CONTRATO Nº 75 /2013.-

CONTRATACIÓN DE LOCACIÓN DE INMUEBLES VARIOS (AHORROS PARAGUAYOS).-

En la Ciudad de Asunción, Capital de la República del Paraguay a los 14 días del mes de junio del año dos mil trece, entre la firma **MADAJA S.R.L.** propietaria del inmueble denominada **AHORROS PARAGUAYOS,** representado por el Arq. **OMAR ALFREDO SALUM BARCHINI,** en su carácter de Propietario y Representante Legal, con C.I.C. Nº 607.745, fijando domicilio especial en la calle General Díaz N°471 – 4to. Piso de esta Capital, en adelante EL LOCADOR, por una parte, y la **COMPAÑÍA PARAGUAYA DE COMUNICACIONES S.A. (COPACO S.A.)**, representada en este Acto por el **ABOG. FRANCISCO JAVIER GALIANO MORAN**, en carácter de Presidente del Directorio, en adelante denominado EL LOCATARIO, con domicilio en la casa de las calles Alberdi Nº 531 entre Oliva y Gral. Díaz, Primer Piso, Edificio Gral. Bernardino Caballero, de esta Capital, por la otra; convienen en celebrar el presente Contrato de Locación de Inmueble, el cual estará sujeto a las siguientes cláusulas y condiciones:

DOCUMENTOS INTEGRANTES DEL CONTRATO: Los documentos contractuales firmados por las partes y que forman parte integral del contrato son los siguientes:

a) Contrato;
b) Carta Oferta debidamente firmado por EL LOCADOR.

Los documentos que forman parte del Contrato deberán considerarse mutuamente explicativos; en caso de contradicción o diferencia entre los documentos que forman parte integral del Contrato, la prioridad de los mismos será en el orden enunciado anteriormente.-

CLÁUSULA PRIMERA: EL LOCADOR, en el carácter invocado cede en Locación al LOCATARIO, un inmueble de propiedad de **MADAJA S.R.L.** ,el Edificio se halla ubicado en las calles General Díaz N°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 mts2, % de copropiedad 4,8169 PB 1/015, con Cta. Cte. Catastral N° 10-0444-12/00-01, superficie propia 468,2452 mts2, % de copropiedad 4,7889 PB 1/01, con Cta. Cte. Catastral Nº 10-0444-12/00-02 superficie propia 268,3127 mts2, % de copropiedad 2,7441 EP 1/01 con Cta. Cte. Catastral Nº 10-0444-12/00-03 superficie propia 542,3282 mts2, % de copropiedad 5,5466 EP 2/01 con Cta. Cte. Catastral Nº 10-0444-12/00-03 superficie propia 542,3282 mts2, % de copropiedad 5,5466 EP 2/01 con Cta. Cte. Catastral Nº 10-0444-12/00-04 superficie propia 599, 6635 mts2, % 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 comprenden instalaciones y baños en perfecto estado 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 locación derivada del presente Contrato se hará con fondos propios del LOCATARIO, conforme al Certificado de Disponibilidad Presupuestaria Nº 34 / 2013 de fecha 30 de mayo de 2013, Programa Anual de Contrataciones (PAC) Nº 251593 / 2013 .-

Madaja Inversiones S.R.L.

CLÁUSULA TERCERA: El presente Contrato se efectúa en el marco del proceso de Contratación de Locación de Inmuebles Varios, aprobada por disposición del Directorio del LOCATARIO, de conformidad al Acta Nº 19 de fecha 17 de abril de 2013.-

CLAUSULA CUARTA: El precio del alquiler se fija en la suma de **Gs. 48.000.000.- (GUARANÍES CUARENTA Y OCHO MILLONES)**, I.V.A. Incluido, a ser abonado en forma mensual y por adelantado dentro del 01 al 10 de cada mes, en las oficinas de la División Control y Pagos de la Compañia, sito en la calle Alberdi N° 531 e/ Oliva y Gral. Díaz, 1er. Piso, Edificio Gral. Bernardino Caballero, de esta Capital, 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 de 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.- (Guaraníes QUINIENTOS SETENTA Y SEIS MILLONES.-)**, I.V.A. incluido.-

CLÁUSULA QUINTA: El presente Contrato tendrá una vigencia de 12 (doce) meses, computados a partir del 01 de enero de 2013 hasta el 31 de diciembre de 2013. No obstante, se acuerda que a la fecha de vencimiento del plazo estipulado en el presente Contrato, quedará 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 cual deberá realizarse con una antelación de 30 (treinta) días calendario. En caso de que el Contrato sea renovado de común acuerdo observando lo dispuesto en el Art. 47 de la Ley N° 2051/2003 y serán consideradas válidas todas y cada una de las condiciones establecidas en sus cláusulas.-

CLÁUSULA SÉXTA: De la factura presentada se efectuará 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 en el Art. 1de la ley Nº 3.439/2007, que modifica el Artículo 41 de la Ley Nº 2051/2003 "*De Contrataciones Públicas*.-

CLÁUSULA SEPTIMA: EL LOCADOR se obliga a:

a) El pago de los impuestos inmobiliarios, municipales, tasas, contribuciones u otro tipo de gravamen que pudiera pesar sobre el inmueble.-
b) Recibir la suma estipulada en concepto de alquiler en la forma pactada.-
c) Entregar al LOCATARIO la posesión del inmueble a partir de la firma del 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 Públicas 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 una antelación de 30 (treinta) días calendario, a los efectos de que 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.- (Guaraníes 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.-

Madaja Inversiones S.R.L.

EL LOCATARIO se obliga a:

a) El pago de los servicios de agua corriente de las siguientes Cuentas Corriente Catastral 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 N° 1752.081 y de consumo telefónico N° ——— 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 Cláusulas 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 mejoras.-

d) Entregar el inmueble locado en las mismas condiciones en las cuales lo 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 llevará a cabo la misma, en dicho acto se entregarán las llaves y se labrará un Acta de Entrega y Recepción, en la cual deberá consignarse la conformidad de las partes, incluyendo el inventario y adjuntarse las facturas que acrediten los pagos en concepto de alquiler.-

CLÁUSULA 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 con 30(treinta) días de anticipación de conformidad a lo previsto en el Art. 45 de la Ley Nº 2051/2003 "*De Contrataciones Públicas*".-

CLÁUSULA NOVENA: El local arrendado será destinado al funcionamiento de las Oficinas Administrativas, explotación de Cabinas Telefónicas Públicas 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 DÉCIMA: En caso de que el inmueble dado en locación, durante el transcurso del contrato, sufra algún deterioro no imputable AL LOCATARIO, éste queda facultado a realizar las reparaciones necesarias, con aviso y por escrito AL LOCADOR. Los costos que irroguen las reparaciones necesarias podrá EL LOCATARIO impulsar a cuenta del precio de la locación. Si EL LOCADOR se opusiere 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.-

CLÁUSULA DÉCIMO 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 efectúe 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

Madaja Inversiones S.R.L.

LOCATARIO en el inmueble arrendado, los cuales quedan autorizados y son de exclusiva responsabilidad de EL 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 DÉCIMO SEGUNDA: EL LOCADOR ARQ. OMAR ALFREDO SALUM BARCHINI, con C.I.C. N° 607.745, en su carácter de Propietario y Representante Legal en nombre y representación de la Firma MADAJA INVERSIONES S.R.L, administra la locación del inmueble y realizará el cobro mensual del alquiler a través de la presentación de la factura correspondiente de la misma.-

CLÁUSULA DÉCIMO TERCERA: EL LOCATARIO se reserva el derecho de acordar un incremento de la vigencia del contrato conforme a lo establecido en el Art. 63 de la Ley N° 2051/2003.-

CLÁUSULA DÉCIMO CUARTA: Las controversias que se susciten con motivo de la interpretación a aplicación de este contrato podrán ser resueltas por el procedimientos de avenimiento (Art. 85 de la Ley N° 2051/2003 y Art. 123 del Decreto N° 21909/03). La interposición del Recurso de reconsideración ante EL LOCATARIO o 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 QUINTA: Para todos los efectos legales derivados del presente Contrato, las partes constituyen domicilio: a) EL LOCADOR, en la casa de la calle General Díaz N° 471 – 4to. Piso, 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 LOCATARIO, actuando cada uno por intermedio de su representante debidamente autorizado, firman el presente Contrato, constituido por 4 (cuatro) páginas 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 S.R.L.
EDIFICIO AHORROS PARAGUAYOS
LOCADOR

ABOG. FRANCISCO JAVIER GALIANO MORAN
Presidente del Directorio
COPACO S.A.
LOCATARIO

Madaja Inversiones S.R.L.