CONTRATO Nº 64 /2013.

ALQUILER DE EDIFICIOS, CABINAS, VIVIENDAS Y LOCALES PARA OFICINAS DE LA COMPAÑÍA (INMOBILIARIA SAN JUAN S.A.).-

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 **INMOBILIARIA SAN JUAN S.A.** representada en este acto por la **SRA. ROSMARY BARRAIL DE ZANOTTI**, Presidente, con Cedulad de Identidad Nº 416.464 y la **SRA. DIANA BARRAIL DE DUARTE**, vice Presidente con Cedula de Identidad Civil Nº 592.738, con domicilio en la casa de la calle Alberto Zayas Nº 240 e/ Avda. Itapua de la Cuidad de Asuncion 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 un salón comercial de su propiedad, situado en la calle Alberdi Nº 619 esq. General Díaz 2do. Piso de la cuidad de Asunción, con una superficie de 290m² individualizado con la Cta. Cte. Ctral. Nº 11.0052.13, Finca Nº 1.285 y sus correspondientes anexos; baños, aberturas, instalaciones sanitarias y red eléctrica en funcionamiento, que será destinado al funcionamiento de las Oficinas Administrativas.-

CLÁUSULA SEGUNDA: El financiamiento de la Renovación para la Locación del Inmueble del presente Contrato se hará con fondos propios de **EL LOCATARIO**, conforme al Certificado de Disponibilidad Presupuestaria Nº 25/2013 de fecha 20 de Mayo de 2013, Programa Anual de Contrataciones (PAC) Nº 12241/2013.-

CLAUSULA TERCERA: El presente Contrato se suscribe de acuerdo al pedido de Renovación de Contratos, aprobada por disposición del Directorio de **EL LOCATARIO,** de conformidad al Acta Nº 12 de fecha 07 de Marzo de 2013.-

CLÁUSULA CUARTA: El precio de la Locación se fija en la suma mensual de **GUARANÍES DOS MILLONES SEISCIENTOS SETENTA Y CINCO MIL (GS. 2.675.000.-)** IVA incluido, pagaderos por mes vencido entre el 01 al 10 de cada mes, en las oficinas del Departamento Tesorería (Gerencia Administrativa Financiera), previa presentación de la Factura Legal correspondiente.-

El monto total del presente Contrato es de **GUARANIES TREINTA Y DOS MILLONES CIEN MIL.- (Gs. 32.100.000.-)** IVA incluido; correspondiente al Alquiler por 12 (doce) meses.-

CLÁUSULA QUINTA: El presente Contrato tendrá una vigencia de 12 (doce) meses a partir del 01/01/2013 hasta 31/12/2013, 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 del 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 afectar al 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) El pago del servicio de: provisión de energía eléctrica y agua corriente del medidor de la Cta. Cte. Ctral. 11.0052.13 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 fuere imputable.
d) 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).-

Forma parte del presente Contrato el inventario de los muebles y accesorios de las oficinas que forma parte como Anexo al presente Contrato.

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 avenimiento (Art. 85 de la Ley 2051/03 y Art. 123 del Decreto Nº 21909/03). La interposición ante EL LOCATARIO, 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.-

CLÁUSULA DÉCIMO CUARTA: Para todos los efectos legales derivados del presente Contrato, las partes constituyen domicilio: a) EL LOCADOR, en la casa de la calle Alberto Zayas Nº 240 e/ Avda. Itapuá de la Cuidad de Asunción, 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 03 días del mes de junio del año.- 2013

SRA. ROSMARY BARRAIL DE ZANOTTI
EL LOCADOR
Inmobiliaria San Juan S.A.

SRA. DIANA BARRAIL DE DUARTE
EL LOCADOR
Inmobiliaria San Juan S.A.

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