VISIÓN Ser reconocida como la mejor empresa de servicios de comunicaciones del país, por sus elevados estándares de competitividad, orientación al cliente y calidad de sus servicios.
MISIÓN Brindar las mejores soluciones de servicios a las necesidades de comunicaciones de nuestros clientes, para contribuir al bienestar y desarrollo del país, con personas competentes y comprometidas.
VALORES Transparencia - Integridad - Honestidad - Igualdad e Inclusión - Eficiencia y Eficacia - Responsabilidad - Compromiso - Lealtad.

CONTRATO DE LOCACIÓN DE INMUEBLE Nº 07 /2022.-

Entre la Compañía Paraguaya de Comunicaciones S.A. **(COPACO S.A.)**, domiciliada en la casa de las calles Alberdi Nº 531 entre Oliva y Gral. Díaz, Primer Piso, Edificio Gral. Bernardino Caballero, en Asunción, Capital de la República del Paraguay, representada en este Acto por el **ING. SANTE VALLESE**, Presidente del Directorio, con R.U.C. Nº 80023541-0, denominada en adelante **EL LOCATARIO**, por una parte, y por la otra, la firma **ZAFIRO GROUP S.A.,** domiciliada en las calles Ruta Nº 14 esquina Avenida La Paz, de la ciudad de la ciudad de Cambyretá – Dpto. de Itapúa, representada en este Acto por el Señor **JULIO RUBÉN SYKORA FRICH,** con Cédula de Identidad Civil Nº 898.847, y la Señora **RUTH ELIANNE SYKORA KRESSIN,** con Cédula de Identidad Civil Nº 3.502.846, con R.U.C. Nº 80092631-5, denominada en adelante **EL LOCADOR**, identificadas en conjunto "LAS PARTES" e individualmente "PARTE", acuerdan celebrar el presente **"CONTRATO DE LOCACION DE INMUEBLE"**, el cual estará sujeto a las 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) los datos cargados en el SICP;
(d) La oferta del Locador;
(e) La resolución de adjudicación del Contrato emitida por la Contratante y su respectiva notificación;

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.-

CLAUSULA PRIMERA.-

EL LOCADOR, en virtud al Poder General de Administración otorgado por la Firma MARI – K SOCIEDAD ANÓNIMA, da en Locación a favor de LOCATARIO, un inmueble situado en las calles Capitán Caballero Nº 555 c/ Carlos Antonio López – Edificio Colón – Departamento 2D, individualizado como Finca Nº 1.721, con Cta. Cte. Catastral Nº 23.110.06, del Distrito de Encarnación -Dpto. de Itapúa, que será destinado para vivienda de empleado de la Compañía.-

CLAUSULASEGUNDA.-

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 Nº 413.177.-

CLAUSULA TERCERA:

El presente contrato se suscribe de acuerdo al pedido de Locación de Inmueble Determinado, aprobado por disposición del Directorio de EL LOCATARIO, de conformidad al Acta Nº 07 de fecha 24 de Febrero de 2022.-

CLAUSULA CUARTA:

El precio mensual de la locación se fija en la suma de **Gs. 1.500.000.- (GUARANÍES UN MILLÓN QUINIENTOS MIL), IVA INCLUIDO.-**

El monto total del presente contrato es de **Gs. 54.000.000.- (GUARANÍES CINCUENTA Y CUATRO MILLONES), IVA INCLUIDO.-**

Zafiro Group S.A.
RUC: 80092631-5

El pago de los Servicios de Locación se efectuarán a Crédito y en Guaraníes, el local será pagado de forma mensual y dentro de los 30 (treinta) días posteriores a la presentación de la solicitud por escrito, acompañada de la Factura correspondiente conforme a los requisitos establecidos en la Ley Nº 125/91.-

CLAUSULA QUINTA:

El presente Contrato tendrá una vigencia de 36 (treinta y seis) meses, contados a partir del día siguiente a la fecha de la firma del Contrato.-

U.C.S.C. VISTO G.G.C.

CLAUSULA SEXTA:

De la factura presentada se efectuará un descuentos del 0.5% (cero punto cinco por ciento), en concepto de Contribución sobre Contratos Suscritos, a fin de dar cumplimiento a lo establecido en el Art. 267 de la Ley N° 6672/2020, que modifica el Artículo 41 de la Ley N° 2051/2003 "*De Contrataciones Públicas*".-

CLAUSULA SEPTIMA:

***ELLOCADOR* 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.-

EL LOCATARIO se obliga a:

a) El pago de los servicios de: agua corriente, energía eléctrica y consumo de las líneas telefónicas del inmueble arrendado por el plazo de duración del presente contrato o hasta la fecha de rescisión del mismo. Se podrán indicar otros conceptos pagaderos por el Locatario, ej., tasa de recolección de basuras, etc.-
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 locado30 (treinta) días posteriores al término del presente contrato o cuando se lo hubiere rescindido 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.-

CLAUSULA OCTAVA:

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 30 (treinta) días de anticipación conforme lo dispone el Art. 45 de la Ley 2051/03.-

CLAUSULA 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.-

Zafiro Group S.A.
RUC: 80092631-5

CLAUSULA DÉCIMA:

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.-

U.C.S.C. VISTO O.G.

CLAUSULA DÉCIMO 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 mantenimientos necesarios y urgentes de servicios básicos 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.-

CLAUSULA DÉCIMO 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.-

CLÁUSULA DÉCIMO TERCERA:

El precio adjudicado estará sujeto a reajustes. La fórmula y procedimiento para el cálculo de reajustes serán los siguientes: El precio adjudicado estará sujeto a reajustes. La fórmula y procedimiento para el cálculo de reajustes serán los siguientes:

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

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.

CLÁUSULA DÉCIMO CUARTA:

Cuando el valor total del contrato sea inferior a dos mil jornales mínimos, la Garantía de Fiel Cumplimiento del Contrato podrá ser otorgada por medio de una Declaración Jurada, en lugar de Póliza de Seguro o Garantía Bancaria.-

CLAUSULA DÉCIMO QUINTA:

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.-

Zafiro Group S.A.
RUC: 80092631 - 5

U.C.S.C. VISTO G.O.C.

En prueba de conformidad se suscriben 3 (tres) ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto en la ciudad de Asunción, República del Paraguay, a los 11 días del mes de MAYO de 2.022.-

Zafiro Group S.A.
RUC: 80092631-5

SR. JULIO RUBÉN SYKORA FRICH
EL LOCADOR
ZAFIRO GROUP S.A.

SRA. RUTH ELIANNE SYKORA KRESSIN
EL LOCADOR
ZAFIRO GROUP S.A.

ING. SANTE VALLESE
EL LOCATARIO
COPACO S.A.