

LA PRESENTE PRO FORMA DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO ES UN MODELO TENTATIVO PARA EL EFECTO. EL FONDO GANADERO SE RESERVA EL DERECHO DE REALIZAR LOS CAMBIOS Y AJUSTES QUE CONSIDERE PERTINENTE

En la ciudad de Asunción a los..... días del mes de..... del año dos mil diez, entre el **FONDO GANADERO** con domicilio en Mcal. López N° 1699 esq. Rca. Dominicana de la ciudad de Asunción, Capital de la República del Paraguay, denominado como **EL FONDO** en adelante, representado para este acto por su Presidente, el **Ing. FERNANDO PERONI CAZAL RIBEIRO**, nombrado en virtud al Decreto N° 591 del 22 de octubre de 2008 emanado del Poder Ejecutivo, autorizado para suscribir el presente contrato en virtud a la **Adjudicación de la Subasta Pública conforme a la Resolución N°....., Acta N°..... de fecha dedel año en curso dictada por el Comité de Administración del Fondo Ganadero**, por una parte, y por la otra, el/la con C.I.N°..... domiciliado/a en , denominado/a en adelante como el **ARRENDATARIO**, ambas partes de común acuerdo convienen en celebrar el presente **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO** el cual se regirá por las siguientes cláusulas y condiciones y por lo establecido en el art. 803 y siguientes del Código Civil:

CLAUSULA PRIMERA - DEL OBJETO:.

El presente Contrato tiene por objeto el arrendamiento parcial de las **Fincas N° 5.042 – Padrón N° 58 y Finca N° 5.043 – Padrón N° 59**, propiedades del **FONDO GANADERO**, ubicadas en la Ruta N° 9 Carlos Antonio López – Transchaco Km. 642 del Distrito de Mcal. Estigarribia – Dpto. de Boquerón, que conforman un solo cuerpo a ambos lados de la citada Ruta Transchaco con una superficie total de 6.956,4217 hectáreas conforme al plano de mensura georeferenciado que forma parte integrante del presente contrato y el Pliego de Bases y Condiciones respectivo, que se denomina en adelante como la **“UNIDAD ARRENDADA”-**

CLAUSULA SEGUNDA - DOCUMENTOS DEL CONTRATO.

Forman parte integrante del presente Contrato los siguientes documentos:

- a) La Resolución N°, Acta N°de fechadedel año dos mil diez, que adjudica la unidad arrendada a favor de.....y autoriza la firma del presente

- contrato, dictada por el Comité de Administración del Fondo Ganadero, producto de la subasta llevada a cabo en cumplimiento a la Resolución N° 13, Acta N° 34 de fecha 25 de agosto del año dos mil diez dictada por el Fondo Ganadero y la Autorización Administrativa N° 03/10- FC 22.-
- b) Documentos de Identidad de los firmantes.....
 - c) Hoja Anexa N° 1 – Acta de Entrega de Inmueble, posterior a la firma del Contrato.
 - d) Comprobantes de Ingresos correspondiente al Pago Adelantado de un mes de Alquiler mas el Pago de Garantía equivalente a un mes de alquiler el cual de ninguna manera y en ningún caso podrán ser imputables a meses de vigencia contractual o pago de alquiler.-
 - e) Comprobantes de Pagos de Energía Eléctrica.
 - f) Pliego de Bases, Condiciones y Requisitos de la Subasta Publica
 - g) Plano de mensura georeferenciado correspondientes a la **Finca Nro. 5042 – Padrón Nro. 58 y Finca Nro. 5043 – Padrón Nro. 59.-**
 - h) Declaración Jurada por la cual se compromete a extender garantía suficiente a favor del Fondo Ganadero una Póliza de Garantía de Fiel Cumplimiento de Contrato, por valor del **80% (OCHENTA PORCIENTO)** del costo total autorizado por **EL FONDO** para la limpieza de maleza y recuperación de pasturas conforme a lo establecido en la Clausula Quinta, 5.1, 5.2 y 5.3 del presente contrato

CLAUSULA TERCERA - DEL ARRENDAMIENTO:

EL FONDO, en su carácter de propietario cede al **ARRENDATARIO** las siguientes fincas, para su uso, conforme a los siguientes condiciones:

- a) **Finca N° 5.042 – Padrón N° 58;** conforme al plano georeferenciado, una parcela con una Superficie de 2.346,9352 has., que posee 20 Potreros, con sus respectivos bebederos, pozos, tanques, y equipo móvil de bombeo de agua, a motor diesel.

Incluye las siguientes Viviendas e Infraestructuras del Casco Principal

Casa de Capataz

Casa de personales y Casino

Tambo

Carnicería

Deposito de resguardo de maquinarias e implementos

Tanque de 20.000 litros de combustible y maquina de expendio concesión de la firma Barcos & Rodados

Pista de aviación

El retiro de la estancia

Deposito, Vivienda y Cocina del retiro

Vivienda de Personales del Retiro

Corral completo con báscula

Observación: El Taller y sus Instalaciones, podrá ser utilizado por el **ARRENDATARIO** y por el **FONDO**, de común acuerdo y sin cargo para las partes.

- b) **Finca N° 5.043 – Padrón N° 59**, Conforme al plano georeferenciado, una parcela con una Superficie de 4.610,3317 has., que posee 17 potreros, con sus respectivos bebederos, pozos, tanques, y el equipo móvil de bombeo de agua, a motor diesel. Recinto Ferial, Corral con báscula y Depósito.

El resto de las superficies de la Finca N° 5.042 – Padrón N° 58 de 12.653,0648 has., y de la Finca N° 5.043 – Padrón N° 59 de 10.389,6683 has., y demás instalaciones no establecidas precedentemente no comprenden el arrendamiento objeto de este contrato y por ende corresponden en su integridad y exclusividad a El FONDO, salvo el Taller y sus Instalaciones que podrán ser utilizado por el **ARRENDATARIO** y por el **FONDO**, de común acuerdo y sin cargo para las partes.

Al inicio de la vigencia del presente contrato se encuentran utilizables entre ambas fincas un total de 600 (seiscientas) has., de pastura, apta para la carga inmediata de ganado vacuno, de la siguiente forma:

De Diciembre a Mayo Carga Máxima: 1,33 UNIDAD ANIMAL /há.
Carga Mínima: 1 UNIDAD ANIMAL/há.

De Junio a Noviembre Carga Máxima: 1 UNIDAD ANIMAL /há.
Carga Mínima: 0,7 UNIDAD ANIMAL/há.

CLAUSULA CUARTA - DEL CANON MENSUAL

El CANON MENSUAL de arrendamiento se establece en la suma de Gs.....(GUARANIES), más IVA., por Unidad

Animal de 400 kg/ha. Dicha suma deberá ser abonada dentro de los **PRIMEROS CINCO (5) DÍAS DE CADA MES** en la Sede Central del **FONDO**, sito en la Avda. Mcal. López N° 1699 esq. Rca. Dominicana de ésta Capital. El citado **CANON MENSUAL** tendrá un incremento anual pactado en el mismo porcentaje y proporción que el registrado por el Índice de Precios del Consumidor (I.P.C.) proporcionado por el Banco Central del Paraguay, a ser evaluado anualmente en el mes de diciembre. Asimismo, queda expresamente estipulado que de ninguna manera dicha modificación podría representar una disminución del monto de dicho canon mensual con respecto al periodo anterior y el Depósito de Garantía será actualizado anualmente en el mes de enero, de acuerdo a la cantidad de la carga de Unidad Animal/ha. y al I.P.C.

CLAUSULA QUINTA - DE LAS APROBACIONES, COMUNICACIONES y FISCALIZACIONES.

5.1 El ARRENDATARIO se compromete a la recuperación de 2.600 has., de pasturas de los potreros en un plazo máximo de 01 (un) año, a partir del presente contrato, prorrogable siempre y cuando se justifique plenamente a satisfacción del **FONDO**, considerando las condiciones climáticas u otros factores que puedan incidir en la ejecución de los trabajos. La limpieza de maleza deberá efectuarse por el método de **CUCHILLA-ROLO** en todos los lugares de los potreros que permitan utilizar este método y cualquier otro que implique el uso de topadoras con laminas, que requieran estudios, permisos y licencias ambientales de organismos de aplicación como ser el INFONA y la SEAM, correrá por cuenta del **ARRENDATARIO** con autorización del **FONDO**. Para lo que hubiere lugar se deja expresa constancia y se hace mención de que el **ARRENDATARIO** puede proceder a invertir para recuperar una mayor cantidad a las 2.600 has convenidas así como a efectuar otras inversiones previa comunicación por escrito al **FONDO GANADERO** en la forma pactada en el presente, corriendo por cuenta del **ARRENDATARIO** los costos y trámites pertinentes en cumplimiento a las leyes ambientales.

5.2 Para la realización del trabajo, **EL ARRENDATARIO** presentara el presupuesto del costo de la limpieza de maleza y recuperación de pastura, para la aprobación del mismo y la autorización por parte del **FONDO**, ocasión en la que se exigirá la presentación de la Póliza de Garantía de Fiel Cumplimiento de Contrato, por valor del **80% (OCHENTA POR CIENTO)** del costo total autorizado por **EL FONDO**.

5.3 El costo será reconocido mensualmente del CANON a partir de la fecha de carga de ganado vacuno para pastaje en los potreros que han sido limpiados por el **ARRENDATARIO**, hasta cubrir el costo autorizado por el **FONDO** para la realización del Trabajo, quedarán establecidos como mejoras de los inmuebles no generando a favor del **ARRENDATARIO** derecho alguno de indemnización u otro de similar naturaleza y género así como no podrá ser objeto de reclamación alguna.-

5.4 El **FONDO** se encuentra amplia e ilimitadamente facultado a efectuar en forma permanente las verificaciones e inspecciones de los trabajos de limpieza de malezas y todo tipo de actividad que se realice en el marco del presente contrato.

5.5 EL **FONDO** acordara y autorizara al **ARRENDATARIO** por escrito para la carga de Ganado Vacuno, teniendo en cuenta los factores climáticos y la capacidad receptiva de las pasturas a ser utilizadas. El canon mensual del arrendamiento será aplicado proporcionalmente a partir de la fecha de carga del ganado vacuno en los potreros, en el mismo precio y condiciones establecidas en el presente contrato y de acuerdo al periodo será de la siguiente forma:

De Diciembre a Mayo Carga Máxima: 1,33 UNIDAD ANIMAL /há.
Carga Mínima: 1 UNIDAD ANIMAL/há.

De Junio a Noviembre Carga Máxima: 1 UNIDAD ANIMAL /há.
Carga Mínima: 0,7 UNIDAD ANIMAL/há.

5.6 La carga y/o descarga de ganado vacuno para pastaje se realizaran de acuerdo a las condiciones climáticas, la capacidad forrajera, a pedido del **ARRENDATARIO**, de común acuerdo con **EL FONDO**, mediante autorización por escrito. El canon mensual del arrendamiento será aplicado proporcionalmente a partir de la fecha de carga y/descarga en los potreros.

5.7 El **ARRENDATARIO** se compromete a entregar al **FONDO** una vez finalizado el presente contrato, el inmueble con la capacidad total de hectáreas de pastura limpia de malezas en condiciones óptimas para su utilización, considerando las 600 hás., iniciales existentes, mas todas las hectáreas cuyo costo de limpieza y mantenimiento que han sido autorizado, aprobado y reconocido por el **FONDO**, bajo apercibimiento de que si así no lo hiciera, el **FONDO** llevará adelante los trámites de rigor a fin de iniciar las acciones

judiciales pertinentes en el fuero que corresponda para tal fin además de aplicar la Póliza de Garantía de Fiel Cumplimiento de Contrato, por valor del **80% (OCHENTA POR CIENTO)** del costo total autorizado por **EL FONDO**, más la garantía de depósito (un cánón mensual) en concepto de indemnización por los perjuicios ocasionados.-

5.8 Queda absolutamente prohibido al **ARRENDATARIO** realizar construcciones, edificaciones, reparaciones, instalaciones, modificaciones, o mejoras en el inmueble sin la expresa autorización por escrito de las autoridades del **FONDO** debidamente designadas para el efecto, conforme a lo previsto en el art. 814 del Código Civil.-

5.9 Para obtener la autorización del **FONDO** el **ARRENDATARIO** deberá formular la pertinente solicitud por escrito, acompañando los planos respectivos del proyecto a ser realizado, el presupuesto o costo del trabajo así como cualquier circunstancia particular para su debida consideración por parte de las autoridades de la Institución, siendo dichas mejoras susceptibles de ser aplicadas y reconocidas como pagos del canon convenido, debiendo para el efecto mediar formal acuerdo entre partes expresado por escrito el cual pasará a formar parte integrante del presente contrato y de pronunciamiento en ese sentido por el **FONDO GANADERO**

5.10 Una vez otorgada la autorización por el **FONDO**, el **ARRENDATARIO**, en caso de ser necesario, se encontrará obligado a iniciar los trámites tendientes a la aprobación municipal de rigor, del proyecto de construcción haciéndose cargo de todos los costos correspondientes, pasando dichas mejoras a formar parte integrante del inmueble no generando ningún tipo de derecho para el arrendatario.

5.11 Queda establecido que no se permite ninguna actividad o evento fuera de las concernientes propiamente a las actividades del rubro, dentro del inmueble arrendado objeto de este Contrato, que sean contrarias a la moral, a las buenas costumbres, o violatorias de leyes ambientales o de cualquier otra naturaleza. En caso de comprobarse estas actividades o eventos, el **FONDO** procederá a notificar por escrito al **ARRENDATARIO**, para que en el plazo máximo de **24 horas**, proceda a la suspensión de los eventos o actividades irregulares, haciéndose pasible del pago al **FONDO** de una multa del **100% (cien por ciento)** del **CANON MENSUAL** de arrendamiento, por cada evento que

contraría la presente cláusula, y en caso de que dichas prácticas sean reiteradas será pasible de la rescisión contractual de pleno derecho.-

5.12 En caso de que sean realizados los trabajos de Inversión y/o mejoras, el **FONDO** se encuentra ampliamente facultado a fiscalizarlos y certificarlos de acuerdo al avance de los trabajos a través de la Dirección Administrativa, dejándose expresamente establecido que las obras y mejoras introducidas en el inmueble durante la vigencia del presente contrato quedarán, en propiedad del **FONDO**, renunciando desde ya el **ARRENDATARIO** a cualquier reclamo o pretensión posterior.-

5.13 Las obras y mejoras se realizaran de acuerdo a las disposiciones legales, ambientales y laborales por cargo, cuenta y responsabilidad absoluta del **ARRENDATARIO** y conforme a lo establecido en los en los puntos 5.8, 5.9, 5.10, 5.11 y 5.12 de la clausula Quinta del presente contrato.

5.14 El **ARRENDATARIO** manifiesta tener conocimiento de la legislación nacional, impositiva (IVA 5%) y municipal, quedando obligado, bajo su exclusiva responsabilidad al cumplimiento de todas esas normas, y la realización de las gestiones tendientes a la obtención de la correspondiente aprobación de los planos de las obras comprometidas, así como también los costos que ellas demanden.-

El **ARRENDATARIO**, asume la única y total responsabilidad civil y penal, ante situaciones derivadas o emergentes del uso de la **PISTA DE AVIACIÓN**, sean de peligro por su mal estado de conservación y/o por actividades ilegales penadas por la Ley. Asimismo el **FONDO** no asume las responsabilidades emergentes por la falta de aprobación de los planos de obras por parte de los organismos habilitados al efecto, ni por la comisión de alguna falta o delito por parte del **ARRENDATARIO**, quedando estipulado que las obligaciones contractuales asumidas por las partes subsistirán independientemente de esa circunstancia. Todo incumplimiento contractual por parte del **ARRENDATARIO**, será considerado causal válida de rescisión del mismo y de indemnización por daños y perjuicios, en caso que corresponda.-

5.15 Si **EL ARRENDATARIO** desea realizar construcciones, edificaciones, en el inmueble deberá presentar por escrito su propuesta a consideración del **FONDO** los planos correspondientes. Una vez que los mismos sean debidamente aprobados por el **COMITÉ DE ADMINISTRACION DEL**

FONDO GANADERO, el **ARRENDATARIO** podrá iniciar los trámites tendientes a la aprobación municipal de rigor y posteriormente iniciar los trabajos pertinentes.-

6. CLAUSULA SEXTA - ACTA DE CERTIFICACIÓN Y TRANSFERENCIA

Las construcciones, reparaciones, instalaciones y mejoras que por su naturaleza sea incorporadas definitivamente en el inmueble y que sean realizadas por el **ARRENDATARIO** serán detalladas en un acta debidamente certificada por ambas partes. Las construcciones, reparaciones, instalaciones y mejoras que se efectúen podrán ser verificadas en su valor por la Dirección de Infraestructura del M.O.P.C. así como por los representantes que las partes designen y, en caso de que existan discrepancias entre verificaciones efectuadas, las partes se encuentran facultadas a presentar sus observaciones al respecto y por escrito ante la Dirección Administrativa del Fondo Ganadero dentro del término de 5 (cinco) días de comunicada la valoración realizada por el M.O.P.C., a los efectos de que esta evalúe las observaciones y remita a consideración del Comité de Administración para su aprobación final.-

El Acta de Certificación de Obras deberá realizarse dentro de los treinta (30) días de producirse la conclusión de las mismas o de la rescisión contractual. Todas las mejoras introducidas en la unidad arrendada pasarán a formar parte del inmueble de forma inmediata, por lo que una vez vencido el presente contrato de arrendamiento el inmueble de referencia deberá ser entregado con ellas.-

CLAUSULA SEPTIMA - DE LOS GASTOS A CARGO DEL ARRENDATARIO.

Durante la vigencia del presente Contrato de Arrendamiento, correrán por cuenta del **ARRENDATARIO** todos los servicios públicos correspondientes al uso de **Energía Eléctrica**, que demande consumo las áreas, instalaciones, maquinarias, equipos cedidos en el presente contrato de arrendamiento, así como el mantenimiento, reparación y los gastos inherentes, debiendo ser exhibida la factura de pago por la provisión servicio de energía eléctrica así como los correspondientes a los servicios contratados al momento de ser abonado en **CANON MENSUAL**.-

CLAUSULA OCTAVA - DE LA DURACION DEL CONTRATO

La duración del presente Contrato de Arrendamiento es por un plazo de 5 **(cinco) años**, contados a partir del 01 de Enero del 2011 hasta el 31 de Diciembre de 2015, conforme a la Resolución N°..... de fecha..... de de 2010 del **COMITÉ DE ADMINISTRACION del FONDO GANADERO**, fecha en la cual el mismo se extinguirá de pleno derecho debiendo restituirse la **“UNIDAD ARRENDADA”** con todas las mejoras incorporadas conforme a lo pactado, las cuales quedarán a favor del **FONDO** y se encontrarán debidamente individualizadas en el acta de entrega del inmueble.-

CLAUSULA NOVENA - RESTRICCIONES Y DEL SUBARRENDAMIENTO

El **ARRENDATARIO** no cuenta con la facultad ni prerrogativa de ceder, transmitir ni subarrendar el inmueble objeto del presente contrato de alquiler, sin expresa autorización del **FONDO**. En caso de que el **ARRENDATARIO** incumpliere con dicha obligación será causal de la rescisión de pleno derecho del presente contrato.-

9.1.- En caso de que el **ARRENDATARIO** obtenga la autorización mediante acto administrativo dispuesto por el Comité de Administración del **FONDO GANADERO** para proceder al Sub arrendamiento del inmueble objeto del presente Contrato de Arrendamiento Parcial, el **ARRENDATARIO** deberá acompañar los contratos de Sub locación la aclaración expresa de que se está Sub alquilando un inmueble de propiedad del **FONDO**. Encontrándose expresamente prohibido de establecer un término que comprenda uno mayor al límite de vigencia establecido en la clausula octava.-

9.2.- Por su parte, el Sub Arrendatario deberá reconocer expresamente que está alquilando un inmueble de propiedad del **FONDO** dentro de los límites de la clausula octava.-

9.3.- El Sub Arrendatario permitirá y facilitará la inspección del inmueble Sub alquilado, por parte del **FONDO**, a efectos de verificar el estado de conservación del mismo.-

9.4.- En los contratos de Sub locación, deberá quedar claramente establecido que la rescisión del contrato de alquiler suscrito entre el **ARRENDATARIO** y el

FONDO, por causa imputable a cualquiera de las partes, implicará la resolución y rescisión automática del contrato de sub locación y/o arrendamiento pues este es considerado como accesorio de aquel y como tal sigue la suerte de su principal.-

9.5.- Para la aprobación de la Sub locación el **ARRENDATARIO** deberá remitir el borrador del contrato a ser suscrito con el **SUB-ARRENDATARIO** para su aprobación por el **FONDO**, con la expresa y precisa individualización de las partes con todos los datos pertinentes a fin de que sea posible conocer la situación particular del interesado en cuanto a su estado de solvencia u otra circunstancia de relevancia.-

9.6.- Una vez suscrito el Contrato de Sub-arrendamiento entre el **ARRENDATARIO** y el **SUB-ARRENDATARIO** se deberá remitir copia autenticada del mismo al **FONDO**, pasando el mismo a formar parte integrante del presente contrato.-

Será **NULO** el Contrato de Sub-arrendamiento suscrito en términos diferentes a los estipulados y aprobados eventualmente por el **COMITÉ DE ADMINISTRACION DEL FONDO GANADERO**, constituyendo este hecho una causal de rescisión contractual con respecto al Contrato de Arrendamiento suscrito con el **FONDO**.-

El **FONDO**, dentro de sus posibilidades podrá realizar en forma conjunta con el **ARRENDATARIO** los trámites tendientes a la obtención de exoneraciones tributarias si correspondiere.-

CLAUSULA DECIMA - INSTALACION DE SERVICIOS ADICIONALES

El **ARRENDATARIO** podrá solicitar la instalación de servicios adicionales (públicos o privados) tales como líneas telefónicas, TV por cable, Internet y otros, previa comunicación por escrito al **FONDO**, corriendo por su cuenta y entera responsabilidad los gastos que ellos demanden, como así también se halla obligado a mantener al día el pago de todos los servicios. El **FONDO**, se reserva el derecho de verificar el estado material del inmueble cuantas veces lo considere necesario.-

CLAUSULA DECIMO PRIMERA - DE LA RESCISIÓN: VICE VERSA

Queda expresamente acordado que tanto el **FONDO**, así como el **ARRENDATARIO** podrán rescindir el presente contrato, antes de su vencimiento, previo aviso a la otra parte con una antelación de **90 (NOVENTA DÍAS)**, debiendo el responsable de tal decisión abonar el importe equivalente a **02 (DOS) CANON MENSUAL VIGENTE** en concepto de indemnización independientemente a las obligaciones propiamente dichas en cuanto al inmueble en cuestión, específicamente con respecto a sus mejoras. El incumplimiento de cualquiera de las cláusulas, obligaciones y/o condiciones contractuales por parte del **ARRENDATARIO**, previa y fehacientemente comprobada, dará derecho al **FONDO**, a rescindir el presente contrato, a aplicar la garantía brindada como penalidad por incumplimiento igual derecho corresponde al **ARRENDATARIO**. Todos los gastos que dicho incumplimiento ocasionare, correrán por cuenta de quien hubiere incurrido en la causal que derivare en tal determinación.-

CLAUSULA DECIMO SEGUNDA - DE LA FISCALIZACIÓN

EL **FONDO** se reserva el derecho de designar uno o más Fiscalizadores que tendrán por función la verificación y control del estado del inmueble las veces que sea necesario a fin de verificar la normal y adecuada utilización del mismo, conforme a las cláusulas contractuales. En caso que se detectare alguna anomalía en el estado del inmueble que a juicio del **FONDO** afecte al objeto específico del contrato, o que incurra en violaciones de normativas, ordenanzas o legislaciones vigentes o se verificare daño del inmueble que resulte lesivo igualmente al ambiente, el **FONDO** se encontrará plenamente facultado a comunicar por escrito al **ARRENDATARIO**, las irregularidades detectadas y las acciones correctivas pertinentes de aplicación inmediata, hallándose este último obligado a dar cumplimiento a las instrucciones recibidas en el plazo máximo de 30 (treinta) días corridos desde la recepción de la notificación, corriendo igualmente por su cuenta todas las responsabilidades emergentes de dichas actuaciones.-

El incumplimiento de las regularizaciones o correcciones facultará al **FONDO** a rescindir el presente contrato y a reclamar al **ARRENDATARIO** los daños y perjuicios ocasionados además de exigir el pleno cumplimiento de las obligaciones convenidas con respecto a las mejoras estipuladas.-

CLAUSULA DECIMO TERCERA - DE LAS RESPONSABILIDADES LEGALES.

El **ARRENDATARIO** queda obligado al cumplimiento de las disposiciones legales vigentes en materia municipal, tributaria y ambiental, correspondientes a las labores a ser desplegadas en el inmueble no así de los tributos del inmueble propiamente dicho. Además de ello, correrá por cuenta exclusiva del **ARRENDATARIO** todos los gastos correspondientes a los servicios públicos y/o privados que correrán por su cuenta y cargo exclusivo, a partir de la fecha de la suscripción del contrato e inclusive hasta el período que corresponda al momento de recuperación de la posesión del inmueble, cualquiera sea la causa o vía de la recuperación de la posesión.-

La contratación del personal por parte del **ARRENDATARIO** afectado al servicio y el cumplimiento de las leyes, reglamentos laborales y sociales vigentes correrá por cuenta exclusiva del **ARRENDATARIO**. Las partes contratantes dejan expresa constancia que entre las mismas no existe relación laboral, aclarándose que por la naturaleza de los trabajos desarrollados no existe vínculo de dependencia y responsabilidad alguna para el **FONDO**, ni genera vinculación laboral alguna entre este último y el personal contratado por el **ARRENDATARIO**. Asimismo, queda expresamente convenido que corre por cuenta del **ARRENDATARIO** proveer a sus empleados de todos los elementos, herramientas de trabajo, además de todo lo necesario para su manutención y de los gastos ocasionados por enfermedad y/o accidentes que pudieren producirse en el Establecimiento, los cuales en modo alguno son responsabilidad del **FONDO** y por ende no le es atribuible al mismo.-

En caso de que el **ARRENDATARIO** no cumpliera con las obligaciones mencionadas precedentemente, y las demás previstas en la legislación vigente, será intimado por escrito a efecto de regularizarlas en el plazo máximo de **OCHO (8) DÍAS** corridos y en caso de proseguir con dicha conducta esta será considerada como causal de incumplimiento de las obligaciones derivadas del contrato.

CLAUSULA DECIMO CUARTA - DE LAS GARANTÍAS

El **ARRENDATARIO** se obliga a presentar para la firma del contrato:

- a) A entregar la suma equivalente a **UN (01) CANON MENSUAL** como garantía, el cual será actualizado anualmente conforme a la Clausula Cuarta del presente contrato.
- b) Declaración Jurada por la cual se compromete a otorgar garantía a satisfacción del Fondo Ganadero, una Póliza de Garantía de Fiel

Cumplimiento de Contrato, por valor del **80% (OCHENTA PORCIENTO)** del costo total autorizado por el Fondo para la limpieza de maleza y recuperación de pasturas conforme a lo establecido en la Clausula Quinta, 5.1, 5.2 y 5.3 del presente contrato.

CLAUSULA DECIMO QUINTA - TERMINACION DEL CONTRATO POR RESPONSABILIDAD DEL ARRENDATARIO

El incumplimiento de cualquier obligación establecida en el presente contrato a cargo del **ARRENDATARIO**, será causal de rescisión unilateral por parte del **FONDO**, la cual será comunicada por escrito al **ARRENDATARIO**, quien deberá desalojar el inmueble objeto de arrendamiento en el plazo máximo de **30 días corridos** de recibida la respectiva notificación.-

CLAUSULA DECIMO SEXTA - ACTA DE RECEPCIÓN DEL INMUEBLE POR PARTE DEL FONDO

Una vez transcurrido el término de vigencia del presente contrato conforme a lo establecido en la clausula octava, las partes formalizarán un Acta de Recepción del Inmueble, donde consten las condiciones físicas e inventario de lo recibido por el **FONDO**, por parte del **ARRENDATARIO**. En caso de detectarse faltantes, perjuicios patrimoniales, deudas por cualquier concepto, afectadas al inmueble u objeto de la explotación, previa a la Recepción del Inmueble, el **FONDO** cuantificará los gastos que representen y el **ARRENDATARIO** deberá pagarlos o regularizarlos para la emisión del documento que formalice la Recepción del inmueble y consecuentemente suscripción del Acta por parte del **FONDO**.-

La devolución de la Garantía por el **FONDO** estará supeditada a la firma de esta Acta de Recepción por ambas partes.-

En caso que el **ARRENDATARIO** se negare a la regularización de las circunstancias señaladas precedentemente, el **FONDO** estará suficientemente habilitado a ejecutar la Garantía de Fiel cumplimiento del Contrato, descontando los gastos que ello demandare, procediendo posteriormente a la devolución del saldo en caso de que resulte existente.-

Es decir, al producirse la desocupación del inmueble arrendado, el **FONDO** y el **ARRENDATARIO** deberán acordar un día y hora para constatar su estado general, y presentar las últimas facturas abonadas, para estimar la suma proporcional a entregar al **FONDO**, para cancelar las facturas pendientes que cubran el periodo hasta la recepción del inmueble.-

Asimismo, si terminado el contrato, el ARRENDATARIO permanece en el uso y goce de la cosa arrendada, no se juzgará que hay tácita reconducción, sino la continuación de la locación concluida, y bajo sus mismos términos, hasta que al FONDO exija la devolución de la cosa; y podrá pedirla en cualquier tiempo, sea cual fuere el que el ARRENDATARIO hubiere continuado en el uso de la cosa. El ARRENDATARIO en mora en cuanto a la restitución de la cosa está obligado a pagar el canon convenido hasta la entrega efectiva de ella, sin perjuicio de resarcir cualquier otro daño.-

CLAUSULA DECIMO SEPTIMA - DE LAS CONTROVERSIAS

Para todos los efectos que hubiere lugar en derecho, en razón del presente contrato, las partes fijan domicilio especial en el enunciado en el presente instrumento y “Las partes acuerdan someter cualquier controversia que surja de la ejecución de este contrato o tenga relación con el mismo, con su interpretación, validez o invalidez, a un proceso de arbitraje ante el Centro de Arbitraje y Mediación de la Cámara Nacional de Comercio y Servicios de Paraguay. El mismo se desarrollará en la sede del Centro, de acuerdo con las normas de procedimiento para arbitraje que posee dicha institución, ante un tribunal arbitral conformado por tres árbitros designados de la lista del Cuerpo Arbitral del Centro de Arbitraje y Mediación Paraguay, que decidirá conforme a equidad o derecho, siendo el laudo definitivo y vinculante para las partes. Se aplicará el reglamento respectivo y demás disposiciones que regule dicho procedimiento al momento de ser requerido, declarando las partes conocer y aceptar los vigentes, incluso en orden a su régimen de gastos y costas, considerándolos parte integrante del presente contrato.”

CLAUSULA DECIMO OCTAVA:

EL ARRENDATARIO se da por notificado y acepta plenamente las condiciones establecidas para este acto, conforme Acta N°..... de fecha..... de..... de 2010 y Resolución N°..... del Comité de Administración del Fondo Ganadero, para este acto.-



Queda así concluido el presente contrato, al cual se obligan las partes a su fiel cumplimiento, en prueba de lo cual firman este instrumento en dos ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto, en el lugar y fecha arriba indicados.-

FONDO GANADERO

ARRENDATARIO