SECRETARÍA TÉCNICA DE PLANIFICACIÓN DEL DESARROLLO ECONÓMICO Y SOCIAL

GOBIERNO NACIONAL
Construyendo Juntos Un Nuevo Rumbo

CONTRATO DE LOCACIÓN DE INMUEBLE Nº 17 /2014

Entre la Secretaría Técnica de Planificación del Desarrollo Económico y Social dependiente de la Presidencia de la República, con domicilio en Estrella Nº 505 esq. 14 de Mayo; República del Paraguay, representada para este acto por el **SR. JUAN CARLOS PANE**, Coordinador General de Gabinete Técnico, designado para el efecto por Resolución STP/Nº 177/2014, de fecha 24 de abril de 2014designado para el efecto por Resolución STP/Nº 177/2014, de fecha 24 de abril de 2014, denominado en adelante el **LOCATARIO**, por una parte y por la otra GANADERA Y AGRÍCOLA PALMEIRA S.A., con RUC Nº 80008428-4, representada por el **SR. JOSE LUIS MANZONI**, con C.I. Nº 157.389, con domicilio en O'Leary N° 657 c/ Gral. Díaz, República del Paraguay, denominada en adelante el **LOCADOR**, acuerdan celebrar el presente "CONTRATO DE LOCACIÓN 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) Carta Invitación y Anexos;
(c) El Formulario de Carta Oferta y Lista de Precios;
(d) Constancia de no poseer restricción alguna que afecte el derecho de uso y goce temporal del Inmueble
(e) Inventario del contenido de las condiciones de entrega del inmueble objeto de la locación, que forma parte del contrato.

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.

PRIMERA:

EL LOCADOR da en locación a favor del LOCATARIO un inmueble de su propiedad situado en la calle O'leary N° 657 entre Haedo y Gral. Díaz, con Cta. Cte. Catastral Nº 10-0442-17, de la ciudad de Asunción, del Departamento Central, que será destinado para la "Unidad de Registros Administrativos de la STP".

SEGUNDA:

El crédito presupuestario para cubrir el compromiso derivado del presente contrato está previsto en el Subgrupo 250 "Alquileres y Derechos", objeto del gasto específico 251 "Alquiler de Edificios y Locales", incluidos en el Presupuesto General de la Nación, hasta la suma de ***Gs. 206.380.323 (Guaraníes doscientos seis millones trescientos ochenta mil trescientos veintitrés)*** IVA incluido. Esta contratación está incluida en el Plan Anual de Contrataciones (PAC) con el ID Nº **282174.**

Ganadera y Agrícola PALMEIRA S.A.

CONTROLADO ASESORÍA JURÍDICA

TERCERA:

El presente contrato es el resultado del proceso de Locación N° 01/2014 – ID N° 282174 para la "Unidad de Registros Administrativos", convocado por la Secretaría Técnica de Planificación del Desarrollo Económico y Social dependiente de la Presidencia de la República, en el marco del Proyecto ***"Levantamiento de Fichas Sociales a las Familias de los Distritos más Pobres de la Región Oriental"***, según Resolución STP N° 597/2014.

CUARTA:

El monto total del presente contrato es de ***Gs. 206.380.323 (Guaraníes doscientos seis millones trescientos ochenta mil trescientos veintitrés)*** IVA incluido.

Año 2014 PRIMER PAGO: dentro de los 20 (veinte) días de la recepción por parte del LOCATARIO, del Informe de Condiciones de Dominio del Inmueble objeto del presente contra, libre de todo gravamen, medida cautelar y restricción de dominio, a ser remitido por EL LOCADOR:

- **3 meses de alquiler:** 42.525.000 (Guaraníes cuarenta y dos millones quinientos veinticinco mil).
- **Gastos Administrativos** previos al alquiler: Gs. 9.280.323 (Guaraníes nueve millones doscientos ochenta mil trescientos veintitrés).
- **Garantía:** La suma de Gs. 27.000.000 (Guaraníes veintisiete millones), en concepto de Depósito de Garantía sirviendo el presente contrato como suficiente recibo y carta de pago. Dicho depósito no devengará interés alguno, ni podrá ser imputado al pago de alquileres atrasados y será devuelto a el LOCATARIO previa deducción de las deudas a su cargo en concepto de ANDE y ESSAP, y cualquier otro servicio contratado, y de posibles deterioros del inmueble, a los cuarenta y cinco (45) días de terminada la locación y entregado el inmueble a satisfacción de el LOCADOR, salvo acuerdo escrito posterior entre las partes.-

Año 2015 SEGUNDO PAGO: como máximo en el mes de febrero, correspondiente a:

- **9 meses de alquiler:** Gs. 127.575.000 (Guaraníes ciento veintisiete millones quinientos setenta y cinco mil), a ser pagados por adelantado y en su totalidad en el mes de Febrero como fecha límite, en el domicilio del LOCADOR, sito en la calle O'Leary N° 615 c/ Gral. Díaz Líder II piso 7, de la ciudad Asunción, con Tel.: 021 497-145, o en la dirección o cuenta bancaria que en el futuro indique por escrito el LOCADOR. Si para el día 01 de Marzo, el LOCATARIO no hubiere abonado el alquiler en fecha y forma estipulada, es causa suficiente para dar por rescindido el presente contrato, obligándose automáticamente el LOCATARIO a desocupar el inmueble, sin liberarse de las penalidades establecidas para los casos de rescisión extemporánea, y el LOCADOR podrá ocupar el inmueble inmediatamente, aunque el LOCATARIO no se encuentre y/o se hallare cerrado, con intervención judicial o notarial en su defecto.

Ganadera y Agrícola
PALMEIRA S.A.

CONTROLADO
ASESORIA JURIDICA

QUINTA:

El presente contrato tendrá una vigencia de 12 (doce) meses a partir del día siguiente hábil a la fecha de firma del contrato, que podrá renovarse de común acuerdo observando lo dispuesto en el Art. 47 de la Ley 2051/03.

El presente contrato será válido desde el día siguiente hábil a la firma del contrato por un plazo de 12 meses. Este plazo será prorrogable por acuerdo de las partes bajo constancia escrita con por lo menos 2 (dos) meses de anticipación, tomando en consideración las variaciones monetarias, aumento de tasas e impuestos, índice de inflación y valores de mercado, sin existir tácita reconducción.

El mismo es considerado un proceso Plurianual, correspondiente a los ejercicios fiscales 2014 y 2015.

SEXTA:

Conforme a lo establecido en el Art. 41° de la Ley 2.051/03 modificado por el Art. 1° de la Ley 3.439/07 de "Contrataciones Públicas" se retendrá el equivalente al 0,4% (cero punto cuatro por ciento) sobre el importe de cada factura, deducidos los impuestos correspondientes.

SÉPTIMA:

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 término del presente contrato o cuando se lo hubiere rescindido, proceder a la recepción del inmueble.
f) Presentar Póliza de contar asegurado el inmueble contra Incendios.-

EL LOCATARIO se obliga a:

a) El pago de los servicios de: agua corriente de la Cta. Cte. Ctral N° 10-0442-17, provisión de energía eléctrica y por consumo de la línea telefónica, 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,*

Ganadera y Agrícola
PALMEIRA S.A.

CONTROLADO
ASESORIA JURIDICA

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

OCTAVA:

El LOCATARIO y EL LOCADOR podrán dar por terminado el presente contrato en forma unilateral, sin derecho a indemnización o reclamo alguno entre las partes, con la condición de notificarse la terminación con 30 (treinta) días de anticipación conforme lo dispone el Art. 45 de la Ley 2051/03. EL LOCATARIO faculta a EL LOCADOR permitir el ingreso al inmueble de eventuales interesados en horario que se acuerde entre EL LOCATARIO y EL LOCADOR, durante la vigencia del pre-aviso.

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:

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 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 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 SEGUNDA:

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.

DECIMO 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

Ganadera y Agrícola
PALMEIRA S.A.

CONTROLADO
ASESORIA JURIDICA

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 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 21 días del mes de noviembre del año 2014.

SR. JOSE LUIS MANZONI
Locador

Ganadera y Agrícola
PALMEIRA S.A.

SR. JUAN CARLOS PANE
Locatario

CONTROLADO
ASESORIA JURIDICA

SECRETARIA TÉCNICA DE PLANIFICACIÓN DEL DESARROLLO ECONÓMICO Y SOCIAL

GOBIERNO NACIONAL
Construyendo Juntos Un Nuevo Rumbo

CUADRO DE PRECIOS ADJUDICADOS

LC Nº 01/2014 "ALQUILER DE OFICINAS PARA FUNCIONARIOS DE LA STP"

ID Nº 282174

Ítem	Código de catalogo	Descripción	Finca Nº/ Cuenta Corriente catastral Nº	Domicilio/ Distrito / Localidad	Cantidad	Unidad de Medida	Costo unitario (IVA incluido) Guaraníes	Costo total (IVA incluido) Guaraníes
1	80131502-001	Alquiler de Inmueble	10-0442-17	O´leary Nº 657 entre Haedo y Gral. Díaz, de la Cuidad de Asunción	12	Mes	14.175.000	170.100.000
2	80161504-002	Gastos Administrativos	N/A	N/A	1	Unidad	9.280.323	9.280.323
3	80161504-998	Garantías	N/A	N/A	1	Unidad	27.000.000	27.000.000
					Precio Total (IVA incluido)			206.380.323

Ganadera y Agrícola
PALMEIRA S.A.

CONTROLADO
ASESORIA JURIDICA