CONTRATO Nº 73 /2012

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 Ing. Andrés Rivarola Casaccia, 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 Nº 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 Nº 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, 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.

CLÁUSULA CUARTA: El crédito presupuestario para cubrir el compromiso derivado del presente contrato está sujeto a la aprobación del Presupuesto General de Gastos de la Essap S.A. para el ejercicio 2013, en el Objeto de Gasto 250, con F.F. 30.

Esta contratación está incluida en el Plan Anual de Contrataciones (PAC) con el Nº 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 Nº 438/2012.

CLÁUSULA SEXTA: EL LOCATARIO ha realizado un Depósito de Garantía en fecha 18/12/2003 y un Reajuste en fecha 05/05/2012, ascendiendo la Garantía total depositada a la suma de Gs. 5.000.000.- (guaranies cinco millones).

Ing. Andrés Rivarola
Presidente
ESSAP S.A.

JOM SOCIEDAD ANONIMA

El precio de la locación se fija en la suma mensual de Gs. 2.500.000.- (guaranies dos millones quinientos mil) IVA incluido, que será abonado por mes vencido, dentro de los 30 (treinta) días de la recepción de las respectivas facturas legales presentadas en Mesa de Entrada (José Berges 516 c/ San José).

El monto total del presente contrato es de Gs. 30.000.000.- (guaranies treinta millones) IVA incluido.

CLÁUSULA SEPTIMA: EL LOCATARIO 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 treinta (30) días del mes a que corresponda cada 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 de EL 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 EL LOCATARIO, servirán de base en caso de incumplimiento, para que se inicie y reclame su pago por la vía ejecutiva.

CLÁUSULA OCTAVA: El presente contrato tendrá una vigencia de 12 (doce) meses contados a partir del 01 de enero de 2013 hasta el 31 de diciembre de 2013, 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 NOVENA: EL LOCATARIO destinará el inmueble únicamente para OFICINA ADMINISTRATIVA 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 y firmada por EL LOCADOR.

CLÁUSULA DECIMA: 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 devolver lo alquilado deberá estar al día con los pagos que correspondan al último mes utilizado y entregar a EL LOCADOR copias de estos comprobantes.

CLÁUSULA DECIMO PRIMERA: El inmueble locado se entrega con una línea telefónica cuyo número es (071)201309 en buen funcionamiento, según lo comprueba EL LOCATARIO. El impago de las facturas de COPACO, ANDE, ESSAP S.A., MUNICIPALIDAD y otros que correspondan por servicios utilizados por EL LOCATARIO, será causal de desalojo, debiendo EL LOCATARIO 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

JOM SOCIEDAD ANONIMA

Ing. Andrés Rivarola
Presidente
ESSAP S.A.

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.

CLÁUSULA DECIMO SEGUNDA: 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 DECIMO TERCERA: EL LOCADOR 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 Septima o Decimo Sexta, 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 a EL LOCADOR.

CLÁUSULA DECIMO CUARTA: 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 QUINTA:

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 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 rescindido, proceder a la recepción del inmueble.

EL **LOCATARIO** se obliga a:

a) Destinar el inmueble locado únicamente para Oficina Administrativa 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, por el plazo de duración del presente contrato o hasta la fecha de rescisión del mismo.

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

d) Realizar las reparaciones necesarias en caso que el inmueble locado sufra algún deterioro que le fuera imputable.

e) 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 de lo

Ing. Andres Rivarola
Presidente
OESSAP/S.A.

JOR SOCIEDAD ANONIMA

alquilado, edificio o de todo lo clavado originalmente a la firma del Contrato podrá ser reconocido y a costas de EL LOCADOR, previo acuerdo por escrito, siempre y cuando no hubiere negligencia o falta de atención de parte de EL LOCATARIO.

f) La contratación de Pólizas de seguros de incendio, de vida, robo de Mercaderías, Muebles, Útiles, Documentos, Herramientas, Equipos y/o cualquier otro bien de EL LOCATARIO, del personal a su cargo o de terceros en lo alquilado, queda bajo responsabilidad, a cargo y por cuenta exclusiva de EL 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 el manejo ni manipuleo de combustible ni otras inflamables.

g) Entregar el inmueble locado en las mismas condiciones en las cuales lo recibió, salvo los desgastes y deterioros naturales propios del uso normal y del transcurso del tiempo, los que no estarán a cargo de EL LOCATARIO mientras no sean vinculables al mal uso, dolo o culpa de éste.

CLÁUSULA DECIMO SEXTA: tanto el locatario como el locador podrán rescindir el presente contrato antes de su vencimiento, por causa no imputable al incumplimiento de este contrato, 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 SEPTIMA: 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 DECIMO OCTAVA: 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, solicitando autorización por escrito del EL LOCADOR para realizarlas, pactandose en la misma la forma de pago de dichos gastos. 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 DECIMO NOVENA: 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 mantenimiento necesarios y urgentes de servicios básicos y/o de mobiliario común de trabajo o similares que introduzca o instale el LOCATARIO en el

Ing. Andrés Rivarola
Presidente
OESSA P/S.A.

JCM SOCIEDAD ANONIMA

inmueble arrendado, los cuales quedan autorizados y son de exclusiva responsabilidad del LOCATARIO y no darán derecho al LOCADOR para exigir resarcimiento alguno.

CLÁUSULA VIGESIMA: El LOCADOR 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 VIGESIMO PRIMERA: 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 VIGESIMO SEGUNDA: 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 VIGESIMO TERCERA: 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 Tercera, 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 VIGESIMO CUARTA: 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 facultada 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 del mismo.

CLAUSULA VIGESIMO QUINTA: 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 VIGESIMO SEXTA: 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 VIGESIMO SEPTIMA: 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.

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 27 días del mes de Diciembre de 2012.

LOCADOR

Sra. María Beatriz Aiko Yshigaki Vda. De Kurosu

JOM SOCIEDAD ANONIMA

LOCATARIO

Ing. Andrés Rivarola
Presidente
OESSA S.A.

Ing. Andrés Rivarola Casaccia