CONTRATO Nº 31 /2014.

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. ROGELIO R. BENITEZ VARGAS**, 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 Cedula de Identidad Civil Nº 416.464 y la **SRA. CYNTHIA BARRAIL**, Director Titular, con Cedula de Identidad Civil Nº 594.621, con domicilio en la casa de la calle Alberto Zayas Nº 240 e/ Avda. Itapuá de la Cuidad de Asunción 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 inmueble de su propiedad, situado en las calles Alberdi Nº 619 esq. General Díaz, de la Cuidad de Asunción, con una superficie de 330m² primer piso y 44m² planta baja, 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 40 / 2014 de fecha 01 de Abril de 2014, Programa Anual de Contrataciones (PAC) Nº 13591 / 2014.-

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 6 de fecha 03 de Febrero de 2014.-

CLÁUSULA CUARTA: El precio de la Locación se fija en la suma mensual de **GUARANÍES CUATRO MILLONES NOVECIENTOS CINCUENTA MIL (GS. 4.950.000.-)** 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 CINCUENTA Y NUEVE MILLONES CUATROCIENTOS MIL.- (Gs. 59.400.000.-)** IVA incluido; correspondiente al Alquiler por 12 (doce) meses.-

CLÁUSULA QUINTA: El presente Contrato tendrá una vigencia de 12 (doce) meses a partir del 01.01.2014 hasta 31.12.2014, 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 calles 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 12 días del mes de marzo del año 2014.-

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

SRA. CYNTHIA BARRAIL
EL LOCADOR
Inmobiliaria San Juan S.A.

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

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 ___/2014, 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.-

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.

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.-

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

SRA. SRA. CYNTHIA BARRAIL
EL LOCADOR
Inmobiliaria San Juan S.A.

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