# ANEXO 4

## PROFORMA DE CONTRATO DE LOCACIÓN DE INMUEBLE

Entre la CORTE SUPREMA DE JUSTICIA con domicilio en Mariano Roque Alonso y Pedro Blasio Testanova de la Ciudad de Asunción, República del Paraguay, representada para este acto por su Presidente el **PROF. DR. EUGENIO JIMÉNEZ ROLÓN**, nombrado al cargo por Acordada N° 1297 de fecha 26 de febrero de 2019, denominada en adelante **LOCATARIO**, por una parte, y, por la otra, el/la Sr/a _____, con domicilio en _____, República del Paraguay, con Cédula de Identidad Nº _____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.** El 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;
- **f.** La Garantía de Fiel Cumplimiento de Contrato.
- **g.** Los documentos del Adjudicatario.

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 el inmueble situado en la calle_____ e individualizado como _____ (Finca / Cta. Cte. Catastral/Padrón/Matricula Nº), distrito de_____, de la ciudad de_____, del Departamento _____, con una superficie de_____, que será destinado para local de_____.

**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°_____

El presente llamado es **PLURIANUAL,** por lo tanto la validez del contrato para los ejercicios fiscales **2020 y 2021** estarán sujetos a la ampliación de las partidas presupuestarias establecidas para la operación, de acuerdo al Art. 14. Disponibilidad Presupuestaria de la Ley N° 2051/2003 de Contrataciones Públicas.

**TERCERA:**

El presente contrato es el resultado del proceso de LOCACIÓN DE INMUEBLES *DETERMINADO* PAC N° 57/19, para el **ALQUILERES PARA DEPENDENCIAS DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA – PLURIANUAL – AD REFERENDUM**, convocado por la Corte Suprema de Justicia, según resolución N°_____.

**CUARTA:**

El precio de la locación se fija en la suma mensual de Guaraníes_____ IVA incluido.

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

El pago se realizará en la Cuenta Corriente Nº _____ del LOCADOR

**QUINTA:**

El presente contrato tendrá una vigencia de 24 (veinticuatro) meses a partir del_____ *(fecha de inicio de la locación)* hasta_____ *(fecha de término de la locación) que podrá renovarse de común acuerdo observando lo dispuesto en el Art. 47 de la Ley N° 2051/03.*

El pago por el alquiler, objeto de la presente contratación será efectuado por la Corte Suprema de Justicia, vía Dirección General de Administración y Finanzas, en moneda nacional.

Los pagos se realizaran por mes vencido, dentro de los **60 (sesenta) días** posteriores a la fecha de presentación de las facturas correspondientes, de conformidad al Plan de Caja y Plan Financiero. Para el efecto, la facturación deberá realizarse *del 01 al 05 de cada mes* en forma adelantada.

Los pagos correspondientes a los ejercicios fiscales 2020 y 2021 estarán sujetos a las previsiones presupuestarias establecidas de acuerdo al Art. Nº 14 “Disponibilidad Presupuestaria”, de la Ley N° 2.051/2003, de Contrataciones Públicas.

Al término 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 al Consumidor - Área metropolitana de Asunción***, publicado por el Banco Central del Paraguay para el periodo anual del Contrato vigente, conforme al Artículo 46 de la Ley N° 2051/2003. El reajuste será aplicado hasta el límite resultante de la siguiente formula:

$$\textbf{Reajuste} = \frac{IA - IN}{IN} \times 100$$

**IN:** Índice Inicial de Precios de Alquiler y Mantenimientos de Vivienda del B.C.P.
**IA:** Índice Actual de Precios de Alquiler y Mantenimientos de Vivienda del B.C.P.

**SEXTA:**

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

**SEPTIMA:**

EL **LOCADOR** se obliga a:

El pago de los impuestos inmobiliarios, municipales, tasas, contribuciones u otro tipo de gravamen que pudiera pesar sobre el inmueble.

- **a.** Recibir la suma estipulada en concepto de alquiler en la forma pactada.
- **b.** Entregar al LOCATARIO la posesión del inmueble a partir de la firma del presente contrato.
- **c.** Realizar las reparaciones necesarias en caso que el inmueble locado sufra algún deterioro no imputable al LOCATARIO.
- **d.** 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: [agua corriente de la Cta. Cte. Ctral. Nº_____ provisión de energía eléctrica del medidor Nº_____ y por consumo de la línea telefónica Nº_____] 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 _____, 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 _____, República del Paraguay, a los _____ días del mes de _____ de 20___.