CONTRATO Nº 205 **/20**12.".

ALQUILER DE EDIFICIOS, LOCALES PARA OFICINAS Y VIVIENDAS PARA USO DE LA COMPAÑÍA (FILADELFIA).-

Entre la Compañía Paraguaya de Comunicaciones S.A. **(COPACO S.A.)**, con domicilio 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, con R.U.C. Nº 80023541-0, representada en este Acto por el **ABOG. FRANCISCO JAVIER GALIANO MORAN**, Presidente del Directorio, denominada en adelante **EL LOCATARIO**, por una parte y por la otra la **SR. HENRY BRIAN KLOVER SILVA**, con Cedula de Identidad Civil Nº 3.681.302, con domicilio Cuidad de Filadelfia - Dpto. de Boquerón en adelante **EL LOCADOR**, convienen en celebrar el presente Contrato de Locación de Inmueble, sujeto a las Cláusulas y Condiciones que más abajo se establecen:

CLÁUSULA PRIMERA: El LOCADOR da en locación a favor del LOCATARIO una vivienda de su propiedad, situado en la calle Industrial Nº 360 Este casi Gondra de la Cuidad de Filadelfia, individualizado con la Cta. Cte. Ctral. Nº 34-0109-08; que comprenden instalaciones y baños en buen estado de conservación; aberturas en buen estado de funcionamiento y las vidrieras con sus vidrios completos; las instalaciones sanitarias y red eléctrica en buen estado de funcionamiento y pago de los servicios al día, que será destinado a vivienda para Jefes de las Oficinas Administrativas de la Compañia.-

CLÁUSULA SEGUNDA: El financiamiento para la Locación del Inmueble del presente Contrato se hará con fondos propios de **EL LOCATARIO**, conforme al Certificado de Disponibilidad Presupuestaria Nº 72/2012 de fecha 01 de Junio de 2012, Programa Anual de Contrataciones (PAC) Nº 241715/2012.-

CLAUSULA TERCERA: El presente Contrato se efectúa de acuerdo a la adjudicación del llamado de Locación de Inmuebles Determinado Nº 2/2012 contratación, aprobada por disposición del Directorio de **EL LOCATARIO,** de conformidad al Acta Nº 69 de fecha 06 de Noviembre de 2012.-

CLÁUSULA CUARTA: El precio de la Locación se fija en la suma mensual de **GUARANÍES UN MILLON QUINIENTOS SETENTA MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y DOS.- (GS. 1.570.482.-)** IVA incluido, pagaderos por mes vencido entre el 01 al 10 de cada mes, en las oficinas de la División Administrativa – Distrito Nº 16 - Filadelfia, sito en Avda. Hindenburg c/ Hunruh, previa presentación de la Factura Legal correspondiente.-

El monto total del presente Contrato es de **GUARANIES DIEZ Y OCHO MILLONES OCHOCIENTOS CUARENTA Y CINCO MIL SIETESIENTOS OCHENTA Y CUATRO.-(Gs. 18.845.784.-)** IVA incluido; correspondiente al Alquiler por 12 (doce) meses.-

CLÁUSULA QUINTA: El presente Contrato tendrá una vigencia de 12 (doce) meses a partir del 06-Nov-12 hasta 06-Nov-13, se acuerda que a la fecha de vencimiento del plazo estipulado en el presente Contrato, quedara automáticamente renovado hasta por dos periodos consecutivos, siempre y cuando ninguna de las partes comunique a la otra por escrito su decisión de darla por concluido en el plazo estipulado, lo que deberá realizarse con una antelación de 30 (treinta) días calendario observando lo dispuesto en el Art. 47 de la Ley Nº 2051/03.-

CLÁUSULA SEXTA: Conforme a lo establecido en el Art. 41º de la Ley 2051/03 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.-

CLÁUSULA SÉPTIMA: El LOCADOR se obliga a:

a) El pago de los impuestos inmobiliarios, municipales, tasas, contribuciones u otro tipo de gravamen que pudiera pesar en el inmueble.
b) Recibir la suma estipulada en concepto de alquiler en forma pactada.
c) Entregar al LOCATARIO la posesión del inmueble a partir de la firma del presente Contrato.
e) Realizar las reparaciones necesarias en caso que el inmueble locado sufra algún deterioro no imputable al LOCATARIO.
d) En el día y hora fijados, al término del presente contrato o cuando se lo hubiere rescindido, proceder a la recepción del inmueble y suscribir el Acta de Entrega y Recepción, en el cual deberá de consignarse la conformidad de las partes, incluyendo el inventario y adjuntarse las Facturas que acrediten los pagos en concepto de alquiler.

El LOCATARIO se obliga a:

a) Pagar el precio estipulado en concepto de alquileres en el lugar y tiempo pactados.
b) Realizar las reparaciones necesarias en caso que el inmueble locado sufra algún deterioro que fuere imputable.
c) Entregar el inmueble locado en las mismas condiciones en las cuales 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).-

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

CLÁUSULA 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 por el LOCADOR.-

CLAUSULA DECIMA: En caso de que el inmueble dado en locación, durante el transcurso del Contrato, sufra algún deterioro no imputable al LOCATARIO, este 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 opusiese 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 incurren.-

CLAUSULA 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 efectué 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 exclusiva responsabilidad del LOCATARIO y no darán derecho al LOCADOR para exigir resarcimiento alguno.-

CLÁUSULA 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.-

CLÁUSULA DECIMO TERCERA: Las controversias que se susciten con motivo de la implementación o aplicación de este Contrato podrán ser resueltas por el proceso de avenamiento (Art. 85 de la Ley 2051/03 y Art. 123 del Decreto Nº 21909/03). La interposición del Recurso de Reconsideración ante EL LOCATARIO o de la solicitud de Avenamiento o Arbitraje ante la Dirección Nacional de Contrataciones Públicas suspende el

plazo para interponer la demanda judicial respectiva hasta que sean resueltos.-

CLÁUSULA DÉCIMO CUARTA: Para todos los efectos legales derivados del presente Contrato, las partes constituyen domicilio: a) EL LOCADOR, en la Cuidad de Filadelfia - Dpto. de Boquerón – Chaco Paraguayo, b) EL LOCATARIO, en la casa de las calles Alberdi Nº 531 entre Oliva y Gral. Díaz, Primer Piso, Edificio Gral. Bernardino Caballero, ambos de la ciudad de Asunción, donde serán tenidas por válidas todas las notificaciones que indefectiblemente deberán llevar el número de Contrato de referencia. En caso de controversias que no puedan ser resueltas mediante conversaciones directas y/o avenimiento, las partes aceptan los Tribunales de la República del Paraguay, estableciéndose para el efecto, el de la Ciudad de Asunción.-

En prueba de conformidad se suscribe 3 (tres) ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto en la Ciudad de Asunción, República del Paraguay, a los 30 días del mes de NOVIEMBRE del año 2012.-

SR. HENRY BRIAN KLOVER SILVA
EL LOCADOR

ABOG. FRANCISCO JAVIER GALIANO MORAN
EL LOCATARIO
Presidente del Directorio COPACO S.A.