shoppingdelsol

CONTRATO Nº 129/12

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

En la ciudad de Asunción, en fecha 02 de enero del año 2012, entre **SHOPPING CENTERS PARAGUAY S.A.**, con **RUC Nº 80009057-8** con domicilio en Avda. Aviadores del Chaco y Prof. Delia de González, de la ciudad de Asunción, representada por la *Sra. María Estela G. de Rasmussen y el Sr. Ricardo Castillo Fracchia*, en sus caracteres de Directores, en adelante **"La Arrendadora"**, por una parte, y por la otra, la **COMPAÑÍA PARAGUAYA DE COMUNICACIONES S.A. (COPACO S.A.),** con domicilio en la calle Alberdi Nº 531 c/ Gral. Díaz, Edificio Gral. Bernardino Caballero, 1° Piso de esta ciudad, representado por el *Señor Mario José Esquivel Bado con C.I. Nº 933.780*, en su carácter de Presidente, conforme consta en el Acta de Asamblea General Ordinaria de Accionistas Nº 156 del 30 de Octubre de 2009, en adelante denominada **"La Arrendataria"**, convienen en celebrar un contrato de arrendamiento sobre el Local de Uso Comercial (L.U.C.) más adelante especificado del ***"SHOPPING DEL SOL"***, ubicado en el inmueble delimitado por la Avda. Aviadores del Chaco, y la calle Prof. D.F. González e individualizado como Finca No. 15.576, del Distrito de Santísima Trinidad, que se regirá por las cláusulas que a continuación se establecen y por las disposiciones contenidas en el documento denominado "Escritura Pública de Normas Generales del "SHOPPING DEL SOL" (Anexo C) otorgada y autorizada en la ciudad de Asunción por el Escribano Público Don Canuto Rasmussen, las cuales forman parte integrante de este Contrato.----------

1. BIEN DADO EN ARRENDAMIENTO.

1.1.El LUC 329 ubicado en el **Nivel 2** del Shopping del Sol, con un área total aproximada de **16,28m2,** que se individualiza en el Anexo A de éste contrato, y que firmado por las partes forma parte integrante del mismo.

2. PLAZO.

2.1. El plazo del contrato será de **12(doce) meses**, entrando en vigencia desde el 01 de enero de 2012 hasta el 31 de diciembre de 2012.

3. PRECIO.

3.1. Un valor mensual en todo concepto, que será de **G. Gs 7.900.000- IVA incluido (Guaraníes siete millones novecientos mil)**. Este valor mensual será reajustado semestralmente en más, de acuerdo con el índice General de variación de Precios al Consumo elaborado y publicado regularmente por el Banco Central del Paraguay.

3.2. Si La Arrendataria no efectuara los pagos en las fechas estipuladas en la cláusula 3.1. se aplicará un interés del (35%) por ciento anual, este Contrato se considerará rescindido de pleno derecho sin necesidad de interpelación judicial o extrajudicial de clase alguna, quedando pactada la condición resolutoria expresa a favor de "La Arrendadora. Quedando "La Arrendadora" expresamente autorizada a proceder a arrendar el local a un nuevo arrendatario, entregándolo para su decoración y explotación posterior.----------

3. Salvo cláusula en contrario, la Arrendataria será responsable del pago de todos los impuestos, tasas, contribuciones y derechos establecidos por disposiciones legales nacionales o municipales, vigentes y futuros, que se adeuden con motivo de la suscripción del presente contrato y/o de la actividad que la misma realiza. Queda expresamente exceptuado el pago del impuesto a la renta que deba pagar la "Arrendadora" por las sumas recibidas en concepto de precio de arrendamiento. Sin perjuicio de lo expresado, la Arrendadora podrá anticipar el importe de los impuestos adeudados, en cuyo caso la Arrendataria deberá reembolsarlos en el plazo de quince (15) días. Si debiere abonarse algún impuesto por el concepto mencionado en el Num. 3.1., éste se sumará al mismo y deberá abonarse a los treinta (30) días de emitida la factura por este precio más el importe correspondiente al impuesto que eventualmente lo gravare. ----------

4. DESTINO DEL INMUEBLE ARRENDADO.

4.1. El L.U.C. objeto de este contrato se destinará única y exclusivamente en forma continua e ininterrumpida al **Servicio de telefonía local nacional e internacional, atención al cliente y cobranzas** no pudiendo ser utilizado para otras finalidades sin el consentimiento previo de "La Arrendadora" por escrito. El Nombre de Fantasía o de Giro Comercial será el siguiente: ***"COPACO".***

4.2. La Arrendadora entrega el L.U.C. en perfecto estado de conservación y en igual forma deberá ser entregada por la Arrendataria al término de la locación. El mantenimiento del L.U.C. queda a cargo de la Arrendataria.----------

5. GASTOS COMUNES Y SERVICIOS ACCESORIOS.

5.1. "La Arrendataria" concurrirá al pago de los Gastos Comunes y Servicios Accesorios del "SHOPPING DEL SOL" en los términos establecidos en el Capítulo 9 de la Escritura Pública de Normas Generales del ***"SHOPPING DEL SOL"*** **el cual está incluido en el Num 2.1.**

I) el porcentaje que surja de dividir el área del local entre el total del área arrendable o vendible del Shopping Center. Para el cálculo del área total, los locales de 200 a 1000 metros cuadrados cuentan por el 75% (setenta y cinco por ciento) de su área, los locales de más de 1000 metros cuadrados y la plaza de juegos cuentan por el 50% de su área, y por el 200% (doscientos por ciento) los kioscos que se instalen en forma permanente en los Malls del Shopping Center;
II) el mismo porcentaje del punto (I) que se utiliza otra vez; y)
III) el porcentaje que surja de dividir el frente del local entre el total de frentes de locales sobre los Malls del Shopping Center.

5.2. A los efectos de la determinación del monto total de los Gastos Comunes, Servicios Accesorios y demás obligaciones emergentes de este Contrato, queda entendido que el "SHOPPING DEL SOL, constituye una unidad, integrado por las Áreas Comunes, Locales de uso Comercial a construirse y todas las ampliaciones que se realicen en el futuro.--------

6. CONSUMOS.

6.1. "La Arrendataria" se compromete a pagar puntualmente todas las cuentas de agua, gas, electricidad y otros consumos efectuados por ella en el local arrendado, ya le sean cobrados directamente o por la Administración.----------

7. INCUMPLIMIENTOS

7.1. El incumplimiento por parte de la Arrendataria de cualquiera de las cláusulas y condiciones del contrato autorizará a la Arrendadora a darlo por rescindido o a exigir su cumplimiento sin más trámite, en ambos casos con más daños y perjuicios y a ejercer las demás facultades que le acuerda este contrato o la ley. ----------

8. SEGUROS

La Arrendataria se obliga a:

8.1 Contratar para la fecha de la firma de este contrato y mantener vigente y sin interrupciones durante todo el plazo de duración de este contrato hasta la entrega del L.U.C. a La Arrendadora, un seguro integral contra todo riesgo, incluido pero no limitado al riesgo de incendio o cualquier otra causa o siniestro cualquiera sea su origen, sobre el LUC y sobre todas las mercaderías, instalaciones (adheridas o no al inmueble), elementos decorativos y demás bienes que este contrato de arrendamiento pone a cargo de la

Arrendataria, con una Compañía Aseguradora de primera línea. El seguro contratado deberá incluir todo daño o destrucción ocasionado por cualquiera de los hechos mencionados precedentemente, incluido pero no limitado a reembolso de gastos por filtraciones de rociadores, vandalismos, daños intencionales, etc., en general el seguro contratado deberá ser de amplia cobertura estándar en Paraguay.

8.2 A contar de la fecha de entrega del LUC y hasta la expiración de este contrato, La Arrendataria deberá mantener un seguro amplio de responsabilidad civil frente a terceros en relación con el uso y ocupación del LUC y demás áreas internas y externas que sean utilizadas por La Arrendataria, respecto a daños a la propiedad y otros.

8.3. La Arrendataria deberá entregar una vez por año a la Administración del Shopping una copia de la póliza de seguro vigente.

8.4. La Arrendataria deberá permitir y asistir, en lo que se solicite, a las inspecciones de riesgo que realizaren los cuerpos de bomberos, inspectores de la municipalidad, o compañías de seguros con el fin de detectar o corregir factores de riesgo.

8.5. Cumplir exactamente con las correcciones o modificaciones recomendadas por las entidades y autoridades competentes dentro de los plazos que se determinen.

8.6. Si La Arrendataria no contratare o renovare en tiempo y forma los seguros especificados en esta cláusula, ó, en caso que la póliza se rescindiese o extinguiese por cualquier causa, será pasible de una multa diaria en beneficio de La Arrendadora cuya multa será equivalente a 1/10 del monto mensual del alquiler (valor mínimo mensual o valor porcentual en su caso), correspondiente al del mes anterior al de aquel en que se cometa la infracción, pena que podrá exigirse ya sea que se solicite la resolución del contrato o el cumplimiento coactivo de la obligación omitida.

8.7. El incumplimiento por parte de La Arrendataria" de cualquiera de las obligaciones que le impone la presente cláusula, que se consideran de principal importancia, dará derecho a La Arrendadora a dar por rescindido el presente contrato y a exigir la inmediata devolución del local más la multa pactada en el numeral anterior.

9. DOMICILIOS ESPECIALES.

9.1. A todos los efectos del presente Contrato, "La Arrendadora" constituye domicilio en la Avda. Aviadores del Chaco esq. Prof. Delia de González de esta ciudad Capital y "La Arrendataria" en la calle Alberdi N° 531 casi Gral. Díaz, Edificio Gral. Bernardino Caballero, 1° Piso, de esta ciudad Capital. Dichos domicilios se tendrán como vigentes y válidos, salvo que cualquiera de las partes comunique a la otra por escrito el cambio del mismo. Toda cuestión judicial será sometida a la jurisdicción de los tribunales ordinarios de la ciudad de Asunción con la exclusión de cualquier otro fuero o jurisdicción.

9.2. En caso de demanda o de ejecución judicial la obligación podrá ser reclamada en su equivalente en guaraníes, para lo cual el valor de la suma en moneda extranjera adeudado se determinará provisionalmente por su curso en el mercado libre de cambios certificado por una entidad autorizada a operar en dicho mercado y se liquidará definitivamente de la misma manera en la etapa procesal de ejecución de sentencia, al tipo de cambio vigente en ese mercado a dicha fecha.

10. ANEXOS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

10.1. Este contrato de Arrendamiento tiene los siguientes Anexos que firmados por las partes integran el mismo y que las mismas declaran conocer y aceptar: Anexo A: "Plano de la Superficie Arrendada"; Anexo C: "Escritura Pública de Normas Generales; Anexo D: Reglamento Interno del ***"SHOPPING DEL SOL"***.

shoppingdelsol

Para su constancia se firman tres ejemplares de un mismo tenor, en el lugar y fecha indicados en la comparecencia, de los cuales dos permanecerán en poder de la Arrendadora.

---

p/SHOPPING CENTERS PARAGUAY SOCIEDAD ANONIMA
María Estela G. de Rasmussen

---

p/**COPACO S.A.**
Mario José Esquivel Bado
C.I. Nº 933.780

---

p/SHOPPING CENTERS PARAGUAY SOCIEDAD ANONIMA
Lic. Ricardo Castillo Fracchia