CONTRATO DE LOCACION DE INMUEBLE DE LA OFICINA REGIONAL DE PEDRO JUAN CABALLERO ENTRE EL FONDO GANADERO Y LA SRA. ADELAIDA FLEITAS RAMIREZ

En la ciudad de Asunción a los 12 días del mes de enero de 2016, entre el **FONDO GANADERO**, con domicilio en la Avda. Mcal. López Nº 1699 esq. República Dominicana de la capital, representado por su Presidente, el **Sr. MARTIN MACIEL,** con C.I. Nº 1.292.680, nombrado por Decreto Nº 184 de la Presidencia de la República del Paraguay del 04 de setiembre de 2013, y de la cual se toma por Res. N° 1, Acta N° 37 de fecha 09 de setiembre de 2013 del Comité de Administración del Fondo Ganadero, y autorizado por Resolución N° 7, Acta Nº 51 de fecha 22 de diciembre de 2015, para la suscripción del presente contrato, por una parte, y la otra la **Sra. ADELAIDA FLEITAS RAMIREZ**, con C.I. Nº 3.840.490, con domicilio en la calle Carlos Antonio López e/ Alberdi, de la ciudad de Pedro Juan Caballero, con teléfono Nro. (0976) 969-756 en carácter de propietaria del inmueble situado sobre la calle Carlos Antonio López e/ Alberdi, de la ciudad de Pedro Juan Caballero, convienen en celebrar el presente contrato de locación, que se regirá por las siguientes cláusulas: ----------

PRIMERA: El presente contrato tiene por objeto establecer los derechos y obligaciones que asumen el **FONDO GANADERO** y la **Sra. ADELAIDA FLEITAS RAMIREZ**, con relación a la locación de inmueble para la Oficina Regional de Pedro Juan Caballero del Fondo Ganadero, aprobado por Resolución N° 7, Acta Nº 51 de fecha 22 de diciembre de 2015 del Comité de Administración del Fondo Ganadero. El mismo se encuentra previsto en el Plan Anual de Contrataciones Nº 301.583, bajo la modalidad de locación de inmuebles, conforme a lo establecido en el Art. 44 de la Ley Nº 2051/03 de Contrataciones Públicas, Reglamentada por Resolución DNCP Nº458/12.----------

SEGUNDA: La **Sra. ADELAIDA FLEITAS RAMIREZ**, en adelante denominada "locadora", da en locación al **FONDO GANADERO**, en adelante denominado "el locatario" un inmueble situado en la calle Carlos Antonio López e/ Alberdi, de la ciudad de Pedro Juan Caballero, con Cuenta Corriente Catastral N° 29-0065-03, para utilizarlo como sede de la Oficina Regional de Pedro Juan Caballero del Fondo Ganadero.----------

El Local cuenta con las siguientes características; Salón de 4 mts. de frente x 12 mts. de fondo con un baño, contando con un Área de Servicio en la parte del fondo, Techo tipo yeso, pared con pintura en buen estado, en las uniones del techo con las paredes tienen detalles de molduras en yeso, incluye aire acondicionado tipo split de 18.000 BTU. La misma cuenta con agua corriente propio de pozo artesiano, guardia de seguridad nocturna y mantenimiento de limpieza en la parte exterior del edificio en forma diaria, y el costo de estos servicios están incluidos en las expensas, a excepción del suministro de agua potable a través del pozo artesiano, que tiene un costo diferenciado de mantenimiento mensual de Gs. 40.000.- (Guaraníes cuarenta mil).----------

El Salón fue dividido en tres partes, de los cuales la oficina del Jefe de Regional y Técnico, son distribuidas mediante mamparas, el Área de Servicio y Archivo se encuentran separadas con pared de material.----------

TERCERA: El presente contrato tendrá **vigencia de 12 (doce) meses, contados a partir del** 1º **de** enero **de** 2016 **al** 31 **de** diciembre **de** 2016.----------

CUARTA: Para los fines de este contrato, el locatario se compromete a pagar a la locadora un monto máximo de **Gs. 36.000.000.- (Guaraníes treinta y seis millones),** IVA incluido 5% (cinco por ciento), pagaderos en forma mensuales por doce meses iguales a la suma de Gs. 3.000.000. (Guaraníes tres millones), IVA incluido 5% (cinco por ciento), en concepto de alquiler de la Oficina Regional de Pedro Juan Caballero, que serán abonados por mes adelantado.----------

El precio del contrato podrá ser reajustado conforme lo establece el Art. 61 de la Ley 2051/03, de Contrataciones Públicas; siempre y cuando exista un pedido por escrito de parte de la locadora, y si el locatario cuenta con la suficiente disponibilidad presupuestaria en el rubro correspondiente.----------

La fórmula a ser aplicada es la siguiente: **PR = PB x FR**

PR = precio reajustado
PB = precio básico del contrato (indicado en el formulario de lista de precios)
FR = factor de reajuste
FR = [(0,60 x TC1/TC0) + (0,40 x IPC1/IPC0)]
Donde:

VERIFICADO
Asesoría Jurídica

Martin Maciel
Presidente
Fondo Ganadero

TC1 = tipo de cambio promedio de los treinta días previos a la solicitud de ajuste, publicado por el BCP.
TC0 = tipo de cambio del día de suscripción del contrato, publicado por el BCP.
IPC1 = índice de precios al consumidor del mes anterior a la solicitud de reajuste.
IPC0 = índice de precios al consumidor correspondiente al mes de la suscripción del contrato.

QUINTA: Manifiesta el locatario que ha recibido la unidad objeto de este contrato, en buen estado de conservación y uso, debidamente pintado, con sus aberturas, sus instalaciones internas y externas en buen estado. Se obliga el locatario a conservar y mantener en las mismas condiciones recibidas y al término del contrato devolverá al propietario en las mismas condiciones que ha recibido. Todo gasto que deba efectuarse para la conservación y mantenimiento del salón arrendado, durante la vigencia de este contrato serán soportados exclusivamente por el locatario, salvo del deterioro proveniente del efecto de la naturaleza.----------

SEXTA: El locatario no podrá ceder, sub arrendar, ni transferir a terceros los derechos y obligaciones que por este contrato le corresponde, sin la previa y expresa conformidad de la locadora por escrito.----------

SEPTIMA: Para el procesamiento del pago la locadora deberá presentar su factura a la Oficina Regional de Pedro Juan Caballero del Fondo Ganadero, sito en la calle Carlos Antonio López e/ Alberdi, de la ciudad de Pedro Juan Caballero, dentro de los 5 (cinco) primeros días de cada mes, acompañados de su certificado de cumplimiento tributario al día. Los pagos se realizarán dentro de los 10 (diez) días hábiles posteriores a la presentación de los documentos mencionados, en la Oficina Regional de Pedro Juan Caballero del Fondo Ganadero, el cual se imputará con cargo al Objeto del Gasto 250 – ALQUILERES Y DERECHOS, del Presupuesto General de Gastos de la Nación para el Fondo Ganadero. Del monto de cada factura, el locatario, realizará las siguientes retenciones: 0,4% en concepto de lo reglamentado en Ley Nº 2051/03 de Contrataciones Públicas y las demás retenciones previstas en la Ley 125/91.----------

OCTAVA: La falta de pago de 2 (dos) o más cuotas facultará a la locadora a solicitar el desalojo judicial por falta de cumplimiento de las obligaciones asumidas por este contrato. Todos los gastos que demanden el desalojo judicial serán soportados por el locatario.----------

NOVENA: El locatario no podrá introducir modificaciones en la unidad arrendada sin autorización escrita de la locadora, dejando establecido que en ningún caso podrá modificar las partes esenciales del inmueble. El locatario se compromete a entregar el local arrendado al locador en las mismas condiciones en que la recibió.----------

DECIMA: El locatario se obliga al pago de servicio de energía eléctrica (ANDE) y el servicio telefónico (COPACO), finalizada la vigencia del presente contrato, el locatario deberá entregar a la locadora copia de los comprobantes de pago efectuados por los servicios enunciados. En el caso de concluir definitivamente la relación contractual entre la locadora y el locatario, este ultimo deberá entregar la ultima factura de pago de los servicios descriptos anteriormente.----------

DECIMA PRIMERA: El locatario se compromete a: 1) No darle otro destino más que el comercio lícito, permitido por las leyes. 2) El orden, la moral y la higiene serán estrictamente exigidos dentro del Local arrendado de acuerdo a las ordenanzas municipales.----------

DECIMA SEGUNDA: La recepción de la propiedad arrendada, al término del contrato o en oportunidad de rescisión, se realizara como indica esta cláusula: a) La locadora debe informar con 60 días previos al vencimiento del presente contrato, mediante un pre aviso, su deseo de continuar o no con el arrendamiento para que el locatario pueda realizar los trámites administrativos que hacen al caso; b) En caso de manifestar el deseo de no continuar el locatario deberá acordar, a más tardar 20 días antes del vencimiento del contrato, con la locadora el día y la hora para constatar el estado del Local arrendado. c) La locadora realizará la comprobación de la propiedad, el estado en que se encuentra e indicando en su caso las reparaciones necesarias para recibirlas en las condiciones pactadas. d) Si así acordaren las partes, las reparaciones podrán ser efectuadas por la locadora, cuyos gastos deberán ser pagados por el locatario. e) Debiendo encontrarse la propiedad arrendada en las mismas condiciones en que fue entregada, y en perfecto estado de funcionamiento de accesorios e instalaciones, se procederá a la recepción conjuntamente con la entrega de la copia de pago por la provisión de los servicios mencionados en la cláusula decima; f) La locadora en ningún caso podrá exigir al locatario que desaloje el inmueble arrendado antes de la fecha de vencimiento del presente contrato. Queda

VERIFICADO
Asesoría Jurídica

Martín Maciel
Presidente
Fondo Ganadero

expresamente determinado que solamente a partir de la recepción por el Locador de la propiedad arrendada, cesan las obligaciones del presente contrato.----------

DECIMA TERCERA: Al término del Contrato, sea por vencimiento del plazo estipulado, falta de pago del canon del alquiler, o por cualquier otra causa de terminación del contrato determinada en el art. 57 de la Ley N° 2051/03 de Contrataciones Públicas, da derecho a la locadora, a hacerse cargo de inmediato de la propiedad arrendada, aunque el locatario esté ausente y la unidad se hallare cerrada, con intervención judicial o notarial en su caso.----------

DECIMA CUARTA: El locatario toma la responsabilidad derivada del riesgo por la utilización o manejo de cualquier artefacto, instalación o aparato de electricidad, refrigeración o similares, en el salón arrendado o que fuera puesto en lo sucesivo, así como los derivados de extravíos de cosas o pertenencias, y los accidentes personales que en la unidad pudiera suceder, liberando a la locadora expresamente de todo ello.----------

DECIMA QUINTA: Las partes contratantes someterán las diferencias que puedan surgir en el cumplimiento, aplicación o interpretación de este contrato a la jurisdicción ordinaria de los tribunales de Asunción, República del Paraguay, previo agotamiento de las instancias conciliatorias.----------

DECIMA SEXTA: Serán causales de rescisión del presente contrato, cualquiera de los motivos indicados a continuación: a) La falta de dos o más pagos mensuales por parte del locatario; b) Si cualquiera de las partes fuere declarado en quiebra o en estado de insolvencia o hubiere pedido arreglo judicial con la totalidad de sus acreedores, que le prive de la administración de sus bienes.----------

Si cualquiera de las partes decidiese rescindir el contrato, por causales enunciadas precedentemente, notificará por escrito la resolución respectiva a la otra, debiendo pronunciarse la misma en el plazo de 8 días corridos, luego de haber recibido la notificación de rescisión.----------

EN FE DE LO CUAL, las partes a través de sus representantes debidamente autorizados, firman el presente contrato de 3 (tres) páginas, progresivamente numeradas, en 2 (dos) ejemplares de igual tenor y a un solo efecto, en la Ciudad de Asunción, República del Paraguay.----------

FONDO GANADERO PRESIDENCIA

Sra. ADELAIDA FLITAS RAMIREZ
Locadora

Sr. MARTIN MACIEL
Presidente del FONDO GANADERO

VERIFICADO
Asesoría Jurídica