CONTRATO S.G. MINISTRO N°326 /2016

Entre el **MINISTERIO DE OBRAS PUBLICAS Y COMUNICACIONES** con domicilio en Oliva esquina Alberdi, República del Paraguay, representada para este acto por S.E. **Econ. RAMON JIMENEZ GAONA**, en su carácter de Ministro de Obras Públicas y Comunicaciones, denominado en adelante LOCATARIO, por una parte, y, por la otra, la empresa **BUENA SUERTE S.A.I.C.,** con RUC N° 80001669-6, con domicilio en Alberdi N° 456, Edificio Cardinal, Planta Baja, de la ciudad de Asunción, República del Paraguay, con RUC N° 80001669-6, denominada en adelante LOCADOR, representada en este acto por el Señor **MANUEL MARIA IBARRA DE BARROS BARRETO**, con C.I. N° 573.410, 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) La Carta de Invitación y sus Adendas o modificaciones;
(c) Las Instrucciones a los Oferentes (IAO);
(d) La Oferta del Proveedor; y,
(e) La Resolución de adjudicación del Contrato emitida por el Locatario y su respectiva notificación.

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, siempre que no contradigan las disposiciones de la Carta de Invitación, en cuyo caso prevalecerá lo dispuesto en este último documento mencionado

PRIMERA:

EL LOCADOR da en locación a favor del LOCATARIO un inmueble de su propiedad con Cta. Cte. Catastral N° 10-0427-04/05-01, 05-02,05-05,-05-06,05,13-05-14 del 5° Piso, 10-0427-04/08-15,08-14,08-05,08-07,08-11,08-10,08-08, 08-09 del 8 Piso, de la ciudad de Asunción, conforme con 2 oficinas.

SEGUNDA:

El crédito presupuestario para cubrir el compromiso derivado del presente contrato está previsto en el objeto del gasto **250 ALQUILERES Y DERECHOS,** Fuente de Financiamiento 10, correspondiente al Ejercicio Fiscal año 2016. Está incluida en el Plan Anual de Contrataciones (PAC) con el Nº 310632.

Esta contratación corresponde al un llamado PLURIANUAL y su validez apara el ejercicio fiscal 2017 quedará sujeta a la aprobación de las partidas presupuestarias correspondientes al mismo

TERCERA:
El presente contrato es el resultado del proceso de locación N° 01/2016, convocado por Ministerio de Obras Públicas y Comunicaciones, según resolución N° 393/2016.

CUARTA:

El precio de la locación se fija en la suma de Gs. 28.527.000 (Guaraníes veintiocho millones quinientos veintisiete mil) IVA incluido, pagaderos por mes vencido, en función a la disponibilidad presupuestaria del ejercicio correspondiente.

El precio de las expensas se fija en la suma de Gs. 5.655.500 (Guaraníes cinco millones seiscientos cincuenta y cinco mil quinientos) IVA incluido en forma mensual

Buena Suerte S.A.I.C.

El monto total del presente contrato es de Gs. 410.190.000 (Guaraníes cuatrocientos diez millones ciento noventa mil) IVA incluido.

El pago se realizará en la Cuenta Corriente del LOCADOR

QUINTA:

El presente contrato tendrá una vigencia de 12 (doce) 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. 41° de la Ley 2.051/03 modificado por el Art. 1° 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 precio de la locación incluye todos los gastos de expensas y servicios básicos: agua, corriente (ESSAP) por el plazo de duración del presente contrato o hasta la fecha de rescisión del mismo.
b) Pagar el precio estipulado en concepto de alquiler 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, excepción de 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 administración del contrato estará a cargo de la Dirección de Bienes y Suministros

DECIMA:

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

Buena Suerte S.A.I.C.

DECIMO PRIMERA:

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 SEGUNDA:

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.

DECIMO TERCERA:

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.
El LOCATARIO no asumirá ninguna responsabilidad con relación a la prestación de servicios que el LOCADOR realice una vez vencidos los plazos contractuales o superen el monto adjudicado, sin contar con el correspondiente convenio modificatorio previamente suscripto entre las partes. De igual manera, los acuerdos verbales entre las partes, durante la vigencia del presente contrato son nulos y sin ningún efecto.

DECIMO CUARTA:

Queda a cargo del LOCATARIO 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 instalados en el local arrendado.

DECIMO QUINTA:

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 artículo 45 de la Ley Nº 2051 "DE CONTRATACIONES PUBLICAS", 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.

Buena Suerte S.A.I.C.

c) El incumplimiento de cualquiera de las disposiciones establecidas en las cláusulas del presente contrato de locación será causal de rescisión del mismo.

DECIMO SEXTA:

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.
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 (días) calendarios siguientes a la firma del contrato. La garantía de fiel cumplimiento debe ser equivalente al 5% del monto total del contrato.

DECIMO SEPTIMA:

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 31 días del mes de agosto de 2016.

Buena Suerte S.A.I.C.

SR. MANUEL MA. IBARRA DE BARROS BARRETO
EL LOCADOR

Econ. RAMON JIMENEZ GAONA
EL LOCATARIO