

CONTRATO DE LOCACIÓN Nº: 31/2025

"LOCACIÓN DE INMUEBLE DETERMINADO PARA DEPENDENCIAS DE LA DIRECCION GENERAL DE EXTRANJEROS Y LA DIRECCION DE TRANSPARENCIA Y ANTICORRUPCION DE LA DIRECCION NACIONAL DE MIGRACIONES - PLURIANUAL"

Entre la Dirección Nacional de Migraciones con domicilio en la calle Eligio Ayala esq. Caballero, de la ciudad de Asunción, República del Paraguay, representada para este acto por el Abg. Jorge Marcelo Kronawetter Kuiumyan, con Cedula de Identidad N° 1.463.846, en su carácter de Director Nacional, denominada en adelante **LOCATARIO**, por una parte, y, por la otra, la firma **ELIAS A. SABA S.A. INMOBILIARIA (ABAS INMOBILIARIA)**, con RUC N° 80001831-1, representada por el Señor **GUSTAVO ADOLFO SABA**, con Cédula de Identidad N° 342.896 y la SRA. MARIA VON ZASTROW SABA, con Cédula de Identidad N° 1.682.547 ambos en su carácter de Directores Titulares, con domicilio en la calle Avda. Eligio Ayala esq. México N°: 196, de la Ciudad de Asunción, República del Paraguay, denominada en adelante **LOCADOR**, acuerdan celebrar el presente "**CONTRATO DE LOCACION DE INMUEBLE DETERMINADO PARA DEPENDENCIAS DE LA DIRECCION GENERAL DE EXTRANJEROS Y LA DIRECCION DE TRANSPARENCIA Y ANTICORRUPCION DE LA DIRECCION NACIONAL DE MIGRACIONES - PLURIANUAL**", 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) Los datos cargados en el SICP;
- (c) La resolución de aprobación del proceso y adjudicación del Contrato emitida por la Contratante y su respectiva notificación;
- (d) Comprobante de pago de Impuesto Inmobiliario
- (e) Garantía de fiel cumplimiento de contrato en carácter de Declaración Jurada

DOCUMENTOS ADICIONALES DEL CONTRATO.

Los documentos adicionales del contrato son:

- (a) Formulario de Información del Personal (FIP) y en el Formulario de Informe de Servicios Personales (Fis), disponibles a través del SIPE;
- (b) La Orden de Servicio

PRIMERA:

EL LOCADOR da en locación a favor del LOCATARIO un inmueble de su propiedad situado en las calles Azara y Iturbe, de la Ciudad de Asunción, República del Paraguay, individualizado con Cta. Cte. Catastral N° 11-057-13 Planta Baja, que será destinado a Oficinas de la Dirección General de Extranjeros y la Dirección de Transparencia y Anticorrupción de la Dirección Nacional de Migraciones.

SEGUNDA:

El crédito presupuestario para cubrir el compromiso derivado del presente Contrato está previsto en el Sub Grupo 250, Objeto de Gasto Específico 251, incluidos en el Presupuesto General de la Nación para el ejercicio Fiscal 2.025.

TERCERA:

El presente contrato es el resultado del proceso de Locación de Inmueble Determinado para Dependencias de la DGE y Dirección de Transparencia y Anticorrupción de la DNM, aprobado y adjudicado por la Dirección Nacional de Migraciones, según Resolución DNM N° 786 de fecha 30 de setiembre de 2025: y Resolución DNM N° _____ de fecha _____ de octubre de 2025, que Rectifica parcialmente la Resolución DNM N° 786



CUARTA:

El precio de la locación se fija en la suma mensual de Gs. 7.500.000.- (Guaraníes siete millones quinientos mil), IVA incluido, pagaderos por mes vencido en forma mensual una vez emitido el código de contratación y confeccionada la Orden de Servicio respectiva, con la presentación de la Factura a crédito y de acuerdo con el Plan de Caja, Plan Financiero de la Institucional y de conformidad a la acreditación del Ministerio de Economía y Finanzas.

El monto total del presente contrato es por Gs. 112.500.000.- (Guaraníes Ciento doce millones quinientos mil), IVA incluido, correspondiente por 15 (Quince) meses, 03 (tres) meses del 2025 Gs. 22.500.000 (Guaraníes Veintidós millones quinientos mil) y los (12) meses del 2026 Gs. 90.000.000 (Guaraníes noventa millones).

QUINTA:

El locador deberá presentar la Garantía de Fiel Cumplimiento de Contrato en carácter de Declaración Jurada por el valor del 5% del monto total del Contrato.

SEXTA:

El presente contrato tendrá una vigencia a partir del 01 de octubre del 2025 hasta el 31 de diciembre del 2026.

SEPTIMA:

Conforme a lo establecido en el Art. 63º de la Ley 7021/22 "De Suministros y Contrataciones Públicas" se retendrá el equivalente al cero punto cuatro por ciento (0,4%) sobre el importe de cada factura, deducido los impuestos correspondientes.

OCTAVA:

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 de 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.

EL LOCATARIO se obliga a:

- a) El pago del servicio de provisión de energía eléctrica de los medidores con NIS Nº 1257677, 1257723 y 1257676 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 de 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.*)

NOVENA:

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 30 (treinta) días de anticipación. EL LOCADOR podrá dar por terminado el presente contrato en forma unilateral, sin derecho a indemnización o reclamo alguno por parte de EL LOCATARIO, con la condición de notificar la terminación con 60 (sesenta) días de anticipación.

DECIMA:

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.

DECIMO PRIMERA:

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 podrán ser imputados al LOCATARIO 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 SEGUNDA:

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 TERCERA:

El LOCATARIO se reserva el derecho de acordar la ampliación de la vigencia del contrato de conformidad a lo establecido en el Art. 67 de la Ley 7021/22.

DECIMO CUARTA:

Las controversias que se susciten con motivo de la interpretación o aplicación de este contrato podrán ser resueltas por el procedimiento de avenimiento (Art. 94 de la Ley 7021/22 y Art. 138 y concordantes del Decreto Nº 2264/24).

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.

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 08 días del mes de OCTUBRE de 2025.-



Sr. Gustavo Adolfo Saba
Director

Elias Saba S.A. (ABAS Inmobiliaria.
LOCADOR



Sra. María Von Zastrow Saba
Director
Elias Saba S.A. (ABAS Inmobiliaria
LOCADOR



Abg. Jorge Marcelo Kronawetter Kuiumyian

Director Nacional
Dirección Nacional de Migraciones
LOCATARIO