SISTEMA NACIONAL DE FORMACIÓN Y CAPACITACIÓN LABORAL
CONTRATO N° 07/2025

RENOVACIÓN DEL CONTRATO N° 03/2023
LOCACIÓN DE INMUEBLE DETERMINADO N° 03/2023
"LOCACIÓN DE INMUEBLE PARA ARCHIVO Y OFICINAS DEL SINAFOCAL"
ID N° 435.621
SUSCRITO CON LA EMPRESA ELÍAS A. SABA S.A. INMOBILIARIA

En la ciudad de Asunción, capital de la República del Paraguay, a los 22 días del mes de setiembre del año 2025, entre el **SISTEMA NACIONAL DE FORMACIÓN Y CAPACITACIÓN LABORAL (SINAFOCAL)**, institución dependiente del Ministerio de Trabajo, Empleo y Seguridad Social (MTESS) con **RUC Nº 80110553-6**, domiciliado en la calle Iturbe N° 175 esq. Eligio Ayala de la ciudad de Asunción, República del Paraguay, representado en este acto por su Ministra la **ABG. MONICA RECALDE DE GIACOMI**, con Cédula de Identidad **N° 2.548.289,** y el **ECON. ALFREDO MONGELOS,** con Cédula de Identidad **N° 3.490.271,** en su carácter de Secretario Técnico, denominado en adelante **EL LOCATARIO**, por una parte, y, por la otra, la empresa **ELÍAS A. SABA S.A. INMOBILIARIA**, con **RUC N° 80001831-1**, domiciliado en la calle Eligio Ayala N° 196 esq. México de la ciudad de Asunción, República del Paraguay, representado en este acto por la **SRA. MARIA VON ZASTROW SABA**, con Cédula de Identidad **N° 1.682.547** y el **SR. RICARDO JAVIER SQUEF SABA** con Cedula de Identidad **N° 430.387,** denominados en adelante **EL LOCADOR**, denominados en conjunto **LAS PARTES**, e, individualmente, **PARTE**, acuerdan celebrar el presente Contrato de conformidad a lo dispuesto en la Resolución **MTESS N°1029/2025** de fecha 18 de setiembre de 2025, que se regirá por 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) Los Datos cargados en el SICP;
(c) La Oferta del LOCADOR;
(d) La Resolución de renovación del Contrato emitida por EL LOCATARIO.

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. ----

SRA MARIA VON ZASTROW SABA
REPRESENTANTE LEGAL
ELÍAS A. SABA S.A. INMOBILIARIA

ECON. ALFREDO MONGELOS
SECRETARIO TECNICO
SINAFOCAL

ABG. MONICA RECALDE DE GIACOMI
MINISTRA
MTESS/SINAFOCAL

SR. RICARDO JAVIER SQUEF SABA
REPRESENTANTE LEGAL
ELÍAS A. SABA S.A. INMOBILIARIA

CLÁUSULA PRIMERA:

1.1 EL LOCADOR da en locación a favor del LOCATARIO el inmueble de su propiedad situado en la calle 25 de Mayo N° 145 e/ Independencia Nacional y Yegros de la Ciudad de Asunción, e individualizado con Cta. Cte. Ctral. N° 11-030-08; con superficie de terreno de 332.84 m2 y una superficie de edificación de 463 m2 correspondiente a la planta alta del Inmueble, de la ciudad de Asunción, capital de la República del Paraguay, que será destinado para Archivo y Oficinas dependientes del SINAFOCAL. ----------

CLÁUSULA SEGUNDA:

2.1 El crédito presupuestario para cubrir el compromiso derivado del presente Contrato está previsto conforme al Certificado de Disponibilidad Presupuestaria (CDP) vinculado al Plan Anual de Contrataciones (PAC) con el ID **N° 435.621**.----------

2.2 La partida presupuestaria prevista para los ejercicios fiscales 2026, 2027 y 2028, se encuentra supeditada a la aprobación del Presupuesto General de la Nación correspondiente a los citados ejercicios. ----------

CLÁUSULA TERCERA:

3.1 El presente es el resultado del proceso de la renovación del Contrato N° 03/2023 "Locación de Inmueble Determinado N° 03/2023 "Locación de Inmueble para Archivo y Oficinas del SINAFOCAL" ID N° 435.621, convocado por el Sistema Nacional de Formación y Capacitación Laboral (SINAFOCAL), institución dependiente del Ministerio de Trabajo, Empleo y Seguridad Social (MTESS), según Resolución de MTESS N° 1029/2025 de fecha 18 de setiembre de 2025. ----------

CLÁUSULA CUARTA:

4.1 El precio de la locación se fija en la suma mensual de guaraníes 8.000.000 (guaraníes ocho millones) IVA incluido, por 36 meses, pagaderos por mes vencido. ----------

4.2 El monto total de la presente renovación Contrato es de Gs. 288.000.000 (guaraníes doscientos ochenta y ocho millones) IVA incluido. ----------

4.3 El pago se realizará en la Cuenta Corriente N° 5408104 (Banco Itaú) del LOCADOR. ----------

CLÁUSULA QUINTA:

5.1 El precio mensual estará sujeto a reajuste, el cual no será superior a la variación anual del índice de precios del costo de la vivienda, publicado por el Banco Central del Paraguay, para el periodo anual del contrato vigente.

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

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.

SRA. MARIA VON ZASTROW SABA
REPRESENTANTE LEGAL
ELÍAS A. SABA S.A. INMOBILIARIA

ECON. ALFREDO MONGELOS
SECRETARIO TECNICO
SINAFOCAL

ABG. MONICA RECALDE DE GIACOMI
MINISTRA
MTESS/SINAFOCAL

SR. RICARDO JAVIER SQUEF SABA
REPRESENTANTE LEGAL
ELÍAS A. SABA S.A. INMOBILIARIA

CLÁUSULA SEXTA:

6.1 La presente Renovación de Contrato tendrá una vigencia de 36 (treinta y seis) meses a partir del 02 de octubre de 2025 hasta el 02 de octubre de 2028. ----------

CLÁUSULA SÉPTIMA:

7.1 Conforme a lo establecido en el Artículo 41 de la Ley N° 2051/03 "De Contrataciones Públicas", modificado por la Ley N° 7050/2023 Art 278, se retendrá el equivalente al cero punto cinco por ciento (0,5 %) sobre el importe de cada factura, deducidos los impuestos correspondientes. ----------

CLÁUSULA OCTAVA:

8.1 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 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. ----------

8.2 EL LOCATARIO se obliga a: ----------

(a) El pago de los servicios de: provisión de energía eléctrica y agua potable correspondientes a los espacios usufructuados, 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 del LOCATARIO mientras no sean vinculables al mal uso, dolo o culpa de éste). ----------

CLÁUSULA NOVENA:

9.1 EL LOCATARIO podrá dar por terminado el presente Contrato en forma unilateral, sin derecho a indemnización o reclamo alguno por parte del LOCADOR, con la condición de notificar la terminación con treinta (30) días de anticipación conforme lo dispone el Artículo 45 de la Ley N° 2051/03 "De Contrataciones Públicas". ----------

SRA MARIA VON ZASTROW SABA
REPRESENTANTE LEGAL
ELÍAS A. SABA S.A. INMOBILIARIA

ECON. ALFREDO MONGELOS
SECRETARIO TECNICO
SINAFOCAL

ABG. MONICA RECALDE DE GIACOMI
MINISTRA
MTESS/SINAFOCAL

SR. RICARDO JAVIER SQUEF SABA
REPRESENTANTE LEGAL
ELÍAS A. SABA S.A. INMOBILIARIA

CLÁUSULA DÉCIMA:

10.1 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. ----------

CLÁUSULA DÉCIMO PRIMERA:

11.1 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. ----------

CLÁUSULA DÉCIMO SEGUNDA:

12.1 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. ----------

12.2 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. ----------

CLÁUSULA DÉCIMO TERCERA:

13.1 EL LOCATARIO se reserva el derecho de acordar un incremento en la vigencia del Contrato conforme a lo establecido en el Artículo 63 de la Ley N° 2051/03 "De Contrataciones Públicas". ----------

CLÁUSULA DÉCIMO CUARTA:

14.1 Las controversias que se susciten con motivo de la interpretación o aplicación de este Contrato podrán ser resueltas por el procedimiento de Avenimiento (Artículo 85 de la Ley N° 2051/03 "De Contrataciones Públicas" y Artículo 151 del Decreto N° 2992/2019). ----------

14.2 La interposición del Recurso de Reconsideración ante EL LOCATARIO o de la solicitud de Avenimiento o Arbitraje ante la Dirección Nacional de Contrataciones Públicas (DNCP) suspende el plazo para interponer la demanda judicial respectiva hasta que sean resueltos. ----------

SRA. MARIA VON ZASTROW SABA
REPRESENTANTE LEGAL
ELÍAS A. SABA S.A. INMOBILIARIA

ECON. ALFREDO MONGELOS
SECRETARIO TECNICO
SINAFOCAL

ABG. MONICA RECALDE DE GIACOMI
MINISTRA
MTESS/SINAFOCAL

SR. RICARDO JAVIER SQUEF SABA
REPRESENTANTE LEGAL
ELÍAS A. SABA S.A. INMOBILIARIA

CLÁUSULA DÉCIMO QUINTA:

15.1 La garantía para el Fiel Cumplimiento del Contrato se presentará a más tardar dentro de los 10 (diez) días calendarios siguientes a la firma del Contrato. La Garantía de Fiel Cumplimiento de Contrato deberá ser equivalente al 10 % (diez por ciento) del monto total del Contrato, instrumentada por Póliza de Seguro. -------

CLÁUSULA DÉCIMO SEXTA:

16.1 El adjudicado deberá, en un plazo máximo de cinco (5) días hábiles desde la acreditación correspondiente en la cuenta, presentar ante la Dirección Administrativa y Financiera, el/los recibos de dinero.----------

En fe de lo expuesto, EL LOCATARIO y EL LOCADOR, actuando cada uno por intermedio de sus representantes debidamente autorizados, firman el presente Contrato, constituido de 5 (cinco) páginas progresivamente numeradas, en 2 (dos) ejemplares de igual tenor, recibiendo cada PARTE uno de los ejemplares. ----------

SRA MARIA VON ZASTROW SABA
REPRESENTANTE LEGAL
ELÍAS A. SABA S.A. INMOBILIARIA

ECON. ALFREDO MONGELOS
SECRETARIO TECNICO
SINAFOCAL

ABG. MONICA RECALDE DE GIACOMI
MINISTRA
MTESS/SINAFOCAL

SR. RICARDO JAVIER SQUEF SABA
REPRESENTANTE LEGAL
ELÍAS A. SABA S.A. INMOBILIARIA

Iturbe Nro 175 c/ Eligio Ayala
Asunción - Paraguay
(59521) 495-487/8
www.sinafocal.gov.py
info@sinafocal.gov.py
@sinafocaloficial
@sinafocal
@sinafocal