Contrato de Locación de Inmueble Nº 77 /2016.-

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 **ECON. EDUARDO NERI GONZÁLEZ MARTINEZ**, Presidente del Directorio, con R.U.C. Nº 80023541-0, denominada en adelante **EL LOCATARIO**, por una parte, y por la otra la firma **INMOBILIARIA SAN JUAN S.A.**, domiciliada en Juan de Salazar Nº 850 e/ Washington y Padre Cardozo de la ciudad de Asunción, República del Paraguay, representada en este Acto por los Señores **CYNTHIA MARIA MERCEDES BARRAIL BALLASCH** y **AUGUSTO MARIA MASI BARRAIL**, con Cédula de Identidad Civil Nº 594.621 y 2.370.973 respectivamente, Presidente y Vicepresidente de la citada empresa, con R.U.C. Nº 80001641-6, denominada en adelante **EL LOCADOR**, denominadas en conjunto "LAS PARTES" e individualmente "PARTE", acuerdan celebrar el presente **"ALQUILER DE INMUEBLES, EDIFICIOS Y LOCALES PARA OFICINAS DE LA COMPAÑIA"**, 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) Carta Invitación y Anexos;
(c) El Formulario de Carta Oferta y Lista de Precios;
(d) Inventario de mobiliarios; y

Los documentos que forman parte del Contrato deberán considerarse mutuamente explicativos; en caso de contradicción o diferencia entre los documentos que forman parte integral del Contrato, la prioridad de los mismos será en el orden enunciado anteriormente.-

CLAUSULA PRIMERA:

EL LOCADOR da en locación a favor del LOCATARIO un inmueble de su propiedad situado en las calles Alberdi Nº 619 esq. General Díaz de la ciudad de Asunción, con una superficie de 330 metros cuadrados (primer piso) y 44 metros cuadrados (planta baja); individualizado como Finca Nº 1.285, Cta. Cte. Ctral. Nº 11.0052.13, con sus correspondientes anexos; baños, aberturas, instalaciones sanitarias y red eléctrica en funcionamiento; que será destinado al funcionamiento de las Oficinas Administrativas de la Compañía.-

SEGUNDA: IDENTIFICACIÓN DEL CRÉDITO PRESUPUESTARIO:

El crédito presupuestario para cubrir el compromiso derivado del presente contrato está previsto conforme al siguiente detalle:

AÑO	T.P.	PROGRAMA	SUB PROGRAMA	PROYECTO	OBJETO DE GASTO	F.F.	O.F.	DEPARTAMENTO	MONTO
2016	2	2	0	0	250	30	1	99	629.618.456

Esta contratación está incluida, conforme al Certificado de Disponibilidad Presupuestaria Nº 40/2016 de fecha 16 de Mayo de 2016, Plan Anual de Contrataciones (PAC) con el ID Nº 312616/2016.-

Inmobiliaria San Juan S.A.

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 44 de fecha 09 de noviembre de 2016.-

CLAUSULA CUARTA:

1	2	3	4	5	6	7	8	9
Ítem	Código de catalogo	Descripción	Finca Nº/ Cuenta Corriente catastral Nº	Domicilio/ Distrito / Localidad	Cantidad	Unidad de Medida	Precio Unitario (IVA Incluido)	Costo total (IVA incluido)
5	*80131502-001*	Oficinas	11.0052.13	Alberdi 619 y Gral. Díaz - Asunción	12	Meses	6.400.000.-	76.800.000.-
					Precio Total (IVA incluido)			**76.800.000.-**

El precio Mensual de la locación se fija en la suma de Gs. 6.400.000.- (Guaraníes Seis millones cuatrocientos mil) IVA incluido.-

El monto total del presente contrato es de Gs. 76.800.000.- (Guaraníes setenta y seis millones ochocientos mil) IVA incluido.-

El pago de los Servicios de Locación se efectuará a Crédito y en Guaraníes. El local será pagado mensualmente 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.-
De la factura presentada se efectuará un descuento del 0.4% (cero punto cuatro por ciento), en concepto de Contribución sobre Contratos Suscritos, a fin de dar cumplimiento al Art. Nº 1 de la Ley Nº 3.439, que modifica el Art. 41 de la Ley Nº 2051/2003 "de Contrataciones Públicas".-

El Locatario no otorgará anticipo alguno del monto de las cuotas pactadas en el contrato.-

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. No obstante, podrá ser renovado hasta por 2 (dos) periodos consecutivos, siempre y cuando ninguna de las partes comunique a la otra por escrito su decisión de darla con concluido en el plazo estipulado; lo que deberá realizarse 30 (treinta) días calendario con antelación al término del plazo contractual. En caso de que el contrato sea renovado de común acuerdo observando lo dispuesto en el Art. 47 de la Ley Nº 2051/03 serán consideradas válidas todas y cada una de las condiciones establecidas en sus clausulas.-

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.-

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.-

Inmobiliaria San Juan S.A.

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) Comunicar por escrito a EL LOCADOR, el día y hora hábil en que se llevará a cabo la entrega del 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. Asimismo, se deberá labrar un Acta de Entrega y Recepción, en el cual deberá consignarse la entrega de las llaves, la conformidad de las partes, incluyendo el inventario y adjuntarse las facturas que acrediten los pagos en concepto de alquiler.-

CLAUSULA 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.-

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.-

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 efectúe el LOCATARIO en tal concepto.-

No se entenderán por modificaciones estructurales o mejoras los gastos de mantenimiento 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.-

Inmobiliaria San Juan S.A.

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.-

CLAUSULA 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.-

CLAUSULA DECIMO CUARTA:

Para todos los efectos legales derivados del presente contrato, LAS PARTES establecen que serán tenidas como válidas todas las notificaciones que se practiquen en los domicilios fijados en el primer párrafo del presente contrato; para lo cual indefectiblemente deberán llevar el número de Contrato de referencia. En caso de controversias que no puedan ser resueltas mediante el Avenimiento, las partes aceptan someterse a la competencia de los Tribunales de la República del Paraguay, estableciendo para el efecto, la ciudad de Asunción.-

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 20 días del mes de diciembre de 2016.-

CYNTHIA MARIA MERCEDES BARRAIL BALLASCH
EL LOCADOR
Presidente - INMOBILIARIA SAN JUAN S.A.

AUGUSTO MARIA MASI BARRAIL
EL LOCADOR
Vice Presidente - INMOBILIARIA SAN JUAN S.A.

Inmobiliaria San Juan S.A.

Inmobiliaria San Juan S.A.

ECON. EDUARDO NERI GONZÁLEZ MARTINEZ
EL LOCATARIO
Presidente del Directorio COPACO S.A.

COMPAÑÍA PARAGUAYA
DE COMUNICACIONES
SOCIEDAD ANÓNIMA

COPACO
Nuestra Compañía

INVENTARIO DE LOS EFECTOS QUE SE ENCUENTRAN EN EL INMUEBLE CTA. CTE. CTRAL. Nº 11.052.13, UBICADO EN LA CALLE GENERAL DIAZ ESQ. ALBERDI – PRIMER PISO – PLANTA ALTA, PROPIEDAD DE INMOBILIRIA SAN JUAN S.A., CONTRATO DE ALQUILER DE INMUEBLE Nº 77 /2015, PARA ASIENTO DE LAS OFICINAS DE COPACO S.A.-

FRENTE – CALLE GRAL. DIAZ.

OFICINA 1

- 2 (DOS) artefactos fluorescentes de 4X40 watts sin rejilla.

CONTRAFRENTE CALLE GRAL. DIAZ.

OFICINA 2

- 1 (UN) artefacto fluorescente de 4x40 watts sin rejilla.

PASILLO – FRENTE SANITARIO.

- 1 (UN) artefacto fluorescente de 4x40 watts sin rejilla.

LOCAL SANITARIO.

- 1 (UN) artefacto fluorescente de 1x20 watts sin rejilla.-
- 1 (UN) inodoro con tapa con cisterna de colgar y caño de bajada exterior.-
- 1 (UN) lavatorio de colgar clanco de loza.-
- 1 (UN) toallero con barra.-
- 1 (UN) mueble alto de madera, dos puertas y estantes interiores.-

FRENTE CALLE GRAL. DIAZ.

OFICINA 3

- 1 (UN) artefacto fluorescente de 4x40 watts sin rejilla.
- 1 (UN) mueble empotrado con tapa de madera de cuatro pares de puertas, con estantes interiores.

OFICINA 4

- 1 (UN) artefacto fluorescente de 4x40 watts sin rejilla.

OFICINA 5

- 2 (DOS) artefactos fluorescentes de 4X40 watts sin rejilla.

PASILLO INTERNO

- 1 (UN) artefacto fluorescente de 2x40 watts sin rejilla.-
- Piso moquete marrón.-

LOCAL SANITARIO

- 1 (UN) mueble con tres puertas y dos cajones laterales al frente de bacha.-
- 1 (UN) bacha de empotrar en mueble.-
- 2 (DOS) apliques de pared, lateral al botiquín.-
- 1 (UN) botiquín plástico – vidrio manchado.-
- 1 (UN) inodoro con tapa, cisterna de colgar y baja exterior.-
- 1 (UN) toallero de barra.-
- 2 (DOS) artefactos fluorescentes de 1x20 sencillo – base metal.-

Inmobiliaria San Juan S.A.

ESQUINA DE CALLES GRAL. DIAZ Y ALBERDI

OFICINA 6

- 2 (DOS) artefactos fluorescentes de 4X40 watts sin rejilla.

OFICINA 7

- 1 (UN) artefacto fluorescente de 4x40 watts sin rejilla.

OFICINA 8

- 1 (UN) artefacto fluorescente de 4x40 watts sin rejilla.

OFICINA 9

- 2 (DOS) artefactos fluorescentes de 4X40 watts sin rejilla.

OFICINA 10

- 3 (TRES) artefactos fluorescentes de 4X40 watts sencillo – base metal.

CONTRA FRENTE CALLE ALBERDI

OFICINA 11

- 1 (UN) artefacto fluorescente de 4x40 watts sin rejilla.

OFICINA 12 (CON BAÑO PRIVADO)

- 1 (UN) artefactos fluorescentes de 4X40 watts sencillo – base metal.

LOCAL SANITARIO DE LA OFICINA 12

- 1 (UN) lavatorio con pedestal.-
- 1 (UN) inodoro con tapa, cisterna de colgar y bajada embutida.-
- 1 (UN) toallero de barra.-
- 1 (UN) artefactos fluorescentes de 1x20 watts sencillo – base metal.

PASILLO INTERNO

- 1 (UN) artefacto fluorescente de 2x40 watts sin rejilla.-

LOCAL SANITARIO

- 1 (UN) lavatorio de colgar.-
- 1 (UN) inodoro con tapa, cisterna de colgar y bajada exterior.-
- 1 (UN) mingitorio.-
- 2 (DOS) artefactos fluorescentes de 1x20 watts sencillo – base metal.

ACCESO PRINCIPAL

- 1 (UN) artefacto fluorescente de 2x40 watts sin reja.-
- 2 (DOS) puertas vidrieras – madera vidrios. Una con brazo cierra puerta hidráulica marca Yale.

PASILLO INTERNO

- 2 (DOS) artefactos fluorescentes de 1x20 watts sencillo – base metal.

ACCESO PRINCIPAL PLANTA BAJA

LOCAL ACCESO

- 1 (UN) artefacto fluorescente de 1x20 watts sin reja.-
- 1 (UN) artefacto fluorescente de 1x40 watts sencillo base metal.
- 2 (DOS) artefactos fluorescentes de 2x20 watts sencillo – base metal.

Inmobiliaria San Juan S.A.

LOCAL CENTRO CAJA ESCALERA

- 1 (UN) artefacto fluorescentes de 2x20 watts sencillo – base metal.

LOCAL SANITARIO

- 1 (UN) lavatorio de colgar.
- 1 (UN) inodoro con tapa, cisterna de colgar y bajada embutida.-
- 1 (UN) fluorescente 1x20 sencillo – base metal.-

CYNTHIA MARIA MERCEDES BARRAIL BALLASCH
EL LOCADOR
Presidente - INMOBILIARIA SAN JUAN S.A.

Inmobiliaria San Juan S.A.

AUGUSTO MARIA MASI BARRAIL
EL LOCADOR
Vice Presidente - INMOBILIARIA SAN JUAN S.A.

Inmobiliaria San Juan S.A.

ECON. EDUARDO NERI GONZÁLEZ MARTINEZ
EL LOCATARIO
Presidente del Directorio COPACO S.A.