CONTRATO Nº 19 /2015.

ALQUILER DE EDIFICIOS, CABINAS, VIVIENDAS Y LOCALES PARA OFICINAS DE LA COMPAÑÍA (MADAJA INVERSIONES S.R.L. – EDIF. AHORROS PARAGUAYOS).-

En la Cuidad de Asunción de la República del Paraguay a los 16 días del mes de abril del año dos mil quince, 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. Diaz, 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. ROGELIO R. BENITEZ VARGAS**, nombrado Presidente del Directorio por Acta Nº 36 de fecha 06 de Septiembre de 2013, denominada en adelante **EL LOCATARIO**, por una parte y por la otra la Firma **MADAJA S.R.L.** propietaria del inmueble denominada **AHORROS PARAGUAYOS,** representada por el **ARQ. OMAR ALFREDO SALUM BARCHINI**, en su carácter de Propietario y Representante Legal, con Cedula de Identidad Civil Nº 838.983, con domicilio especial en la calle General Díaz Nº 471 – 4to. Piso de esta Capital 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, en el carácter invocado cede en locación a favor del LOCATARIO un inmueble de propiedad de **MADAJA S.R.L.**, el edificio se halla ubicado en las calles General Díaz Nº 471 e/ Alberdi y 14 de Mayo de esta Capital, individualizados como las Fincas Nros. 19 y 9493 del Distrito LA ENCARNACION, respectivamente, con las siguientes Cta. Cte. Catastral Nº 10 – 0444 – 12 A – 13, superficie propia 233,5163 mts^2. % de copropiedad 4, 8169 PB 1/015, con Cta. Cte. Catastral Nº 10-0444-12/00-01 superficie propia 468,2452 mts^2. % de copropiedad 4, 7889 PB 1/01, con Cta. Cte. Catastral Nº 10-0444-12/00 – 02 superficie propia 268, 3127 m^2, % de copropiedad 2, 7441 EP 1/01 con Cta. Cte. Catastral Nº 10-0444-12/00-03 superficie propia 542,3282 mts^2, % de copropiedad 5,5466 EP 2/01 con Cta. Cte. Catastral Nº 10-0444-12/00-03 superficie propia 542,3282 mts^2,% de copropiedad 5,5466 EP 2/01 con Cta. Cte. Catastral Nº 10-0444-12/00-04 superficie propia 599,6635 mts^2, % de copropiedad 6,1330 y 4 (cuatro) cocheras individualizadas como unidades segundo Sub-suelo cocheras números 7, 9, 10 y 11 y sus correspondientes anexos que comprende instalaciones y baños en perfecto esta de conservación; aberturas en buen estado de funcionamiento y las vidrieras con sus vidrios completos; las instalaciones sanitarias y Red eléctrica, equipos de refrigeración y acondicionadores de aire en buen estado de funcionamiento, y pago de los servicios al día.

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 33 / 15 de fecha 17 de Marzo de 2015, Programa Anual de Contrataciones (PAC) Nº 15009 / 2015.-

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 4 de fecha 27 de Enero de 2015.-

CLÁUSULA CUARTA: El precio de la Locación se fija en la suma mensual de **GUARANÍES CUARENTA Y OCHO MILLONES (GS. 48.000.000)** I.V.A incluido, a ser abonados en forma mensual y por adelantado pagaderos por mes vencido entre el 01 al 10 de cada mes, en las oficinas de la División Control y Pagos de la Compañía, sito en Alberdi Nº 531 entre Oliva y Gral. Diaz, Primer Piso, Edificio General Bernardino Caballero, previa presentación de la Factura Legal correspondiente por la Firma **MADAJA INVERSIONES S.R.L.** designada para el cobro del mismo. El precio del alquiler citado incluye el importe correspondiente a las expensas comunes de la unidad del edificio, objeto del presente contrato. El precio del alquiler será reajustable, en la medida que durante su ejecución exista una variación sustancial de precios en la economía nacional y ésta se vea reflejada en el índice de precios de consumo publicado por el Banco Central del Paraguay en un valor mayor o igual al 15 % sobre la inflación oficial esperada para el mismo. El monto total del presente contrato de alquiler por el término de 12 (doce) meses asciende a la suma de **Gs. 576.000.000**.

Madaja Inversiones S.R.L.

(GUARANIES QUINIENTOS SETENTA Y SEIS MILLONES), I.V.A. Incluido

CLÁUSULA QUINTA: El presente Contrato tendrá una vigencia de 12 (doce) meses a partir del 27.01.2015 hasta 27.01.2016. No obstante, 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. En caso de que el Contrato sea renovado de común acuerdo observando los dispuesto en el Art. 47 de la Ley Nº 2051/03 y serán consideradas validas todas y cada una de las condiciones establecidas en sus clausulas.-

CLÁUSULA SEXTA: De la factura presentada se efectuara un descuento del 0.4% (cero punto cuatro por ciento), en concepto de contribución sobre contratos suscritos, a fin de dar cumplimiento a lo establecido Art. 1º de la Ley 3.439/07, que modifica el Artículo 41 de la Ley Nº 2051/2003 "Contrataciones Públicas".-

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.
d) EL LOCADOR no podrá rescindir el Contrato antes del vencimiento de su vigencia, y/o renovaciones automáticas autorizadas por la Ley de Contrataciones Publicas sin causas justificadas. No obstante, cuando una de las partes decida rescindir unilateralmente el presente Contrato, deberá comunicar esta decisión por escrito a la otra, con antelación de 30 (treinta) días calendario, a los efectos de se puedan disponer las medidas correspondientes para la entrega del local arrendado y el traslado de las oficinas administrativas y Cabina Telefónica junto con los muebles y accesorios.-
e) Realizar las reparaciones necesarias en caso que el inmueble locado sufra algún deterioro no imputable al LOCATARIO.
f) En el día y hora fijado, al término del presente contrato o cuando se lo hubiere rescindido, proceder a la recepción del inmueble.
g) Al término del Contrato ya sea por vencimiento de plazo, rescisión o resolución del mismo, la garantía ya entregada por la COPACO S.A. que asciende al monto de **Gs. 38.095.239 (GUARANIES TREINTA Y OCHO MILLONES NOVENTA Y CINCO MIL DOSCIENTOS TREINTA Y NUEVE)**, será devuelta 60 (sesenta) días después de la extinción, previa presentación por EL LOCATARIO de los recibos que acrediten el pago de todos los gastos y los servicios públicos.-

El LOCATARIO se obliga a:

a) El pago del servicio de agua corriente de las siguientes Cuentas Corrientes Catastrales Nº 10.0444-12 A – 13; 10-0444-12/00-01; 10-0444-12/00-02; 10-0444-12/00-03; 10-0444-12/00-03; 10-0444-12/00-04. Provisión de energía eléctrica del medidor Nº 1.752.087, 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. Si el LOCATARIO dejara de abonar 2 (dos) meses de alquiler, o dejase de cumplir cualquiera de las Clausulas del presente Contrato, sin necesidad de interpelación, EL LOCADOR podrá solicitar la rescisión del Contrato y el desalojo por la vía correspondiente, así como el cobro de las sumas adeudadas por EL LOCATARIO en cualquier concepto.-
c) Realizar las reparaciones necesarias en caso que el inmueble locado sufra algún deterioro que le fuere imputable. En caso de introducirse mejoras lo será sin cargo alguno para EL LOCADOR, renunciando en este acto, a efectuar reclamos y/o invocar derecho alguno de retención por tales

Manapa Inversiones S.R.L.

mejoras.-

d) Entregar el inmueble locado en las mismas condiciones en las cuales recibió. Concluida la locación, el inmueble deberá ser entregado a EL LOCADOR, libre de mobiliarios, a fin de que pueda ser efectuada la verificación del estado general de su restitución. A ese efecto, EL LOCATARIO, deberá comunicar por escrito a EL LOCADOR, el día y hora hábil en que se llevara a cabo la misma, en dicho acto se entregaran las llaves y se labrara un Acta de Entrega y Recepción, en el cual deberá consignarse 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 unipersonal, sin derecho a indemnización o reclamo alguno por EL LOCADOR, con la condición de notificar la terminación de 30 (treinta) dias de anticipación de conformidad a lo previsto en el Art. 45 de la Ley Nº 2051/2003 "De Contrataciones Públicas".-

CLAUSULA NOVENA: EL Local arrendado será destinado al funcionamiento de las Oficinas Administrativas, explotación de Cabinas Telefónicas Publicas del LOCATARIO, exclusivamente, por lo que no podrá darle otro destino que no sea aquel para el cual fue cedido. EL LOCATARIO en ningún caso podrá subarrendar el inmueble locado, ni cederlo a terceros bajo ningún concepto, sin el consentimiento expreso de EL LOCADOR.

CLÁUSULA 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 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 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.-

EL LOCATARIO queda exento de las responsabilidades emergentes por los daños y perjuicios que pudieran ser causados por hechos fortuitos o de Fuerza Mayor, no atribuibles al ejercicio de su voluntad.

CLÁUSULA DECIMO SEGUNDA: EL LOCADOR ARQ. OMAR ALFREDO SALUM BARCHINI, con C.I.C. Nº 838.983, en carácter de Propietario y Representa Legal en nombre y representación de la firma MADAJA INVERSIONES S.R.L., administra la locación del inmueble y realizara el cobro mensual del alquiler a través de la presentación de la factura correspondiente de la misma.-

CLAUSULA DECIMO TERCERA: 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 CUARTA: 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

Madaja Inversiones S.R.L.

demanda judicial respectiva hasta que sean resueltos.-

CLÁUSULA DÉCIMO QUINTA: Para todos los efectos legales derivados del presente Contrato, las partes constituyen domicilio: a) EL LOCADOR, en la casa de las calles General Díaz Nº 471 – 4to. Piso de esta Capital, 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 FE DE LO CUAL, EL LOCADOR Y EL LOCATORIO, actuando cada uno por intermedio de su representante debidamente autorizado, firman el presente Contrato, constituido por 4 (cuatro) paginas progresivamente numeradas y de los demás documentos integrantes del contrato, en 3 (tres) ejemplares de igual tenor y a un solo efecto.

ARQ. OMAR ALFREDO SALUM BARCHINI
Propietario y Representante Legal – MADAJA INVERSIONES S.R.L.
EDIFICIOS AHORROS PARAGUAYOS
LOCADOR

Madaja Inversiones S.R.L.

ABOG. ROGELIO R. BENITEZ VARGAS
EL LOCATARIO
Presidente del Directorio COPACO S.A.