CONTRATO DE ALQUILER ENTRE TERRAFORTE S.A. Y EL MINISTERIO DE LA MUJER
LOCAL PLANTA BAJA Y COCHERAS DEL EDIFICIO AYFRA – Año 2.015

Asunción, 26 de Enero de 2015

Entre **TERRAFORTE S.A.** y condóminos, en su carácter de "*Propietaria*" y así denominada en adelante, representada por su Representante Legal 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, designado por Decreto del Poder Ejecutivo Nº 01 de fecha 15 de Agosto de 2013, en adelante denominada "*EL Locatario*", se ha convenido en celebrar el presente contrato de locación de inmueble, que se regirá conforme a las siguientes cláusulas:

PRIMERO: **TERRAFORTE S.A.** en el carácter invocado, da en locación a la **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.

SEGUNDO: El precio del alquiler mensual se fija en la suma de **GUARANIES OCHO MILLONES SEISCIENTOS SESENTA Y DOS MIL QUINIENTOS (Gs. 8.662.500)** mensuales, IVA incluido. El precio del alquiler preestablecido precedentemente, regirá exclusivamente desde el día 1 de enero de 2015 hasta el día 31 de diciembre de 2015 y se deja constancia que la aplicación de los mismos se distribuye en Gs. 7.612.500 para el Local de Planta Baja y Gs. 1.050.000 para las cocheras. En la misma fecha de cada año subsiguiente, en caso de prórroga de la locación que deberá ser manifestado por acuerdo escrito de partes, el precio del alquiler será incrementado en el diez (10%) por ciento o según el índice de precios de consumo según datos del Banco Central, el que fuere mayor.

TERCERO: El presente contrato será válido desde el **1 de Enero de 2.015 hasta el 31 de diciembre de 2.015,** 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.

CUARTO: El Locatario 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 solo vencimiento de los plazos establecidos sin necesidad de interpelación de ninguna clase.

QUINTO: 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), 83 (cochera A18),** del primer subsuelo con Cta. Cte. Catastrales Nº 10.0395.02/A54- 10.0395.02/A18, respectivamente y que forman parte de la Finca Nº 6 Edificio Ayfra, anotado en el Registro de la Propiedad Horizontal bajo el Nº 1, Folio 1 y sgtes. en fecha 14 de octubre de 1999.

MINISTERIO DE LA MUJER
MINISTRA

TERRAFORTE S.A.

SEXTO: El Locatario ha recibido las unidades locadas en virtud de contratos anteriores, 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, 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 el locatario viene ocupando el inmueble desde años anteriores.

SEPTIMO: El Locatario 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 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.

OCTAVO: El Locatario 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.

NOVENO: 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.

DECIMO: 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 del Locatario el pago del consumo de energía eléctrica y agua corriente correspondientes a las unidades locadas,

MINISTERIO DE LA MUJER
MINISTRA

TERRAFORTE S.A.

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.

DECIMO 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.

DECIMO SEGUNDA: La Propietaria mantiene en depósito la suma de **Guaraníes Trece Millones Trescientos Cuarenta y Siete Mil Doscientos Cincuenta (Gs. 13.347.250.-)** entregados en virtud de contratos anteriores a 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 al Locatario 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 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.

DECIMO TERCERA: El incumplimiento por parte del Locatario 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: Suscriben este contrato: el Sr. **Pablo Troche Robbiani** en representación de **TERRAFORTE S.A.** y por el **Ministerio de la Mujer, La Ministra Ana Maria Baiardi Quesnel.**
DECIMO QUINTA: 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 sgte. 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.

MINISTERIO DE LA MUJER
REPÚBLICA DEL PARAGUAY
MINISTRA

TERRAFORTE S.A.

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

MINISTERIO DE LA MUJER · REPÚBLICA ORIENTAL DEL URUGUAY · MINISTRA

TERRAFORTE S.A.