essap

EMPRESA DE SERVICIOS SANITARIOS DEL PARAGUAY S.A.

CONTRATO Nº135 /2012

En la ciudad de Encarna[illegible] Republica del Paraguay, a los días...17.... del mes de ..Abril.....del [illegible]2012, **entre la** Empresa de Se[illegible]os Sanitarios del Paraguay Sociedad Anónima (ESSAP S.A.) portadora [illegible]R.U.C. **80024191-6,** representad[illegible]r el Sr. Francisco Ramón Martínez Amarilla, Presidente de la Empresa, co[illegible]micilio **legal en** la calle José Be[illegible] Nº 516 de la ciudad de Asunción, en adelante denominada ESSAP S.A. y l[illegible]presa JOM SOCIEDAD ANONIM[illegible]on R.U.C. 80002597 0, representada por la Sra. María Beatriz Aiko Yshiga[illegible]da. de Kurosu en su carácter d[illegible]ector Presidente, en adelante denominada LA PROPIETARIA, con domicil[illegible]gal en Gral. Cabañas Nº 385 de[illegible]udad de Encarnación, convienen en celebrar la presente Renovación de C[illegible]to de Locación de Inmuebles, [illegible]bada por Resolución de la Presidencia Nº 251/02, cuyas condiciones se [illegible]en en las Cláusulas siguientes:

CLAUSULA PRIMERA: [illegible]ROPIETARIA da en locación a la Empresa **ESSAP S.A.** un Inmueble de su [illegible]edad, ubicado sobre la calle Jo[illegible]Memmel Nº 488 c/Carlos A. López, de la Ciudad de Encarnación, Paraguay ([illegible]C. 23-101-13).

CLAUSULA SEGUNDA: [illegible]recio acordado por la locación del Inmueble citado en la Cláusula Primera e[illegible]suma de Guaraníes Guaraníes [illegible] Millones Trescientos Mil (Gs. 2.300.000) mensual, IVA incluido, que será a[illegible]do en forma trimestral por adela[illegible]do, dentro de los primeros 5 (cinco) días hábiles del trimestre que se trate.

CLAUSULA TERCERA: [illegible]**SSAP S.A.** ha realizado un Depósito de Garantía en fecha 18/12/2003 y u[illegible]ajuste en fecha....., ascend[illegible]o la Garantía total depositada a la suma de Guaraníes Cinco Millones (Gs. 5[illegible]000).

CLAUSULA CUARTA: E[illegible]o de locación es por el término de doce (12) meses, contados a partir del [illegible] Enero del año 2012 hasta el 31 [illegible] Diciembre del año 2012. Este Contrato podrá renovarse, debiendo la **ES**[illegible] **S.A.** con cuarenta y cinco (45) [illegible]s de anticipación previos al vencimiento, solicitar por escrito a LA PROPIET[illegible] para estudiar la formalización [illegible]n nuevo Contrato de Alquiler. La PROPIETARIA indicará si hubiere reaju[illegible]en el precio de la locación d[illegible]nformidad a la situación del mercado. En ningún caso se presumir[illegible]tácita reconducción de la locaci[illegible]

CLAUSULA QUINTA: L[illegible]ación objeto de este Contrato contempla una vivienda con Instalaciones e[illegible]icas y sanitarias completas, pi[illegible] y en buen estado de conservación, funcionando, según detalle adjun[illegible]ue es complemento de este Co[illegible]o, que la **ESSAP S.A.** ha recibido anteriormente a plena satisfacción y po[illegible]propia voluntad con todo lo en e[illegible]stente, no teniendo nada que reclamar sobre las condiciones y estado gen[illegible]de las mismas, comprometiéndo[illegible] devolver en las mismas condiciones, completo, bien limpio y libre de ocu[illegible]s y/o cosas al término del plazo [illegible]este Contrato.

CLAUSULA SEXTA: La [illegible]**SAP S.A.** destinará el inmueble únicamente para OFICINA ADMINISTRAT[illegible]DE la **ESSAP S.A.**, estando p[illegible]bido todo cambio o destino del mismo, sea total o parcialmente, perm[illegible]nte o transitoriamente, salvo q[illegible]xista autorización escrita y firmada por la PROPIETARIA.

CLAUSULA SEPTIMA: L[illegible]**SSAP S.A.** se hace cargo y mientras dure el usufructo de lo alquilado o pos[illegible]r a la vigencia del presente C[illegible]ato, de abonar todos los gastos y/o deudas atribuibles o pagos qu[illegible]edan corresponderle, por consu[illegible] de energía eléctrica suministrado por ANDE, agua corriente a ESSAP S.A.; [illegible]ono a COPACO; así como tamb[illegible] de realizar la pintura, limpieza, mantenimientos, refacciones y cualquier [illegible] gasto que se presentare con re[illegible]ón al uso de lo alquilado. la ESSAP S.A. se compromete a pagar liquida[illegible]s y/o facturas por servicios ut[illegible]dos por ellos mismos, puntualmente dentro de los respectivos plazos p[illegible]evitar atrasos, cortes y/o incon[illegible]entes, asegurando la normal utilización de estos servicios, entregando men[illegible]mente copias de las respectiva[illegible] facturas de cancelación a LA PROPIETARIA para su conocimiento [illegible]ontrol

[illegible] Sánchez
Asesor Jurídico
ESSAP S.A.

JOM [illegible]TA ANONIMA

Administrativo, y al [illegible]olver lo alquilado deberá estar al día con los pagos que correspondan [illegible]timo mes utilizado y entregar a [illegible]PROPIETARIA copias de estos comprobantes.

CLAUSULA OCTAV[illegible] [illegible] inmueble locado se entrega con una línea telefónica en buen funcionam[illegible] según lo comprueba la **ESSA[illegible]A.** El impago de las facturas de COPACO, ANDE, ESSAP S.A., MUNICIPA[illegible]D y otros que correspondan p[illegible]ervicios utilizados por la ESSAP S.A., será causal de desalojo, debiendo [illegible]SSAP S.A. responder por cualq[illegible] corte en el servicio, sea total o parcial y cualesquiera sean sus oríge[illegible] Cuando el servicio se perdiera [illegible]tivamente por culpa de la ESSAP S.A., éste pagará una indemnización a la [illegible]PIETARIA equivalente al triple [illegible]alor a la fecha en que se produce la pérdida de la línea en el caso de l[illegible]PACO, del medidor en el caso d[illegible]NDE y/o ESSAP, o reposición del servicio en el caso de MUNICIPALIDAD y [illegible] a más de la obligación de solic[illegible]na nueva línea, medidor o servicio a nombre de la PROPIETARIA en un pl[illegible]o mayor a 30 días de producida [illegible]érdida.

CLAUSULA NOVEN[illegible] [illegible]os pagos de Impuesto Inmobiliario serán a cargo de LA PROPIETARIA. Se[illegible] por cuenta exclusiva y responsa[illegible]d única de la **ESSAP S.A.** todos los impuestos, tasas, patentes, cumplim[illegible] de todas las disposiciones Mu[illegible]les y/o nacionales, así como la responsabilidad civil, penal y/o cualquier o[illegible]ligación [illegible] pago que pudiera [illegible]sponderle por actividades que realice o haya realizado en el inmueble[illegible]e puedan afectarle directa o i[illegible]ctamente a la ESSAP S.A., al personal a su cargo, a terceros y/o a cos[illegible] terceros como también la ate[illegible] de daños, perjuicios y otros que pudieran suceder.

CLAUSULA DECIM[illegible] [illegible]a **ESSAP S.A.** no podrá sub-alquilar, arrendar, ni transferir en formal to[illegible] parcial e inmueble locado, ade[illegible] tampoco podrá constituir sociedades para sustituir o aumentar el númer[illegible]ocatarios. Para efectuar cualqu[illegible]mejora o cambio en lo alquilado inclusive color de pintura y otros detalles [illegible]acen a su uso normal, deberá s[illegible]tar por escrito la autorización de LA PROPIETARIA, con por lo menos trein[illegible]0) días de anticipación, la cual [illegible]erá ser autorizada por escrito, no permitiéndose mejoras o modificaciones [illegible] alteren la estructura del edifici[illegible]endo en todos los casos por su total cuenta y riesgo, sin derecho a reclam[illegible]sterior, n[illegible] exigir a LA PROPIET[illegible]A en ningún caso indemnización ni reposición alguna por las mejoras intr[illegible]das, salv[illegible] que exista común ac[illegible]o entre las partes por escrito y firmado por las partes. Cualquier modifica[illegible] cambio [illegible] trabajo de pintura e[illegible] alquilado solicitada por la ESSAP S.A. deberá ser realizada por el profesi[illegible]autorizad[illegible] por LA PROPIETARIA [illegible] como tipo y calidad de los materiales.

CLAUSULA DECIM[illegible] PRIMERA: La contratación de Pólizas de seguros de incendio, de [illegible] robo d[illegible] Mercaderías, Mueble[illegible]iles, Documentos, Herramientas, Equipos y/o cualquier otro bien de la [illegible]P S.A., de personal a su cargo [illegible] terceros en lo alquilado, queda bajo responsabilidad, a cargo y por cuenta [illegible]usiva de l[illegible] ESSAP S.A., así co[illegible]a cobertura para atender posibles daños a terceros y/o a cosas de t[illegible]os, o po[illegible] actividades que la E[illegible] S.A. desarrolle en lo alquilado, así como por perjuicios emergentes, no p[illegible]iéndose l[illegible] introducción, el ma[illegible]o manipuleo de elementos peligrosos como ser combustibles, sustanci[illegible]flamables explosivos, sustancia[illegible]xicas o elementos que contaminen el ambiente, quedando prohibido el a[illegible]enamient[illegible] de drogas, narcóticos [illegible]ercaderías ilegales, quedando liberada la PROPIETARIA de cualquier resp[illegible]bilidad.

CLAUSULA DECIM[illegible] SEGUNDA: LA PROPIETARIA no se responsabiliza por los accidentes [illegible] pudiera[illegible] ocurrir en los balco[illegible] terraza, escaleras y/o áreas comunes o de circulación de vehículos del [illegible]ueble, qu[illegible] puedan afectar al L[illegible]TARIO o terceras personas. No permitiéndose el depósito en bordes d[illegible]cones y/[illegible] terraza, de planteras [illegible]lementos que puedan apeligrar la integridad de los transeúntes.

CLAUSULA DECIM[illegible] TERCERA: La **ESSAP S.A.** ha recibido lo alquilado a plena satisfacción, [illegible] su propi[illegible] voluntad y con plen[illegible]onocimiento de las condiciones y buen estado del inmueble, pintado, co[illegible]o lo en [illegible] clavado y plantado, [illegible] teniendo nada que reclamar, se compromete formal e irrevocablemente a [illegible]lver en la mismas condiciones, [illegible]pleto, libre de ocupantes y/o sus pertenencias al término de este Contrat[illegible] caso de n[illegible] ser renovado de co[illegible] acuerdo o en cumplimiento con lo estipulado en las Cláusulas Décimo S[illegible] o Décim[illegible] Novena, encargándo[illegible] de que todo esté en orden, como en el mismo estado inicial y limpio [illegible]el acto d[illegible]

Abog. Esteban Rojas Sánchez
Asesor Jurídico
ESSAP S.A.

[illegible]M [illegible] ONIMA

entrega de lo alquilado con las respectivas llaves y otras pertenencias que pudieran corresponder LA PROPIETARIA.

CLAUSULA DECIMO CUARTA: Serán a cuenta y bajo responsabilidad de la **ESSAP S.A.**, los mantenimientos, la limpieza de lo alquilado, desagües pluviales, cloacas o instalaciones de alimentación de agua, así como también la conservación, el orden y el buen estado en lo alquilado. El mantenimiento de las Instalaciones Eléctricas, sanitarias, y de agua del alquilado, edificio o de todo lo clavado originalmente a la firma del Contrato podrá ser reconocido y a costas de LA PROPIETARIA, previo acuerdo por escrito, siempre y cuando no hubiere negligencia o falta de atención de parte de la **ESSAP S.A.**

CLAUSULA DECIMO QUINTA: Al vencimiento del plazo del presente contrato, y en caso de no renovación del mismo, para la devolución del inmueble la **ESSAP S.A.** previamente deberá acordar con la PROPIETARIA día y hora hábiles para constatar el estado general del inmueble, y determinar eventualmente las reparaciones y/o mejoras que deberán hacerse en el inmueble, y en su caso acordar a cargo de quién quedará abonar las mismas.

CLAUSULA DECIMO SEXTA: Tanto la **ESSAP S.A.** como LA PROPIETARIA podrán rescindir el presente Contrato antes de su vencimiento, en cuyo caso deberá comunicar formalmente y por escrito a la otra parte con por lo menos cuarenta y cinco (45) días calendario de anticipación, debiendo cumplirse dentro de este plazo todas las cláusulas aceptadas de común acuerdo. En caso que la parte deseare rescindir y no diere el preaviso estipulado, deberá abonar a la otra parte equivalente al monto de tres meses de alquiler.

CLAUSULA DECIMO SEPTIMA – DOCUMENTOS INTEGRANTES DEL CONTRATO: Los documentos integrantes del presente Contrato como Anexo del mismo, son los siguientes:

1) La Oferta presentada por LA PROPIETARIA;
2) Inventario detallado del Inmueble y llaves entregados a la **ESSAP S.A.**
3) Fotocopia autenticada de Cedula de Identidad de los firmantes del Contrato.
4) Fotos del Inmueble locado de fecha Febrero del año 2008.

CLAUSULA DECIMO OCTAVA – IDENTIFICACION DEL CREDITO PRESUPUESTARIO PARA CUBRIR EL COMPROMISO DERIVADO DEL CONTRATO: El Crédito Presupuestario para cubrir el compromiso derivado del Contrato esta previsto en el objeto del Gasto Especifico 250, incluidos en el Presupuesto General de la ESSAP S.A. Esta contratación está prevista en el Plan Anual de Contrataciones (PAC) con el Código Nº 228030.

CLAUSULA DECIMO NOVENA: La **ESSAP S.A.** se obliga a respetar los términos de este contrato debiendo abonar el importe del alquiler en la dirección siguiente: Gral. Cabañas nº 385 de la ciudad de Encarnación y/o depositar en la cta. cte. nº 01 10 7062239 del Banco Regional S.A.E.C.A. titular JOM S.A., dentro de los cinco (5) primeros días del trimestre a que corresponda cada pago por adelantado, incurriendo en mora por el solo hecho de no efectuar el pago en el término y lugar pactado, quedando rescindido el presente contrato en caso de atraso de Un mes, debiendo la **ESSAP S.A.**, en este caso y por cualquier otro incumplimiento, devolver el alquilado a primer pedido de LA PROPIETARIA sin necesidad de ninguna intervención judicial ni extra judicial, previo pago de cancelación por lo que pudiera adeudar por cualquier concepto. La deuda del importe del Alquiler y los gastos cuya responsabilidad sea de la ESSAP S.A., servirán de base en caso de incumplimiento, para que se inicie y reclame su pago por la vía ejecutiva.

CLAUSULA VIGESIMA: La falta de pago del alquiler o el incumplimiento de cualquiera de las cláusulas contenidas en el presente Contrato, hará rescindir el mismo de pleno derecho y sin necesidad de interpelación judicial ni extra judicial previa, lo que autorizará a LA PROPIETARIA a exigir el inmediato desalojo y lanzamiento, corriendo a cargo de la **ESSAP S.A.**, todos los gastos que las gestiones ocasionaren.

CLAUSULA VIGESIMA PRIMERA: En caso de rescisión de este contrato y/o al día del vencimiento del mismo, si la **ESSAP S.A.** no retirase la totalidad de sus pertenencias y/o mejoras, incurriendo en incumplimiento de la Cláusula Decimo Tercera, todos los bienes que hubieren en el lugar se declararán en abandono, pasando a

Abog. Estela Rojas Sanchez
Asesor Jurídico
ESSAP S.A.

SOCIEDAD ANONIMA

[redacted]

essap

EMPRESA DE SERVICIOS SANITARIOS DEL PARAGUAY S.A.

disposición única y exclusiva de LA PROPIETARIA desde el día posterior al vencimiento del Contrato y/o fecha de rescisión, así como lo alquilado y sin derecho a reclamos posteriores de la **ESSAP S.A.**

CLAUSULA VIGESIMO SEGUNDA: El abandono del inmueble será declarado si encontrándose el alquiler impago la **ESSAP S.A.** no se ha comunicado con la PROPIETARIA transcurridos 30 días calendario, en este caso LA PROPIETARIA queda habilitada a disponer del inmueble y los bienes que hubieren en él, mediante denuncia policial que certifique el abandono de la **ESSAP S.A.** y sin derecho a reclamo posterior por parte de la misma.

CLAUSULA VIGESIMO TERCERA: Para todos los efectos del presente Contrato, la **ESSAP S.A.** fija domicilio en José Berges N° 516 casi Mariscal José de la Ciudad de Asunción y LA PROPIETARIA en General Cabañas N° [illegible] de la ciudad de Encarnación.

CLAUSULA VIGESIMO CUARTA: Las partes convienen de común acuerdo optar por la Jurisdicción Civil y Comercial del domicilio de LA PROPIETARIA, para la interpretación y cumplimiento del presente Contrato. En caso de controversia las partes determinan expresamente como competente la Tercera Circunscripción Judicial con asiento en la ciudad de Encarnación.

CLAUSULA VIGESIMO QUINTA: Todas las cuestiones que pudieran presentarse en relación a lo alquilado y no previstas en este Contrato se regirán por lo dispuesto en el Libro Tercero del Código Civil Paraguayo, LEY N° 1.183. y todas las demás leyes y reglamentaciones vigentes en el Territorio Paraguayo.

Bajo estas Cláusulas y Condiciones, las partes dejan concertado el presente Contrato de Locación, a cuyo Leal cumplimiento se obligan recíprocamente.

En fe de lo cual, suscriben en dos ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto, en fecha y lugar indicado al principio del presente Contrato.

JOM S.A.

Ma. Beatriz Aiko Yshigaki Vda. de Kurosu
Director Presidente
JOM SOCIEDAD ANONIMA

ESSAP S.A.

Francisco Ramón Martínez Amarilla
Presidente

/smi

Abog. Adrian Rojas Sánchez
Asesor Jurídico
ESSAP S.A.