CONTRATO MAG Nº 136 /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 **Sra. RAQUEL SARAGUSTI GAMBACH DE PERERA**, en su carácter de Propietaria, con **C.I. Nº: 211.656**, **RUC. Nº 211656-1**, con domicilio en Uruguay 715, de la ciudad de Asunción - Paraguay, designada en lo sucesivo como EL **LOCADOR**, denominados en conjunto "LAS PARTES" e, individualmente, "PARTE", acuerdan celebrar la 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 la oficina 1 (A) del piso 7º del 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, con Cuenta Corriente Catastral Nº 11.00038.09/07-01, incluyéndose el aparato acondicionador de aire central correspondiente, unidades sanitarias pertenecientes a la unidad locada. Dicha unidad consta de 170,06 m2 de superficie total, integrada por un salón dividido con mamparas de madera en perfecto estado. El acceso al salón principal se produce a través de una entrada totalmente independiente, la puerta del mismo y de las unidades sanitarias tienen sus herrajes y llaves instaladas. Forma parte igualmente la chochera correspondiente con Cta. Cte. Catastral Nº 11-0038-09-B-05, para un vehículo, ubicada en el Subsuelo del mismo Edificio.

CLAUSULA SEGUNDA:

El crédito presupuestario para cubrir el compromiso derivado del presente contrato esta previsto en el Subgrupo 250, 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° 7028075.

El pago de los Ejercicios 2013 y 2014 quedarán sujetos 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° 13/2012 "RENOVACIÓN DE ALQUILER DE INMUEBLES PARA EL MINISTERIO DE AGRICULTURA Y GANADERÍA (MAG)"** autorizado por el Ministerio de Agricultura y Ganadería según Resolución Nº 601 de fecha 18 de setiembre de 2012.

CLAUSULA CUARTA:

El precio de la locación incluida las expensas, se fija en la suma mensual de **Gs. 8.400.000 (GUARANIES OCHO MILLONES CUATROCIENTOS MIL) IVA incluido**, pagaderos por mes vencido.

El monto total del presente contrato es de **Gs. 201.600.000 (GUARANIES DOSCIENTOS UN MILLONES SEISCIENTOS MIL) 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 BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA PARAGUAY S.A. – Cta. Nro. 01210100266965**

MINISTERIO DE AGRICULTURA Y GANADERIA • MINISTRO •

CONTRATO MAG Nº 136 /2012

CLAUSULA QUINTA:
El presente contrato es Plurianual y tendrá vigencia de **veinticuatro (24) meses** a partir del **22 de setiembre 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 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 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 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:
En caso de que 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.

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.

MINISTERIO DE AGRICULTURA Y GANADERIA • MINISTRO •

CONTRATO MAG Nº 136 /2012

No se entenderán por modificaciones estructurales o mejoras los gastos de mantenimientos necesarios y urgentes de servicios básicos 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 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:
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.
Se considerará una Compañía de Seguro o una Entidad Bancaria con suficiente margen de solvencia del momento que esté autorizada por la Superintendencia de Seguros o Superintendencia de Bancos dependientes del Banco Central del Paraguay a emitir dichas garantías.
La Garantía de Fiel Cumplimiento se hará efectiva si el MAG determina la rescisión del contrato por causa imputable al **LOCADOR**, conforme a la Ley 2051/03, al Decreto Reglamentario y al Contrato.
El MAG se reserva el derecho de rechazar el Seguro que no cumplan con los requisitos señalados, o que a su criterio no fuere satisfactoria.
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 DÉCIMO CUARTA:
El LOCADOR declara en forma expresa que en oportunidad de haber suscrito con el LOCATARIO el Contrato MAG Nº 185 de fecha 22 de diciembre de 2009, de locación del mismo inmueble objeto del presente contrato, el LOCATARIO entregó al LOCADOR y éste recibió de conformidad, la cantidad de **Gs. 7.572.432 (Guaraníes Siete millones quinientos setenta y dos mil cuatrocientos treinta y dos)** en concepto de depósito de garantía, a cuyo respecto las partes convienen que esa misma cantidad de **Gs. 7.572.432 (Guaraníes Siete millones quinientos setenta y dos mil cuatrocientos treinta y dos)**, permanezca en poder del LOCADOR en concepto de **depósito de garantía** del presente contrato, sirviendo este instrumento de suficiente recibo por dicho importe. El mismo no devengará intereses, ni será imputable a alquileres y accesorios y será destinado únicamente a las demás responsabilidades emergentes del presente contrato de locación. EL LOCADOR tiene opción de reclamar judicialmente a EL LOCATARIO en caso de adeudar sumas mayores a la depositada. EL LOCADOR tiene acción y título ejecutivo, sin necesidad de ninguna clase de interpelación previa por todas las sumas que EL

ECJ/ge

MINISTERIO DE AGRICULTURA Y GANADERÍA • MINISTRO •

CONTRATO MAG Nº 136 /2012

LOCATARIO deba abonar en concepto del presente contrato. Este depósito le será devuelto a EL LOCATARIO a los 60 (sesenta) días de recibido el inmueble a entera satisfacción y bajo constancia escrita.

CLAUSULA DÉCIMO QUINTA:
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 14 del mes de Noviembre del dos mil doce.

Sra. RAQUEL SARAGUSTI GAMBACH DE PERERA	**Abog. ENZO CARDOZO JIMENEZ**
LOCADOR	**LOCATARIO**
	POR EL MAG