CONTRATO DE LOCACIÓN DE INMUEBLE Nº 17/2019

Entre la **SECRETARÍA TÉCNICA DE PLANIFICACIÓN DEL DESARROLLO ECONÓMICO Y SOCIAL DEPENDIENTE DE LA PRESIDENCIA DE LA REPÚBLICA,** domiciliada en Estrella N° 505 Esq. 14 de Mayo, República del Paraguay, representada para este acto por el **Sr. Carlos Alberto Pereira Olmedo**, con Cédula de Identidad Nº 916.313, Ministro – Secretario Ejecutivo, designado para el efecto por Decreto Nº 272/2018 de fecha 19 de setiembre de 2018, denominado en adelante **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 **LOCADOR**, acuerdan celebrar el presente "CONTRATO DE LOCACION 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) La Carta de Invitación y sus Adendas o modificaciones;
(c) los datos cargados en el SICP;
(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 discrepancia entre los mismos, la prioridad se dará en el orden enunciado anteriormente, siempre que no contradigan las disposiciones de la Carta de Invitación, en cuyo caso prevalecerá lo dispuesto en ésta.

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.

SEGUNDA:

El crédito presupuestario para cubrir el compromiso derivado del presente Contrato está previsto conforme al Certificado de Disponibilidad Presupuestaria vinculado al Plan Anual de Contrataciones (PAC) con el ID N° 344133.

TERCERA:

El presente contrato es el resultado del proceso de locación N° 02/2018 – 2da. Convocatoria, convocado por la Secretaría Técnica de Planificación, según resolución N° 288/2018.

CUARTA:

El precio de la locación se fija en la suma (*mensual)* de Gs. 14.175.000 (IVA incluido).

El monto total del presente contrato es de Gs. 226.800.000 (IVA incluido).

La forma de pago será a pagos mensuales a crédito por mes vencido, el pago se realizará una vez obtenido el Código de Contratación (CC), emitido por la Dirección Nacional de Contrataciones Públicas, siendo requisito indispensable para efectuar los pagos correspondientes. La convocante no otorgará anticipo alguno del monto de las cuotas pactadas en el contrato. Para el cobro deberá contar con una cuenta corriente habilitada a nombre de la empresa en un banco de plaza en la cual se le acreditarán los fondos, a través del Banco Central del Paraguay, según el decreto Nº 7781 de la Presidencia de la República, serán canceladas en un período dentro de los 60 días aproximadamente, según transferencia de fondos del Ministerio de Hacienda, y les serán aplicables las retenciones siguientes: 30 % del IVA computable, el 2 % en concepto de Impuesto a la Renta, y el 0,4% según el Art. 1 de la Ley 3439/07 que modifica el Art. 41 de la Ley 2.051/03.

La factura deberá incluir todo lo relacionado con la parte impositiva, debiendo estar discriminado el Impuesto al valor Agregado (I.V.A.) y cualquier otro gasto inherente a la provisión de los bienes y la prestación de los servicios, cuando así corresponde.

Para los pagos correspondientes el proveedor deberá presentar las siguientes documentaciones a la Dirección General de Administración y Finanzas – Departamento Administrativo 2° Piso:

- Nota de solicitud de pago dirigida a la Secretaría Técnica de Planificación. -
- Factura Crédito.
- Ultimo pago de IVA. –
- Ultima declaración jurada de Impuesto a la Renta.
- Certificado de cumplimiento tributario. Vigente. -
- Ultimo Pago vigente del Seguro Social o constancia de no estar inscripto.
- Formulario FIP y FIS
- Certificación bancaria detallando número de Cuenta Corriente y nombre de la cuenta del proveedor.

QUINTA:

El presente contrato tendrá una vigencia de **16** meses, a partir del 1 de noviembre de 2019, que podrá renovarse de común acuerdo observando lo dispuesto en el Art. 47 de la Ley 2051/03.

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 cero punto cuatro por ciento (0,4%) sobre el importe de cada factura, deducidos los impuestos correspondientes.

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 término del presente contrato o cuando se lo hubiere rescindido, proceder a la recepción del inmueble.
f) Presentar Póliza de seguro contra incendios del inmueble.
g) Presentar Póliza de Garantía de Cumplimiento de Contrato equivalente al 10% del valor total del contrato.

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, los que no estarán a cargo de EL LOCATARIO mientras no sean vinculables al mal uso, dolo o culpa de éste]*

OCTAVA:

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.

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 la ampliación de la vigencia del contrato de conformidad 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 y Art. 123 del Decreto Nº 21909/03).

La interposición del Recurso de Reconsideración ante la contratante o de la solicitud de Avenimiento ante la Dirección Nacional de Contrataciones Públicas suspende el plazo para interponer la demanda judicial respectiva hasta que sean resueltos.

Las partes se someterán a la jurisdicción de los Tribunales de la República del Paraguay.

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 16 días del mes de Octubre de 2019.

Sr. Jose Luis Manzoni
Locador
Ganadera y Agrícola
PALMEIRA S.A.

PRESIDENCIA DE LA REPUBLICA
MINISTRO
SECRETARIO EJECUTIVO
SECRETARIA TECNICA DE PLANIFICACION

Sr. Carlos Alberto Pereira Olmedo
Ministro – Secretario Ejecutivo
Locatario