CONTRATO Nº 07/2013

En la ciudad de Asunción, a los..29...días del mes de...ABRIL..... del año dos mil trece, entre la firma **"TIERRABELLA S.A.", RUC 80045792-7, representada por el ESTUDIO JARITON S.A. RUC 80022272-5, a su vez representada por la Sra. Lotty M. Jariton con C.I. Nº 279.423, en carácter de Vice Presidenta y la Lic. Delma Rosalía Meza Baez, con C.I. Nº 2.047.804, en carácter de Apoderada,** denominada en este contrato "La propietaria", que constituye domicilio en la casa Nº 620 de la calle Yegros, por una parte y por la otra, la **DIRECCION NACIONAL DE CORREOS DEL PARAGUAY, RUC 80005841-0, representado en este acto por su Directora General Abog. NORMA CARDOZO VAZQUEZ, conforme al Decreto del Poder Ejecutivo Nº 10.547, del 22 de enero de 2013, con C.I. Nº 3.190.029,** denominado "La locataria", que fija domicilio en la calle Alberdi N° 130 e/ Benjamín Constant y El Paraguayo Independiente, convienen en celebrar el presente contrato de locación de un inmueble que se regirá por las siguientes cláusulas y condiciones: ----------

PRIMERO: La propietaria da en locación a la locataria un inmueble de su propiedad situado en esta Capital, ubicado sobre la Avda. Eusebio Ayala N° 4501 c/ R.I.18 Pitiantuta," CENTRO COMERCIAL MULTIPLAZA – KM 5" - BLOQUE "C", planta baja, con cuenta corriente catastral N° 14.0254.29/0.228, Local N°116. La locataria expresa recibir la referida porción arrendada obligándose a cumplir fielmente con las condiciones pactadas a continuación.----------

SEGUNDO: El plazo de locación comienza el 1 de enero del 2013 y tendrá vencimiento el 31 de diciembre del 2013. Plazo prorrogable por acuerdo de partes y bajo constancia escrita. La locataria podrá rescindir el presente contrato en forma unilateral, con una notificación de 30 días de anticipación a la propietaria, esto no dará derecho a la propietaria a indemnización o reclamo alguno a la locataria (Art.45 de la Ley N° 2051/03). La propietaria deberá comunicar a la locataria su decisión de rescindir el presente contrato de locación por cualquier causa, con treinta días de preaviso.----------

TERCERO: El precio del alquiler mensual queda estipulado de común acuerdo y libremente entre las partes en la cantidad de **(Gs. 4.725.000) CUATRO MILLONES SETECIENTOS VEINTICINCO MIL GUARANIES MENSUALES, IVA INCLUIDO en la tasa de (5%)** además incluye el pago por las Expensas Comunes correspondiente al local N° 116, planta baja del Shopping Multiplaza; **(Gs. 594.000) QUINIENTOS NOVENTA Y CUATRO MIL GUARANIES,** por única vez en concepto de gastos

administrativos y **(Gs. 1.000.000) UN MILLON DE GUARANIES,** en concepto de depósito de Garantía. Sumas que la locataria abona voluntariamente en este acto y otorgándosele facturas por separado. **La locataria** procederá a efectuar el pago total de los servicios de locación a la propietaria en forma adelantada correspondiente al período fiscal año 2013 y que asciende a la suma de **(Gs. 58.294.000.-) CINCUENTA Y OCHO MILLONES DOSCIENTOS NOVENTA Y CUATRO MIL GUARANIES.** Quedando acordado que en caso de rescisión de éste contrato y desocupación antes del plazo previsto, representara para la locataria la renuncia irrevocable a reclamar la devolución de los meses faltantes para completar el plazo de locación, como indemnización por rescisión anticipada del contrato. Aclarando la locataria que no se encuentra comprendida en estado de necesidad, ligereza o inexperiencia alguna y que la prestación que recibe es proporcional al precio del alquiler pactado. La mora se producirá de pleno derecho por el mero vencimiento de los plazos contractuales sin necesidad de requerimiento extrajudicial o judicial alguno.----------

CUARTO: La locataria otorga suficiente mandato a la locadora en los términos del Art. 917 inc. a) del Código Civil, para que por cuenta propia o a través de empresas especializadas del medio, puedan recabar información de los Registros Públicos o Privados en ésta plaza comercial o en otra, referente a su situación patrimonial, solvencia económica, o el cumplimiento de sus obligaciones comerciales. Así mismo autorizan en forma expresa para que procedan a la verificación, confirmación y /o certificación de los datos declarados ya sea por procedimientos telefónicos o por medio de visitas a los domicilios particulares y/o laborales proveídos, a fin de que puedan contar con los elementos de juicio y análisis necesarios para la concesión del presente contrato. Por otra parte autorizan para que en caso de un atraso superior a noventa días en el pago del alquiler mensual o de cualquier otra deuda pendiente que mantenga con el locador, incluyan sus respectivos nombre en el Registro General de Morosos de **INFORMCONF**, u otro medio de igual características en el medio, sin que ello sea obstáculo para que en el caso de (2) mensualidades impagas, se inicie el correspondiente cobro por vía judicial. Dicha autorización se extiende a fin de que pueda proveerse la información a terceros interesados. Una vez cancelada la deuda en capital, gastos e intereses, la eliminación de dicho Registro se realizará de acuerdo a lo dispuesto en la Ley N° 1682/2001.----------

QUINTO: Queda establecido entre las partes que la propietaria abonará el Impuesto correspondiente a Tasas Especiales de acuerdo al valor fiscal del inmueble, quedando a cargo exclusivo de la locataria la proporción que le corresponde según el destino que dé al inmueble locado. A dicho efecto, la locataria, al momento de la desocupación del inmueble, tratase de rescisión anticipada de la locación, cambio de ramo o traslado de

domicilio del mismo, o al vencimiento o en caso de desalojo, queda a cargo exclusivo de la locataria la comunicación correspondiente a la Municipalidad y a las demás autoridades administrativas. Dicha constancia de traslado deberá ser presentada al **ESTUDIO JARITON S.A.** ----------

SEXTO: Para dirimir cualquier controversia suscitada como consecuencia del presente contrato, las partes se someten libre y voluntariamente a la jurisdicción y competencia de los Tribunales Ordinarios de la Ciudad de Asunción, conforme a lo dispuesto por los arts. 3 y 4 del Código Procesal Civil.----------

SEPTIMO: La locación comprende parte de un inmueble, parte que se compone de un salón, entrepiso, baño, con sus artefactos completos, situado del "CENTRO COMERCIAL MULTIPLAZA KM 5", en la planta baja, identificado con el N° 116, Bloque "C".----------

OCTAVO: El destino que la locataria dará a la porción locada será para **OFICINA DEL CORREO**; con prohibición de darle otro destino que no sea el mencionado precedentemente, y no podrá subarrendar ó ceder la locación sin consentimiento escrito de la propietaria.----------

NOVENO: Queda expresamente convenido que debido al destino acordado, la locataria queda obligada al estricto cumplimiento de las Ordenanzas Municipales y de toda norma legal y municipal que rija el funcionamiento de la actividad que ella desarrollará en la porción arrendada, asumiendo consecuentemente la responsabilidad a su respecto. Pero ese cumplimiento no puede dar lugar a efectuar modificaciones o alteraciones en la estructura e instalaciones del inmueble sin autorización expresa y escrita de la propietaria, por lo que de no aceptarlas, se considerará rescindido este contrato por causa de la locataria, quién estará obligada a abonar todos los gastos que ello ocasione y el pago del alquiler hasta el día que la propietaria reciba el inmueble desocupado y a entera satisfacción.----------

DECIMO: La locataria asume el expreso compromiso de instalar en el inmueble locado a su costa, los sistemas de seguridad de prevención contra incendios, requeridos para el inmueble locado según las normas administrativas vigentes, otorgándole la propietaria autorización para realizar los trabajos que sean necesarios para tal efecto. De conformidad con lo dispuesto por el art. 828 del Código Civil, las partes acuerdan expresamente que ante la falta de cumplimiento de este compromiso, la locataria responderá de los daños y perjuicios emergentes en caso de incendio. Las mejoras que se incorporasen a este efecto quedarán a beneficio del inmueble al término de la locación, sin derecho a indemnización o compensación para la

locataria. ----------

DECIMO PRIMERO: La locataria recibe el salón arrendado en buenas condiciones de uso, estando las paredes del mismo todas pintadas, obligándose a su conservación y devolución en el mismo estado de recepción.----------

DECIMO SEGUNDO: La locataria no podrá introducir mejoras en la porción locada sin autorización escrita de la propietaria, y las que fueran autorizadas quedarán a beneficio de la misma, sin obligación de aquél a reembolsar por los gastos que efectúe en tal concepto.----------

DECIMO TERCERO: Es parte integrante de este contrato y lo subscribe igualmente la locataria el Reglamento Interno del "CENTRO COMERCIAL MULTIPLAZA KM. 5" y el Reglamento Interno de las Expensas Comunes que la locataria deberá respetar íntegramente y en caso de violación de cualquiera de sus normas será una vez apercibida en caso de reincidencia, dará lugar a la rescisión del presente contrato de locación. ----------

DECIMO CUARTO: Al producirse la desocupación de la unidad arrendada, la locataria deberá: A) Acordar con la Administración día y hora hábiles para constatar su estado general; B) Presentar las últimas facturas abonadas correspondientes a los seis meses anteriores a la desocupación por los servicios de expensas comunes, expensas comunes especiales, y entregar a la Administración la suma que resulte necesaria para cancelar las facturas pendientes que cubran los periodos hasta la recepción de la unidad. C) No será recibida la porción locada hasta tanto no se dé cumplimiento a todos estos recaudos, como también la porción locada no esté en las condiciones pactadas en el contrato de locación para su entrega, y firmado el escrito de conclusión o finiquito del arrendamiento por la locataria; D) Queda expresamente acordado que ínterin no se cumplan estas pautas la locataria deberá seguir abonando el canon del alquiler pactado hasta tanto la propietaria o su representante acepten las llaves y la posesión del inmueble locado. ----------

DECIMO QUINTO: La locataria tiene la obligación de anticipar treinta días antes del vencimiento del contrato sobre su intención de prorrogar o no la locación.----------

EN SU ACEPTACION, previa lectura y ratificación, firman por la locataria, la **Abog. NORMA**

CARDOZO VAZQUEZ, y la propietaria, en tres (3) ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto en el lugar y fecha expresados al comienzo.----------

.....

DIREC. NACIONAL DE CORREOS DEL PARAGUAY
ABOG. NORMA CARDOZO VAZQUEZ
DIRECTORA GENERAL

.....

TIERRABELLA S.A.
o REPRESENTANTE

DIRECCION NACIONAL DE CORREOS DEL PARAGUAY

CONTRATO Nº 40/2012

En la ciudad de Asunción, a los 28 días del mes de diciembre del año dos mil doce, entre la firma "**TIERRABELLA S.A.", RUC 80022272-5, representada por el ESTUDIO JARITON S.A., a su vez representada por la Sra. Lotty M. Jariton con C.I. Nº 279.423, en carácter de Vice Presidenta y el Lic. Isabelino Chaparro, con C.I. Nº 1.079.738, en carácter de Director,** denominada en este contrato "la propietaria", que constituye domicilio en la casa Nº 620 de la calle Yegros, por una parte y por la otra, la **DIRECCION NACIONAL DE CORREOS DEL PARAGUAY, RUC 80005841-0, representado en este acto por su Directora General Abog. EVA CARLINA BAREIRO DE WELKO, con C.I. Nº 1.058.251, calidad que acredita con la exhibición del Decreto del Poder Ejecutivo Nº 9310 de fecha 23 de julio del 2012,** denominado "el locatario", que fija domicilio en la calle Alberdi N° 130 c/ Benjamín Constant y El Paraguayo Independiente, convienen en celebrar el presente contrato de locación de un inmueble que se regirá por las siguientes cláusulas y condiciones: ----------

PRIMERO: La propietaria da en locación al locatario un inmueble de su propiedad situado en esta Capital, ubicado sobre la Avda. Eusebio Ayala N° 4501 c/ R.I.18 Pitiantuta," CENTRO COMERCIAL MULTIPLAZA – KM 5" - BLOQUE "C", planta baja, con cuenta corriente catastral N° 14.0254.29/0.228, Local N°116. El locatario expresa recibir la referida porción arrendada obligándose a cumplir fielmente con las condiciones pactadas a continuación.----------

SEGUNDO: El plazo de locación comienza el 1° de enero del 2012 y tendrá vencimiento el 31 de diciembre del 2012. Plazo prorrogable por acuerdo de partes y bajo constancia escrita. El locatario podrá rescindir el presente contrato en forma unilateral, con una notificación de 30 días de anticipación a la propietaria, esto no dará derecho a la propietaria a indemnización o reclamo alguno al locatario (Art.45 de la Ley N° 2051/03). La propietaria deberá comunicar al locatario su decisión de rescindir el presente contrato de locación por cualquier causa, con sesenta días de preaviso.----------

TERCERO: El precio del alquiler mensual queda estipulado de común acuerdo y libremente entre las partes en la cantidad de **(Gs. 4.725.000) CUATRO MILLONES SETECIENTOS VEINTICINCO MIL GUARANIES MENSUALES, IVA INCLUIDO en la tasa de (5%);** además incluye el pago por las Expensas Comunes correspondiente al local N° 116, planta baja del Shopping Multiplaza; **(Gs. 594.000) QUINIENTOS NOVENTA Y CUATRO MIL GUARANIES,** por única vez en concepto de gastos administrativos y **(Gs. 1.000.000) UN MILLON DE GUARANIES,** en concepto de depósito de Garantía. Sumas que locataria abona voluntariamente en este acto y otorgándosele facturas por separado. Quedando acordado que en caso de rescisión de éste contrato y desocupación antes del plazo previsto, representara para el locatario la renuncia irrevocable a reclamar la devolución de los meses faltantes para completar el plazo de locación, como indemnización por rescisión anticipada del contrato. Aclarando el locatario que no se encuentra comprendido en estado de necesidad, ligereza o inexperiencia alguna y que la prestación que recibe es proporcional al precio del alquiler pactado. La mora se producirá de pleno derecho por el mero vencimiento de los plazos contractuales sin necesidad de requerimiento extrajudicial o judicial alguno.--------

patrimonial, solvencia económica, o el cumplimiento de sus obligaciones comerciales. Así mismo autorizan en forma expresa para que procedan a la verificación, confirmación y /o certificación de los datos declarados ya sea por procedimientos telefónicos o por medio de visitas a los domicilios particulares y/o laborales proveídos, a fin de que puedan contar con los elementos de juicio y análisis necesarios para la concesión del presente contrato. Por otra parte autorizan para que en caso de un atraso superior a noventa días en el pago del alquiler mensual o de cualquier otra deuda pendiente que mantenga con el locador, incluyan sus respectivos nombre en el Registro General de Morosos de **INFORMCONF**, u otro medio de igual características en el medio, sin que ello sea obstáculo para que en el caso de (2) mensualidades impagas, se inicie el correspondiente cobro por vía judicial. Dicha autorización se extiende a fin de que pueda proveerse la información a terceros interesados. Una vez cancelada la deuda en capital, gastos e intereses, la eliminación de dicho Registro se realizará de acuerdo a lo dispuesto en la Ley N° 1682/2001.----------

QUINTO: Queda establecido entre las partes que la propietaria abonará el Impuesto correspondiente a Tasas Especiales de acuerdo al valor fiscal del inmueble, quedando a cargo exclusivo de el locatario la proporción que le corresponde según el destino que dé al inmueble locado. A dicho efecto, el locatario, al momento de la desocupación del inmueble, tratase de rescisión anticipada de la locación, cambio de ramo o traslado de domicilio del mismo, o al vencimiento o en caso de desalojo, queda a cargo exclusivo de la locataria la comunicación correspondiente a la Municipalidad y a las demás autoridades administrativas. Dicha constancia de traslado deberá ser presentada al **ESTUDIO JARITON S.A.** ----------

SEXTO: Para dirimir cualquier controversia suscitada como consecuencia del presente contrato, las partes se someten libre y voluntariamente a la jurisdicción y competencia de los Tribunales Ordinarios de la Ciudad de Asunción, conforme a lo dispuesto por los arts. 3 y 4 del Código Procesal Civil.----------

SEPTIMO: La locación comprende parte de un inmueble, parte que se compone de un salón, entrepiso, baño, con sus artefactos completos, situado del "CENTRO COMERCIAL MULTIPLAZA KM 5", en la planta baja, identificado con el n° 116, Bloque "C".----------

OCTAVO: El destino que el locatario dará a la porción locada será para **OFICINA DEL CORREO**; con prohibición de darle otro destino que no sea el mencionado precedentemente, y no podrá subarrendar ó ceder la locación sin consentimiento escrito de la propietaria.----------

NOVENO: Queda expresamente convenido que debido al destino acordado, el locatario queda obligado al estricto cumplimiento de las Ordenanzas Municipales y de toda norma legal y municipal que rija el funcionamiento de la actividad que ella desarrollará en la porción arrendada, asumiendo consecuentemente la responsabilidad a su respecto. Pero ese cumplimiento no puede dar lugar a efectuar modificaciones o alteraciones en la estructura e instalaciones del inmueble sin autorización expresa y escrita de la propietaria, por lo que de no aceptarlas, se considerará rescindido este contrato por causa de el locatario, quién estará obligada a abonar todos los gastos que ello ocasione y el pago del alquiler hasta el día que la propietaria reciba el inmueble desocupado y a entera satisfacción.----------

necesarios para tal efecto. De conformidad con lo dispuesto por el art. 828 del Código Civil, las partes acuerdan expresamente que ante la falta de cumplimiento de este compromiso, la locataria responderá de los daños y perjuicios emergentes en caso de incendio. Las mejoras que se incorporasen a este efecto quedarán a beneficio del inmueble al término de la locación, sin derecho a indemnización o compensación para la locataria. ----------

DECIMO PRIMERO: El locatario recibe el salón arrendado en buenas condiciones de uso, estando las paredes del mismo todas pintadas, obligándose a su conservación y devolución en el mismo estado de recepción.----------

DECIMO SEGUNDO: El locatario no podrá introducir mejoras en la porción locada sin autorización escrita de la propietaria, y las que fueran autorizadas quedarán a beneficio de la misma, sin obligación de aquél a reembolsar por los gastos que efectúe en tal concepto.----------

DECIMO TERCERO: Es parte integrante de este contrato y lo subscribe igualmente el locatario el Reglamento Interno del "CENTRO COMERCIAL MULTIPLAZA KM. 5" y el Reglamento Interno de las Expensas Comunes que el locatario deberá respetar íntegramente y en caso de violación de cualquiera de sus normas será una vez apercibida en caso de reincidencia, dará lugar a la rescisión del presente contrato de locación. ----------

DECIMO CUARTO: Al producirse la desocupación de la unidad arrendada, el locatario deberá: A) Acordar con la Administración día y hora hábiles para constatar su estado general; B) Presentar las últimas facturas abonadas correspondientes a los seis meses anteriores a la desocupación por los servicios de expensas comunes, expensas comunes especiales, y entregar a la Administración la suma que resulte necesaria para cancelar las facturas pendientes que cubran los periodos hasta la recepción de la unidad. C) No será recibida la porción locada hasta tanto no se dé cumplimiento a todos estos recaudos, como también la porción locada no esté en las condiciones pactadas en el contrato de locación para su entrega, y firmado el escrito de conclusión o finiquito del arrendamiento por el locatario; D) Queda expresamente acordado que ínterin no se cumplan estas pautas el locatario deberá seguir abonando el canon del alquiler pactado hasta tanto la propietaria o su representante acepten las llaves y la posesión del inmueble locado. ----------

DECIMO QUINTO: la locataria tiene la obligación de anticipar treinta días antes del vencimiento del contrato sobre su intención de prorrogar o no la locación.----------

EN SU ACEPTACION, previa lectura y ratificación, firman: por la locataria, la **Abog. EVA CAROLINA BAREIRO DE WELKO, calidad que acredita con la exhibición del Decreto del Poder Ejecutivo N° 9310 de fecha 23 de julio del 2012** y la propietaria, en tres (3) ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto en el lugar y fecha expresados al comienzo.----------