CONTRATO N° 009/2019

LOCACIÓN DE INMUEBLE DETERMINADO PARA LA OFICINA DE GESTIÓN DEL IPTA"
LC Nº 01/2019 ID Nº 364.096.-

Entre el **INSTITUTO PARAGUAYO DE TECNOLOGÍA AGRARIA** (IPTA), con RUC N° 80063744-5, con domicilio legal y sede central en la ciudad de San Lorenzo, Departamento Central y oficina de gestión en la Avda. Aviadores del Chaco N° 2998 esq. Tte. 1° Carlos Rocholl, Asunción, República del Paraguay, representada para este acto por el **Ing. Agr. LORENZO MEZA LÓPEZ, Director Nacional,** en su carácter de Encargado de Despacho, según Resolución IPTA N°233/2019 de fecha 30 de abril del corriente año con Cédula de Identidad N° 785.776, denominada en adelante el **LOCATARIO,** por una parte, y, por la otra, la firma **TUCO & TICO S.A.**, RUC Nº 80070366-9, domiciliada en la Avda. Aviadores del Chaco N° 2998 Esq. Tte.1° Carlos Rocholl, Asunción, República del Paraguay, representada para este acto por el **Sr. CLAUDIO EDUARDO WISZNIEWSKY DOMBER**, en carácter de Presidente, con Cédula de Identidad Nº 1.694.734, denominada en adelante **LOCADOR**, acuerdan celebrar el presente "CONTRATO de LOCACIÓN DE INMUEBLE DETERMINADO" 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) El Pliego de Bases y Condiciones y sus Adendas o modificaciones;
(c) Las Instrucciones al Oferente (IAO) y las Condiciones Generales del Contrato (CGC) publicadas en el portal de Contrataciones Públicas;
(d) La oferta del Proveedor;
(e) La resolución de adjudicación del Contrato emitida por la Contratante y su respectiva notificación;

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 del Pliego de Bases y Condiciones, en cuyo caso prevalecerá lo dispuesto en este.

PRIMERA:

El LOCADOR da en locación a favor del LOCATARIO un inmueble de su propiedad situado en Avda. Aviadores del Chaco Nº 2998 esquina Tte. Carlos Rocholl, Edificio Kuarahy Center e individualizado como finca Nº 14.248, Cta. Cte. Catastral Nº 14-1366-03, distrito de la Recoleta, de la ciudad de Asunción, del Departamento Capital, con una superficie total de 1.183 m2 de piso, distribuidos en Piso 1 B de 115 m2, que cuenta con(1) sanitario con dos boxes con divisorias de vidrio tipo Blindex, mamparas divisoria tipo durlock (1) equipo de aire acondicionado de 60.000 BTU marca Goodweather; Piso 1 C de 130 m2, que cuenta con dos (2) sanitarios, mamparas ciegas blindados; Piso 2 de 469 m2., con dos (2) sanitarios sexados, un (1) sanitario para capacidad diferente y un kitchenette; Piso 3: 469 m2., con un (1) sanitario privado, dos (2) sanitarios sexuados y un (1) kitchenette, que serán destinados para la Oficina de Gestión del Instituto Paraguayo de Tecnología Agraria (IPTA). Incluye un (2) aparcamiento para el piso 1B y 1C y cuatro (4) aparcamientos por piso, correspondientes a los Pisos 2 y 3, igualmente de 8 (ocho) aparcamientos situados en el estacionamiento colindante al edificio a ser locado por la Institución. Además incluye instalación de bocas de acondicionadores de aire, conforme a los requerimientos. El LOCATARIO podrá utilizar y servirse de las áreas de uso común conforme a la naturaleza y destino específicos de dichas áreas, siempre que tal uso no restrinja ni haga más onerosa la administración del EDIFICIO, los derechos de otros LOCADORES y usuarios del EDIFICIO, y los derechos del LOCADOR. Se adjunta el ANEXO 1 que habla de las Expensas Comunes y el ANEXO 2 que habla del Reglamento Interno del EDIFICIO, el cual pasa a ser parte integral de este contrato.

TUCO Y TICO S.A.
RUC 80070366-9

Instituto Paraguayo de Tecnología Agraria

SEGUNDA:
El crédito presupuestario para cubrir el compromiso derivado del presente Contrato está previsto conforme al Certificado de Disponibilidad Presupuestaria vinculado al Plan Anual de Contrataciones (PAC) con el ID N°364.096.

TERCERA:
El presente contrato es el resultado del proceso de Locación de Inmueble Determinado Nº 01/2019, convocado por el Instituto Paraguayo de Tecnología Agraria (IPTA), según Resolución Nº 173/2019. La La adjudicación fue realizada según Resolución N° 216/2019.

CUARTA:
El precio de la locación se fija en la suma mensual de Gs. 42.080.200 (Guaraníes cuarenta y dos millones ochenta mil doscientos) IVA incluido, pagaderos por mes vencido.
El precio de las expensas se fija en la suma mensual de Gs.6.699.000 (Guaraníes seis millones seiscientos noventa y nueve mil), pagaderos por mes vencido.

La garantía de alquiler abonada para el Contrato N° 001/2017 y contrato renovación 001/2018, será extendida al presente contrato a ser suscripto, de mutuo acuerdo, no habiendo necesidad de volver a abonar monto alguno bajo dicho concepto.

El monto total del presente contrato es de Gs. 878.025.600 (Guaraníes ochocientos setenta y ocho millones veinticinco mil seiscientos) IVA incluido, incluyen 18 (dieciocho) meses de alquiler y expensas comunes.

El pago se realizará en la Cuenta Corriente es: Banco Continental Cta. Cte. Nº 46-00361263-07 del LOCADOR.

El pago se realizará en guaraníes y por mes vencido, dentro de los 60 (sesenta) días posteriores a la presentación de la solicitud de pago correspondiente, de acuerdo al Plan de Caja institucional y a los fondos efectivamente transferidos por el Ministerio de Hacienda.

QUINTA:
El presente contrato tendrá una vigencia de 18 (dieciocho) meses, a partir del 03 de Mayo de 2019 hasta el 03 de Noviembre de 2020, que podrá renovarse de común acuerdo observando lo dispuesto en el Art. 47 de la Ley 2051/03 de Contrataciones Públicas.
La validez de la contratación, en cuanto a los compromisos para el Ejercicio Fiscal 2020, quedará sujeta a la aprobación de la partida presupuestaria correspondiente y la asignación del Plan Financiero Institucional de cada ejercicio fiscal.

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.

SÉPTIMA:
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 consumo de energía eléctrica correspondiente al primer piso B-NIS Nº 2811133,

primer piso C-NIS N° 2811126, segundo piso-NIS N° 2811123, tercer piso-NIS N° 2811121, por el plazo de duración del presente contrato o hasta la fecha de rescisión del mismo.

b) Realizar las reparaciones necesarias en caso que el inmueble locado sufra algún deterioro que le fuera imputable.

c) 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.

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.

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 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:
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 03 días del mes de Mayo de 2019.

Sr. CLAUDIO EDUARDO WISZNIEWSKY DOMBER
Representante Legal
TUCO & TICO
TUCO Y TICO S.A.
RUC 80070366-9

Ing. Agr. LORENZO MEZA LÓPEZ
Director Nacional IPTA
Encargado de Despacho

Instituto Paraguayo de Tecnología Agraria · Presidente

ANEXO 1

EXPENSAS COMUNES

Las expensas comunes son los servicios y gastos realizados en el periodo de un mes, para mantener en perfecta condiciones las áreas de uso común del EDIFICIO detalladas en este ANEXO, incluyendo la vereda. Cada UNIDAD pagará por las expensas comunes en proporción directa al valor de la UNIDAD en relación al valor total de las unidades alquiladas conforme a la planilla de precios.

De este anexo. Las expensas comunes incluyen los siguientes gastos:

- Seguridad nocturna en el área de palier de acceso al edificio
- Servicio y materiales de limpieza para las áreas de uso común
- Consumo de =
  - Agua corriente (ESSAP o equivalente)
  - Electricidad de las áreas de uso común(ANDE o equivalente)
- Mantenimiento, reparaciones, mejora y reemplazo de equipos y sistemas de las áreas de uso común, incluyendo:
  - Ascensor
  - Equipos de aire acondicionado que sirven a las áreas de uso común
  - Sistema hidráulico y de prevención contra incendios de las áreas de uso común
  - Sistema eléctrico de las áreas de uso común
  - Iluminación de fachadas y de áreas de uso común
  - Sistema de agotamiento de subsuelo
  - Otros gastos, servicios, mejoras y reemplazos que sean necesarios al funcionamiento adecuado del edificio, que sean contratados por el(los) propietario(s) de la(s) UNIDAD(es) o por el administrador elegido.
  - Póliza de Seguro contra incendios
  - Póliza de Seguro de Edificio contra todo Riesgo
- Azotea:
  - El nivel de Azotea podrá ser utilizado o alquilado por el PROPIETARIO, parcialmente o en su totalidad

Sr. CLAUDIO EDUARDO WISZNIEWSKY DOMBER
Presidente de TUCO & TICO

TUCO Y TICO S.A.
RUC 80070366-9

Ing. Agr. LORENZO MEZA LÓPEZ
Director Nacional IPTA
Encargado de Despacho

ANEXO 2

REGLAMENTO INTERNO DEL EDIFICIO

1° Respetado el sentido común, este Reglamento Interno de Edificio, en adelante el REGLAMENTO, rige los derechos, obligaciones y prohibiciones que tiene toda persona que en cualquier motivo, ocupe, visite, trabaje, o haga de los espacios de uso privado y en común del EDIFICIO, en adelante los USUARIOS en el EDIFICIO de la mejor forma posible, dentro de la normas generales aceptadas de educación, moralidad y buenas costumbres que todos debemos cumplir, así como regular el régimen de uso y disfrute del EDIFICIO conforme las disposiciones legales y Reglamentarias vigentes

2° EL EDIFICIO será administrado por un ADMINISTRADOR nombrado por el (los) PROPIETARIO(s)

3° El ADMINISTRADOR podrá reglamentar el acceso en las áreas del EDIFICIO a través de los medios que considere convenientes para los USUARIOS así como establecer horarios para el uso de los servicios comunes y para el acceso a las instalaciones, pudiendo cerrar aquellas dependencias o insta lalaciones cuando se considere convenientes para los fines de mantenimiento y/o buena convivencia entre los USUARIOS. Así mismo, podrán dictar reglamentaciones particulares sobre aquellas áreas, servicios, dependencias e instalaciones que estime convenientes.

4° LOS USUARIOS deberán usar las dependencias del EDIFICIO con las limitaciones establecidas por la Ley y las de este reglamento, teniendo siempre en cuenta los derechos de los demás USUARIOS. Para seguridad de todos, el ocupante de cada UNIDAD mantendrá al ADMINISTRADOR informado de la identidad de las personas naturales autorizados a acceder y hacer uso habitual de la UNIDAD.

5° Para minimizar el riesgo de incendio, no se permite el uso de leña o carbón para generar calor en el EDIFICIO, exceptuada la parrilla de la terraza. Se tolerará el uso de aparatos que generen calor por resistencia eléctrica cuando su consumo no haga exceder la potencia de del circuito utilizado.

6° Para seguridad de los USUARIOS y para mantener el padrón de uso, se prohíbe la práctica de juegos o deportes en el EDIFICIO.

7° La azotea podrá ser abierta a los USUARIOS por el ADMINISTRADOR, a su criterio, cuando un PROPIETARIO o LOCATARIO solicite autorización para un evento con suficiente antecedencia. El ADMINISTRADOR coordinará los eventos en forma de no inferir con el mantenimiento y publicara sus horarios en el cuadro de avisos del EDIFICIO. La prioridad de uso es por orden cronológica.

8° La basura y desperdicios deberán ser acondicionados en bolsos plásticos, clasificados para reciclaje y ubicados en los locales designados para cada clase, conforme determine el ADMINISTRADOR en función al horario y frecuencia de su remoción. Para seguridad de todos, los depósitos de basuras no podrán contener explosivos y materiales inflamables; objetos, efectos y desperdicios que excedan la capacidad del recipiente o envase; excrementos y materias orgánicas susceptibles de descomposición inmediata; tierra y residuos de materiales de construcción; ni cualquier desperdicio que el aseo urbano rechace a transportar, los cuales deberán ser eliminados por cada UNIDAD a sus expensas.

9° No se permiten mascotas o animales en el EDIFICIO

10° El área destinada para estacionamiento es exclusivamente para esta finalidad. Cada puesto de estacionamiento demarcado en el piso correspondiente en forma exclusiva a la UNIDAD a la cual pertenece. Los USUARIOS velarán que en cada puesto se estacione un (1) vehículo a motor cuya

TUCO Y TICO SA
RUC 80070366-9

proyección horizontal no ultrapase la demarcada en el piso. Se tolerará la ocupación de parte de los espacios demarcados con motocicletas, bicicletas o similares, siempre y cuando su proyección horizontal quede dentro de los límites y que se coloquen en la parte posterior del mismo, es decir, hacia la pared del fondo. Está prohibido lavar vehículo en el área de estacionamiento. La instalación en el estacionamiento de señales o aparatos de demarcación deberá ser autorizada previamente por el ADMINISTRADOR. Queda prohibido ocupar parte del estacionamiento con muebles, neumáticos en desuso, materiales u otros objetos distintos a los vehiculos para loa cuales fue diseñado.

Sr. CLAUDIO EDUARDO WISZNIEWSKY DOMBER
Presidente de TUCO & TICO

TUCO Y TICO S.A.
RUC 80070366-9

Ing. Agr. LORENZO MEZA LÓPEZ
Director Nacional IPTA
Encargado de Despacho