INSTITUTO DE PREVISIÓN SOCIAL
ASUNCIÓN – PARAGUAY

LOCACIÓN DE INMUEBLE
Nº 06/2013

"Locación de Inmueble para la Oficina Administrativa del IPS en la Localidad de Encarnación"

CONTRATO N° 212/2013

IGNACIO GOGORZA IZAGUIRRE (DIÓCESIS DE ENCARNACIÓN)

AÑO 2013

CONTRATO Nº 212/2013

LOCACIÓN DE INMUEBLE PARA LA OFICINA ADMINISTRATIVA EN LA LOCALIDAD DE ENCARNACIÓN DEL INSTITUTO DE PREVISIÓN SOCIAL SUSCRITO CON EL SEÑOR IGNACIO GOGORZA IZAGUIRRE.----------

En la ciudad de Asunción, capital de la República del Paraguay, a los.....diez y seis.....días del mes de .....Octubre.....del año 2.013, el **INSTITUTO DE PREVISIÓN SOCIAL**, (en lo sucesivo Instituto, I.P.S., Locatario) regido por el Decreto Ley Nº 1.860/50, ratificado por Ley Nº 375/56, modificado por las Leyes 537/58, 430/73, 1.286/87 y 98/92, domiciliado en Constitución esq. Herrera de la ciudad de Asunción, República del Paraguay, representado para este acto por su Presidente, el **Econ. Hugo ROYG ARANDA (Art. 15º de la Ley 427/73),** nombrado por Decreto del Poder Ejecutivo Nº 47/13 de fecha 19 de Agosto de 2.013, denominado en adelante el **LOCATARIO,** por una parte, y por la otra, el **Señor Ignacio GOGORZA IZAGUIRRE (DIÓCESIS DE ENCARNACIÓN),** con RUC Nº 80030902-2, domiciliada en la calle General Cabañas N° 355 (Encarnación – Paraguay), representado por el **Señor Ignacio GOGORZA IZAGUIRRE**, con Cédula de Identidad Nº 1.452.818, denominada en adelante el LOCADOR, convienen en celebrar el presente Contrato de Locación de Inmueble, adjudicado por el Instituto de Previsión Social a través de la Resolución Nº 036-006/13, de fecha 09 de mayo de 2013, dictada por el Consejo de Administración, en el marco del llamado **"Locación de Inmueble para la Oficina Administrativa del IPS en la Localidad de Encarnación"**, y rectificada por Resolución C.A. N° 073-016/13 de fecha 03 de setiembre de 2013, que se regirá por las siguientes cláusulas y condiciones.-

CLÁUSULA PRIMERA: OBJETO Y ALCANCE DEL SUMINISTRO

El **LOCADOR** cede en locación al **LOCATARIO** el primer Piso del Inmueble de su propiedad situado en la calle Ruta VI e/ Gral. Bernardino Caballero y Calle Posadas de la Ciudad de Encarnación, individualizado como finca N° 612, con Cta. Cte. Ctral. N° 23-0309-01 que cuenta con un salón principal, Oficina (11) con dos baños interiores. Dos Oficina continuas (09 y 10) con un baño cada uno, ascensor, escalera principal y otra de emergencia, estacionamiento solo para funcionarios. Todas las oficinas cuentan con una mini dependencia de lavadero. Las oficinas serán utilizadas como Agencia Administrativa.-

CLÁUSULA SEGUNDA: DOCUMENTOS DEL CONTRATO

Forman parte del presente Contrato los siguientes documentos:

1. Contrato.
2. La resolución del Consejo de Administración Nº 036-006/13, de fecha 09 de mayo de 2013, y rectificada por Resolución C.A. N° 073-016/13 de fecha 03 de setiembre de 2013, por la que se autoriza el alquiler del inmueble arriba mencionado.
3. Documentos de Identidad.
4. Acta de Entrega de Inmueble.
5. Carta de Invitación - Anexos y sus documentaciones respaldatorias.

HUGO ROYG ARANDA
Presidente
Instituto de Previsión Social

Los documentos anteriormente mencionados forman parte del Contrato y constituyen partes esenciales del mismo, tienen como fin especifico señalar a las partes las condiciones de cumplimiento del contrato, y estas se obligan a respetarlos.

En el caso de existir discrepancias o diferencias en la interpretación o aplicación de las cláusulas del presente contrato o entre este y los demás documentos señalados en la primera parte de esta cláusula, en el mismo orden establecido, siempre y cuando, con ello no se vulneren normas taxativamente establecidas en las leyes u otras disposiciones legales y vigentes.

El INSTITUTO se reserva el derecho de resolver dichas diferencias, no obstante, si las mismas subsisten, se deja establecido que el ámbito en el que deberán concertarse las mismas, será la Jurisdicción de los Tribunales de la Capital de la República del Paraguay.-

CLÁUSULA TERCERA: PROCEDIMIENTO DE CONTRATACIÓN [Art. 37 inc. b) de la Ley Nº 2051].

El presente Contrato es el resultado del procedimiento de la **LOCACIÓN DE INMUEBLE Nº 06/13 "Locación de Inmueble para la Oficina Administrativa del IPS en la Localidad de Encarnación"**, convocado por el **CONTRATANTE** según Resolución N° 012-011/13 de fecha 07 de febrero de 2013, dictada por el Consejo de Administración.-

La adjudicación fue realizada por Resolución N° 036-006/13, de fecha 09 de mayo de 2013, y rectificada por Resolución N° 073-016/13 de fecha 03 de setiembre de 2013, ambas dictadas por el Consejo de Administración.-

CLÁUSULA CUARTA: ***PLAZO DE EJECUCIÓN Y VIGENCIA DEL CONTRATO.*** La locación tendrá una duración de 12 (doce) meses a partir de la firma del contrato, que podrá renovarse de común acuerdo observando lo dispuesto en el Art. 47 de la Ley 2051/03.

CLÁUSULA QUINTA: IDENTIFICACIÓN DEL CRÉDITO PRESUPUESTARIO PARA CUBRIR EL COMPROMISO DERIVADO DEL CONTRATO [ART. 37 INC. A) DE LA LEY Nº 2051].

El pago por la locación del inmueble objeto del presente llamado, será financiado con los recursos aprobados en el Presupuesto General de la Institución conforme al Memorando DFI/DPR/PR2 Nº 0623/13 de fecha 07 de febrero de 2.013, por el que se informa que existe disponibilidad presupuestaria para el presente ejercicio por la suma de Gs. 35.650.000 (Guaraníes treinta y cinco millones seiscientos cincuenta mil), que afecta al Rubro 250 "Alquileres y Derechos" del Programa 1 "Gestión Administrativa y Financiera", y cuenta con el Certificado de Disponibilidad Presupuestaria (CDP) Nº 275/13, de fecha 07 de febrero de 2.013. Cabe destacar que la presente Licitación es Plurianual por un monto total a contratar de Gs. 41.850.000 (guaraníes cuarenta y un millones ochocientos cincuenta mil).

Los pagos posteriores al Ejercicio Fiscal 2013 estarán sujetos a aprobación de las partidas presupuestarias correspondientes.

HUGO ROYGARANDA
Presidente
Instituto de Previsión Social

CLÁUSULA SEXTA: PRECIOS Y VALOR DEL CONTRATO [ART. 37 INC. C) DE LA LEY Nº 2051].

El monto total anual de la locación se fija en **Gs. 41.850.000 (Guaraníes cuarenta y un millones ochocientos cincuenta mil), I.V.A. incluido**, (5% sobre el valor del alquiler), y el monto mensual del alquiler en **Gs. 3.100.000 (Guaraníes tres millones cien mil), I.V.A. incluido**, (5% sobre el valor del alquiler), conforme se detalla en el siguiente cuadro:

IGNACIO GOGORZA IZAGUIRRE (DIÓCESIS DE ENCARNACIÓN)

ITEM	CODIGO DE CATALOGO	DESCRIPCIÓN	FINCA Nº / CUENTA CORRIENTE CATASTRAL Nº	DOMICILIO DISTRITO/ LOCALIDAD	UNIDAD DE MEDIDA	CANT.	PRECIO UNITARIO POR MES IVA (INCLUIDO)	PRECIO TOTAL IVA (INCLUIDO)
1	80131502-002	LOCACION DE INMUEBLE PARA OFICINA ADMINISTRATIVA DEL IPS EN LA LOCALIDAD DE ENCARNACION	FINCA Nº 612 CTA. CTE. CTRAL. Nº 23-0309-01	RUTA VI e/Av. Caballero y calle Posadas - Encarnación	MESES	12	**3.100.000**	**37.200.000**
2	80161504-998	GARANTIA POR ALQUILER DEL LOCAL	N/A	N/A	MESES	1	**4.650.000**	**4.650.000**
							Gs.	**41.850.000**

Monto Total Adjudicado Guaraníes cuarenta y un millones ochocientos cincuenta mil. IVA Incluido.-

-ÍTEM 1 PAGOS MENSUALES: Los pagos se realizaran por mes vencido, por un monto fijo estipulado por los Servicios de Alquiler prestados, con fondos propios del Instituto, dentro de los sesenta (60) días calendario, de la presentación de los documentos aceptados, exigidos para el pago. La solicitud deberá ser aceptada o rechazada, a más tardar en quince (15) días posteriores a su presentación.

-ÍTEM 2 GARANTÍA: El pago en concepto de Garantía será por única vez por valor de **Gs. 4.650.000** (guaraníes cuatro millones seiscientos cincuenta mil), que se abonará conjuntamente con el pago del primer mes de alquiler

La tasa de interés que se aplicará es del 2% (dos por ciento) por el período de la demora hasta que haya efectuado el pago completo.

Documentos exigidos para el pago:

1. Nota de Solicitud de pago del proveedor conteniendo:

- Número de Resolución que lo adjudica como prestador (Adjuntar copia de Resolución).
- Número de Contrato Vigente (Adjuntar copia del Contrato).
- Número de Factura.
- Monto solicitado en guaraníes.

2. Factura Crédito.

3. Certificado de Cumplimiento Tributario.

Observaciones:

- El IPS no liberará ningún desembolso a favor de ninguna empresa que no se encuentre al día en el pago de sus compromisos con el IPS.
- La Dirección de Tesorería corroborará si la Empresa se encuentra al día con el Pago del AOP.

HUGO ROYG ARANDA
Presidente
Instituto de Previsión Social

RETENCIONES. De los montos facturados, serán pasibles las retenciones correspondientes al Impuesto a la Renta equivalente al dos por ciento (2%) y del Impuesto al Valor Agregado, equivalente al treinta por ciento (30%) según lo establecido por el Decreto Nº 8.694 del 21 de diciembre de 2006.-

Asimismo, independientemente de estas retenciones impositivas, se aplicara una retención equivalente al cero punto cuatro por ciento (0.4%) sobre el monto de las facturas pagadas, deducidos los impuestos reflejados en las mismas, en concepto de "Contribución sobre Contratos" de conformidad a lo dispuesto en el Art. 41 de la Ley Nº 2051/03 "De Contrataciones Públicas", modificado por Ley Nº 3439/2007.-

La validez de la contratación y el pago del canon mensual posteriores al Ejercicio 2013 estarán sujetos a la aprobación de la disponibilidad presupuestaria correspondiente.

EXPENSAS E IMPUESTOS. Desde la vigencia del presente contrato, correrán por cuenta del LOCATARIO el pago de los servicios de Energía Eléctrica, Agua Corriente. El pago de todos los impuestos, tasas y contribuciones tanto nacionales como locales (municipales) estarán a cargo del **LOCADOR**.

REAJUSTE DE PRECIOS. Conforme al Art. 46 – Reajuste de Canon en Contratos con Particulares, de la Ley Nº 2051/03 se expresa que en los Contratos de Locación cuyo plazo sea superior a un (1) año, se podrá prever el reajuste del canon, que no será superior a la variación anual del índice de precios del costo de la vivienda, publicado por el Banco Central de Paraguay, para el periodo anual del contrato vigente.-

INTERÉS POR MORA. El plazo de pago después del cual la Contratante deberá pagar interés al Locador es posterior a sesenta (60) días.

La tasa de interés que se aplicará es del 2% (dos por ciento) por el período de la demora hasta que haya efectuado el pago completo.

CLÁUSULA SÉPTIMA: 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) El pago de los servicios de: agua corriente, provisión de energía eléctrica del medidor y por consumo de la línea telefónica por el plazo de duración del presente contrato o hasta la fecha de rescisión del mismo.

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

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

d) 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*

HUGO ROYG ARANDA
Presidente
Instituto de Previsión Social

LOCATARIO mientras no sean vinculables al mal uso, dolo o culpa de éste]

CLÁUSULA OCTAVA: ***VERIFICACIONES.*** El **LOCADOR** o su representante podrán inspeccionar el inmueble en horas y días hábiles, a efectos de comprobar el correcto cumplimiento del contrato. Esta inspección no autoriza al **LOCADOR** a la revisión de equipos, documentos o archivos propios del Locatario. El incumplimiento de esta cláusula dará derecho a rescindir el contrato

RESCISIÓN. El **LOCATARIO** podrá dar por terminado el presente contrato de locación en forma unilateral, sin derecho a indemnización o reclamo alguno por parte del **LOCADOR**, previa notificación con treinta (30) días de anticipación., conforme al art. 45 de la Ley N° 2051/2003 de Contrataciones Públicas.-

Si el **LOCADOR** deseare que el Instituto desocupe el inmueble antes del vencimiento de este contrato, podrá hacerlo por causa justificada, previa comunicación por escrito con (90) noventa días de anticipación

CLÁUSULA NOVENA: ***REFORMAS.*** El **LOCATARIO** no podrá hacer ninguna reforma en el inmueble, objeto de esta locación, ni subarrendar todo o parte del mismo, o modificar su destino sin previa autorización por escrito de la Locadora.

CLÁUSULA DÉCIMA: ***CONDICIONES DE RECEPCIÓN Y DEVOLUCIÓN DEL INMUEBLE.*** El **LOCATARIO** recibe el inmueble en buenas condiciones de uso y se compromete a conservarlo de igual forma, devolviéndolo como recibió, salvo los deterioros naturales de su buen uso.

CLÁUSULA DÉCIMO PRIMERA: ***ADMINISTRADOR DEL CONTRATO.*** RECTIFICADA POR RESOLUCIÓN C.A. N° 073-016/13 DE FECHA 03 DE SETIEMBRE DE 2013. La Dirección de Aporte Obrero Patronal será la Administradora del contrato.-

CLÁUSULA DÉCIMO SEGUNDA: ***SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS.*** Cualquier diferencia que surja durante la ejecución de los contratos regulados por esta ley se dirimirá conforme con las reglas establecidas en la Ley Nº 2051 y en las Condiciones Generales y Especiales del Contrato.-

Para el caso que las Partes no resuelvan las controversias mediante negociación directa o avenimiento, éstas se obligan a someter sus diferencias a arbitraje conforme a las disposiciones de la Ley Nº 1879/02 de Arbitraje y Mediación y de la Ley Nº 2051/03 de Contrataciones Públicas, siempre que la materia sea arbitrable. A tales efectos, las Partes someterán el arbitraje ante un tribunal arbitral conformado por tres árbitros designados de la lista del Cuerpo Arbitral del Centro de Arbitraje y Mediación del Paraguay, que decidirá conforme a derecho, siendo el laudo definitivo vinculante para las Partes. Se aplicará el reglamento respectivo y demás disposiciones que regule dicho procedimiento al momento de ser requerido, declarando las Partes conocer y aceptar los vigentes, incluso en orden a su régimen de gastos y costas, considerándolos parte integrante del presente Contrato.-

Para la ejecución del laudo arbitral o para dirimir cuestiones que no sean arbitrables, las Partes establecen la competencia de los tribunales de la ciudad de Asunción, República del Paraguay.-

CLÁUSULA DÉCIMO TERCERA: ***CONVENIO MODIFICATORIO.*** El Instituto de Previsión Social 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 y Decreto Reglamentario, previo cumplimiento de lo establecido en los artículos 14 y 15 de la mencionada Ley.-

CLÁUSULA DÉCIMO CUARTA: ***(ARTÍCULO 47.- RENOVACIÓN DE LOS CONTRATOS – LEY N° 2051/03).*** En los casos en que convenga a los intereses institucionales, de acuerdo con el informe que presente la

unidad encargada de la administración de los bienes y la dirección financiera del organismo, la entidad o la municipalidad, podrán renovarse los contratos de locación de bienes inmuebles, sujetándose a los principios enumerados en el Artículo 4° de esta ley, hasta por dos periodos consecutivos.

CLÁUSULA DÉCIMO QUINTA: ***SUSPENSIÓN DE LA EJECUCIÓN DEL CONTRATO COMO CONSECUENCIA DE UNA PROTESTA.*** En caso de que la Dirección Nacional de Contrataciones Públicas resolviera suspender la adjudicación de una Contratación como consecuencia de una protesta recibida en relación a la misma, en caso de que la Contratante ya hubiese suscripto el Contrato resultante de la adjudicación, la misma procederá a la inmediata suspensión de la ejecución del Contrato, hasta que la Dirección resuelva la protesta que provocó la suspensión del procedimiento.-

CLÁUSULA DÉCIMO SEXTA: ***ANULACIÓN DE LA ADJUDICACIÓN POR PARTE DE LA D.N.C.P.*** Si la Dirección Nacional de Contrataciones Públicas resolviera anular la adjudicación de la Contratación debido a la procedencia de la protesta instaurada en contra del procedimiento, y si dicha nulidad afecta el Contrato ya suscrito entre las partes, el Contrato o la parte del mismo que sea afectada por la nulidad quedará automáticamente rescindido, de pleno derecho a partir de la comunicación oficial realizada por la D.N.C.P., sin responsabilidad alguna para los Contratantes.-

En fe de lo cual, las partes firman el presente Contrato de conformidad con las Leyes de la República del Paraguay en el día, mes y año antes indicados, en dos ejemplares de un mismo tenor y al mismo efecto, recibiendo cada parte una de las copias.-

POR EL LOCADOR

HUGO ROIG ARANDA
Presidente
Instituto de Previsión Social

PRESIDENTE
INSTITUTO DE PREVISIÓN SOCIAL