CONTRATO Nº 02/20

RENOVACION DE CONTRATO DE LOCACIÓN DE INMUEBLE DETERMINADO PARA LA OFICINA REGIONAL DE PEDRO JUAN CABALLERO ENTRE EL SR. LUIZ ALEXANDRE GONCALVES DO AMARAL Y EL FONDO GANADERO.

En la ciudad de Asunción, Capital de la República del Paraguay, a los 13 días del mes de Febrero del año 2020, entre el **FONDO GANADERO**, con domicilio en la Avda. Mcal. López Nº 1.699 esq. República Dominicana de esta ciudad, representado por su Presidente el **Dr. FREDIS FRANCISCO ESTIGARRIBIA CARDOZO** con C.I. Nº 675.729, nombrado por Decreto Nº 220 del 11 de septiembre de 2018 de la Presidencia de la República del Paraguay y Resolución Nº 1, Acta Nº 40 del 18 de septiembre de 2018 del Comité de Administración del Fondo Ganadero, por la cual se toma nota y la Resolución Nº 11, Acta Nº 46 de fecha 12 de noviembre de 2019 del Comité de Administración del Fondo Ganadero, que autoriza al Presidente a firmar el presente contrato acompañado del Gerente de Créditos y Asistencia Técnica, **Dr. GUSTAVO LARROSA**, quien suscribe en cumplimiento al art. 7 inc. a) de la ley Nº 3359/07, por una parte y por la otra el **Sr. LUIZ ALEXANDRE GONCALVES DO AMARAL**, con C.I. Nº 6.053.025, constituyendo domicilio en la calle Mcal. Estigarribia esquina Natalicio Talavera la Ciudad de Pedro Juan Caballero, con teléfono N° (0336) 273 037; acuerdan celebrar la presente RENOVACION DE CONTRATO DE LOCACION DE INMUEBLES DETERMINADOS PARA LAS OFICINAS REGIONALES DEL FONDO GANADERO" el cual estará sujeto a las siguientes cláusulas y condiciones:

PRIMERA: La presente renovación de contrato tiene por objeto establecer los derechos y obligaciones que asumen el **FONDO GANADERO** y el **Sr. LUIZ ALEXANDRE GONCALVES DO AMARAL**, con relación a la locación de inmueble para la Oficina Regional de Pedro Juan Caballero del Fondo Ganadero, aprobado por Resolución Nº 11, Acta Nº 46 de fecha 12 de noviembre de 2019 del Comité de Administración del Fondo Ganadero. El mismo se encuentra previsto en el Plan Anual de Contrataciones Nº 342.225, bajo la modalidad de Locación de Inmuebles, conforme a lo establecido en el Art. 44 y 47 de la Ley Nº 2051/03 de Contrataciones Públicas, Reglamentada por Resolución DNCP Nº 1494/18. ----------

SEGUNDA: El **Sr. LUIZ ALEXANDRE GONCALVES DO AMARAL,** denominado LOCADOR, da en locación a favor del **FONDO GANADERO**, en adelante el LOCATARIO el inmueble situado en la calle Natalicio Talavera esquina Mcal. Estigarribia, de la ciudad de Pedro Juan Caballero, con Cuenta Corriente Catastral Nº 29-0140-01, con una superficie de 500m2, que será destinado para la Oficina Regional de Pedro Juan Caballero del Fondo Ganadero. El inmueble alquilado forma parte de un edificio de 3 bloques, siendo las dimensiones a ser alquilada de 88 m2 de superficie (11 mts x 8 mts), planta baja, salón tipo Comercial, cuenta con un baño.

TERCERA: Para los fines de este contrato, el locatario se compromete a pagar al locador un monto total máximo de **Gs. 18.900.000.-** (guaraníes dieciocho millones novecientos mil), IVA incluido, pagaderos en 12 (doce) cuotas iguales y mensuales de **Gs.1.575.000**. (guaraníes un millón quinientos setenta y cinco mil), en concepto de alquiler de la Oficina Regional de Pedro Juan Caballero que serán abonados por mes adelantado. ----------

Para el procesamiento del pago el locador deberá presentar su factura a la Oficina Regional de Pedro Juan Caballero, sito en la calle Natalicio Talavera esquina Mcal. Estigarribia, de la ciudad 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, 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.

VERIFICADO
Asesoría Jurídica

Dr. Gustavo Larrosa
Gerente de Créditos y
Asistencia Técnica
Fondo Ganadero

El locatario se obliga al pago de servicio de energía eléctrica (ANDE), servicio de agua y telefónico (COPACO), dicha línea pertenece al locatario. En el caso de concluir definitivamente la relación contractual entre el locador y el locatario, este último deberá entregar la última copia de la factura de pago de los servicios descriptos anteriormente.

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 de parte del locador, y si el locatario cuente 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:

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.

CUARTA: La falta de pago de 2 (dos) o más cuotas mensuales facultará al locador 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. ----------

QUINTA: El presente contrato tendrá una vigencia de 12 meses contados a partir del **1 de enero de 2020 hasta 31 de diciembre de 2020,** 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. 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:

- ✓ El pago de los impuestos inmobiliarios, municipales, tasas, contribuciones u otro tipo de gravamen que pudiera pesar sobre el inmueble.
- ✓ Recibir la suma estipulada en concepto de alquiler en la forma pactada.
- ✓ Entregar al LOCATARIO la posesión del inmueble a partir de la firma del presente contrato.
- ✓ Realizar las reparaciones necesarias en caso que el inmueble locado sufra algún deterioro no imputable al LOCATARIO.
- ✓ 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:

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

VERIFICADO
Asesoría Jurídica

Dr. FREDIS ESTIGARRIBIA
Presidente del Comité de Administración
Fondo Ganadero

Dr. Gustavo Larros
Gerente de Créditos y
Asistencia Tecnica
Fondo Ganadero

- ✓ 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.
- ✓ No darle otro destino más que el comercio lícito, permitido por las leyes.
- ✓ El orden, la moral y la higiene serán estrictamente exigidos dentro del Local arrendado de acuerdo a las ordenanzas municipales.

OCTAVA: El locatario manifiesta 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. ----------

NOVENA: 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. ----------

DECIMA: 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. ----------

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: El LOCATARIO se reserva el derecho de acordar la ampliación de la vigencia del contrato de conformidad a lo establecido en el Art. 63 de la Ley 2051/03. ----------

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 Nº 21909/03).----------

VERIFICADO
Asesoría Jurídica

Dr. Guillermo Larrosa
Gerente de Créditos y
Asistencia Técnica
Fondo Ganadero

Dr. FREDIS ESTIGARRIBIA
Presidente del Comité de Administración
Fondo Ganadero

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.----------

Las partes se someterán a la jurisdicción de los Tribunales de la Capital de la República del Paraguay. ----------

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. ----------

FONDO GANADERO PRESIDENCIA

Dr. GUSTAVO LARROSA
Gerente de Créditos y Asistencia Técnica
FONDO GANADERO

Dr. FREDIS ESTIGARRIBIA CARDOZO
Presidente
FONDO GANADERO

Sr. LUIZ ALEXANDRE GONCALVES DO AMARAL
LOCADOR

VERIFICADO
Asesoría Jurídica