CONTRATO UTGS N° 03 /2022

CONTRATO PARA EL ALQUILER DEL PISO 12 DEL EDIFICIO AYFRA PARA LA UTGS, SUSCRIPTO ENTRE LA EMPRESA TERRAFORTE S.A. Y LA UNIDAD TÉCNICA DE GABINETE SOCIAL, DEPENDIENTE DE LA PRESIDENCIA DE LA REPÚBLICA., PLURIANUAL 2022/2023/2024

Entre **LA UNIDAD TÉCNICA DEL GABINETE SOCIAL DE LA PRESIDENCIA DE LA REPÚBLICA,** con domicilio en el Piso 12 del Edificio Ayfra, sito en Presidente. Franco esq. Ayolas, de la ciudad de Asunción, capital de la República del Paraguay, representada para este acto por la **C.P. CINTHIA BEATRÍZ GUILLÉN FERRARI**, con cédula de identidad N° 2.277.897, autorizado por Resolución Institucional N° 123 de fecha 11/10/2021, denominado en adelante el **LOCATARIO**, por una parte, y, por la otra, la empresa **TERRAFORTE S.A.**, con domicilio en San Francisco N° 457 c/ España, de la ciudad de Asunción, Capital de la República del Paraguay, representada por el Abg. **PABLO TROCHE,** con Cédula de Identidad N° 479.220, denominada en adelante el **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) 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;

Los documentos que forman parte del Contrato deberán considerarse mutuamente explicativos; en caso de contradicción o discrepancia entre los documentos que forman parte integral del Contrato, la prioridad de los mismos será en el orden enunciado anteriormente.

DOCUMENTOS ADICIONALES DEL CONTRATO.

Los documentos adicionales del contrato son:

(a) La Garantía de Fiel Cumplimiento;
(b) La constancia de presentación de la Declaración Jurada de Bienes y Rentas, Activos y Pasivos ante la Contraloría General de la República, de todos los sujetos obligados en el marco de la Ley N° 6355/19;

CLAUSULA PRIMERA:

El LOCADOR, en el carácter invocado, da en locación a la Unidad Técnica del

TERRAFORTE S.A.

CONTRATO UTGS N° 03 /2022

CONTRATO PARA EL ALQUILER DEL PISO 12 DEL EDIFICIO AYFRA PARA LA UTGS, SUSCRIPTO ENTRE LA EMPRESA TERRAFORTE S.A. Y LA UNIDAD TÉCNICA DE GABINETE SOCIAL, DEPENDIENTE DE LA PRESIDENCIA DE LA REPÚBLICA., PLURIANUAL 2022/2023/2024

Gabinete Social de la Presidencia de la República, un inmueble de su propiedad, con Cta. Cte. Ctral. 10.0395.02/12-01, 10.0395.02/12-02, 10.0395.02/12-03 y 10.0395.02/12-04, ubicados en el Piso 12, y las catorce cocheras del primer subsuelo con Cta. Cte. Catastral N° 10.0395.02/A-39, 10.0395.02/A-40, 10.395.02/A-41, 10.0395.02/A-42, 10.0395.02/A-43, 10.0395.02/A-44, 10.0395.02/A-45, 10.0395.02/A-46, 10.0395.02/A-15, 10.0395.02/A-16 10.0395.02/A-17, 10.0395.02/A-36, 10.0395.02/A-37 y 10.0395.02/A-38, del Edificio Ayfra, sito en Pte. Franco esq. Ayolas de esta capital.

CLAUSULA SEGUNDA:

2.1. El crédito presupuestario para cubrir el compromiso derivado del presente contrato está previsto en el Presupuesto General de la Nación para el Ejercicio Fiscal 2022, en las siguientes partidas:

Año	Tipo	Programa	S. Prog.	Proyecto	S.O.G	F.F.	O.F.	Dpto	Monto
2022	3	1	0	3	251	10	1	99	211.371.462
2022	3	1	0	3	242	30	302	99	111.117.864
								Total	**322.489.326.**

2.2. El crédito presupuestario para cubrir el compromiso del presente contrato correspondiente al Ejercicio Fiscal 2022 es de **Gs. 322.489.326.-** (guaraníes trescientos veinte y dos millones cuatrocientos ochenta y nueve mil trescientos veinte y seis).

2.3 Los recursos comprometidos que corresponden a los ejercicios Fiscales 2023/2024 quedan sujeto a la Aprobación del Presupuesto General de la Nación para el Ejercicio Fiscal de cada año.

2.4. Esta contratación está incluida en el Plan Anual de Contrataciones (PAC) con el N° 416.336.

CLAUSULA TERCERA:

El presente contrato es el resultado del proceso de Locación de Inmueble Determinado N° 02/2022 para el Alquiler del Piso 12 del Edificio Ayfra, convocado por la Unidad Técnica del Gabinete Social dependiente de la Presidencia de la República, según Resolución Institucional N° 116 del 30 de junio de 2022.

TERRAFORTE S.A.

CONTRATO UTGS N° 03 /2022

CONTRATO PARA EL ALQUILER DEL PISO 12 DEL EDIFICIO AYFRA PARA LA UTGS, SUSCRIPTO ENTRE LA EMPRESA TERRAFORTE S.A. Y LA UNIDAD TÉCNICA DE GABINETE SOCIAL, DEPENDIENTE DE LA PRESIDENCIA DE LA REPÚBLICA., PLURIANUAL 2022/2023/2024

CLAUSULA CUARTA:

El precio total del alquiler corresponde a **Gs. 1.289.957.304,** (guaraníes mil doscientos ochenta y nueve millones novecientos cincuenta y siete mil trescientos cuatro). Para el Ejercicio Fiscal 2022 se fija en la suma de **Gs. 322.489.326,** (guaraníes trescientos veinte y dos millones cuatrocientos ochenta y nueve mil trescientos veinte y seis), por concepto de pago de las expensas comunes del edificio y locación, incluidos impuestos y gravámenes correspondientes que se distribuyen conforme sigue;

EJERCICIO FISCAL 2022							
SGrOG	**DESCRIPCIÓN DEL SUB-GRUPO/OBJETO DE GASTO (SGROG)**	**DESCRIPCIÓN**	**MODALIDAD**	**MONTO MENSUAL IVA INCLUIDO**	**MESES**	**FF**	**MONTO TOTAL IVA INCLUIDO**
242	Mantenimiento y reparaciones menores de edificios y locales	Expensas Comunes por Alquiler del Piso 12 del Edificio Ayfra	Locación de Inmueble	Gs. 18.519.644	6	30	111.117.864
251	Alquiler de Edificios y Locales	Alquiler del Piso 12 del Edificio Ayfra y las 14 cocheras del Subsuelo 1		Gs. 35.228.577	6	10	211.371.462
					TOTAL		**322.489.326**

El Locatario efectuará el pago correspondiente al periodo de Julio a Diciembre del año 2022 de forma mensual.

Para los Ejercicios Fiscales 2023 y 20224 se fijan y distribuyen conforme a lo siguiente;

EJERCICIO FISCAL 2023							
SGrOG	**DESCRIPCIÓN DEL SUB-GRUPO/OBJETO DE GASTO (SGROG)**	**DESCRIPCIÓN**	**MODALIDAD**	**MONTO MENSUAL IVA INCLUIDO**	**MESES**	**FF**	**MONTO TOTAL IVA INCLUIDO**
242	Mantenimiento y reparaciones menores de edificios y locales	Expensas Comunes por Alquiler del Piso 12 del Edificio Ayfra	Locación de	Gs. 18.519.644	12	10	222.235.728

TERRAFORTE S.A.

CONTRATO UTGS N° 03 /2022

CONTRATO PARA EL ALQUILER DEL PISO 12 DEL EDIFICIO AYFRA PARA LA UTGS, SUSCRIPTO ENTRE LA EMPRESA TERRAFORTE S.A. Y LA UNIDAD TÉCNICA DE GABINETE SOCIAL, DEPENDIENTE DE LA PRESIDENCIA DE LA REPÚBLICA., PLURIANUAL 2022/2023/2024

251	Alquiler de Edificios y Locales	Alquiler del Piso 12 del Edificio Ayfra y las 14 cocheras del Subsuelo 1	Inmueble	Gs. 35.228.577	12	10	352.285.770
						30	70.457.154
					TOTAL		**644.978.652**

EJERCICIO FISCAL 2024							
SGrOG	**DESCRIPCIÓN DEL SUB-GRUPO/OBJETO DE GASTO (SGROG)**	**DESCRIPCIÓN**	**MODALIDAD**	**MONTO MENSUAL IVA INCLUIDO**	**MESES**	**FF**	**MONTO TOTAL IVA INCLUIDO**
242	Mantenimiento y reparaciones menores de edificios y locales	Expensas Comunes por Alquiler del Piso 12 del Edificio Ayfra	Locación de Inmueble	Gs. 18.519.644	6	10	111.117.864
251	Alquiler de Edificios y Locales	Alquiler del Piso 12 del Edificio Ayfra y las 14 cocheras del Subsuelo 1		Gs. 35.228.577	6	10	211.371.462
					TOTAL		**322.489.326**

El Locatario efectuará el pago correspondiente a los periodos detallados de forma mensual.

CLAUSULA QUINTA:

El presente contrato de locación cuyo plazo es superior a un año, prevé 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, conforme a lo previsto en el art. 46 de la Ley 2051/2003.

CLAUSULA SEXTA:

El presente contrato tendrá una vigencia de veinticuatro (24) meses a partir del 01 de Julio hasta el 30 de Junio del año 2024.

El locador, en caso de no tener la intención de proceder a la renovación del

TERRAFORTE S.A.

presente contrato, deberá dar aviso por escrito al locatario, noventa días antes del vencimiento del presente contrato. En caso de no hacerlo así, se compromete a otorgar al locatario, un lapso de tiempo de noventa días posteriores al vencimiento del presente contrato, para que el mismo proceda a las tareas que implican la entrega del bien inmueble arrendado plazo hasta el cual el locatario deberá pagar el canon del alquiler proporcional equivalente.

CLAUSULA SEPTIMA:

Conforme a lo establecido en el Art. 41° de la Ley 2.051/03 de "Contrataciones Públicas", modificado por el Art. 267 de la Ley 6.672/2021 se retendrá el equivalente al cero punto cinco por ciento (0,5%) sobre el importe de cada factura, deducidos los impuestos correspondientes.

CLAUSULA OCTAVA:

EL **LOCADOR** se obliga a:

1. El pago de los impuestos inmobiliarios, municipales, tasas, contribuciones u otro tipo de gravamen que pudiera pesar sobre el inmueble.

2. Recibir la suma estipulada en concepto de alquiler en la forma pactada.

3. Entregar al LOCATARIO la posesión del inmueble a partir de la firma del presente contrato.

4. Realizar las reparaciones necesarias en caso de que el inmueble locado sufra algún deterioro no imputable al LOCATARIO.

5. 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:

1. El pago de los servicios de: agua corriente, provisión de energía y por consumo de la línea telefónica, por el plazo de duración del presente contrato o hasta la fecha de rescisión del mismo.

2. Pagar el precio estipulado en concepto de alquileres en el lugar y tiempo pactados.

TERRAFORTE S.A.

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

4. 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.

CLAUSULA NOVENA: PARA LA RESTITUCIÓN DEL INMUEBLE

A los efectos de la restitución de las unidades locadas al locador, al vencimiento del contrato, El locatario deberá: a) Acordar con por lo menos diez días de anticipación, día y hora para una inspección conjunta a los efectos de constatar su estado general, b) Presentar las ultimas facturas abonadas por servicios de energía eléctrica y entregar las sumas necesarias para cancelar las facturas que cubran el periodo faltante hasta la fecha de la restitución. El LOCADOR no estará obligado a recibir las unidades locadas sin el cumplimiento previo de las condiciones que anteceden, y sin que las observaciones que eventualmente hubieren formulado respecto del estado de las mismas hayan sido debidamente satisfechas.

CLAUSULA DECIMA:

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.

CLAUSULA DECIMA PRIMERA:

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.

CLAUSULA DECIMA SEGUNDA:

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,

TERRAFORTE S.A.

CONTRATO PARA EL ALQUILER DEL PISO 12 DEL EDIFICIO AYFRA PARA LA UTGS, SUSCRIPTO ENTRE LA EMPRESA TERRAFORTE S.A. Y LA UNIDAD TÉCNICA DE GABINETE SOCIAL, DEPENDIENTE DE LA PRESIDENCIA DE LA REPÚBLICA., PLURIANUAL 2022/2023/2024

darán derecho al LOCATARIO a la rescisión inmediata del contrato y al reclamo de los daños y perjuicios en que se incurriere.

CLAUSULA DECIMA TERCERA:

EL LOCADOR mantiene en depósito la suma de Guaraníes Doce Millones (Gs. 12.000.000) recibida según establecido en la cláusula segunda del contrato firmado en fecha 01 de abril de 2011, que queda destinado como garantía para responder a las obligaciones y responsabilidades contractuales a cargo del Locatario. Dicha suma no devengará intereses, ni podrá ser aplicada al pago de alquileres, y podrá ser utilizada por la propietaria para el pago de cualquier factura que por cualquier concepto correspondiese abonar a la Locataria y/o reparar los daños que no hubiese reparado El Locatario, sin perjuicio del derecho de la propietaria de reclamar judicialmente cualquier suma adicional en caso de adeudar el locatario sumas mayores a la depositada. De existir remanente, el saldo será devuelto al Locatario dentro de los 60 días siguientes a la recepción de las unidades locadas a entera satisfacción y bajo constancia escrita y firmada por persona debidamente autorizada.

CLAUSULA DECIMA CUARTA:

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.

CLAUSULA DECIMA 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.

TERRAFORTE S.A.

CONTRATO UTGS N° 03 /2022

CONTRATO PARA EL ALQUILER DEL PISO 12 DEL EDIFICIO AYFRA PARA LA UTGS, SUSCRIPTO ENTRE LA EMPRESA TERRAFORTE S.A. Y LA UNIDAD TÉCNICA DE GABINETE SOCIAL, DEPENDIENTE DE LA PRESIDENCIA DE LA REPÚBLICA., PLURIANUAL 2022/2023/2024

CLAUSULA DECIMA SEXTA:

El Locatario se obliga igualmente a contratar un seguro que cubra contra todo riesgo los Cristales de la cobertura exterior de las unidades locadas, con cláusula de reposición y a endosar la póliza respectiva a favor de la propietaria dentro de un plazo máximo de 10 días de la firma de este contrato, debiendo mantener vigente dicho seguro hasta la restitución de las unidades locadas a la propietaria, en la forma convenida.

Así también, el locador exigirá que el Administrador del Edificio mantenga los sistemas operativos de prevención de incendio acorde a las normas vigentes en materia como así también del adecuado funcionamiento de las salidas de emergencia del Edificio Ayfra.

CLAUSULA DECIMA SETIMA:

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 del Decreto N° 2992/2019).

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 30 días del mes de Junio del año dos mil veinte y dos.

TERRAFORTE S.A.
Abog. Pablo Troche
TERRAFORTE S.A.
Locador

C.P. Cinthia Beatriz Guillén Ferrari
Coordinadora Interina
Coordinación de Administración y
Finanzas Unidad Técnica del Gabinete Social
Presidencia de la República