CONTRATO DE LOCACIÓN N° 04/2020

De Locación de Inmueble Determinado para Oficina Regional de Ciudad del Este – Ad Referéndum

ID Nº 372.696.-

Entre la **Dirección General de Migraciones** con domicilio en Eligio Ayala esq. Caballero, de la Ciudad de Asunción, República del Paraguay, representada para este acto por el **Abg. Alexis Rubén Penayo Musa**, con Cédula de Identidad N° 3.257.006, en su carácter de Director General, denominada en adelante el **LOCATARIO**, por una parte, y, por la otra, la firma **FUJI S.A.**, con RUC Nº 80010947-3, representada por el **Señor Toshikatsu Fujii,** con Cédula de Identidad N° 375.746, en su carácter de Representante Legal, con domicilio en la calle Pai Perez y Curupayty, de Ciudad del Este, República del Paraguay, denominada en adelante **LOCADOR**, acuerdan celebrar el presente "CONTRATO DE LOCACION DE INMUEBLE" para la **LOCACION DE INMUEBLE *DETERMINADO Nº 04 para Oficina Regional de Ciudad del Este – Ad Referéndum***, 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) La Carta de Invitación y sus Adendas o modificaciones;
(c) Las Instrucciones al Oferente (IAO) y las Condiciones Generales del Contrato (CGC) publicadas en el portal de Contrataciones Públicas;
(d) 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) El comprobante de pago del Impuesto Inmobiliario.

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 esta.

➢ **PRIMERA:**

EL LOCADOR da en locación a favor del LOCATARIO un inmueble de su propiedad situado en las calles Paí Perez y Curupayty (Edif. Fuji-Planta Baja), de Ciudad del Este, República del Paraguay, individualizado con la Cta. Cte. Catastral Nº 26035205, que será destino a Oficina Regional para la Dirección General de Migraciones.

➢ **SEGUNDA:**

El crédito presupuestario para cubrir el compromiso derivado del presente Contrato está previsto conforme al Certificado de Disponibilidad Presupuestaria vinculado al Programa Anual de Contrataciones (PAC) con el **ID N° 372.696.-**

➢ **TERCERA:**

El presente contrato es el resultado del proceso de **LOCACION DE INMUEBLE *DETERMINADO Nº 04 para Oficina Regional de Ciudad del Este – Ad Referéndum***, convocado por la Dirección General de Migraciones, según Resolución N° 707 de fecha 18 de noviembre de 2019.

➢ **CUARTA:**

El precio de la locación se fija en la suma mensual de **Gs.8.000.000.- (Guaraníes ocho millones)** 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 Crédito y de acuerdo al Plan de Caja, Plan Financiero Institucional y de conformidad a la acreditación del Ministerio de Hacienda.

El monto total del presente contrato es de **Gs.96.000.000.- (Guaraníes noventa y seis millones)** IVA incluido.

FUJI S.A.
RUC: 80010947-3
DX 0805 TF
Av. Carlos A. López y Pai Perez
Ciudad del Este - Paraguay

MINISTERIO DEL INTERIOR
DIRECCION GENERAL DE MIGRACIONES

ABG. ALEXIS PENAYO
Director General

➢ **QUINTA:**

El presente contrato tendrá una vigencia hasta el cumplimiento total de las obligaciones.

➢ **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 punto cuatro por ciento (0,4%) 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 fecha establecida en el presente contrato.

d) Realizar las reparaciones necesarias en caso 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 NIR Nº 0.1853149.01, 0.1853142.01 y 0.1853158.01, 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 30 (treinta) días de anticipación conforme lo dispone el Art. 45 de la Ley 2051/03. El LOCADOR podrá dar por terminado el presente contrato en forma unilateral, sin derecho a indemnización o reclamo alguno por parte el LOCATARIO, con la condición de notificar la terminación con 60 (sesenta) días de anticipación.

➢ **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.

FUJI S.A.
RUC: 80010947-3
DX 0805 TF
Av. Carlos A. López y Pai Perez
Ciudad del Este - Paraguay

MINISTERIO DEL INTERIOR
DIRECCIÓN GENERAL DE MIGRACIONES
DIRECCIÓN GENERAL

ALEXIS PEÑAYO
Director General

- **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.

- **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 o Arbitraje 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 19 días del mes de Febrero de 2020.

.....	.....
Sr. Toshikatsu Fujii	**Abg. Alexis Rubén Penayo Musa**
Propietario	**Director General de Migraciones**
Locador	**Locatario**

FUJI S.A.
RUC. 80040047-3
DX 0805 TF
Av. Carlos A. López y Pai Perez
Ciudad del Este - Paraguay

MINISTERIO DEL INTERIOR
DIRECCION GENERAL