Contrato de Locación de Inmueble Nº 13/2016.

Entre el INSTITUTO NACIONAL DE DESARROLLO RURAL Y DE LA TIERRA (INDERT), con domicilio en Tacuary Nº 276 esq. Mcal. Estigarribia, de la Ciudad de Asunción, República del Paraguay, representado en este acto por el **Lic. GUSTAVO ADOLFO ORTIZ CAREAGA**, con Cedula de Identidad Nº 1.278.151, Director General de la U.O.C. en su carácter de Representante del INDERT, según Resolución P. Nº 1494/16, denominado en adelante LOCATARIO, por una parte, y, por la otra, el **Sr. JOEL BENIGNO CORVALAN CACERES** con Cedula de Identidad Nº 773.743, con domicilio en la ciudad de San Juan Bautista, denominada en adelante LOCADOR, acuerdan celebrar el presente "CONTRATO DE LOCACION DE INMUEBLES DETERMINADOS" 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; y,
(c) El Formulario de Carta Oferta y Lista de Precios;
Los documentos que forman parte del Contrato deberán considerarse mutuamente explicativos; en caso de contradicción o discrepancia entre los mismos, la prioridad se dará en el orden enunciado anteriormente, siempre que no contradigan las disposiciones de la Carta de Invitación, en cuyo caso prevalecerá lo dispuesto en este.----------

CLAUSULA PRIMERA:
El LOCADOR cede al LOCATARIO un inmueble de su propiedad, ubicado sobre la Avenida Pedro Juan Caballero N° 248 entre las calles Balbino Ramón Lovera y Rosalía Candia; Distrito de San Juan Bautista, Departamento de Misiones.----------

CLAUSULA SEGUNDA:
El crédito presupuestario para cubrir el compromiso derivado del presente contrato está previsto en el objeto del gasto específico 250, incluidos en el Presupuesto General de la Nación, hasta la suma de **Gs. 14.300.000.-** (Guaraníes Catorce Millones Trescientos Mil). Esta contratación está incluida en el Plan Anual de Contrataciones (PAC) con el Nº **313.603**.----------

CLAUSULA TERCERA:
El presente contrato es el resultado del proceso de Locación de Inmuebles Determinados, para Oficina Administrativa en la ciudad de San Juan Bautista, convocado por el INDERT, según Resolución N° 1290 de fecha 17 de mayo del 2016.----------

CLAUSULA CUARTA:
El plazo de vigencia del presente contrato es de **13 (Trece) meses**, contados a partir del **01 (uno) de junio del año 2016 (Dos Mil Dieciséis) al 30 (Treinta) de junio del año 2017 (Dos Mil Diecisiete)**, fecha en que quedará extinguido este Contrato de Locación y no conlleva ningún compromiso de renovación por motivos presupuestarios y financieros. Ante la eventualidad de una renovación de común acuerdo, se realizara conforme a lo dispuesto en el Art. 47 de la LEY 2051/03.----------

CLAUSULA QUINTA:
El canon mensual de Locación se fija en **Gs. 1.100.000.- (Guaraníes Un Millón Cien Mil) IVA Incluido**, dando un total de **Gs. 14.300.000.- (Guaraníes Catorce Millones Trescientos Mil)**. Ante

Lic. GUSTAVO ORTIZ
Director General
Unidad Operativa de Contrataciones

la eventualidad de que el presente contrato sea renovado, de conformidad a lo dispuesto en la Ley 2051/03 de Contrataciones Públicas, y el LOCADOR solicite reajuste del precio de arrendamiento este deberá pactarse de conformidad a lo establecido en el Art. 46 de la Ley 2051/03 de Contrataciones Públicas.----------

El LOCATARIO procederá a efectuar el pago total de los meses que correspondan al periodo fiscal 2016 por los servicios de locación, con acuse de la factura correspondiente y conforme a la disponibilidad presupuestaria y financiera: La suma a percibir asciende a **Gs. 7.700.000 (Guaraníes Siete Millones Setecientos Mil)**, y el saldo sujeto a la aprobación de la partida presupuestaria para el Ejercicio Fiscal 2017, asciende a la suma de **Gs. 6.600.000 (Guaraníes Seis Millones Seiscientos Mil)**.----------

En caso que el LOCATARIO decida rescindir el contrato en forma unilateral o por causa imputable al LOCADOR, este ultimo deberá realizar la devolución de los montos en conceptos de Alquileres pagados por anticipado y no devengados, en un plazo no mayor de 30 (treinta) días contados a partir de la entrega del inmueble arrendado, en una cuenta administrativa indicada por el LOCATARIO. En caso de no realizarse la devolución en el tiempo establecido, devengara un interés mensual de 2,5% (dos coma cinco por ciento) mensual del monto total del contrato a favor del LOCATARIO.--

CLAUSULA 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.----------

CLAUSULA SEPTIMA:

EL LOCADOR se obliga a:

a) El pago de los servicios de: Agua Corriente y Energía Eléctrica por el plazo de duración del presente contrato o hasta la fecha de rescisión del mismo.
b) El pago de los impuestos inmobiliarios, municipales, tasas, contribuciones u otro tipo de gravamen que pudiera pesar sobre el inmueble.
c) Recibir la suma estipulada en concepto de alquiler en la forma pactada.
d) Entregar al LOCATARIO la posesión del inmueble a partir de la firma del presente contrato.
e) Realizar las reparaciones necesarias en caso que el inmueble locado sufra algún deterioro no imputable al LOCATARIO, de conformidad a las condiciones establecidas en Cláusula Décima del presente Contrato.
f) 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:

g) Pagar el precio estipulado en concepto de alquileres en el lugar y tiempo pactado.
h) Realizar las reparaciones necesarias en caso que el inmueble locado sufra algún deterioro que le fuera imputable. de conformidad a las condiciones establecidas en Cláusula Décima del presente Contrato.
i) 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.
j) El LOCATARIO toma sobre si la responsabilidad derivada del riesgo por la utilización o manejo de cualquier artefacto, instalación o aparato de electricidad, refrigeración o similares, en la propiedad arrendada o que fuera puesto en lo sucesivo, así como los derivados de extravíos de cosas y pertenencias y los accidentes personales que en el inmueble pudiera suceder. EL LOCADOR queda liberado expresamente de todos ellos.

INSTITUTO NACIONAL DE DESARROLLO RURAL Y DE LA TIERRA · INDERT · Lic. GUSTAVO ORTIZ Director General Unidad Operativa de Contrataciones INDERT

CLAUSULA 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.--------

CLAUSULA 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.----------

CLAUSULA 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.----------

CLAUSULA 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 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 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 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.----------

CLAUSULA 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. 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 2 (dos) ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto en la Ciudad de Asunción, República del Paraguay, a los 06 días del mes de junio de 2016.

Sr. JOEL BENIGNO CORVALAN CACERES
Propietario del Inmueble

Lic. GUSTAVO ORTIZ CAREAGA
Representante del INDERT

INSTITUTO NACIONAL DE DESARROLLO RURAL Y DE LA TIERRA
UNIDAD OPERATIVA DE CONTRATACIONES