KUÑANGUÉRA YKEKO
MOTENONDEHA
MINISTERIO DE LA
MUJER

TETÃ REKUÁI
GOBIERNO NACIONAL
Jajapo ñande raperã ko'ãga guive
Construyendo el futuro hoy

CONTRATO DE ALQUILER ENTRE TERRAFORTE S.A. Y EL MINISTERIO DE LA MUJER LOCAL PLANTA BAJA Y COCHERAS DEL EDIFICIO AYFRA – AÑO 2.016/06

Asunción, 28 de Marzo de 2016

Entre **TERRAFORTE S.A.** y condóminos, en su carácter de "*Propietaria*" y así denominada en adelante, representada por el **Sr. Pablo Troche Robbiani** con C.I. Nº 479.220, por una parte, y por la otra el **MINISTERIO DE LA MUJER,** representada por la **Ministra Ana Maria Baiardi Quesnel** paraguaya, con C.I. Nº 725.119, designada por Decreto del Poder Ejecutivo Nº 01 de fecha 15/Agosto/2013, en adelante denominada "*La Locataria*", se ha convenido en celebrar el presente contrato de locación de inmueble, que se regirá conforme a las siguientes cláusulas:

PRIMERA: **TERRAFORTE S.A.** en el carácter invocado, da en locación al **MINISTERIO DE LA MUJER,** los inmuebles de su propiedad, con Cta. Cte. Catastral **Nº 10.0395.02/006** Local Planta Baja y las cocheras con Cta. Cte. Catastral **Nº 10.0395.02/A18 – 10.0395.02/A54** del Edificio Ayfra, conforme se establece en la cláusula quinta, todos situados en el Edificio Ayfra, sito en Pte. Franco esq. Ayolas de esta capital.

SEGUNDA: El precio del alquiler mensual se fija en la suma de **GUARANIES ONCE MILLONES CUATROCIENTOS SESENTA MIL (Gs. 11.460.000)** mensuales, IVA incluido. El precio del alquiler preestablecido precedentemente, regirá exclusivamente desde el día 11 de marzo de 2016 hasta el día 31 de diciembre de 2016 y se deja constancia que la aplicación de los mismos se distribuye en Gs. 8.150.000.- para el Local de Planta Baja y Gs. 1.400.000.- para las cocheras. En la misma fecha del año siguiente, en caso de prórroga de la locación que deberá ser establecido por acuerdo escrito de partes, el precio del alquiler será incrementado en el diez por ciento o según el índice de precios de consumo según datos del Banco Central, el que fuere mayor.

TERCERA: El presente contrato será válido desde el **11 de Marzo de 2.016 hasta el 31 de diciembre de 2.016,** y podrá ser prorrogado por acuerdo de partes, que deberá ser formalizado por escrito para cuyo efecto, la locataria deberá comunicar su intención de prorrogarlo e iniciar las tratativas correspondientes, treinta días antes de su vencimiento. Queda entendido que en caso de no hacerlo así se considerará que su intención es la de no prorrogarlo.

CUARTA: La Locataria deberá efectuar los pagos correspondientes por mensualidad adelantada dentro de los **primeros quince días de cada mes** en el domicilio de la propietaria. La mora se producirá al sólo vencimiento de los plazos establecidos sin necesidad de interpelación de ninguna clase.

QUINTA: El inmueble dado en locación en virtud del presente contrato comprende los siguientes sectores de propiedad exclusiva en que se encuentra subdividido el Edificio Ayfra: **a) Unidades Funcionales Nº 125**, con Cta. Cte. Catastral 10.0395.02/006 y **b) Unidades Funcionales Nº 119 (cochera A54) y 83 (cochera A18),** del primer subsuelo con Ctas. Ctes. Catastrales Nº 10.0395.02/A54- 10.0395.02/A18, respectivamente y que forman parte de las Matrículas Nº 59480HA01 (A-54) y 59444HA01 (A-18), respectivamente – anotado en el Registro de la Propiedad Horizontal – Sección Edificio Ayfra, en fecha 07 de Mayo de 2012.

SEXTA: La locataria ha recibido las unidades locadas en virtud de contratos anteriores, con

MINISTERIO DE LA MUJER
MINISTRA

TERRAFORTE S.A.

todos los equipos, instalaciones, accesorios y efectos que se detallan en el inventario que ambas partes suscriben por separado y pasa a formar parte de este contrato, en optimas condiciones de uso, obligándose a su cuidado, conservación y posterior devolución a la propietaria al término de este contrato en el mismo estado de recepción, salvo el desgaste producido por su uso normal y responsabilizándose de los daños y perjuicios que por cualquier causa se produjeren en los mismos. A todos los efectos que correspondan se deja constancia de que la locataria viene arrendando el inmueble desde años anteriores.

SEPTIMA: La locataria no podrá hacer modificaciones ni introducir mejoras en las unidades locadas sin autorización escrita de la propietaria y las que fueren autorizadas y tengan carácter permanente quedarán en beneficio del inmueble, sin obligación de la propietaria de reembolsar ningún gasto efectuado por tal concepto, salvo que otra cosa se establezca por escrito al concederse la autorización. Las mejoras no permanentes como mamparas, divisorias de fácil remoción, alfombras, cortinas, etc., podrán ser retiradas por la locataria al término del arrendamiento, salvo acuerdo en contrario. Las mejoras no autorizadas quedarán en beneficio del inmueble sin obligación de la propietaria de reembolsar ningún gasto efectuado en tal concepto, salvo que la propietaria exija que ellas sean retiradas al término del arrendamiento, en cuyo caso la locataria deberá deshacerlas y restituir el inmueble a su estado original, a su costo exclusivo antes de su devolución. La locataria renuncia a todo derecho de retención que pudiera corresponderle con relación a cualquier mejora introducida en las unidades locadas.

OCTAVA: La locataria destinará la unidad funcional Nº 125, Local Planta Baja para uso de sus oficinas y las unidades funcionales Nº 119 y 83 del Primer subsuelo para su uso como cocheras, y no podrá darles otro destino ni sub-arrendar ni ceder total o parcialmente este contrato ni ningún derecho emergente del mismo sin previa autorización escrita de la propietaria. Se deja constancia de que la locataria es la única responsable del cuidado de los vehículos estacionados en las cocheras, renunciando a cualquier reclamo que por causa de terceros pudieran imputar a la propietaria.

NOVENA: Forma parte integrante de este contrato el Reglamento de Co-propiedad del Edificio Ayfra, formalizado por Escritura Pública Nº 1 pasada ante el Escribano Martín J. Troche, en fecha 23 de Julio de 1985, inscripto en la Dirección General de los Registros Públicos, Sección Propiedad Horizontal, Distrito de la Encarnación, Finca Nº 11.431, bajo el Nº 7 y al folio 14 y sgtes. del año 1985, que la Locataria declara conocer y se obliga a respetarlo fielmente. En el acto de la firma del presente contrato el Locatario recibe una copia de dicho reglamento.

DÉCIMA: Conforme establecido en la cláusula Segunda, será a cargo de la locataria el pago de las Expensas Comunes correspondiente a las unidades locadas, que presente la Administración del Consorcio de Copropietarios del Edificio Ayfra, devengadas durante la vigencia del contrato, obligándose a abonar puntualmente las liquidaciones pertinentes hasta un monto de Guaraníes Cincuenta Millones (Gs. 50.000.000), en los plazos y condiciones establecidos en el Reglamento de Copropiedad y en las leyes pertinentes. Serán igualmente a cargo de la locataria el pago del consumo de energía eléctrica correspondiente a las unidades locadas que sea generado en virtud del uso de la misma por parte de la locataria y no estén comprendidos dentro del área común del Edificio Ayfra, obligándose a abonar puntualmente las facturas respectivas dentro de los plazos legales pertinentes. Las obligaciones establecidas en esta cláusula regirán hasta el día en que la propietaria haya recibido las unidades locadas a entera satisfacción y bajo constancia escrita y firmada por persona debidamente autorizada.

MINISTERIO DE LA MUJER
MINISTRA

TERRAFORTE S.A.

DÉCIMO PRIMERA: A los efectos de la restitución de la unidades locadas a la propietaria, la locataria deberá: a) Acordar con la propietaria con por lo menos diez días de anticipación, día y hora para una inspección conjunta a los efectos de constatar su estado general, b) Presentar las ultimas facturas abonadas por expensas comunes y servicios de energía eléctrica, agua corriente y entregar a la propietaria la suma necesaria para cancelar las facturas que cubran el periodo faltante hasta la fecha de la restitución. La propietaria no estará obligada a recibir unidades locadas sin el cumplimiento previo de las condiciones que anteceden, y sin que las observaciones que eventualmente hubieran formulado respecto del estado de las mismas hayan sido debidamente satisfechas.

DÉCIMO SEGUNDA: La propietaria mantiene en depósito la suma de **Guaraníes Trece Millones Trescientos Cuarenta y Siete Mil Doscientos Cincuenta (Gs. 13.347.250.-)** recibido en virtud de contrato anterior con la propietaria anterior (Fiat Argentina), el que queda depositado en concepto de Garantía para responder por obligaciones y responsabilidades a cargo de la locataria emergentes del presente contrato, lo que no devengará intereses ni podrá ser aplicada al pago de alquileres. Dicha suma podrá ser utilizada por la propietaria para el pago de cualquier factura que por cualquier concepto correspondiese abonar a la locataria y/o reparar los daños que no hubiese reparado la locataria, sin perjuicio del derecho de la propietaria de reclamar judicialmente cualquier suma adicional en caso de adeudar la locataria sumas mayores a la depositada. De existir remanente, el saldo será devuelto a la locataria una vez recibidas las unidades locadas a entera satisfacción y bajo constancia escrita y firmada por persona debidamente autorizada.

DÉCIMO TERCERA: El incumplimiento por parte de la locataria de cualquiera de las obligaciones a su cargo emergentes del presente contrato y/o del Reglamento de Copropiedad del Edificio Ayfra dará derecho a la propietaria a darlo por rescindido antes de su vencimiento y exigir la inmediata restitución de las unidades locadas.

DECIMO CUARTA: Las partes se someten a la jurisdicción y competencia de los Tribunales de Asunción y fijan domicilio en esta ciudad para todas las acciones emergentes del presente contrato en la siguiente forma: La Propietaria en San Francisco Nº 457 c/ España de Asunción, y la Locataria en el local de Planta Baja Unidad Funcional Nº 125 del Edificio Ayfra.

En prueba de conformidad suscriben las partes dos ejemplares del presente contrato de un mismo tenor y a un solo efecto en el lugar y fecha indicados ut supra.

TERRAFORTE S.A.

Pablo Troche
TERRAFORTE S.A.

MINISTERIO DE LA MUJER
MINISTRA

Ana María Baiardi Quesnel
MINISTERIO DE LA MUJER

Inventario de los equipos existentes en las U.F. 125 Local Planta Baja del Edif. Ayfra, Propiedad de Terraforte S.A. y otros, alquilado por el Ministerio de la Mujer.

- 8 detectores de incendio (alarmas colocadas en el techo).
- 79 equipos fluorescentes con 2 tubos c/u y rejillas protectoras instaladas en el cielo raso, en funcionamiento.
- 1 Caja contra incendios, compuesta por manguera para salida de agua con boquilla y accesorios.
- 1 pulsador para sonar la alarma c/ incendios.
- 2 Bocina de la Alarma de Incendios.
- 1 puerta de emergencia c/fuego con su respectivo herraje y manija antipánico.
- 4 puertas blindex con sus respectivos herrajes y cerraduras.
- 7 tomas corriente.
- 1 tablero fluorescentes con 2 tubos c/u con rejillas protectoras en el cielo raso, en funcionamiento.
- 1 Tablero eléctrico del sistema de aire acondicionado central conteniendo 2 llaves TM Trifásica de 50 Amprs.
- 2 Termostatos Marca TRANE.
- 2 Equipos de Aire Acondicionado Split Marca TRANE instalados en una cabina Exterior al local.

.

Baño Nº 1

- Puerta Placa con cerradura y picaporte.
- 1 Cisterna
- 1 Lavatorio
- 1 Perchero

Baño Nº 2

- Puerta Placa con cerradura y picaporte.
- 1 Cisterna
- 1 Lavatorio
- 1 Perchero

TERRAFORTE S.A.

MINISTERIO DE LA MUJER
MINISTRA