essap

RECIBIDO
20 FEB. 2014
Asesoría Jurídica

CONTRATO N° 08/2014

Entre la Empresa de Servicios Sanitarios del Paraguay Sociedad Anónima, portadora del R.U.C. 80024191-6, con domicilio en Jose Berges 516 c/ San Jose, República del Paraguay, representada para este acto por el Arq. Osmar Ludovico Sarubbi, en su carácter de Presidente del Directorio, denominado en adelante **LOCATARIO**, por una parte, y, por la otra, la empresa Jom Sociedad Anónima, portadora del R.U.C. 80002597-0, con domicilio legal en Gral Cabañas N° 385, Ciudad de Encarnación, representada para este acto por la Sra. María Beatriz Aiko Yshigaki Vda. De Kurosu, en su carácter de Director Presidente, denominado en adelante **LOCADOR**, acuerdan celebrar el presente "CONTRATO DE RENOVACIÓN DE LOCACION DE INMUEBLE PARA LA SEDE DE CENTRO DE ATENCIÓN AL PÚBLICO EN LA CIUDAD DE ENCARNACIÓN" el cual estará sujeto a las siguientes cláusulas y condiciones:

CLÁUSULA PRIMERA: 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 de Renovación;
(c) Inventario detallado del inmueble y llaves entregados a la Essap S.A.;
(d) Fotocopia autenticada de Cédula de Identidad de los firmantes del Contrato;
(e) Fotos del inmueble locado de fecha febrero del año 2008; y,
(f) Resolución de Renovación y su respectiva notificación.

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 SEGUNDA: EL LOCADOR da en locación a favor del LOCATARIO un inmueble de su propiedad, ubicado sobre la calle Jorge Memmel N° 488 c/ Carlos A. López, de la ciudad de Encarnación, Paraguay (C.C.C. 23-101-13).

CLÁUSULA TERCERA: La locación objeto de éste Contrato contempla una vivienda con las instalaciones eléctricas y sanitarias completas, pintada y en buen estado de conservación, funcionando, según detalle adjunto que es complemento de éste Contrato, y que el LOCATARIO ha recibido anteriormente a plena satisfacción y por su propia voluntad con todo lo en él existente, no teniendo nada que reclamar sobre las condiciones y estado general de las mismas, comprometiéndose a devolver en las mismas condiciones, completo, bien limpio y libre de ocupantes y/o cosas al término del plazo de éste Contrato.

Abog. Eduardo González Báez
Mat. 8510
Asesor Jurídico
ESSAP S.A.

essap

CLÁUSULA CUARTA: El crédito presupuestario para cubrir el compromiso derivado del presente contrato se encuentra previsto en el Objeto de Gasto 250, con F.F. 30. del Presupuesto General de Gastos de la Essap S.A. para el ejercicio 2014.

Esta contratación está incluida en el Plan Anual de Contrataciones (PAC) con el N° 228030.

CLÁUSULA QUINTA: El presente contrato es el resultado del proceso de "RENOVACIÓN DE LOCACION DE INMUEBLE PARA LA SEDE DE CENTRO DE ATENCIÓN AL PÚBLICO EN LA CIUDAD DE ENCARNACIÓN", autorizado según Resolución N° 368/2013 ·

CLÁUSULA SEXTA: EL LOCATARIO destinará el inmueble únicamente para SEDE DE CENTRO DE ATENCIÓN AL PÚBLICO DE LA ESSAP S.A. EN LA CIUDAD DE ENCARNACIÓN, estando prohibido todo cambio o destino del mismo, sea total o parcialmente, permanente o transitoriamente, salvo que exista autorización escrita y firmada por EL LOCADOR.

CLÁUSULA SEPTIMA: El precio de la locación se fija en la suma mensual de Gs. 3.200.000.- (guaranies tres millones doscientos mil) IVA incluido, que será abonado en forma trimestral, dentro de los 5 (cinco) primeros días del trimestre que corresponda cada pago.

El monto total del presente contrato es de Gs. 38.400.000.- (guaranies treinta y ocho millones cuatrocientos mil) IVA incluido.

CLAÚSULA OCTAVA: EL LOCATARIO ha realizado un Depósito de Garantía en fecha 18/12/2003 y un Reajuste en fecha 05/05/2012 y ___/____/_____, ascendiendo la Garantía total depositada a la suma de Gs. 6.400.000.- (guaranies seis millones cuatrocientos mil). Esta Garantía se reajustará cada vez que el precio del alquiler tenga lugar a incremento. Al término del presente contrato, ésta Garantía será devuelta al LOCATARIO, previa devolución del inmueble a entera satisfacción del LOCADOR y con todas las obligaciones del LOCATARIO abonadas como ser alquileres, servicios, gastos y otros. El LOCADOR podrá retener la suma entregada en Garantía, la cantidad necesaria para responder al pago de gastos devengados contra el LOCATARIO, aunque no hubieren sido reclamados ni facturados por el periodo que ocupe el inmueble; luego de facturados o reclamados y descontados los cargos resultantes, luego de la devolución del inmueble, el saldo cuando resultare positivo se reintegrará al LOCATARIO, y en caso de saldo deudor el LOCATARIO deberá abonar inmediatamente en su totalidad al LOCADOR.

CLÁUSULA NOVENA: EL LOCATARIO se obliga a respetar los términos de este contrato, debiendo abonar el importe del alquiler en la dirección siguiente: Gral. Cabañas n° 385 de la ciudad de Encarnación y/o depositar en la cta. cte. n° 01 10 7062239 del Banco Regional S.A.E.C.A. titular JOM S.A., que será abonado en forma trimestral, dentro de los 5 (cinco) primeros días del trimestre que corresponda cada

Abog. Eduardo González Báez
Mat. 8570
Asesor Jurídico
ESSAP S.A.

pago, incurriendo en mora por el sólo 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 EL LOCATARIO, en este caso y por cualquier otro incumplimiento, devolver lo alquilado al primer pedido del LOCADOR 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 otros gastos cuya responsabilidad es de la ESSAP S.A., servirán de base en caso de incumplimiento, para que se inicie y reclame su pago por la vía ejecutiva.

CLÁUSULA DECIMA: El presente contrato tendrá una vigencia de 12 (doce) meses contados a partir del 01 de enero de 2014 hasta el 31 de diciembre de 2014, que podrá renovarse de común acuerdo observando lo dispuesto en el Art. 47 de la Ley 2051/03, debiendo El LOCATARIO con cuarenta y cinco (45) días de anticipación previos al vencimiento, solicitar por escrito a El LOCADOR para estudiar la formalización de un nuevo Contrato de Alquiler. EL LOCADOR indicará si hubiere reajustes en el precio de la locación de conformidad a la situación del mercado. En ningún caso se presumirá la tácita reconducción de la locación.

CLÁUSULA DECIMO PRIMERA: EL LOCATARIO se hace cargo y mientras dure el usufructo de lo alquilado o posterior a la vigencia del presente Contrato, de abonar todos los gastos y/o deudas atribuibles o pagos que puedan corresponderle, por consumo de energía eléctrica suministrado por ANDE, agua corriente a ESSAP S.A.; teléfono a COPACO; así como también de realizar la pintura, limpieza, mantenimientos, refacciones y cualquier otro gasto que se presentare con relación al uso de lo alquilado. EL LOCATARIO se compromete a pagar liquidaciones y/o facturas por servicios utilizados por ellos mismos, puntualmente dentro de los respectivos plazos para evitar atrasos, cortes y/o inconvenientes, asegurando la normal utilización de estos servicios, entregando mensualmente copias de las respectivas facturas de cancelación a EL LOCADOR para su conocimiento y control Administrativo, y al momento de liquidar la Garantía deberá estar al día con los pagos que correspondan al último mes utilizado y entregar a EL LOCADOR copias de estos comprobantes.

CLÁUSULA DECIMO SEGUNDA: El inmueble locado se entrega con una línea telefónica cuyo número es (071)201309 en buen funcionamiento, según lo comprueba la ESSAP S.A.. El impago de las facturas de COPACO, ANDE, ESSAP S.A., MUNICIPALIDAD y otros que correspondan por servicios utilizados por la ESSAP S.A., será causal de desalojo, debiendo la ESSAP S.A. responder por cualquier corte en el servicio, sea total o parcial. Cuando el servicio se perdiera definitivamente por culpa de EL LOCATARIO, éste pagará una indemnización a EL LOCADOR equivalente al triple del valor a la fecha en que se produce la pérdida de la línea en el caso de la COPACO, del medidor en el caso de ANDE y/o ESSAP, o reposición del servicio en el caso de MUNICIPALIDAD y otros, a más de la obligación de solicitar una nueva línea, medidor o servicio a nombre de EL LOCADOR en un plazo no mayor a 30 días de producida la pérdida.

Abog. Eduardo González Báez
Mat. 8510
Asesor Jurídico
ESSAP S.A.

essap

CLÁUSULA DECIMO TERCERA: EL LOCADOR no se responsabiliza por los accidentes que pudieran ocurrir en los balcones, terraza, escaleras y/o áreas comunes o de circulación de vehículos del inmueble, que puedan afectar al LOCATARIO o terceras personas. No permitiéndose el depósito en bordes de balcones y/o terraza, de planteras o elementos que puedan apeligrar la integridad de los transeuntes.

CLÁUSULA DÉCIMO CUARTA: El LOCADOR no será responsable de los daños o perjuicios que pudiera sufrir el LOCATARIO por hechos de terceros, propios o que se deriven, directa o indirectamente de cualquier disposición municipal o nacional de cualquier índole que pudiera afectar a la cosa locada. El LOCATARIO toma a su exclusivo cargo todo perjuicio de cualquier naturaleza que pudiera sufrir el inmueble locado, ya sea ocasionado por incendio, cortocircuitos y otros. En caso de que el inmueble alquilado quedare parcialmente destruido o sufriere deterioros debido a incendios u otras causas fortuitas o de fuerza mayor el LOCADOR no estará obligado a la ejecución de ninguna clase de reparaciones o reposiciones, salvo excepciones pactadas de común acuerdo, careciendo el LOCATARIO del derecho a pedir disminución del precio del alquiler pactado.

CLÁUSULA DECIMO QUINTA: EL LOCATARIO ha recibido lo alquilado a plena satisfacción, por su propia voluntad y con pleno conocimiento de las condiciones y buen estado del inmueble, pintado, con todo lo en él clavado y plantado, y no teniendo nada que reclamar, se compromete formal e irrevocablemente a devolver en las mismas condiciones, completo, libre de ocupantes y/o sus pertenencias al término de este Contrato en caso de no ser renovado de común acuerdo o en cumplimiento con lo estipulado en las Cláusulas Novena o Decimo Octava, encargándose de que todo esté en orden, como en el mismo estado inicial y limpio para el acto de entrega de lo alquilado, con las respectivas llaves y otras pertenencias que pudieran corresponder AL LOCADOR.

CLÁUSULA DECIMO SEXTA: Conforme a lo establecido en el Art. 41° de la Ley 2.051/03 modificado por el Art. 1° 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 DECIMO SEPTIMA:

EL **LOCADOR** se obliga a:

a) Pagar el impuesto inmobiliario del objeto de la locación.

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 presente contrato.

d) Realizar las reparaciones necesarias en caso que el inmueble locado sufra algún deterioro no imputable al LOCATARIO.

e) En el día y hora fijados, al término del presente contrato o cuando se lo hubiere

Abog. Eduardo González Báez
Mat. 8510
Asesor Jurídico
ESSAP S.A.

rescindido, proceder a la recepción del inmueble conforme a las cláusulas del presente contrato.

EL **LOCATARIO** se obliga a:

a) Destinar el inmueble locado únicamente para Centro de Atención al Público de la Essap S.A., estando prohibido todo cambio o destino del mismo, sea total o parcialmente, permanente o transitoriamente, salvo que exista autorización escrita firmado por el LOCADOR.

b) El pago de los servicios de: consumo de energía eléctrica, suministrado por ANDE, agua corriente a ESSAP S.A. y por consumo de la línea telefónica N° 071 201-309 a COPACO; de recolección de basura, barrido y limpieza de la Municipalidad de Encarnación, por el plazo de duración del presente contrato, el tiempo de ocupación por parte del LOCATARIO o hasta la fecha de rescisión del mismo.

c) Pagar el impuesto inmobiliario por construcciones, mejoras o modificaciones que el LOCATARIO realice en el inmueble, así como todos los impuestos, tasas, patentes, cumplimiento de todas las disposiciones municipales y/o nacionales, así como la responsabilidad civil, penal y/o cualquier otra obligación o pago que pudiera corresponderle por actividades que éste realice o haya realizado en lo alquilado.

d) Pagar el precio estipulado en concepto de alquileres en el lugar y tiempo pactados.

e) Realizar las reparaciones necesarias en caso que el inmueble locado sufra algún deterioro que fuera imputable al LOCATARIO.

f) Realizar los mantenimientos edilicios, de desagues pluviales, de cloacas o instalaciones de alimentación de agua, las limpiezas, así como también la conservación, el orden y el buen estado en lo alquilado. El mantenimiento de las insalaciones: eléctricas, sanitarias y de agua de lo alquilado, edificio o de todo lo clavado originalmente a la firma del Contrato podrá ser reconocido y a costas del LOCADOR, previo acuerdo por escrito, siempre y cuando no hubiere negligencia o falta de atención de parte del LOCATARIO.

g) La contratación de Pólizas de seguros de incendio, de vida, robo de Mercaderías, Muebles, Útiles, Documentos, Herramientas, Equipos y/o cualquier otro bien del LOCATARIO, del personal a su cargo o de terceros en lo alquilado, queda bajo responsabilidad, a cargo y por cuenta exclusiva del LOCATARIO, así como la cobertura para atender posibles daños a terceros y/o a cosas de terceros o por actividades a que el LOCATARIO desarrolle en lo alquilado, así como por perjuicios emergentes, quedando liberado el LOCADOR de cualquier responsabilidad, no permitiéndose la introducción, el manejo ni manipuleo de elementos peligrosos como ser combustibles, sustancias inflamables, explosivos, sustancias tóxicas o elementos que

Abog. Eduardo González Báez
Mat. 8510
Asesor Jurídico
ESSAP S.A.

contaminen e ambiente, quedando prohibido el consumo y almacenamiento de alcohol, drogas, narcóticos o mercaderías ilegales, quedando libre el LOCADOR de cualquier responsabilidad. El incumplimiento de esta obligación facultará al LOCADOR a dar por resuelto el presente Contrato sin necesidad de notificación previa y exigir en consecuencia el desalojo del inmueble.

h) El día y hora fijados, al término del presente contrato o cuando se lo hubiere rescindido, proceder a la entrega del inmueble locado en las mismas condiciones en las cuales lo recibió, salvo los desgastes y deterioros naturales propios del uso normal y realizados los mantenimientos que correspondan conforme a las cláusulas del presente contrato.

CLÁUSULA DECIMO OCTAVA: Tanto EL LOCATARIO como EL LOCADOR 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 el equivalente al monto de tres meses de alquiler.

CLÁUSULA DECIMO NOVENA: EL LOCATARIO no podrá sub-alquilar, arrendar, ni transferir en forma total ni parcial el inmueble locado, además tampoco podrá constituir sociedades para sustituir o aumentar el número de Locatarios. Para efectuar cualquier mejora o cambio en lo alquilado inclusive color de pintura y otros detalles que hacen a su uso normal, deberá solicitar por escrito la autorización de EL LOCADOR, con por lo menos treinta (30) días de anticipación, la cual deberá ser autorizada por escrito, no permitiéndose mejoras o modificaciones que alteren la estructura del edificio, siendo en todos los casos por su total cuenta y riesgo, sin derecho a reclamo posterior, ni exigir a EL LOCADOR en ningún caso indemnización ni reposición alguna por las mejoras introducidas, salvo que exista común acuerdo entre las partes por escrito y firmado por las partes. cualquier modificación, cambio o trabajo de pintura en lo alquilado solicitada por EL LOCATARIO deberá ser realizada por el profesional autorizado por EL LOCADOR, así como tipo y calidad de los materiales.

CLÁUSULA VIGESIMA: 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 escrita, las modificaciones o mejoras deberán ser retiradas al término del contrato, para la devolución del inmueble en el mismo estado inicial, acorde a la Cláusula Décimo Quinta. No se entenderán por modificaciones estructurales o mejoras los gastos de mantenimiento 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, y son de exclusiva responsabilidad del LOCATARIO y no darán derecho al LOCADOR para exigir resarcimiento alguno.

Abog. Eduardo González Báez
Mat. 8510
Asesor Jurídico
ESSAP S.A.

essap

CLÁUSULA VIGESIMA PRIMERA: 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 VIGESIMA SEGUNDA: Al vencimiento del plazo del presente contrato, y en caso de no renovación del mismo, para la devolución del inmueble EL LOCATARIO previamente deberá acordar con EL LOCADOR 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 VIGESIMA TERCERA: 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 EL LOCADOR a exigir el inmediato desalojo y lanzamiento, corriendo a cargo de EL LOCATARIO, todos los gastos que las gestiones ocasionaren.

CLAUSULA VIGESIMA CUARTA: En caso de rescisión de este contrato y/o al día del vencimiento del mismo, si EL LOCATARIO no retirase la totalidad de sus pertenencias y/o mejoras, incurriendo en incumpliento de la Cláusula Decimo Quinta, todos los bienes que hubieren en el lugar se declararán en abandono, quedando a disposición única y exclusiva de EL LOCADOR desde el día posterior al vencimiento del Contrato y/o fecha de rescisión, así como lo alquilado y sin derecho a reclamos posteriores de EL LOCATARIO.

CLAUSULA VIGESIMA QUINTA: El abandono del inmueble será declarado si encontrándose el alquiler impago EL LOCATARIO no se ha comunicado con EL LOCADOR transcurridos 30 días calendario, en cuyo caso EL LOCADOR queda facultado a disponer del inmueble y los bienes que hubieren en él, mediando denuncia policial que certifique el abandono de EL LOCATARIO y sin derecho a reclamo posterior por parte de EL LOCATARIO.

CLAUSULA VIGESIMA SEXTA: Para todos los efectos del presente Contrato, EL LOCATARIO fija domicilio en Jose Berges N° 516 casi San José de la Ciudad de Asunción y EL LOCADOR en General Cabañas N° 385 de la ciudad de Encarnación.

CLAUSULA VIGESIMA SEPTIMA: Las partes convienen de común acuerdo optar por la Jurisdicción Civil y Comercial del domicilio de EL LOCADOR, 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 VIGESIMA OCTAVA : 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

Abog. Eduardo Gonzalez
Mat. 8510
Asesor Jurídico
ESSAP S.A.

essap

reglamentaciones vigentes en el Territorio Paraguayo.

En prueba de conformidad se suscriben 2 (dos) ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto en la Ciudad de Asunción, República del Paraguay, a los 20 días del mes de Febrero de 2014.

LOCADOR

Sra. María Beatriz Aiko Yshigaki
Vda. De Kurosu
JOM SOCIEDAD ANONIMA

LOCATARIO

Arq. Osmar Ludovico Sarubbi

Abog. Eduardo González Báez
Mat. 8510
Asesor Jurídico
ESSAP S.A.