CONTRATO DE LOCACIÓN DE INMUEBLE

Entre la Circunscripción Judicial de Encarnación - Corte Suprema de Justicia, con domicilio en Luis María Argaña y Jóvenes por la Democracia de la ciudad de Encarnación, representada por el Abg. Cristino Yeza Araujo, con C.I. Nº: 882.971, en su carácter de Presidente de la Circunscripción Judicial, nombrado por Acordada Nº: 1680 de fecha 28 de Diciembre del año 2022, emanada del Pleno de la CORTE SUPREMA DE JUSTICIA – RUC Nº: 80005191-2, en adelante denominado el LOCATARIO, por una parte; y por la otra; el Señor Millan Pradeichuk Sanda con C.I. Nº: 1.104.010, RUC Nº 1104010-6, con domicilio en el distrito de Cambyreta, en adelante denominado el LOCADOR, convienen en 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) El presente Contrato
b) La resolución Nº: 275 de fecha 21/07/2023, por la cual se aprueba el procedimiento de locación de inmueble PAC/Id Nº: 431694.
c) Los datos cargados en el SICP, de conformidad a la resolución DNCP Nº: 4441/2021, "POR LA CUAL SE REGLAMENTAN LOS PROCEDIMIENTOS PARA LA LOCACIÓN DE INMUEBLES, SUS MODIFICACIONES Y RENOVACIONES Y SE ABROGA LA RESOLUCIÓN DNCP N°: 2113/2021.
d) Los documentos del Locador.
e) La Garantía de Fiel Cumplimiento de Contrato.

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 legales vigentes, en cuyo caso prevalecerá lo dispuesto en este.----------

PRIMERA

EL LOCADOR da en locación a favor del LOCATARIO un inmueble de su propiedad situado en el Barrio san Juan del distrito de Cambyreta, departamento de Itapúa e individualizado como Finca Nº: 13908, Cta. Cte. Catastral Nº: 23-275-10, consistente en tres salones con sanitarios, que será destinado para Sede del Juzgado de Paz de la localidad ya mencionada.----------

SEGUNDA

El crédito presupuestario para cubrir el compromiso derivado del presente contrato está previsto en el rubro 250 (Alquileres y Derechos) Subgrupo 251 (Alquileres de Edificios y Locales), incluidos en el (Presupuesto General de la Nación) hasta la suma de Gs. 43.200.000 (Guaraníes cuarenta y tres millones doscientos mil). Esta contratación está incluida en el Plan Anual de Contrataciones (PAC) con el Id/PAC Nº: 431694.----------

TERCERA

El presente contrato es el resultado del proceso de locación Id/PAC Nº: 431694, adjudicado por resolución Nº: 275 de fecha 07/08/2023, emitida por el Consejo de Administración. ----------

CUARTA

El monto total del presente contrato es de Gs. 43.200.000 (Guaraníes cuarenta y tres millones doscientos mil). El precio de la locación se fija en la suma mensual de Gs. 2.700.000 (Guaraníes dos millones

Millan Pradeichuk

Abg. Cristino Yeza Araujo
Presidente
Tercera Circunscripción Judicial
de la República

setecientos mil) IVA incluido. El pago se realizará en la Cuenta Nº 0000000001253856 del Banco Atlas S.A., a nombre del LOCADOR.----------

La solicitud de pago, acompañada de la factura legal, se hará a treves del Dpto. Administrativo Financiero, por escrito dentro de los primeros cinco días posteriores al vencimiento del mes arrendado. La factura deberá emitirse a nombre de la Corte Suprema de Justicia/Circunscripción Judicial de Encarnación, con todos los datos/documentos requeridos para su efecto.----------

Los pagos se realizarán a partir de la segunda quincena de cada mes, dentro de los 60 (sesenta) días posteriores a la presentación de la solicitud correspondiente, de conformidad al plan de caja y los fondos efectivamente transferidos por el Ministerio de Hacienda.----------

Una vez recibida la transferencia bancaria (pago), el locador deberá presentar RECIBO DE DINERO con las formalidades respectivas (a coordinar) al departamento de tesorería en un periodo no mayor a 15 (quince) días. Ante tal incumplimiento, los pagos futuros no serán procesadas, hasta tanto sea subsanada la informalidad.----------

Los pagos correspondientes al ejercicio fiscal 2024, estarán sujetos a las previsiones presupuestarias establecidas de acuerdo al Art. 14 "Disponibilidad Presupuestaria", de la Ley N° 2.051/2003, de Contrataciones Públicas.------- --- ----------

Al termino del primer año de vigencia del contrato, el canon de arrendamiento podrá ser reajustado y no será superior a la variación anual del índice de precios del costo de alojamiento, agua, electricidad, gas y otros, publicado por el Banco Central del Paraguay para el periodo anual del contrato vigente, conforme al art. 46 de la ley 2051/03 de Contrataciones Públicas. El reajuste será aplicado hasta el límite resultante de la siguiente formula:

$$\text{Reajuste: } \frac{IA - IN}{IN} \times 100$$

IN: Índice Inicial de precios de Alquiler y Mantenimientos de Vivienda del B.C.P.

IA: Índice Anual de precios de Alquiler y Mantenimientos de Vivienda del B.C.P.

QUINTA

El presente contrato tendrá una vigencia de 16 (dieciséis) meses, contado a partir del 01 de septiembre de 2023 hasta el 31 de diciembre de 2024, el cual podrá renovarse de común acuerdo observando lo dispuesto en el Art. 47 de la ley 2051/03.----------

SEXTA

Conforme al art. 278 de la ley 7.050/2023 del PGN ejercicio 2023, la tasa fijada en el art. 41 de la ley 2.051/03 modificado por el art.1° de la ley 3.439 de "Contrataciones Públicas" se retendrá el equivalente al cero punto cinco por ciento (0,5%) 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 arrendado sufra algún deterioro no imputable al LOCATARIO.

Milton Prokichuk

Abg. Cristino Yeza Araujo
Presidente
Tercera Circunscripción Judicial
de la República

e) El pago por el servicio de: agua corriente de la Cta. Cte. Catastral Nº 23-275-10 por el plazo de duración del presente contrato o hasta la fecha de rescisión del mismo.
f) 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) El pago de los servicios de: energía eléctrica del Número de Medidor: 2391266 NIS: 2802413 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 arrendado 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).*

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 un incremento en la vigencia del contrato conforme a lo establecido en el Art. 63 de la Ley 2051/03.----------

Millan Prodnichuk

Abg. Cristino Yeza Araujo
Presidente
Tercera Circunscripción Judicial
de la República

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. 151 del Decreto Nº 2992/19). 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.----------

DECIMA CUARTA

ANULACIÓN DE LA ADJUDICACIÓN. Si la Dirección Nacional de Contrataciones Públicas resolviera anular la adjudicación de la Contratación debido a la procedencia de una protesta o investigación instaurada en contra del procedimiento, y si dicha nulidad afectara al Contrato ya suscrito entre LAS PARTES, el Contrato o la parte del mismo que sea afectado por la nulidad quedará automáticamente sin efecto, de pleno derecho, a partir de la comunicación oficial realizada por la DNCP, debiendo asumir LAS PARTES las responsabilidades y obligaciones derivadas de lo ejecutado del contrato.----------

DECIMA QUINTA

EN TESTIMONIO de conformidad se suscriben 2 (dos) ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto en la Ciudad de Encarnación, República del Paraguay, a los 18 días del mes de Agosto del 2023.----

Milton Prachichek

Abg. Cristino Yeza Araujo
Presidente
Tercera Circunscripción Judicial
de la República