ANEXO 4

PROFORMA DE CONTRATO DE LOCACIÓN DE INMUEBLE

Entre_____ (nombre de la entidad) con domicilio en _____, República del Paraguay, representada para este acto por_____, en su carácter de _____ conforme a _____ (Resolución-Decreto) con Cédula de Identidad N° _____, denominado en adelante **LOCATARIO**, por una parte, y, por la otra, el/la Sr/a _____, con domicilio en _____, República del Paraguay, con Cédula de Identidad Nº _____denominada en adelante **LOCADOR**, 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) 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) los datos cargados en el SICP;
(d) La oferta del Proveedor;
(e) La resolución de adjudicación del Contrato emitida por la Contratante y su respectiva notificación;
(f) Garantía de Cumplimiento de Contrato.

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 la calle YEGROS Nº 690 – PISO 19 – EDIFICIO INTER EXPRESS e individualizado como finca Nº_____ Cta. Cte. Catastral Nº 11-0055-06/19-00, distrito de _____, de la ciudad de ASUNCION, con una superficie de_____, que será destinado para local de oficinas administrativas de la SECRETARIA NACIONAL DE LA VIVIENDA Y EL HABITAT (SENAVITAT).

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° 349.060.-

TERCERA:
El presente contrato es el resultado del proceso de Locación de Inmueble Determinado N° 01-18 "Alquiler de inmueble para oficina", convocado por la Secretaría Nacional de la Vivienda y el Hábitat, según resolución N° 1051 del 17 de mayo de 2018.

CUARTA:
El precio de la locación se fija en la suma (*mensual / diaria*) de Guaraníes_____ (Gs._____) IVA incluido.

El monto de la Garantía es de Guaraníes_____(Gs._____).

El monto total del presente contrato es de Gs._____ (Gs._____) IVA incluido.

El pago del alquiler se realizará de la siguiente forma:

- El monto correspondiente al año 2018 será abonado en su totalidad junto con la garantía de alquiler en forma adelantada, una vez emitido el Código de Contratación.
- El monto correspondiente al año 2019 será abonado en su totalidad en forma adelantada, a principio del año 2019, una vez aprobada la disponibilidad presupuestaria y financiera correspondiente a ese Ejercicio Fiscal.

Los pagos se realizarán en un máximo de 60 días a partir de la presentación de la factura legal correspondiente, en la oficina de la SENAVITAT, ubicado en Independencia Nacional N° 909 esq. Manuel Domínguez – Asunción.

El pago de la garantía de alquiler se realizará por única vez, a la vigencia del contrato.

Los pagos deberán solicitarse en Mesa de Entrada de la Institución, a través de una nota dirigida a la SENAVITAT, anexando la factura legal respectiva. Serán abonados vía acreditación en la cuenta bancaria que el proveedor acredite.

La SENAVITAT realizará las siguientes retenciones, sobre el importe de cada factura:

- 0,4 conforme al Artículo 41 de la Ley 2.051 de "Contrataciones Públicas".
- Retención del IVA y Renta, si correspondiere.

El pago se realizará en la Cuenta Corriente Nº _____ del LOCADOR

QUINTA:
El presente contrato tendrá una vigencia de 12 meses a partir del_____ *(fecha de inicio de la locación)* hasta_____ *(fecha de término de la locación) que podrá renovarse de común acuerdo observando lo dispuesto en el Art. 47 de la Ley 2051/03*

La contratación es plurianual. Por tanto, el monto previsto para el año 2019 quedará sujeto a la aprobación de la disponibilidad presupuestaria y financiera correspondiente a ese 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.

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 pago de los servicios de: agua corriente de la Cta. Cte. Ctral Nº_____provisión de energía eléctrica del medidor Nº_____ y por consumo de la línea telefónica Nº_____por el plazo de duración del presente contrato o hasta la fecha de rescisión del mismo. *[Se podrán indicar otros conceptos pagaderos por el Locatario, ej., tasa de recolección de basuras, etc.]*
b) Pagar el precio estipulado en concepto de alquileres 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. *[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 Administrador del Contrato es la Dirección General de Gabinete, responsable de la ejecución del contrato.

Por su parte, será responsabilidad del Dpto. de Administración de Contratos y Pólizas, dependiente de la Dirección Administrativa y de la Dirección General de Administración y Finanzas, el monitoreo y vigilancia de las prestaciones estipuladas en la Carta de Invitación, las obligaciones y plazos pactados en los contratos.

NOVENA:
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.-

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.-

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 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 TERCERA:
Al producirse la desocupación de la unidad arrendada, EL LOCATARIO deberá: A) Acordar con el LOCADOR día y hora para constatar el estado del inmueble y labrar un Acta; B) Presentar copias de las últimas facturas abonadas por los servicios públicos.

EL LOCATARIO entrega en este acto a LA LOCADORA la suma de _____ (G. _____. -) en concepto de la garantía, para responder a las obligaciones emergentes de este contrato de locación, no se imputará al alquiler ni a otros conceptos, no devengará interés alguno y será devuelta a los sesenta días después de la rescisión de este contrato, si correspondiera. ----------

El importe depositado como garantía no podrá ser imputado a alquileres atrasados ni a pago de servicios públicos, y será devuelto al locatario en el plazo de 60 días posteriores a la finalización del contrato y/o entrega del inmueble, previa deducción de las reparaciones necesarias que hayan sido constatadas y acordadas por las partes.

DECIMO CUARTA:
La garantía para el fiel cumplimiento del contrato se regirá por lo establecido en el Anexo B. Punto 14 de la Carta Invitación.

El Proveedor deberá garantizar el fiel cumplimiento del Contrato por un porcentaje equivalente al 5% del valor total del contrato, con una vigencia para la cual deberá ser considerada todo el plazo de ejecución del contrato, más un periodo de 30 días calendarios. Si la ejecución del contrato se extendiere por la razón que fuese, la garantía del fiel cumplimiento del contrato deberá extenderse por el mismo plazo más de 30 días calendarios.

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 deberá ajustarse al formulario estándar incluido en el Anexo 5 de la Carta de Invitación.
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 de Cumplimiento de Contrato deberá ser presentada por el Proveedor dentro de los diez (10) días calendarios siguientes a partir de la fecha de suscripción del Contrato, salvo que la entrega de los bienes o la prestación de los servicios se realicen dentro del citado plazo.

La falta de constitución y entrega oportuna de las garantías será causal de rescisión del Contrato por causa imputable al contratista.

La Garantía de Cumplimiento de Contrato, sea cual fuere la forma de instrumentación adoptada, se hará efectiva sólo con posterioridad a que la Contratante haya resuelto la rescisión del contrato por causa imputable al Contratista, conforme al procedimiento previsto en el artículo 59 “Rescisión de Contrato” de la Ley 2051/03.

La Garantía de Cumplimento será liberada por la Contratante y devuelta al Proveedor, a requerimiento de parte, a más tardar treinta (30) días contados a partir de la fecha de Cumplimiento de las obligaciones del Proveedor en virtud del Contrato, incluyendo cualquier obligación relativa a la garantía de los bienes.

DECIMO QUINTA:
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 SEXTA:
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 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 _____, República del Paraguay, a los _____ días del mes de _____ de 2018.