asunción.----------

EN PRUEBA DE CONFORMIDAD, de tales cláusulas y condiciones firman las parte en dos ejemplares de un mismo tenor **y** a un solo efecto en el lugar **y** fecha del encabezamiento y a cuyo fiel cumplimiento se obligan debiendo una copia ser entregado a EL LOCADOR, a la otra a LA CONVOCANTE remitiéndose a la Dirección de Inversiones para archivamiento ***y*** custodia **y** copias a los Departamentos de Administración y Finanzas para cumplimiento, Secretaria General, Asesoría Legal **y** Auditoria Interna, para respectivos conocimientos.

.....
ERNA FRANZIZCA BACHLE DE KROLL
EL LOCADOR

.....
SR. LUIS A. CABALLERO CANDIA
PRESIDENTE
CAJA DE JUBILACIONES Y PENCIONES
DEL PERSONAL MUNICIPAL