CONTRATO MAG Nº 147 /2012

Entre el Ministerio de Agricultura y Ganadería, domiciliado en Yegros N° 437 e/ 25 de Mayo y Cerro Corá, República del Paraguay, representado para este acto por el **Abog. ENZO CARDOZO JIMENEZ**, con **C.I. Nº 1.378.996**, **Ministro de la Cartera**, denominado en adelante el **LOCATARIO**, por una parte, y, por la otra, la Firma **EMPEDRIL S.A.**, con **RUC N° 80002859-7**, representada por el Señor **JOSE RAIMUNDO BOGARIN AMARILLA**, con **C.I.N° 107.694**, en su carácter de Representante Legal, domiciliado para este acto en la Avda. Artigas, N° 1.921, 5° piso del Edificio Artigas, de la ciudad de Asunción - Paraguay, designado en lo sucesivo como EL **LOCADOR**, denominados en conjunto **"LAS PARTES"** e, individualmente, **"PARTE",** acuerdan celebrar el presente acuerdo; 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 y sus Adendas.
b) Resolución de Autorización emanada de la Máxima Autoridad

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.

CLAUSULA PRIMERA:
El LOCADOR da en locación a favor del **LOCATARIO** una propiedad horizontal situado en el **Piso 2°**, con 825,60 m2 de superficie total, con la Cuenta Corriente Catastral N° 11-0038-09-02-00 y **el Piso 3°,** con una superficie de 862,98 m2 de superficie total, Individualizados con la Cuenta Corriente Catastral N° 11-0038-09-03-00, situados en el edificio San Rafael, propiedad del primero, sito en la calle Yegros Nº 437 y 25 de Mayo, de la ciudad de Asunción, República del Paraguay, incluyéndose el aparato acondicionador de aire central correspondiente, unidades sanitarias pertenecientes a la unidades locadas destinada al personal femenino y masculino, totalmente equipadas y en perfecto estado de funcionamiento. Las aberturas se encuentran provistas con sus correspondientes herrajes llaves y vidrios. Forma parte igualmente las chocheras correspondientes a dichas unidades, ubicada en el Subsuelo del mismo Edificio.-

CLAUSULA SEGUNDA:
El crédito presupuestario para cubrir el compromiso derivado del presente contrato esta previsto en el **Grupo 200**: Servicios No Personales **Subgrupo 250**, Alquileres y Derechos, **Objeto del Gasto 251**, Alquiler de edificios y locales, incluidos en el Presupuesto General de la Nación del Ejercicio 2012. Esta contratación está incluida en el Plan Anual de Contrataciones (PAC) con el N° 1032193 .-
El pago del Ejercicio 2013 quedará sujeto a la aprobación de la partida presupuestaria de conformidad al Art. 14 de la Ley 2051/03.

CLAUSULA TERCERA:
El presente contrato es el resultado del proceso de **LOCACION DE INMUEBLES MAG N° 18/2012 "RENOVACIÓN DE ALQUILER DE INMUEBLES PARA EL MINISTERIO DE AGRICULTURA Y GANADERÍA (MAG)"** autorizado por el Ministerio de Agricultura y Ganadería según Resolución Nº 1045 de fecha 08 de noviembre de 2012.-

CLAUSULA CUARTA:
El precio de la locación mensual por piso, incluida las expensas, queda estipulada de la siguiente manera: **PISO 2°:** por la suma de **Gs. 40.398.886 (GUARANIES CUARENTA MILLONES**

ECJ/hl

MINISTERIO DE AGRICULTURA Y GANADERIA • MINISTRO •

CONTRATO MAG Nº 147 /2012

TRESCIENTOS NOVENTA Y OCHO MIL OCHOCIENTOS OCHENTA Y SEIS) IVA incluido, y el **PISO 3°**, por la suma de **Gs. 40.398.886 (GUARANIES CUARENTA MILLONES TRESCIENTOS NOVENTA Y OCHO MIL OCHOCIENTOS OCHENTA Y SEIS) IVA incluido,** pagaderos por mes vencido, siendo **el monto total** del presente contrato por la suma de **Gs. 969.573.264 (GUARANIES NOVECIENTOS SESENTA Y NUEVE MILLONES QUINIENTOS SETENTA Y TRES MIL DOSCIENTOS SESENTA Y CUATRO) IVA incluido**.

La ejecución del presente Contrato dependerá exclusivamente de los Créditos Presupuestarios previstos para la financiación de la Contratación, el Plan Financiero, el Plan de Caja y los Fondos efectivamente transferidos por el Ministerio de Hacienda. En consecuencia el **LOCADOR** no podrá obligar ni reclamar al **LOCATARIO** la ejecución del monto total.

El monto correspondiente de la factura, será acreditado, en la cuenta habilitada del **LOCADOR,** en un Banco de Plaza, vía transferencia bancaria

El Banco y Número de Cuenta del **LOCADOR** en el que se realizará el pago, vía acreditación en cuenta Bancaria es: **BANCO ITAÚ DEL PARAGUAY S.A. – Cta. Nro. 8.2.000814/3**, dicha Entidad Bancaria/ Cuenta bancaria, podrá ser modificada por el LOCADOR vía notificación escrita a **EL LOCATARIO**.

CLAUSULA QUINTA:

El presente contrato es Plurianual y tendrá vigencia de doce **(12) meses**, el **PISO 2°** a contar desde el 22 de octubre de 2012 y el **PISO 3°:** a contar desde el 15 de octubre de 2012, que podrá renovarse de común acuerdo observando lo dispuesto en el Art. 47 de la Ley N° 2051/03.

CLAUSULA SEXTA:

De los montos facturados por el **LOCADOR**, serán pasibles las retenciones impositivas según lo establecido por las disposiciones legales de la República del Paraguay.

Asimismo, conforme a lo establecido en el Art. 41 de la Ley 2051/03 modificado por el Art 1° de la Ley 3439 /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

CLAUSULA 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 termino 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: provisión de energía eléctrica, servicio de telefonía e internet, por el plazo de duración del presente contrato o hasta la fecha de rescisión del mismo.
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

ECJ/hl

MINISTERIO DE AGRICULTURA Y GANADERÍA • MINISTRO •

CONTRATO MAG Nº 147 /2012

no estarán a cargo del **LOCATARIO** mientras no sean vinculables al mal uso, dolo o culpa de éste).

CLAUSULA OCTAVA:
EL LOCATARIO podrá dar por terminado el presente contrato en forma unilateral, sin derecho a indemnización o reclamo alguno por parte del **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 NOVENA:
El inmueble objeto de este contrato será destinado para oficinas administrativas del **LOCATARIO**, con expresa prohibición de 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:
En caso de que inmueble dado en locación, durante el transcurso del contrato sufra algún deterioro no imputable al **LOCATARIO**, éste deberá comunicar al **LOCADOR**, quien realizará las reparaciones necesarias en el menor lapso de tiempo posible, dependiendo de la naturaleza de las mismas.
Así mismo, cualquier modificación introducida sin previa autorización escrita del **LOCADOR**, dejará sin derecho a reembolso ni retribución alguna al **LOCATARIO**, salvo que el **LOCADOR** comunique por escrito su decisión de aceptar las reparaciones o modificaciones a ser realizadas por el **LOCATARIO**, a cuyo cargo quedarán los gastos que irroguen las mismas y podrá el **LOCATARIO** imputar dichos costos a cuenta del precio de la locación.
En caso que el **LOCADOR** no procediera a las reparaciones necesarias o se opusiere a las mismas, el **LOCATARIO** tendrá derecho a utilizar el procedimiento establecido en la Cláusula Décimo Cuarta.

CLAUSULA DÉCIMO PRIMERA:
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 quedaran a beneficio del **LOCADOR**, sin obligación del mismo de devolver el importe por los gastos que efectué el **LOCATARIO** en tal concepto; excluyéndose aquellas que puedan ser removidas sin daño a la estructura o estética del inmueble, las que serán retiradas por EL **LOCATARIO**, a su exclusivo costo y cargo, al término de la locación. En el caso que las mismas no puedan ser retiradas en las condiciones citadas quedarán en beneficio del inmueble, sin derecho de EL **LOCATARIO** de solicitar indemnización o reembolso alguno a EL **LOCADOR**.

CLAUSULA DÉCIMO SEGUNDA:
EL LOCATARIO se reserva el derecho de acordar un incremento en la vigencia de contrato conforme a lo establecido en el Art. 63 de la Ley 2051/03.

CLAUSULA DÉCIMO TERCERA:
El **LOCADOR** deberá entregar una **Garantía de Fiel Cumplimiento de Contrato** por un valor igual al **cinco por ciento (5%) del monto total del contrato**, que deberá ser presentado a más tardar **dentro de los diez (10) días calendarios** siguientes a la firma del contrato.
La **vigencia** de la Garantía de Fiel Cumplimiento se extenderá **30 (treinta) días** posteriores a la fecha de vencimiento del contrato.
La garantía podrá presentarse a través de:

ECJ/hl

MINISTERIO DE AGRICULTURA Y GANADERIA • MINISTRO •

CONTRATO MAG Nº 147 /2012

a) Garantía Bancaria emitida por un Banco establecido en la República del Paraguay que cuente con autorización del Banco Central del Paraguay, o,
b) Póliza de Seguro emitida por una Compañía, autorizada a operar y emitir Pólizas de Seguro de Caución en la República del Paraguay y que cuente con suficiente margen de solvencia.
El **LOCATARIO** podrá solicitar por nota, cuando considere necesario, la extensión de esta garantía al **LOCADOR**, estando este obligado a presentarla dentro del plazo de 3 (tres) días calendario a partir de la recepción de la solicitud. La falta de presentación de la extensión en el tiempo estipulado, será considerada incumplimiento contractual y facultará al **LOCATARIO** a la ejecución de la garantía.
La Garantía será liberada y devuelta al **LOCADOR** a más tardar diez (10) días después de la solicitud por escrito del mismo, una vez vencido el plazo de 30 (treinta) días posteriores a la fecha de expiración del contrato, previa acreditación de que el **LOCADOR** ha cumplido con todas sus obligaciones contractuales.
Se establece esta clausula conforme a lo dispuesto en la **Resolución DNCP N° 458/2012** "POR LA CUAL SE DEROGA LA RESOLUCIÓN MH/SSEAF/UCNT N° 59/07 Y SE REGLAMENTA EL PROCESO DE LOCACIÓN DE BIENES INMUEBLES, ESTABLECIDO EN EL ART. 44° DE LA LEY 2051/03, ASI COMO EL PROCESO DE RENOVACIÓN DE CONTRATOS DE LOCACIÓN", que en su Art. 13° reza: "*En los casos de procedimientos de Locación de Inmueble determinado o indeterminado cuyo valor total del contrato sea inferior a dos mil jornales mínimos, las garantías de mantenimiento de oferta y de fiel cumplimiento de contrato podrán ser otorgadas por medio de declaración jurada en lugar de póliza de seguro o garantía bancaria…*".

CLAUSULA DECIMO CUARTA:
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 N° 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 acción judicial respectiva hasta que sean resueltos.

En prueba de conformidad se suscriben2 (dos) ejemplares de un mismo tenor y aun solo efecto en la Ciudad de Asunción, República del Paraguay, a los 03 del mes de diciembre del dos mil doce.

.....
Sr. JOSE RAIMUNDO BOGARIN AMARILLA
LOCADOR

.....
Abog. ENZO CARDOZO JIMENEZ
LOCATARIO

ECJ/hl