GABINETE
SOCIAL

GOBIERNO NACIONAL
Construyendo Juntos Un Nuevo Rumbo

CONTRATO DE RENOVACIÓN DE ALQUILER N°9/2014 ENTRE LA FIRMA TERRAFORTE S.A. Y LA UNIDAD TECNICA DEL GABINETE SOCIAL (UTGS) DE LA PRESIDENCIA DE LA REPÚBLICA.

En la ciudad de Asunción, capital de la República del Paraguay, a los once días de diciembre del año dos mil catorce, entre la firma **TERRAFORTE S.A.**, representada por su apoderado el Abog. Pablo Troche, con domicilio en San Francisco N° 457 c/ España, en su carácter de **"propietaria"** y así denominada en adelante, por una parte, y por la otra, **LA UNIDAD TECNICA DEL GABINETE SOCIAL DE LA PRESIDENCIA DE LA REPUBLICA,** representada por la Lic. Mirta Beatriz Denis Lird, en su carácter de Directora Ejecutiva, conforme al Decreto N° 452/2013, constituyendo domicilio en Pte. Franco 780 Edificio Ayfra Piso 12, Asunción, en adelante **"El Locatario"**, han convenido en celebrar el presente Contrato de Renovación de locación, que se regirá conforme a las siguientes cláusulas:

CLAUSULA PRIMERA: DEL OBJETO DEL CONTRATO

Terraforte S.A., en el carácter invocado, da en locación a la **Unidad Técnica del Gabinete Social de la Presidencia de la República**, un inmueble de su propiedad, con **Cta. Cte. Ctral. 10.0395.02/12-01, 10.0395.02/12-02, 10.0395.02/12-03 y 10.0395.02/12-04** ubicados en el Piso 12, y las cocheras del primer subsuelo con **Cta. Cte. Catastral N° 10.395.02/A-39, 10.395.02/A-40, 10.395.02/A-41, 10.0395.02-A-42, 10.0395.02/A-43, 10.0395.02/A-44, 10.0395.02/A-45 y 10.0395.02/A-46** del Edificio Ayfra, sito en Pte. Franco esq. Ayolas de esta capital.

CLAUSULA SEGUNDA: DEL PRECIO DEL CONTRATO

El precio total del alquiler anual se fija en la suma de **Gs. 435.678.000 (Guaraníes cuatrocientos treinta y cinco millones seiscientos setenta y ocho mil),** que se distribuyen conforme sigue: **a) Gs. 252.000.000 (Guaraníes doscientos cincuenta y dos millones),,** por concepto de canon del alquiler anual del Piso 12 del Edificio Ayfra y las ocho unidades funcionales utilizadas como cocheras asignadas, IVA y gravámenes correspondientes; y **b) Gs. 183.678.000 (Guaraníes ciento ochenta y tres millones seiscientos setenta y ocho mil),** por concepto de pago de las expensas comunes del edificio por el periodo de la locación, incluidos impuestos y gravámenes correspondientes. El precio del alquiler y expensas preestablecido precedentemente, regirá exclusivamente desde el día 1 de enero de 2015 hasta el día 31 de diciembre de 2015.

La Resolución Institucional N° 167 de fecha 09/12/14 autoriza la Renovación del Contrato de Locación entre la UTGS y la firma TERRAFORTE SA.

En caso que, durante la ejecución del presente contrato de alquiler las partes acuerden la compraventa del Piso 12 del Edificio Ayfra, las cuotas en concepto de alquiler y expensas comunes de los meses no devengados serán devueltas por la propietaria según indicaciones del comprador/locatario.

TERRAFORTE S.A.

Gabinete Social Presidencia de la República
Dirección Ejecutiva

CLAUSULA TERCERA: DE LA VIGENCIA DEL CONTRATO

El presente contrato de alquiler será válido desde el 1 de enero de 2015 hasta el 31 de diciembre de 2015 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.

El locador, en caso de no tener la intención de proceder a la renovación del presente contrato, deberá dar aviso por escrito al locatario, noventa días antes del vencimiento del presente contrato. En caso de no hacerlo así, se compromete a otorgar al locatario, un lapso de tiempo de noventa días posteriores al vencimiento del presente contrato, para que el mismo proceda a las tareas que implican la entrega del bien inmueble arrendado.

CLAUSULA CUARTA: FORMA DE PAGO

Se deja constancia que El Locatario efectuará el pago integro del precio del total del alquiler pactado y de las expensas comunes correspondientes al periodo de Enero de 2015 a Diciembre de 2015, dentro de los 120 días siguientes a la fecha de inicio de la vigencia del alquiler contratado.

CLAUSULA QUINTA: CARACTERISTICAS DEL INMUEBLE

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 N° 170, 171, 172 y 173** del Piso 12, con Cta. Cte. Ctral. 10.0395.02/12-01, 10.0395.02/12-02, 10.0395.02/12-03 y 10.0395.02/12-04, y; **b) Unidades Funcionales** N° **104** (cochera 39), **105** (cochera 40), **106** (cochera 41), **107** (cochera 42), **108** (cochera 43), **109** (cochera 44), **110** (cochera 45) y **111** (cochera 46) del 1er. Subsuelo, con Cta. Cte. Ctral. N° 10.395.02/A-39, 10.395.02/A-40, 10.395.02/A-41, 10.0395.02/A-42, 10.0395.02/A-43, 10.0395.02/A-44, 10.0395.02/A-45 y 10.0395.02/A-46 respectivamente, y que forman parte de la Finca N° 6 - Edificio Ayfra, anotado en el Registro de la Propiedad Horizontal bajo el N°1, Folio 1 y sgtes. En fecha 14 de octubre de 1.999.

CLAUSULA SEXTA: DEL INVENTARIO DEL CONTRATO

El Locatario tiene recibida las unidades locadas en planta libre y cocheras en virtud de contrato anterior, con 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, todos 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.

TERRAFORTE S.A.

Gabinete Social Presidencia de la República del Paraguay * Dirección Ejecutiva *

CLAUSULA SEPTIMA: DE LAS MEJORAS INTRODUCIDAS

El Locatario no podrá hacer modificaciones, ni introducir mejoras en las unidades locadas, sin contar con 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 El locatario 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 El locatario deberá deshacerlas y restituir el inmueble a su estado original, a su costo exclusivo antes de su devolución. El locatario renuncia a todo derecho de retención que pudiera corresponderle con relación a cualquier mejora introducida en las unidades locadas.

CLAUSULA OCTAVA: RESPONSABILIDADES DEL LOCATARIO

El Locatario destinará las unidades funcionales N° 170, 171, 172 y 173 para uso como oficinas, y las unidades funcionales No. 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45 y 46 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 El locatario es el único responsable del cuidado de los vehículos estacionados en las unidades funcionales 39 al 46 asignadas como cocheras del subsuelo 1, renunciando a cualquier reclamo que por causa de terceros pudieran pretender atribuir a la propietaria.

CLAUSULA NOVENA: ANEXO

Forma parte integrante de este contrato, el **Reglamento de Copropiedad** del Edificio Ayfra, formalizado por Escritura Pública N° 1 pasada ante el Escribano Martín J. Troche Robbiani, en fecha 23 de Julio de 1.985, inscripto en la Dirección General de los Registros Públicos, Sección Propiedad Horizontal, Registro de la Encarnación, Finca N° 11431, bajo el N° 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 la Locataria recibe una copia de dicho reglamento.

CLAUSULA DECIMA: DE LOS SERVICIOS BASICOS

Queda a cargo de El Locatario el pago de las expensas Comunes correspondientes a las unidades locadas conforme se establece en la cláusula segunda. Serán también a cargo de la Locataria el pago del consumo de energía eléctrica correspondiente a las unidades locadas, obligándose a abonar puntualmente las facturas respectivas dentro de los plazos legales pertinentes. Las obligaciones establecidas en esta cláusula regirán desde la fecha de suscripción del presente contrato hasta el día en que la propietaria haya recibido las unidades

Gabinete Social Presidencia de la República Dirección Ejecutiva

TERRAFORTE S.A.

locadas a entera satisfacción y bajo constancia escrita y firmada por persona debidamente autorizada.

CLAUSULA DECIMO PRIMERA: PARA LA RESTITUCIÓN DEL INMUEBLE

A los efectos de la restitución de la unidades locadas a la propietaria, al vencimiento del contrato, El locatario 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 servicios de energía eléctrica y entregar a la propietaria las sumas necesarias para cancelar las facturas que cubran el periodo faltante hasta la fecha de la restitución. La propietaria no estará obligada a recibir las unidades locadas sin el cumplimiento previo de las condiciones que anteceden, y sin que las observaciones que eventualmente hubieren formulado respecto del estado de las mismas, hayan sido debidamente satisfechas.

CLAUSULA DECIMO SEGUNDA: DE LA GARANTÍA

La Propietaria mantiene en depósito la suma de Guaraníes Doce Millones (Gs. 12.000.000) recibida según establecido en la cláusula segunda del contrato firmado en fecha 01 de abril de 2011, que queda destinado como garantía para responder a las obligaciones y responsabilidades contractuales a cargo del Locatario. Dicha suma no devengará intereses, ni podrá ser aplicada al pago de alquileres, y 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 El Locatario, sin perjuicio del derecho de la propietaria de reclamar judicialmente cualquier suma adicional en caso de adeudar el locatario sumas mayores a la depositada. De existir remanente, el saldo será devuelto al Locatario dentro de los 60 días siguientes a la recepción de las unidades locadas a entera satisfacción y bajo constancia escrita y firmada por persona debidamente autorizada.

CLAUSULA DECIMO TERCERA: DEL SEGURO CONTRA TODO RIESGO

El Locatario se obliga igualmente a contratar un seguro que cubra contra todo riesgo los Cristales de la cobertura exterior de las unidades locadas, con cláusula de reposición y a endosar la póliza respectiva a favor de la propietaria dentro de un plazo máximo de 10 días de la firma de este contrato, debiendo mantener vigente dicho seguro hasta la restitución de las unidades locadas a la propietaria, en la forma convenida.

Así también, la propietaria exigirá que el Administrador del Edificio mantenga los sistemas operativos de prevención de incendio acorde a las normas vigentes en materia como así también del adecuado funcionamiento de las salidas de emergencia del Edificio Ayfra.

Gabinete Social Presidencia de la República * Dirección Ejecutiva *

TERRAFORTE S.A.

CLAUSULA DECIMO CUARTA: DEL INCUMPLIMIENTO

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. En este caso la locataria deberá abonar a la propietaria una indemnización equivalente a dos meses de alquiler.

CLAUSULA DECIMO QUINTA: SOLUCION DE CONTROVERSIAS

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: a) La propietaria en San Francisco N° 457 c/ España de Asunción, y b) El locatario en el local del Piso 12 del mismo 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.
Abog. Pablo Troche
Presidente
TERRAFORTE S.A.

Gabinete Social Presidencia de la República del Paraguay Dirección Ejecutiva

Lic. Mirta Beatriz Denis
Directora Ejecutiva
GABINETE SOCIAL DE LA
PRESIDENCIA DE LA REPÚBLICA

6

Inventario de los equipos existentes en las U.F. N° 170, 171, 172 y 173 del Piso 12 del Edif. Ayfra.

- 36 detectores de incendio (alarmas colocadas en el techo)
- 152 equipos fluorescentes con 2 tubos c/u y rejillas protectoras instaladas en el cielo raso, en funcionamiento;
- 2 Caja con equipos contra incendios, compuesta por manguera para salida de agua con boquilla y accesorios;
- 2 pulsadores para sonar la alarma c/ incendios;
- 2 Bocinas de la Alarma de Incendios;
- 8 Bocas de Fan Coils del Aire Acondicionado con rejilla, instalados en el techo;
- 8 Retornos del Aire Acondicionado con rejilla, instalados en el techo;
- 48 aparatos de Fan Coils de piso del Aire Acondicionado, marca Surrey;
- 4 bocas de Aire Acondicionado Central, con rejilla, instalados en la pared.
- 4 Luces de emergencia

Baño Damas

- 3 inodoros con tapa y portarollos, divididas por un vidrio blindex y tres puertas de vidrio blindex con sus herrajes y tranca;
- 1 mesada de granito natural con tres piletas de acero inoxidable con sus grifos correspondientes;
- 1 espejo grande rectangular sobre la mesada;
- 2 equipos fluorescentes con tapa de plástico, con 2 tubos fluorescentes c/u.
- Paredes azulejadas y puerta con indicador color Bronce (Damas).

Baño Caballeros

- 3 inodoros con tapa y portarollos, divididas por mamparas con sus herrajes y tranca;
- 1 mesada de granito natural con tres piletas de acero inoxidable con sus grifos;
- 1 espejo grande rectangular sobre la mesada;
- 2 equipos fluorescentes con tapa de plástico, con 2 tubos fluorescentes c/u.
- Paredes azulejadas y puerta con indicador color Bronce (Caballeros).
- 2 porta jabón líquido de plástico y 1 percha de loza.
- 3 mijitorios con 1 cisterna.

Office

- 1 Termocalefón de 30 litros, marca SIAM;
- 1 equipo fluorescente con 1 tubo;
- 1 jabonera de loza;
- Mesada de granito con pileta de acero inoxidable con 2 grifos para agua fría y caliente. Paredes azulejadas.

Gabinete Social Presidencia de la República del Paraguay Dirección Ejecutiva

TERRAFORTE S.A.

Baños Internos (tres)

- Paredes azulejadas. Puertas de madera.
- Inodoro con tapa y portarrollos c/u.
- Lavatorio c/ grifo y jabonera, c/u.
- Equipo de iluminación, con sus focos.

TERRAFORTE S.A.

Abog. Pablo Troche
Presidente
TERRAFORTE S.A.

Gabinete Social Presidencia de la República del Paraguay Dirección Ejecutiva

Lic. Mirta Beatriz Denis
Directora Ejecutiva
GABINETE SOCIAL DE LA PRESIDENCIA DE LA REPÚBLICA