CONTRATO DE LOCACIÓN DE INMUEBLE Nº 17 /2022.-

Entre la Compañia Paraguaya de Comunicaciones S.A. **(COPACO S.A.)**, domiciliada en la casa de las calles Alberdi Nº 531 entre Oliva y Gral. Diaz, 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 **INMOBILIARIA DEL SOL S.A.**, domiciliada en las calles Estrella Nº 484 c/ 14 de Mayo de la ciudad de Asunción, República del Paraguay, representada en este Acto por el **SR. RAINER MARIA BENDLIN BEYERSDORFF**, con Cédula de Identidad Civil Nº 658.395, con R.U.C. Nº 80022183-4, 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 resolucion 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, por la representación ejercida da en locación a favor del LOCATARIO un inmueble propiedad de la firma **INMOBILIARIA DEL SOL S.A.** sito en las calles 15 de agosto y Oliva de la ciudad de Asunción, individualizado como Finca Nº 2944, Cta. Cte. Ctral. Nº 10.425.05; que será destinado al funcionamiento de las Oficinas Administrativas y/o Explotación de Cabinas Telefónicas 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 406.203.-

CLAUSULA TERCERA:

El presente contrato se suscribe de acuerdo al pedido de Locación de Inmueble Determinado N° 2/2021, aprobado por disposición del Directorio de EL LOCATARIO, de conformidad al Acta Nº 39 de fecha 30 de diciembre de 2021.-

CLAUSULA CUARTA:

El precio mensual de la locación se fija en la suma de **Gs. 10.830.086.- (GUARANIES DIEZ MILLONES OCHOCIENTOS TREINTA MIL OCHENTA Y SEIS), IVA INCLUIDO.-**

El monto total del presente contrato es de **Gs. 129.961.032.- (GUARANIES CIENTO VEINTINUEVE MILLONES NOVECIENTOS SESENTA Y UN MIL TREINTA Y DOS), IVA INCLUIDO.-**

Independencia Nacional Nº 755
Edificio San Esteban
uoc@copaco.com.py
Asunción - Paraguay
+595 21 444 142

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 N° 125/91.-

U.C.S.G.

CLAUSULA QUINTA:

El presente Contrato tendrá una vigencia de 12 (doce) meses contados a partir del día siguiente a la fecha de la firma del Contrato.-

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:

***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.-

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 locado treinta (30) 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 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.-

Independencia Nacional N° 755
Edificio San Esteban
uoc@copaco.com.py
Asunción - Paraguay
+595 21 444 142

CLAUSULA 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.-

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 efectue 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 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 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:

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

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.

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 DECIMO 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.-

Independencia Nacional Nº 755
Edificio San Esteban
uoc@copaco.com.py
Asunción - Paraguay
+595 21 444 142

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 26 días del mes de Octubre de dos mil veintidós.-

SR. RAINER MARIA BENDLIN BEYERSDORFF
EL LOCADOR

ING. SANTE VALLESE
EL LOCATARIO
COPACO S.A.

INMOBILIARIA DEL SOL S.A.
ASUNCION - PARAGUAY

Independencia Nacional N° 755
Edificio San Esteban
uoc@copaco.com.py
Asunción - Paraguay
+595 21 444 142