CONTRATO DE LOCACION DE INMUEBLE Nº 28/2012

En la ciudad de Filadelfia, Departamento de Boquerón República del Paraguay, a los 02 de mayo de 2012, la Gobernación de Boquerón (**LOCATARIO**), domiciliado ***Avda. HINDENBURG 667 – entre Palo Santo y Amistad***, representado para este acto por el **Gobernación Señor Walter A. F. STOCKL NOPPER,** con Cédula Identidad Nº 502.040 y el Señor **HANS PETER WARKENTIN FRIESEN,** con Cédula de Identidad Nº **1.640.614**, denominada en adelante el **LOCADOR**, domiciliado en la cuidad de Filadelfia, convienen en celebrar el presente Contrato de Locación de Inmueble, adjudicado por la Gobernación a través de la Resolución Nº 32/2012 de fecha 06 de febrero de 2012, dictada por el Gobernador, en el marco del llamado **LOCACIÓN DE INMUEBLES "ALQUILERES DE VIVIENDA S PARA EL GOBERNADOR Y PERSONALES ADMINISTRATIVOS DE LA GOBERNACION DE BOQUERON" BAJO LA MODALIDAD ESTABLECIDA EN LA RESOLUCIÓN MH/SSEAF/UCNT/Nº 59/07"**, que se regirá por las siguientes cláusulas y condiciones.-

CLAUSULA PRIMERA: ***OBJETO Y ALCANCE DEL SUMINISTRO.*** El **LOCADOR** cede en locación al **LOCATARIO** un inmueble de su propiedad situado en la ciudad de Filadelfia sobre la Calle Miller e/ Asunción y Cementerio consistente en una vivienda, con todas las instalaciones fijas, que se hallan sobre la misma, que será destinado para uso del **Personal Administrativo de la Gobernación de Boquerón**.-

CLAUSULA SEGUNDA: ***DOCUMENTOS DEL CONTRATO.*** Forman parte del presente Contrato los siguientes documentos:

1. La Resolución de la Gobernación Nº 32/2012 de fecha 06 de febrero de 2012, por la que se autoriza el alquiler del inmueble arriba mencionado.
2. Documentos de Identidad.
3. Hoja Anexa Nº 1 – Acta de Entrega de Inmueble.
4. El llamado a locación de Inmueble y sus documentaciones respaldatorias.

Los documentos anteriormente mencionados forman parte del Contrato y constituyen partes esenciales del mismo, tienen como fin especifico señalar a las partes las condiciones de cumplimiento del contrato, y estas se obligan a respetarlos.

En el caso de existir discrepancias o diferencias en la interpretación o aplicación de las cláusulas del presente contrato o entre este y los demás documentos señalados en la primera parte de esta cláusula, en el mismo orden establecido, siempre y cuando, con ello no se vulneren normas taxativamente establecidas en las leyes u otras disposiciones legales y vigentes.

LA GOBERNACION se reserva el derecho de resolver dichas diferencias, no obstante, si las mismas subsisten, se deja establecido que el ámbito en el que deberán concertarse las mismas, será la Jurisdicción de los Tribunales de la Capital de la República. Del Paraguay.-

CLAUSULA TERCERA: ***PLAZO DE EJECUCIÓN Y VIGENCIA DEL CONTRATO.*** El término de la vigencia del

contrato es desde 01 de enero hasta 31 de diciembre de 2012.-

CLAUSULA CUARTA: ***IDENTIFICACIÓN DEL CRÉDITO PRESUPUESTARIO PARA CUBRIR EL COMPROMISO DERIVADO DEL CONTRATO [ART. 37 INC. A) DE LA LEY Nº 2051].*** El pago por la locación del inmueble objeto del presente llamado a Locación de Inmuebles **"ALQUILERES DE VIVIENDAS PARA EL GOBERNADOR Y PERSONALES ADMINISTRATIVOS DE LA GOBERNACION DE BOQUERON", *BAJO LA MODALIDAD ESTABLECIDA EN LA RESOLUCIÓN MH/SSEAF/UCNT/Nº 59/07*** será financiado con los recursos aprobados en el Presupuesto General de la Institución, los fondos correspondientes al presente ejercicio fiscal ascienden a la suma de Gs. 275.400.000 (Guaraníes doscientos setenta y cinco millones cuatrocientos mil), y cuenta con el Certificado de Disponibilidad Presupuestaria.

CLAUSULA QUINTA: ***PRECIOS Y VALOR DEL CONTRATO [ART. 37 INC. C) DE LA LEY Nº 2051].*** El monto total por 12 (doce) meses de la locación se fija en **Gs. 76.800.000 (Guaraníes setenta y seis millones ochocientos mil), I.V.A. incluido**, (5% sobre el valor del alquiler), y el monto mensual del alquiler en **Gs. 6.400.000 (Guaraníes seis millones cuatrocientos mil), I.V.A. incluido**, (5% sobre el valor del alquiler) conforme se detalla en el siguiente cuadro:

ITEM	CODIGO DE CATALOGO	DESCRIPCION	UM	CANTIDAD	PRECIO POR MES (IVA INCLUIDO)	IMPORTE TOTAL (IVA INCLUIDO)
8	80131502 -003	ALQUILER DE VIVIENDA PARA PERSONAL ADMINISTRATIVO DE LA GOBERNACION DE BOQUERON	Meses	12	6.400.000	76.800.000
TOTAL						**76.800.000**

El **LOCATARIO** abonará el precio del alquiler en la Gobernación de Boquerón, sito en la ***Avda. HINDENBURG 667 – S entre Palo Santo y Amistad***.

El **LOCADOR** presentará por mes adelantado a la Gobernación las facturas de locación respectivas.

El pago de las facturas por los servicios de alquiler se realizará a través de la Secretaría Administrativa previa conformidad del Administrador del Contrato. El pago de los alquileres se realizará en moneda nacional y dentro de los treinta (30) días posteriores al pedido de pago presentado por el **LOCADOR**.

CLAUSULA SEXTA: ***RETENCIONES.*** Se aplicara una retención equivalente al cero punto cuatro por ciento (0.4%) 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 en el Art. 41 de la Ley Nº 2051/03 "De Contrataciones Públicas", modificado por Ley Nº 3439/2007.-

CLAUSULA SEPTIMA: ***REAJUSTE DE PRECIOS.*** Conforme al Art. 46 – Reajuste de Canon en Contratos con Particulares, de la Ley Nº 2051/03 se expresa que en los Contratos de Locación cuyo plazo sea superior a un (1) año, se podrá prever el reajuste del canon, que no será superior a la variación anual del índice de precios del costo de la vivienda, publicado por el Banco Central de Paraguay, para el periodo

anual del contrato vigente.-

CLAUSULA OCTAVA: ***EXPENSAS E IMPUESTOS.*** Desde la vigencia del presente contrato, correrán por cuenta del **LOCATARIO** el pago de los servicios de Agua Corriente. El pago de todos los impuestos, tasas y contribuciones tanto nacionales como locales (municipales) estarán a cargo del **LOCADOR**.

CLÁUSULA NOVENA: ***VERIFICACIONES.*** El **LOCADOR** o su representante podrán inspeccionar el inmueble en horas y días hábiles, a efectos de comprobar el correcto cumplimiento del contrato. Esta inspección no autoriza al **LOCADOR** a la revisión de equipos, documentos o archivos propios del Locatario. El incumplimiento de esta cláusula dará derecho a rescindir el contrato

CLÁUSULA DECIMA: ***CONDICIONES DE RECEPCIÓN DEL INMUEBLE.*** El **LOCATARIO** recibe el inmueble en buenas condiciones de uso y se compromete a conservarlo de igual forma, devolviéndolo como recibió, salvo los deterioros naturales de su buen uso.

CLÁUSULA DECIMO PRIMERA: ***REFORMAS.*** El **LOCATARIO** no podrá hacer ninguna reforma en el inmueble, objeto de esta locación, ni subarrendar todo o parte del mismo, o modificar su destino sin previa autorización por escrito de la Locadora.

CLÁUSULA DÉCIMO SEGUNDA: Toda mejora necesaria será realizada previa notificación de la misma al **LOCADOR**, quien si la aceptare, deberá comunicarlo por escrito y rembolsar el costo de la misma al **LOCATARIO**.-

El LOCATARIO se reserva el derecho de retirar las mejoras introducidas al inmueble y entregarlo en las mismas condiciones recibidas.-

CLÁUSULA DÉCIMO TERCERA: ***RESCISIÓN.*** El **LOCATARIO** podrá dar por terminado el presente contrato de locación en forma unilateral, sin derecho a indemnización o reclamo alguno por parte del **LOCADOR**, previa notificación con treinta (30) días de anticipación., conforme al art. 45 de la Ley Nº 2051/2003 de Contrataciones Públicas.-

Si el **LOCADOR** deseare que la Gobernación desocupe el inmueble antes del vencimiento de este contrato, podrá hacerlo por causa justificada, previa comunicación por escrito con treinta (30) días de anticipación.

CLÁUSULA DÉCIMO CUARTA: El **LOCATARIO** se obliga a la conservación, mantenimiento y devolución en las mismas condiciones de uso que recibe el inmueble, conforme consta en el Acta de Recepción mencionada, responsabilizándose de los daños y perjuicios por escrito entre las partes.-

CLÁUSULA DÉCIMO QUINTA: ***FALTA DE PAGO.*** La falta de pago por dos (2) meses consecutivos del canon de alquiler en la forma convenida o el incumplimiento de cualquiera de las cláusulas del presente contrato, dará derecho al **LOCADOR** a rescindirlo, y a exigir el desalojo, previa intimación extrajudicial, sin perjuicio de los daños y prejuicios que se lo hubiera causado. La intimación será realizada por escrito con constancia de recepción en el inmueble arrendado.-

CLÁUSULA DÉCIMO SEXTA: ***DEVOLUCIÓN DEL INMUEBLE.*** Al vencimiento del contrato en horas hábiles,

el Locatario entregará el inmueble a la Locadora en las mismas condiciones recibidas, ajustándose estrictamente al Inventario que formará parte del presente Contrato y se realizarán las verificaciones pertinentes.-

CLÁUSULA DÉCIMO SEPTIMA: *DOMICILIOS.* Las partes fijan sus domicilios en las direcciones referidas precedentemente.-

CLÁUSULA DÉCIMO OCTAVA: *ADMINISTRADOR DEL CONTRATO.* Según lo dispuesto en la resolución de adjudicación es designado como Administrador del contrato la Secretaría Administrativa de la Gobernación de Boquerón.-

CLÁUSULA DÉCIMO NOVENA: *JURISDICCIÓN.* En caso de conflicto en la interpretación de las disposiciones que regulen el presente contrato, si ellas no pueden ser solucionadas de común acuerdo, las partes se someterán a lo establecido en la Ley Nº 2.051/2003 "De Contrataciones Públicas" y su Decreto Reglamentario Nº 21.909, de no llegar a un acuerdo queda expedida la vía judicial en cuyo caso será dirimida por la Jurisdicción Civil Ordinaria de los Tribunales, en la ciudad de Asunción, en los términos del Código de Procedimientos Civiles y Comerciales del Capítulo pertinente.-

CLÁUSULA VIGESIMA: *SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS.* Cualquier diferencia que surja durante la ejecución de los contratos regulados por esta ley se dirimirá conforme con las reglas establecidas en la Ley Nº 2051 y en las Condiciones Generales y Especiales del Contrato.-

Para el caso que las Partes no resuelvan las controversias mediante negociación directa o avenimiento, éstas se obligan a someter sus diferencias a arbitraje conforme a las disposiciones de la Ley Nº 1879/02 de Arbitraje y Mediación y de la Ley Nº 2051/03 de Contrataciones Públicas, siempre que la materia sea arbitrable. A tales efectos, las Partes someterán el arbitraje ante un tribunal arbitral conformado por tres árbitros designados de la lista del Cuerpo Arbitral del Centro de Arbitraje y Mediación del Paraguay, que decidirá conforme a derecho, siendo el laudo definitivo vinculante para las Partes. Se aplicará el reglamento respectivo y demás disposiciones que regule dicho procedimiento al momento de ser requerido, declarando las Partes conocer y aceptar los vigentes, incluso en orden a su régimen de gastos y costas, considerándolos parte integrante del presente Contrato.-

Para la ejecución del laudo arbitral o para dirimir cuestiones que no sean arbitrables, las Partes establecen la competencia de los tribunales de la ciudad de Asunción, República del Paraguay.-

CLÁUSULA VIGESIMO PRIMERA: *CONVENIO MODIFICATORIO.* La Gobernación 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 y Decreto Reglamentario, previo cumplimiento de lo establecido en los art. 14 y 15 de la mencionada Ley.-

CLÁUSULA VIGESIMO SEGUNDA: *(ARTÍCULO 47.- RENOVACIÓN DE LOS CONTRATOS – LEY Nº 2051/03).* En los casos en que convenga a los intereses institucionales, de acuerdo con el informe que presente la unidad encargada de la administración de los bienes y la dirección financiera del organismo, la entidad o la municipalidad, podrán renovarse los contratos de locación de bienes inmuebles, sujetándose

a los principios enumerados en el Artículo 4° de esta ley, hasta por dos periodos consecutivos.

CLÁUSULA VIGESIMO TERCERA: *SUSPENSIÓN DE LA EJECUCIÓN DEL CONTRATO COMO CONSECUENCIA DE UNA PROTESTA.* En caso de que la Dirección Nacional de Contrataciones Públicas resolviera suspender la adjudicación de una Contratación como consecuencia de una protesta recibida en relación a la misma, en caso de que la Contratante ya hubiese suscripto el Contrato resultante de la adjudicación, la misma procederá a la inmediata suspensión de la ejecución del Contrato, hasta que la Dirección resuelva la protesta que provocó la suspensión del procedimiento.-

CLÁUSULA VIGESIMO CUARTA: *ANULACIÓN DE LA ADJUDICACIÓN POR PARTE DE LA DIRECCIÓN NACIONAL DE CONTRATACIONES PÚBLICA.* Si la Dirección Nacional de Contrataciones Públicas 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 Dirección Nacional de Contrataciones Públicas, sin responsabilidad alguna para los Contratantes.-

En fe de lo cual, las partes firman el presente Contrato de conformidad con las Leyes de la República del Paraguay, el día ..08.....del mes de ..mayo....del año 2012, en dos ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto, recibiendo cada parte una de las copias.-

HANS PETER WARKENTIN FRIESEN
LOCADOR

WALTER A. F. STOCKL NOPPER
GOBERNACION DE BOQUERON