CONTRATO Nº 003/19

LOCACIÓN DE INMUEBLE DETERMINADO N° 05/18 – "ALQUILER DE OFICINAS PARA EL SENAVE – PISO 15"

Entre el Servicio Nacional de Calidad y Sanidad Vegetal y de Semillas, que en este Contrato se identificará como **EL SENAVE**, con domicilio en Humaitá Nº 145 casi Ntra. Sra. de la Asunción, Piso 15, Edificio Planeta I, de la ciudad de Asunción, República del Paraguay, representado para este acto por su Presidente el **ING. AGR. RODRIGO LUIS GONZÁLEZ NAVARRO**, conforme al Decreto Nº 205 del 11 de setiembre de 2018, con Cédula de Identidad N° 1.076.902, denominado en adelante **EL LOCATARIO**, por una parte, y por la otra la **SRA. MIRIAN DEL CARMEN PUENTES MUÑOZ**, con Cédula de Identidad Nº 3.500.651, Teléfono Nº 494-695, representada por su Apoderado, el **ABOG. CESAR RAMON VERA FARIÑA**, con Cédula de Identidad Nº 799.171, con domicilio en Alberdi Nº 720 c/Eduardo Víctor Haedo, de la Ciudad de Asunción, República del Paraguay, en adelante **EL LOCADOR**, convienen en celebrar el presente CONTRATO DE **"LOCACIÓN DE INMUEBLE DETERMINADO N° 05/18 - ALQUILER DE OFICINAS DEL SENAVE – PISO 15"**, 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 de Invitación y sus Adendas o modificaciones;
(c) Las Instrucciones al Oferente (IAO) y las Condiciones Generales del Contrato (CGC) publicadas en el portal de Contrataciones Públicas;
(d) La oferta del Proveedor;
(e) La resolución de adjudicación del Contrato emitida por la Contratante y su respectiva notificación;

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, siempre que no contradigan las disposiciones de la Carta de Invitación, en cuyo caso prevalecerá lo dispuesto en la C.I.----------

PRIMERA: EL LOCADOR da en locación a favor del LOCATARIO un inmueble de su propiedad situado en la calle Humaitá 145 e/Independencia Nacional y Ntra. Sra. de la Asunción, e individualizado como Piso 15, del Edificio Planeta I, con Cta. Cte. Catastral Nº 00001-11-0072-19-00-00/19, distrito de la Catedral, de la ciudad de Asunción, del Departamento Central, con una superficie de 280.05 metros cuadrados, que será destinado para oficinas del SENAVE, con siete (07) cocheras.----------

SEGUNDA: El crédito presupuestario para cubrir el compromiso derivado del presente Contrato está previsto conforme al Certificado de Disponibilidad Presupuestaria del Ejercicio fiscal 2019, vinculado al Plan Anual de Contrataciones (PAC) con el ID N° 352.991----------

TERCERA: El presente Contrato es el resultado del proceso de Locación N° 05/18 convocado por el Servicio Nacional de Calidad y Sanidad Vegetal y de Semillas (SENAVE), según Resolución N° 042 de fecha 17 de enero del 2019.----------

CUARTA: El LOCADOR reconoce que recibirá, en concepto de Depósito de Garantía, la suma de **GUARANÍES DIEZ Y SIETE MILLONES (GS. 17.000.000),** en el presente contrato. Dichos importes no devengaran a favor del LOCATARIO interés alguno, no podrán ser imputados al pago de alquileres atrasados ni indemnización, y le serán devueltos al LOCATARIO, una vez que haya abonado las facturas pendientes de servicios a la finalización del Contrato, y se hayan reparado los deterioros si existieren.----------

Cesar R. Vera Fariña
Abogado
Mat. N° 4.130

QUINTA: El precio de la locación se fija en la suma mensual de **GUARANÍES DIEZ Y SIETE MILLONES (GS. 17.000.000)** IVA incluido, pagaderos por mes adelantado, entre el 01 y el 05 de cada mes. Las expensas y gastos comunes se hallan incluidas en el precio del Contrato especificado precedentemente.----------
El monto total del presente Contrato es de **GUARANÍES DOSCIENTOS VEINTE Y UN MILLONES (GS. 221.000.000)** IVA incluido.----------

SEXTA: El presente Contrato tendrá una vigencia de 12 (doce) meses, a partir del 01/02/19. ----------

SEPTIMA: 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.----------

Ing. Agr. RODRIGO LUIS GONZÁLEZ NAVARRO
Presidente - SENAVE

OCTAVA:
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 arrendado 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.----------

EL **LOCATARIO** se obliga a:

a) Abonar mensualmente las facturas por consumo de energía eléctrica (ANDE) del inmueble arrendado. El LOCATARIO se obliga y se compromete a facilitar al LOCADOR, a su pedido, copias de las mencionadas facturas.----------
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 y/o muebles arrendado/s sufra algún deterioro que le fuera imputable.----------
d) Entregar el inmueble arrendado 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. -----

NOVENA: El LOCATARIO podrá dar por terminado el presente Contrato en forma unilateral, sin derecho a indemnización o reclamo alguno por parte de EL LOCADOR, con la condición de notificar la terminación con treinta días de anticipación conforme lo dispone el Art. 45 de la Ley 2051/03.----------

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

DECIMO PRIMERA: En caso de que el inmueble y/o muebles dado/s 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 un incremento en la vigencia del Contrato conforme 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). 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 3 (tres) ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto en la Ciudad de Asunción, República del Paraguay, a los 14 días del mes de febrero de 2019.-

ABOG. CESAR RAMON VERA FARIÑA
APODERADO
LOCADOR

ING. AGR. RODRIGO LUIS GONZALEZ NAVARRO
PRESIDENTE - SENAVE
CONTRATANTE

ANEXO 1 – AL CONTRATO Nº 003/19

ALQUILER DE OFICINA PARA EL SENAVE – PISO Nº 15 EDIF.PLANETA I

INVENTARIO

PALIER

Paredes del lado de los ascensores revestidos de mármol, iluminado con 16 lámparas embutidas en cielo raso hecho de madera finamente trabajada y pintada en color ladrillo.
Una plantera grande con su respectivo plato y palmera natural.
Timbre en una de las puertas. Cuenta con tres puertas de acceso en fina madera y cada puerta con sus respectivas cerraduras y llave. (Actualmente la puerta del medio fue inhabilitada, y la misma se encuentra en custodia). Para mayor seguridad las oficinas cuentan con Cerraduras de marca STS y KALLAY en la puerta principal.

INTERIOR DE LAS OFICINAS

RECEPCION

Iluminada con 6 luces dicroica y 2 spot.
Un escritorio con tres cajones y cristal, Silla de escritorio (ambos han sido cambiados y se encuentran en custodia). Un teléfono con aparato auxiliar para recepcionar las llamadas de la central telefónica, cuenta con tres líneas Nº 441549, 445769 y 441491 en perfecto estado de funcionamiento. Cada una de las oficinas cuenta con la conexión necesaria para esta Central Telefónica.
Un sofá de espera de 8 almohadones de cuerina, el sofá ha sido reacondicionado y retapizado en color negro.
Un cenicero alto de acero inoxidable, que es utilizado como cesto o porta paraguas.
Puertas para acceder al Aire Acondicionado Central Frió y Caliente.
Puerta corrediza para acceder al área del directorio.

HALL DE DISTRIBUCION

Entrando a la oficina a mano izquierda, esta iluminada con 3 spot y 5 luces dicroicas.
Set de activar alarma "Spirit 727"
Detector de Incendio.
Un extintor de 6 Kgrs.
En esta área se encuentra ubicada la Cocineta que cuenta con las siguientes comodidades: Un lavadero con las siguientes dimensiones: 0,58 cm. X 0,98 cm.; con una bacha, la mesada revestida de mármol.
Mueble de fina madera arriba y debajo de la mesada: el superior de 1 mts.X 97 cm. Es ideal para ubicar la vajilla, tiene tres estantes y tres puertas, el inferior de 0,85 x 1 mt, también tiene tres puertas y una cajonera para los cubiertos.
Una heladerita de oficina marca Cónsul.
Un modular de fina madera. En la parte inferior va ubicada la heladerita y arriba tiene cuatro estantes (0,35 cm. de altura X 0,75 cm. de ancho).
Un horno eléctrico marca Philip.
1 Extintor ecológico de 4 Kg.
En este sector esta ubicado también un baño que cuenta con lavatorio, inodoro con cisterna baja, paredes totalmente azulejadas e iluminado con dos spot.
Entrando a la oficina por la puerta principal a mano derecha con iluminación embutida de dos fluorescentes, tubos largos, se encuentra un mueble grande compuesto de dos sectores: lado derecho que puede ser utilizado para guardar útiles o documentos y cuenta con perchero para abrigos; lado izquierdo: con puertas corredizas, donde se guardan los artículos de limpieza, como baldes, escobas, basurero. Etc.
1 extintor de 6 Kgrs.

César R. Vera Fariña
Abogado
Mat. N° 4.130

Ing. Agr. RODRIGO LUIS GONZÁLEZ NAVI
Presidente - SENAVE

OFICINA GERENCIAL PRINCIPAL (ALA IZQUIERDA)

La oficina esta iluminada con 10 luces dicroicas, cuenta con ventanas a dos lados de la oficina con cortinas verticales color marfil y placares de fina madera debajo de las ventanas con puertas corredizas y con sus respectivas llaves.
Un escritorio grande en madera fina marca Nill, con 6 cajones y cristal. Le corresponde un sillón giratorio de cuero marca Nill y dos sillas con apoya brazos marca Nill.
Una abertura principal de entrada a la oficina y dos puertas corredizas que comunican con las 2 (dos) oficinas contiguas, una de ella utilizada como Sala de Reuniones y la otra como oficina ejecutiva.
Una salida de aire acondicionado central ubicada en el techo. Detector de Incendio.

OFICINA ADJUNTA A GERENCIA PRINCIPAL (ALA IZQUIERDA)

Iluminada con 6 luces dicroicas, uno de los lados con ventanas y cortinas verticales color marfil con placar fina madera bajos las mismas, ideales para archivar documentos, todas la puertas con sus respectivas llaves. Se comunica con la oficina de gerencia principal con puertas corredizas.
Detector de incendio
Una mesa de reuniones con cristal y cuatro sillas tapizadas en cuerina tono marrón claro.
Un baño con paredes totalmente azulejadas en tono marfil dorado. Lavatorio con mesada revestida en mármol y espejo sobre el mismo que abarca de pared a pared. Iluminado con un spot y un equipo de, fluorescente pequeño. Aparato purificador de aire, cuenta con inodoro, cisterna baja y bidet en color marfil.

SALA DE REUNIONES (Contigua a oficina de Gerencia Principal **(ALA IZQUIERDA)**

Iluminada con 8 luces dicroicas, comunica con la oficina contigua con puertas corredizas de madera, tiene además otra puerta de acceso con su respectiva llave. Uno de los lados cuenta con ventanales amplios de vidrio con cortinas verticales color marfil y debajo placares de fina madera con puertas corredizas y sus respectivas llaves.
Un escritorio grande con seis cajones. Un sillón giratorio grande.
Dos sillas marca Nill.
Detector de incendio y una salida de Aire Acondicionado Central de Techo.

OFICINA GERENCIAL (ALA IZQUIERDA)

Iluminada con 9 luces dicroicas, con ventanales a dos lados de la oficina con cortinas verticales de color marfil. Debajo de los ventanales cuenta con placares fina madera con puerta corrediza con sus respectivas llaves.
Una caja fuerte con sus respectivas llaves dentro del placar.
Un escritorio grande con tres cajones. Dos sillas tapizadas en cuerina marrón y una silla giratoria.
Un baño contiguo iluminado con dos spot y una dicroica; totalmente azulejado en color marfil con dorado en la guarda. Juego de lavatorio, bidet e inodoro con tapa de madera y cisterna baja en color marfil, espejo, porta toallas, porta jabón, porta rollo de papel.
Detector de incendio y salida de aire acondicionado central en el techo.

SALA SECRETARIA (Contigua Oficina Gerencial) **(ALA IZQUIERDA)**

Iluminada con 6 luces dicroicas, uno de los lados cuenta con ventanales y cortinas verticales en color marfil, debajo placares de madera con puerta corredizas con sus respectivas llaves. Un escritorio de tres cajones con cristal. Una silla tapizada en cuerina de color marrón.
Un Electronic Modular Switching System de Centralita Panasonic.

SALA GRANDE (ALA DERECHA)

Iluminación embutida de fluorescentes: 8 pares de tubo fluorescentes largos.
Cortinas verticales color marfil y placares en fina madera con puertas corredizas con sus respectivas llaves.
Un baño con paredes totalmente azulejadas en tono blanco con dorado. Lavatorio con mesada de mármol en tono gris con tres repisas también de mármol, espejo arriba de la mesada ribeteado en mármol de finísima terminación con accesorios de FV en juego para la grifería frio/caliente, porta jabón, porta rollo de papel, porta toalla, perchero, inodoro con cisterna baja, la tapa del inodoro es en madera en tono marfil. Esta iluminado con un plafón decorado en bronce.

Abogado Mat. N° 4.130

Ing. Agr. RODRIGO LUIS GONZÁLEZ NA
Presidente - SENAVE

Un escritorio grande con 3 cajones. Una silla tapizada en cuerina color marrón y 3 aparatos de teléfono de marca Panasonic, tipo centralita.

SALA GRANDE (ALA DERECHA)

Oficina grande con iluminación embutida de 9 fluorescentes dobles con tubos largos, ventanas con cortinas verticales color marfil, a dos lados de la sala y debajo placares en fina madera con puertas corredizas con sus respectivas llaves.
Tres mesas cuadradas en madera lustrada.
Seis sillas tapizadas en cuerina color marrón claro.
Un modular en fina madera con seis puertas y sus respectivas llaves (2.97 de largo X 0.43 cm. de ancho x 0.90 de alto).
1 muebles tipo ropero de dos puertas con llaves.
Dos equipos de aire acondicionado Philco.
Una cocineta con lavadero de 1m.X 0.60 cm. de ancho y una bacha con la mesada revestida de mármol y grifo giratorio para agua. Las paredes totalmente azulejadas en tono marfil y guarda en rojo.
Lavatorio con accesorios FV en juego para la griferia frio/caliente, porta jabón, porta rollo de papel, porta toalla, perchero. Inodoro con cisterna baja, la tapa del inodoro es de material acrílico. Esta iluminado con dos spot.

SALA DE REUNIONES (ALA DERECHA)

Una mesa de directorio de 2.50 cm. X 1.10 cm. en madera fina marca Nills. Una silla con apoya brazos marca Nills.
Cuatro sillas tapizadas en cuerina marrón.
Dos equipos de aire acondicionado marca Philco.
Iluminación embutida doble de fluorescentes de 6 pares con tubos fluorescentes largos y dos pares con tubos fluorescentes cortos. Ventanales con cortinas verticales color marfil, debajo placares en madera con puertas corredizas con sus respectivas llaves.
Una cocineta con lavadero y una bacha, la mesada de mármol y grifo giratorio para agua.
Las paredes totalmente azulejadas en tono blanco. Lavatorio con accesorios FV en juego para la grifería frio/caliente, porta jabón, porta rollo de papel, porta toalla, perchero.
Inodoro con cisterna baja, la tapa del inodoro es de material acrílico. Esta iluminado con dos spot.
Espejo 0.55 cm. X 0.55 cm.
Un escritorio grande con seis cajones y cristal
Un extintor de incendio de 8 Kgrs.

SALITA CONTIGUA (One Way Mirror) (ALA DERECHA)

Un equipo de aire acondicionado Marca Amcor SF 12DR, tipo Split con control remoto.
Iluminación embutida con dos fluorescentes. Detector de incendio.

SERVICIO NACIONAL DE CALIDAD Y SANIDAD VEGETAL Y DE SEMILLAS
PRESIDENCIA
REPUBLICA DEL PARAGUAY
SENAVE

ABOG. CESAR RAMON VERA FARIÑA
APODERADO
LOCADOR

ING. AGR. RODRIGO LUIS GONZALEZ NAVARRO
PRESIDENTE - SENAVE
CONTRATANTE