REPÚBLICA DEL PARAGUAY
Justicia Electoral
Custodia de la Voluntad Popular

CONTRATO DE LOCACIÓN DE INMUEBLE DETERMINADO PARA SEDE DEL TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA ELECTORAL

N° 143

EN EL MARCO DEL PROCEDIMIENTO ESTABLECIDO POR RESOLUCIÓN DNCP Nº 2113/2021

I. DATOS DEL LOCADOR/REPRESENTANTE/MANDANTE/INMOBILIARIA

NOMBRES:	LAURA ELIZABETH	DEPARTAMENTO:	CANINDEYÚ
APELLIDOS:	CABAÑAS FRUTOS	DISTRITO / LOCALIDAD:	NUEVA ESPERANZA
N° DE C.I.:	3.229.982	DIRECCIÓN:	CALLE LAUREL Y GUAYAIBI
TELÉFONO:	(0985) 932-856	OBSERVACIÓN:	

PROPIETARIO: ☑ REPRESENTANTE LEGAL: ☐ INMOBILIARIA: ☐

DATOS DEL CÓNYUGE

NOMBRES:	
APELLIDOS:	
N° DE C.I.:	
TELÉFONO:	

II. DATOS DEL LOCATARIO/TSJE

NOMBRES:	LUIS ALBERTO	IVÁN
APELLIDOS:	SALAS	GIMÉNEZ
N° DE C.I.:	1.749.811	1.040.023
TELÉFONO:	(021) 6180-446	(021) 6180-333
DIRECCIÓN:	TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA ELECTORAL - AVDA. EUSEBIO AYALA N° 2759 C/ SANTA CRUZ DE LA SIERRA	

III. DATOS DEL INMUEBLE

DEPARTAMENTO:	ALTO PARANÁ
DISTRITO / LOCALIDAD:	RAÚL PEÑA
DIRECCIÓN:	CRUCE RAÚL PEÑA
CTA. CTE. CTRAL. O PADRÓN:	LOTE N° 6 MANZANA 7

IV. ESTADO DEL INMUEBLE

EQUIPAMIENTOS	SI	NO	CANTIDAD
Habitaciones	✓		1 (UNA)
Cocina		✓	
Patio		✓	
Baños modernos	✓		1 (UNO)
Luz eléctrica	✓		
Agua corriente	✓		
Acondicionadores de aire		✓	
Pintura en buen estado y cerraduras en buenas condiciones.	✓		
Servicio de recolección de residuos	✓		
Muebles	✓		

Otros: MUEBLES PROPIEDAD DE LA JUSTICIA ELECTORAL

V. VALOR DEL CANON DE ARRENDAMIENTO O ALQUILER MENSUAL INCLUIDO TODOS LOS IMPUESTOS Y SERVICIOS BÁSICOS

Gs. 1.000.000 (GUARANÍES: UN MILLÓN)

VALOR TOTAL DEL CONTRATO POR 36 MESES: Gs. 36.000.000 (GUARANÍES: TREINTA Y SEIS MILLONES)

Por el **LOCADOR**
Laura E. Cabañas

Lic. Luis Alberto Salas
Dirección de Recursos Electorales

Lic. Iván Giménez Rojas
Director de Patrimonio
Lic. Iván Giménez
Dirección de Patrimonio

Por el **TSJE**

REPÚBLICA DEL PARAGUAY
Justicia Electoral
Custodio de la Voluntad Popular

CONDICIONES CONTRACTUALES

1. **Antecedentes:** El Tribunal Superior de Justicia Electoral, en adelante "TSJE", a través de sus dependencias responsables realizó el relevamiento e inspección in situ de las oficinas y depósitos del TSJE a nivel país, así como de otros inmuebles en cada localidad, a fin de recabar precios referenciales en cumplimiento de lo estipulado en la Resolución DNCP N° 1890/20 *"Por la cual se regula la estimación de precios y su publicidad en los procedimientos de contrataciones públicas regidos por la Ley N° 2051/2003"*, habiéndose cotejado además locales alternativos en lugares aledaños como opción de arrendamiento, a los efectos de que los mismos satisfagan a cabalidad los requerimientos institucionales en cuanto a precios convenientes, ubicación, acceso, funcionalidad, estructura edilicia y demás características que garantizan el cumplimiento y buen desempeño de las actividades propias del TSJE.

   Como resultado del relevamiento, los propietarios y/o autorizados de los inmuebles han suscrito el formulario de precios referenciales en el que se asentaron los datos del propietario, datos del inmueble y el canon mensual de alquiler, todo esto manifestado bajo declaración jurada de los respectivos responsables.

   Asimismo, los propietarios/autorizados suscribieron la Declaración Jurada y Compromiso de arrendamiento del inmueble a favor del TSJE por el tiempo que esta determine en el contrato, para uso exclusivo de oficinas distritales y/o Juzgados y/o Tribunales Electorales, con plena conformidad del procedimiento que el TSJE establezca para el efecto.

   La DNCP ha emitido la Resolución DNCP Nº 2112/2021 por la cual actualiza la reglamentación aplicable al procedimiento de locación de bienes inmuebles determinados, cuando el valor del canon de arrendamiento por cada inmueble no supera los 1.000 jornales mínimos mensuales, en cuyo caso, se podrá realizar a través de la adjudicación directa conforme al articulo 44 de la Ley Nº 2051/03, el cual será comunicado una vez finalizado el procedimiento de contratación.

   Los créditos presupuestarios para hacer frente a las obligaciones económicas derivadas del presente contrato se encuentran previstos en el Presupuesto General de la Nación correspondiente al Ejercicio Fiscal 2021 y sujeto a la aprobación del Presupuesto para el Ejercicio Fiscal 2022 del TSJE.

   El presente contrato fue aprobado por el TSJE en virtud de la Resolución DGAF/PRESIDENCIA N° 445 /2021, habiéndose designado a los administradores de contrato, titulares de la Dirección de Patrimonio y la Dirección de Recursos Electorales, a suscribir el presente contrato por y en nombre del Tribunal Superior de Justicia Electoral.

   En consecuencia, las partes suscriben el presente Contrato de Locación de Inmueble Determinado, el que se regirá por las siguientes condiciones contractuales:

2. **Definiciones: Locador**: El Propietario/Autorizado cuyos datos se indican en el punto "I. DATOS DEL LOCADOR" del presente contrato. **TSJE**: El Tribunal Superior de Justicia Electoral en calidad de Locatario es responsable de administrar el contrato de locación ante el Locador mediante administradores designados en el punto "II. DATOS DEL LOCATARIO" del presente contrato. **Contrato**: Es el contrato suscrito entre el LOCADOR y el TSJE en el marco del procedimiento de locación de inmueble determinado.

3. **Objeto**. En virtud al presente contrato, el LOCADOR da en locación al TSJE y este acepta y recepciona la unidad inmueble descrita en el punto "III. DATOS DEL INMUEBLE" en el estado y con el equipamiento señalado en el presente contrato para destinarlo al uso de sus dependencias administrativas y/o jurisdiccionales. El inmueble es entregado en buen estado de conservación, asumiendo los funcionarios de cada dependencia la responsabilidad de mantenerlo en similares condiciones para su restitución al concluir el contrato, salvo el desgaste natural por un uso cuidadoso, debiendo igualmente el propietario realizar los mantenimientos estructurales para que el inmueble cumpla con el objeto de la obligación.

4. **Alcance:** El TSJE recepciona el inmueble en el estado y con el equipamiento señalado en el punto "IV. ESTADO DEL INMUEBLE", y se compromete a destinarlo al uso de sus dependencias administrativas y/o jurisdiccionales.

   El TSJE tendrá a su cargo la administración del arrendamiento ante el LOCADOR, a través de Administradores designados en el presente instrumento que serán responsables de todas las actividades derivadas del arrendamiento de acuerdo al contrato suscrito.

   Documentos que integran el contrato. El presente contrato, además de su contenido, está integrado por los siguientes documentos: a) El Formulario de "Relevamiento de precios referenciales para alquiler de bienes inmuebles para la Justicia Electoral"; b) El Formulario "Declaración Jurada y Carta compromiso de alquiler de bienes inmuebles"; d) Documentos que acreditan el derecho del Locador para la suscripción del presente contrato (Fotocopia simple del Título de propiedad del inmueble o documento que acredite suficientemente y de manera objetiva el derecho de posesión; y Fotocopia de la Cedula de Identidad del Propietario o encargado con poder suficiente para arrendar el inmueble).

5. **Plazo**. El plazo del presente contrato de locación será de 36 (treinta y seis) meses, comenzando la vigencia en fecha 01 de junio de 2021, y finalizando el día 31 de mayo de 2024, sin obligación de notificación alguna. El mismo podrá ser renovado por otro periodo de común acuerdo entre las partes.

6. **Canon de arrendamiento.** El valor del canon de arrendamiento o alquiler mensual es el estipulado en el punto "V. VALOR DEL CANON DE ARRENDAMIENTO O ALQUILER MENSUAL" del presente contrato que incluye el impuesto al valor agregado. El precio de arrendamiento incluye el costo de los servicios de luz eléctrica, agua corriente y servicio de recolección de basura del inmueble entregado en locación, así como las expensas.

   A los efectos de proceder al pago, el LOCADOR se compromete a admitir y facilitar las tareas de control a los funcionarios del TSJE, quienes le requerirán la presentación de la constancia de pago de los servicios incluidos en el precio de arrendamiento y la verificación del cumplimiento de todas las obligaciones a cargo del mismo. Para toda consulta sobre las gestiones administrativas de obligaciones y transferencias de recursos el locador debe recurrir a la Unidad Ejecutora de Contratos del TSJE.

   El pago será realizado mediante en forma directa en cheque o mediante depósito en la cuenta indicada por el LOCADOR o del cesionario en caso que el LOCADOR presente la escritura de cesión de créditos respectiva.

   Para el seguimiento de estos trámites por parte del LOCADOR y en el marco de la transparencia el TSJE habilitará en su portal web un link de consulta del estado de las gestiones de transferencia de recursos. El TSJE se compromete a abonar el canon de arrendamiento por el plazo y monto pactado en el presente contrato, cuyo efectivo desembolso se encuentra sujeto a la aprobación del plan de caja por parte del Ministerio de Hacienda, obligación y orden de pago del TSJE y la transferencia de los recursos por parte del Ministerio de Hacienda. El LOCADOR declara reconocer y aceptar las condiciones de pago señaladas por lo que ante reclamos durante la ejecución sobre este procedimiento de pago habilitará al TSJE a buscar otro local, previa comunicación y cancelación de las obligaciones ya cumplidas.

7. **Reajuste**. El precio del canon mensual podrá ser reajustado en forma anual previo al análisis de costos a ser realizado por el TSJE. El reajuste determinado no será superior a la variación anual del índice de precios del costo de la vivienda, publicado por el Banco Central de Paraguay, para el periodo anual del contrato vigente.

8. **Estado del inmueble**. El TSJE declara recibir el inmueble objeto del presente contrato en buen estado de conservación, que comprende el equipamiento y estado general detallados en el punto "IV. ESTADO DEL INMUEBLE". El LOCADOR asume el compromiso de realizar el mantenimientos y reparaciones menores necesarios para el buen funcionamiento de las oficinas cuyo costo están incluidos en el precio del canon mensual. Serán considerados en forma enunciativa y no limitativa mantenimiento y reparaciones menores: a) Pintura general de la infraestructura, al menos una vez al año durante la vigencia del contrato; b) Mantenimiento de cañerías de agua potable, desagües pluviales y cloacales; c) Mantenimiento de las instalaciones eléctricas en general; d) Reparaciones menores de la infraestructura tales como revoques, tratamiento contra la humedad en mampostería; e) Reparación de goteras de techo; f) Otras reparaciones menores por deterioro estructural del inmueble.

9. **Mejoras y reformas**. Se podrán realizar mejoras, en el inmueble previa comunicación y autorización del LOCADOR. El administrador del arrendamiento queda autorizado a instalar líneas telefónicas, ventilador de techo y acondicionadores de aire que serán propiedad exclusiva del TSJE, bienes que podrán ser retirados del inmueble al finalizar el contrato, debiendo los funcionarios implementar políticas de buen uso de los servicios básicos (agua, energía eléctrica).

10. **Servicios**. Es de exclusiva responsabilidad del LOCADOR el pago del impuesto inmobiliario, tasas municipales, desagüe cloacal, agua corriente, energía eléctrica, recolección de residuos y demás tributos y servicios básicos que pesan sobre el inmueble, cuyo costo están incluidos en el canon mensual acordado. Ante el incumplimiento de estas obligaciones el TSJE podrá rescindir el contrato por causa imputable al LOCADOR y hacer efectiva la garantía de cumplimiento de contrato.

11. **Recisión y resarcimiento**. La voluntad de recisión contractual a instancia de las partes deberá ser comunicada por medio escrito, con 30 (treinta) días calendario de anticipación. No mediando esta comunicación previa será considerado incumplimiento del LOCADOR debiendo abonar el importe de la Garantía de Cumplimiento de Contrato.

    La rescisión unilateral por parte del TSJE no generará derecho a indemnización o reclamo alguno por parte del LOCADOR.

12. **Responsabilidad del Locatario**. El TSJE se hace plenamente responsable de lo que pudiera existir, introducir o guardar dentro del inmueble objeto de locación durante el plazo de vigencia del contrato, así como también en caso de robo, pérdida, siniestro o sustracción de lo almacenado, quedando el LOCADOR excluido de toda responsabilidad.

13. **Garantía de Cumplimiento de Contrato**. A la firma del presente instrumento, el LOCADOR entrega una Garantía de Cumplimiento de Contrato instrumentada a través de Declaración Jurada a favor del TSJE, equivalente al 10% (diez por ciento) del monto total del contrato, el cual se regirá por las disposiciones establecidas en el mismo y acordadas en este contrato.

14. **Retenciones**: De pago del canon mensual el TSJE realizará la retención del porcentaje previsto en la legislación vigente en concepto de contribución por la implementación, operación, desarrollo, mantenimiento y actualización del Sistema de información de las Contrataciones Públicas (SICP).

15. **Jurisdicción y competencia.** En caso de controversia, las partes acuerdan resolver sus diferencias mediante negociación directa. En caso de no lograr acuerdo las partes se obligan a someter sus diferencias a arbitraje conforme a las disposiciones de la Ley Nº 1879/02 de Arbitraje y Mediación, siempre que la materia sea arbitrable. A tales efectos, las partes someterán el arbitraje ante un tribunal arbitral conformado por tres árbitros designados de la lista del Cuerpo Arbitral del Centro de Arbitraje y Mediación del Paraguay, que decidirá 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. Para la ejecución del laudo arbitral o para dirimir cuestiones que no sean arbitrales, "LAS PARTES" establecen la competencia de los tribunales de la ciudad de Asunción, República del Paraguay.

    En prueba de conformidad se firman 3 (tres) ejemplares de igual tenor y a un mismo efecto, a los 16 días del mes de junio de 2021, y cada parte recibe su ejemplar en este acto de lo que queda constancia a través de dichas firmas.

Laura E. Colonos

Por el LOCADOR

Lic. Luis Alberto Salas
Dirección de Recursos Electorales

Lic. Iván S. Giménez Rojas
Director de Patrimonio

Lic. Iván Giménez
Dirección de Patrimonio

Por el **TSJE**