CONTRATO MAG Nº 126.A /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, el **ESTADO DE ISRAEL**, representado por el **Ing. MAX HABER NEUMANN**, en su carácter de Cónsul Honorario del Estado de Israel, con **C.I. Nº**: **214.980**, con Poder Especial de Administración y Locación otorgado por la Embajada de Israel, en representación del Estado de Israel, según Escritura Pública Nº 79 de fecha 13/08/08 autorizada por el Escribano Público Eduardo Antonio Gustale Portillo, con domicilio en de la Residenta Nº 685 c/ Boquerón de esta ciudad Capital, designado 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 con 313,64 m² de superficie total, ubicado en el **Piso 8º** del Edificio San Rafael, individualizado con la Cta. Cte. Catastral N° 11-0038-09-08-01, 11-0038-09-08-02 y 11-0038-09-08-03, situado en la calle Yegros Nº 437 y 25 Mayo de la ciudad de Asunción, incluyéndose el aparato acondicionador de aire central, 3 (tres) Acondicionadores de Aire de pared tipo Split de la marca Carrier de 36.000 BTU cada uno y 1 (un) Acondicionador de Aire de Ventana de la marca Springer de 18.000 BTU. Las aberturas se encuentran provistas con sus correspondientes herrajes y vidrios. Dicha unidad consta además de dos chocheras correspondientes con Nº B-03 y B-04; Cta. Cte. Catastral Nº 11-0038-09-B-03 y 11-0038-09-B-04, ubicadas en el Subsuelo del mismo Edificio. El acceso principal es a través de una puerta principal totalmente independiente, contándose además con una puerta de servicio/emergencia. Se entrega la totalidad del inmueble de referencia en su condición actual, y todo gasto de reparación que fuere eventualmente necesario corre por cuenta exclusiva del LOCATARIO.

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° 7028325.

El pago del Ejercicio 2013 quedará sujeto 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° 14/2012 "RENOVACIÓN DE ALQUILER DE INMUEBLES PARA EL MINISTERIO DE AGRICULTURA Y GANADERÍA (MAG)"** autorizado por el Ministerio de Agricultura y Ganadería según Resolución Nº 676 de fecha 24 de setiembre de 2012, modificada parcialmente por la Resolución Nº 707 de fecha 01 de octubre de 2012.

MINISTERIO DE AGRICULTURA Y GANADERIA • MINISTRO •

ECJ/gg
MAX HABER NEUMANN מקס חבר ניומן
CONSUL HONORARIO קונסול כבוד

CONTRATO MAG Nº 126A./2012

CLAUSULA CUARTA:
El precio de la locación incluida las expensas, se fija en la suma mensual de **Gs. 15.545.000 (GUARANIES QUINCE MILLONES QUINIENTOS CUARENTA Y CINCO MIL)**, pagaderos por mes vencido.
El monto total del presente contrato es de **Gs. 186.540.000 (GUARANIES CIENTO OCHENTA Y SEIS MILLONES QUINIENTOS CUARENTA MIL)**.
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.

CLAUSULA QUINTA:
El presente contrato es Plurianual y tendrá vigencia de **doce (12) meses** a partir del **23 de setiembre de 2012**, que podrá renovarse de común acuerdo observando lo dispuesto en el Art. 47 de la Ley N° 2051/03. El contrato es prorrogable por acuerdo de partes y bajo constancia escrita treinta (30) días antes del vencimiento, previo acuerdo sobre el precio y demás condiciones del contrato.

CLAUSULA SEXTA:
El **LOCADOR** se halla exonerado del IVA y Renta según Dictamen de la Subsecretaria de Estado de Tributación DPTT/CT/DTT Nº 771/2008 de fecha 24/04/2008.
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.

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. El LOCADOR deberá comunicar al LOCATARIO su deseo de rescisión del contrato de Locación por cualquier causa, con 60 (sesenta) días calendarios de preaviso.

ECJ/ge
MAX HABER NEUMANN מקס הבר ניומן
CONSUL HONORARIO קונסול כבוד

MINISTERIO DE AGRICULTURA Y GANADERIA
MINISTRO

CONTRATO MAG Nº 126.A. /2012

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.
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, el cual establece: "**CONVENIOS MODIFICATORIOS** EN ADQUISICIONES, **LOCACIONES** Y SERVICIOS. ***Las*** *Unidades Operativas de Contratación* ***(UOC) podrán****, dentro de su presupuesto aprobado y disponible, bajo su responsabilidad y por razones fundadas y explícitas,* ***acordar*** *el incremento en la cantidad de bienes solicitados mediante* ***modificaciones a sus contratos vigentes****, dentro de los doce meses posteriores a su firma,* ***siempre que el monto total de las modificaciones no rebase, en conjunto, el veinte por ciento del monto o cantidad de los conceptos y volúmenes establecidos originalmente*** *en los mismos y el precio unitario de los bienes sea igual al pactado originalmente, pudiéndose aplicar los ajustes de precios de conformidad con las fórmulas establecidas en los pliegos concursales respectivos. Tratándose de contratos en los que se incluyan bienes o servicios de diferentes características, el porcentaje se aplicará para cada partida o concepto de los bienes o servicios de que se trate.* ***Cualquier modificación a los contratos deberá formalizarse por escrito por parte de las contratantes y los instrumentos legales respectivos serán suscritos por el funcionario o empleado público que lo haya hecho en el contrato original o quien lo sustituya o esté facultado para ello****. Queda prohibido realizar modificaciones contractuales que se refieran a precios, anticipos, pagos progresivos, especificaciones y, en general, cualquier cambio que implique otorgar condiciones más ventajosas a un proveedor comparadas con las establecidas originalmente. No podrá utilizarse el procedimiento descrito en este artículo, cuando el monto total supere los umbrales fijados para el llamado a licitación pública.*"

CLAUSULA DÉCIMO TERCERA:
El LOCADOR declara en forma expresa que en oportunidad de haber suscrito con el LOCATARIO el Contrato MAG Nº 192 de fecha 23 de diciembre de 2009, de locación del mismo inmueble objeto del

ECJ/ge

MAX HABER NEUMANN מקס חבר ניומן
CONSUL HONORARIO קונסול כבוד

MINISTERIO DE AGRICULTURA Y GANADERIA
MINISTRO

CONTRATO MAG Nº 126.A./2012

presente contrato, el LOCATARIO entregó al LOCADOR y éste recibió de conformidad, la cantidad de **Gs. 13.965.761 (Guaraníes Trece millones novecientos sesenta y cinco mil setecientos sesenta y un)** en concepto de depósito de garantía, a cuyo respecto las partes convienen que esa misma cantidad de **Gs. 13.965.761 (Guaraníes Trece millones novecientos sesenta y cinco mil setecientos sesenta y un)**, 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 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 CUARTA:
La falta de cumplimiento en tiempo y forma de cada una de las obligaciones establecidas en este contrato dará derecho a EL LOCADOR a reclamar su rescisión y obligar a EL LOCATARIO a abonarle todos los daños y perjuicios que estime corresponder sin perjuicio de continuar obligado al pago del alquiler pactado hasta tanto el bien locado haya sido totalmente desocupado y las instalaciones y demás detalles se encuentren en perfectas condiciones de funcionamiento, en concordancia con lo establecido en las cláusulas séptima, decima y decimo primera de este contrato.

CLAUSULA DÉCIMO QUINTA:
Si EL LOCATARIO diere motivo a que se le inicie juicio por incumplimiento de cualquiera de las cláusulas del presente contrato, se compromete a abonar los alquileres, gastos y costos desde la fecha de incumplimiento hasta la total terminación del juicio a su cargo.

CLAUSULA DÉCIMO SEXTA:
Si por cualquier causa el inmueble fuere clausurado por autoridad policial, judicial, nacional o municipal por causa imputable a EL LOCATARIO los alquileres correrán igualmente hasta el momento de la restricción del bien locado, en perfectas condiciones de disponibilidad

CLAUSULA DÉCIMO SEPTIMA:
Al producirse la desocupación del inmueble arrendado, EL LOCATARIO deberá: a) Acordar con EL LOCADOR día y hora para constatar el estado general del inmueble; b) Presentar las últimas facturas abonadas de los servicios públicos a su cargo; c) Entregar a EL LOCADOR la suma que resulte necesaria para cancelar las facturas pendientes que cubran los periodos hasta la recepción del inmueble, o bien, asumir el LOCATARIO la obligación de cancelar las mismas por su cuenta, entregando las documentaciones que avalen los pagos realizados. El mismo no será recibido de no cumplirse con estos requisitos previos y de no encontrarse en buenas condiciones. Concluida la locación, las partes podrán renovar el presente contrato de común acuerdo. De no renovarse el contrato cualquiera sea el motivo y EL LOCATARIO no abandonare o dejare libre de toda ocupación el inmueble a esa fecha, quedará obligado al pago de G. 250.000.- (Guaraníes doscientos cincuenta mil) por cada día en concepto de cláusula penal independientemente de los intereses, alquileres, expensas y otros gastos. La suma así adeudada en concepto de cláusula penal, cobro de alquileres e interés, serán exigible sin previa intimación o requerimiento, quedando autorizado EL LOCADOR a demandar el cobro total o parcial, por la vía ejecutiva, sirviendo para el efecto de suficiente título el ejemplar respectivo del presente contrato, sin perjuicio del desalojo y hasta la fecha en que este se verifique.

ECJ/ge

MAX HABER NEUMANN
CONSUL HONORARIO

MINISTERIO DE AGRICULTURA Y GANADERIA
MINISTRO

CONTRATO MAG Nº 196.A /2012

CLAUSULA DÉCIMO OCTAVA:
Cumplido el término del presente contrato y desocupado el inmueble por EL LOCATARIO, el importe de los alquileres correrán hasta el momento en que EL LOCATARIO haga entrega formal de las llaves del inmueble locado a entera satisfacción de EL LOCADOR.

CLAUSULA DECIMO NOVENA:
El incumplimiento de cualquiera de las cláusulas del presente contrato o la falta de pago de dos (2) mensualidades dará derecho a EL LOCADOR a demandar el desalojo, cobro de alquileres y a reclamar por los daños y perjuicios pertinentes. La mora se producirá de pleno derecho y sin necesidad de interpelación judicial ni extrajudicial.

CLAUSULA VIGÉSIMA:
EL LOCADOR no se responsabiliza por cualquier accidente que pudiera acontecer a EL LOCATARIO, sus funcionarios, instalaciones y/o máquinas de su propiedad.

CLAUSULA VIGÉSIMA PRIMERA:
El reglamento interno del edificio se aplicará subsidiariamente en todo lo que no se oponga al presente contrato.

CLAUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA:
Queda entendido y convenido entre las partes que si el inmueble locado fuere vendido durante la vigencia del presente contrato, EL LOCADOR se obliga a comunicar por escrito esta circunstancia a EL LOCATARIO con por lo menos 60 (sesenta) días calendarios de preaviso, a fin de realizar las gestiones administrativas correspondientes. El LOCADOR por el presente, se compromete a devolver al LOCATARIO, el importe del depósito de garantía. A partir de dicha comunicación al LOCATARIO y, de ser necesario hasta el vencimiento del contrato, todo relacionamiento contractual podrá realizarse directamente con el nuevo propietario del inmueble locado; en cuyo caso, si mediare acuerdo previo entre todas las partes, la suma abonada en concepto de depósito de garantía, quedará directamente a favor del nuevo propietario, estableciéndose para el efecto la obligación de pago a cargo del LOCADOR.

CLAUSULA VIGÉSIMA 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 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 suscriben 2 (dos) ejemplares de un mismo tenor y aun solo efecto en la Ciudad de Asunción, República del Paraguay, a los 19 del mes de OCTUBRE. del dos mil doce.

Ing. MAX HABER NEUMANN
Cónsul H. de Israel
En representación del Estado de Israel
LOCADOR

MAX HABER NEUMANN מקס חבר ניומן
CONSUL HONORARIO קונסול כבוד

Abog. ENZO CARDOZO JIMENEZ
LOCATARIO
POR EL MAG

ECJ/ge