CONTRATO MAG N°14 /2014

El **MINISTERIO DE AGRICULTURA Y GANADERÍA,** denominado en adelante **LOCATARIO,** con domicilio en Yegros 437 e/ 25 de Mayo y Cerro Cora de la Ciudad de Asunción, representado en este acto por el **Ing. Agr. JORGE RAÚL GATTINI FERREIRA**, con **C.I. Nº 1.069.326**, **Ministro de la Cartera,** por una parte, y por la otra, la Firma "**DESARROLLADORA URBANA S.A.,"** con **RUC 80017575-1**, en adelante denominado **LOCADOR**, con domicilio en Villa Arcallana – Mcal. López 1435 esq. General Santos de la ciudad de Asunción, representada en este acto por el **Sr. BELARMINO FERNANDEZ LORENCES**, con **C.I. Nº 2.021.235,** en carácter de Presidente, denominadas en conjunto **"LAS PARTES"** e, individualmente, **"PARTE"**, convienen celebrar el presente contrato bajo la modalidad de Locación de Inmuebles, para el "**ALQUILER DE OFICINAS PARA LA ADMINISTRACIÓN CENTRAL DEL MAG"**, el cual se regirá por las siguientes cláusulas y condiciones: ----------

CLAUSULA PRIMERA: DOCUMENTOS INTEGRANTES DEL CONTRATO
Los documentos contractuales firmados por las partes y que forman parte integral del contrato son los siguientes:

a) Contrato.
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 SEGUNDA:
El **LOCADOR** da en locación al **LOCATARIO** el Edificio la Regenta sito en la calle Colón esq. Oliva, de la Ciudad de Asunción, República del Paraguay, con Cuenta Corriente Catastral N° 10-0421-04-00. La construcción dispone de espacio de 303 m2 en planta baja además de un patio interno y un gran salón en el subsuelo con 121 m2 iluminados naturalmente por medio de ventanas dispuestas hacia el exterior.----------

CLAUSULA TERCERA:
El precio del alquiler mensual, incluido las expensas y el depósito de garantía. Queda estipulado en la suma de **Gs. 17.700.000.- (Guaraníes Diecisiete millones setecientos mil)**, incluido el I.V.A. siendo el Precio total adjudicado por la suma de **Gs. 424.800.000 (Guaranies Cuatrocientos veinticuatro millones ochocientos mil) I.V.A incluido.**----------

De los montos facturados, serán pasibles las retenciones legales impositivas de la República del Paraguay. Asimismo, independientemente, de estas retenciones impositivas, se aplicara una retención equivalente al 0,4% (cero coma cuatro por ciento) sobre el monto de las facturas pagadas, deducidos los impuestos reflejados en la misma, en concepto de "Contribución sobre Contratos Suscriptos" de conformidad a lo dispuesto por el Art. 1ro. de la Ley 3.439/07, que modifica el Art. 41 de la Ley Nro. 2051/03 "De Contrataciones Públicas". ----------

El crédito presupuestario para cubrir el compromiso derivado del contrato esta previsto en la partida del Grupo 200: Servicios No Personales; Sub Grupo 250: Alquileres y Derechos; Objeto del Gasto 251: Alquiler de Edificios y Locales, del Presupuesto General de la Nación para el Ejercicio Fiscal 2014 correspondiente, de conformidad al Art. 47 de la Ley 2.051/03 "De Contrataciones Públicas". ----------

Considerando que será un Contrato que abarcará tres ejercicios fiscales conforme a los detalles y montos que se describen a continuación: Año 2014 Gs. **123.900.000 (Guaraníes Ciento veintitrés millones novecientos mil) IVA incluido,** y dependerá exclusivamente de los Créditos Presupuestarios previstos para la financiación de la Contratación, del Plan Financiero, Plan de Caja y los fondos efectivamente transferidos por el Ministerio de Hacienda. ----------

Año 2015 Gs. 212.400.000 (Guaraníes Doscientos doce millones cuatrocientos mil) IVA incluido y **Año 2016 Gs. 88.500.000 (Guaranies Ochenta y ocho millones quinientos mil) IVA incluido,** quedará sujeto a la aprobación de la partida presupuestaria y la asignación del Plan Financiero en el Ejercicio Fiscal correspondiente, Art. 14 de la Ley N° 2.051/03.----------

El pago se efectuara vía acreditación en cuenta Bancaria de la LOCADORA, individualizada como:

Cuenta Corriente Guaraníes Nro. 06/01/50183/7 del BANCO BBVA.

Belarmino Fernández Lorences
Presidente
Desarrolladora Urbana S.A.

JRGF/rf.-

CONTRATO MAG Nº14 /2014

A nombre de la LOCADORA. La falta de pago de alquileres en los plazos establecidos es causa de rescisión de contrato.----------

CLAUSULA CUARTA:
El presente Contrato es el resultado del procedimiento de **Locación de Inmueble MAG Nº 02/2014 "RENOVACIÓN DE ALQUILER DE OFICINAS PARA LA ADMINISTRACIÓN CENTRAL DEL MAG - PLURIANUAL",** autorizado por el Ministerio de Agricultura y Ganadería, según Resolución MAG Nº 505 de fecha 01 de abril de 2014.----------

CLAUSULA QUINTA: El presente contrato es **Plurianual y tendrá una vigencia de (24) veinticuatro meses**, a contar desde el 12 de mayo de 2014, que podrá renovarse de común acuerdo observando lo dispuesto en el Art. 47 de la Ley N° 2051/03. ----------

CLAUSULA SEXTA:
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.

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) Realizar las reparaciones necesarias en caso que el inmueble locado sufra algún deterioro no imputable al **LOCATARIO**.
d) En el día y hora fijados, al termino del presente contrato o cuando se lo hubiere rescindido, proceder a la recepción del inmueble.

Belarmino Fernández Lovences
Presidente
Desarrolladora Urbana S.A.

MINISTERIO DE AGRICULTURA Y GANADERIA • MINISTRO •

JRGF/rf.-

CONTRATO MAG Nº 14 /2014

EL LOCATARIO se obliga a:

a) Pagar el precio estipulado en concepto de alquileres en el lugar y tiempo pactados
b) Abonar por el consumo de servicios públicos no incluidos en el precio del alquiler desde la fecha de entrega de las llaves, tales como energía eléctrica y agua.
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 inmueble objeto de este contrato será destinado para la Biblioteca Nacional de Agricultura (BINA) del LOCATARIO, con expresa prohibición de sub-arrendar o ceder la locación, ya sea a título oneroso o gratuito, sin consentimiento escrito de LA LOCADORA. Queda totalmente prohibida la tenencia o comercialización de drogas peligrosas, productos químicos inflamables, armas y explosivos. EL LOCATARIO se hace único responsable de la seguridad del inmueble locado quedando LA LOCADORA excluida de toda responsabilidad. LA LOCADORA no será responsable por los daños y perjuicios que sufran EL LOCATARIO en su persona y/o sus bienes, de terceros y/o en los bienes de los mismos, por causa de roturas, desperfectos, cortocircuitos, filtraciones, derrumbes, incendios, inundaciones, averías y/o accidentes o por cualquier causa que fueran originadas por caso fortuito o de fuerza mayor, desde que EL LOCATARIO toma a su cargo el inmueble.----------

CLAUSULA NOVENA:
LA LOCADORA entrega y EL LOCATARIO recibe el inmueble en buenas condiciones de conservación y habilitado para su uso inmediato, con las instalaciones eléctricas, AA tipo Split en todos los ambientes, sanitarias, aberturas con sus correspondientes cerraduras y llaves en funcionamiento, patio interno y un gran salón en el Subsuelo, obligándose a la conservación y devolución en condiciones similares en que ha recibido, responsabilizándose de los daños y perjuicios que llegare a ocasionar, salvo caso de desperfectos ocasionados por la calidad propia del inmueble, vicio y/o defecto de construcción. LA LOCADORA podrá verificar periódicamente el estado del inmueble, previa coordinación de horario con EL LOCATARIO.----------

CLAUSULA DECIMA:
EL LOCATARIO no podrá introducir mejoras ni modificaciones en el inmueble locado sin autorización escrita de LA LOCADORA y las que fueran autorizadas, quedarán en beneficio del inmueble, sin obligación de LA LOCADORA a rembolsar por los gastos efectuados en la mejora. Así mismo, se conviene que cualquier reparación que deba hacerse quedará a cargo exclusivo de EL LOCATARIO a partir del inicio de vigencia del contrato. Del mismo modo, EL LOCATARIO deberá dar inmediata cuenta a LA LOCADORA de cualquier desperfecto que sufriera el inmueble en su estructura permitiendo a LA LOCADORA y/o a sus representantes el libre acceso a la propiedad cuándo sea necesaria realizar una inspección y/o trabajos de reparaciones para la conservación y mejora del inmueble sin derecho a cobrar indemnización alguna.----------

CLAUSULA DECIMA PRIMERA:
Las partes convienen que podrán modificar los términos de este contrato o agregar nuevas cláusulas, por mutuo acuerdo, mediante una ADDENDA, debidamente firmada por las partes. ----------

CLAUSULA DECIMA SEGUNDA:.
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 30 (treinta) días de anticipación conforme lo dispone el Art. 45 de la Ley N° 2051/03. ----------

CLAUSULA DECIMA TERCERA:
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

Belarmino Fernández Lorences
Presidente
Desarrolladora Urbana S.A.

MINISTERIO DE AGRICULTURA Y GANADERIA
MINISTRO

JRGF/rf.-

CONTRATO MAG N°14 /2014

Avenimiento o Arbitraje ante la Dirección Nacional de Contrataciones Públicas suspende el plazo para interponer la acción judicial respectiva hasta que sean resueltos.----------

CLAUSULA DÉCIMO CUARTA:
Si la Dirección Nacional de Contrataciones Públicas resolviera anular la adjudicación de la contratación debido a la procedencia de la protesta instaurada en contra del procedimiento, y si dicha nulidad afecta el Contrato ya suscrito entre las partes, el Contrato o la parte del mismo que sea afectada por la nulidad quedará automáticamente rescindido, de pleno derecho a partir de la comunicación oficial realizada por la DNCP, sin responsabilidad alguna para los Contratantes, salvo las asumidas en concepto de la parte ejecutada del contrato.----------

EN PRUEBA DE CONFORMIDAD, LAS PARTES, firman el presente Contrato, en 2 (dos) ejemplares del mismo tenor y aun solo efecto en la ciudad de Asunción, capital República del Paraguay, a los 21 del mes de abril del dos mil catorce.-

.....
Sr. BELARMINO FERNANDEZ LORENCES
LOCADOR

.....
Ing. Agr. JORGE RAÚL GATTINI FERREIRA
LOCATARIO

MINISTERIO DE AGRICULTURA Y GANADERIA • MINISTRO •

Desarrolladora Urbana S.A.
80017575-1

JRGF/rf.-