**INSTITUTO DE PREVISIÓN SOCIAL**
**ASUNCIÓN – PARAGUAY**

# LOCACIÓN DE INMUEBLE
# Nº 08/2012

# (RENOVACION)

# "LOCACION DE INMUEBLE PARA EL IPS EN LA LOCALIDAD DE SAN JUAN BAUTISTA MISIONES"

CONTRATO N° 197/2014

**MARIA TERESA RUIZ DIAZ**

AÑO 2014

**CONTRATO Nº 197/2014**

**CONTRATO DE RENOVACIÓN DE LOCACION DE INMUEBLE PARA EL INSTITUTO DE PREVISIÓN SOCIAL EN LA LOCALIDAD DE SAN JUAN BAUTISTA MISIONES SUSCRITO CON LA SEÑORA MARIA TERESA RUIZ DIAZ.----------**

En la ciudad de Asunción, capital de la República del Paraguay, a los...25...días del mes de ...Julio...del año 2.014, el **INSTITUTO DE PREVISIÓN SOCIAL**, (en lo sucesivo Instituto, IPS, Locatario) regido por el Decreto Ley N° 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. 15° 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, la **Señora María Teresa RUIZ DIAZ** con Cédula de Identidad Nº 384.572, denominada en adelante el **LOCADOR**, domiciliada sobre la Ruta N° 1 Mariscal Francisco Solano López Km. 225, Ciudad de San Ignacio **(MISIONES – PARAGUAY),** convienen en celebrar el presente Contrato de Locación de Inmueble, adjudicado por el Instituto de Previsión Social a través de la Resolución Nº 062-002/12 de fecha 02 de agosto de 2012, dictada por el Consejo de Administración, en el marco del llamado **"LOCACION DE INMUEBLE PARA EL INSTITUTO DE PREVISIÓN SOCIAL EN LA LOCALIDAD DE SAN JUAN BAUTISTA MISIONES"**, que se regirá por las siguientes cláusulas y condiciones.-

**CLAUSULA PRIMERA: OBJETO Y ALCANCE DEL SUMINISTRO**

El **LOCADOR** cede en locación al **LOCATARIO** un inmueble de su propiedad situado en la localidad de San Juan Bautista Departamento de Misiones sobre la calle Mariscal Estigarribia, individualizado como Lote N° 10, manzana 00113, con Cta. Cte. Ctral. N° 24-0113-10, que será destinado para local del **Puesto de Salud del IPS,** con una superficie de 396 m2.-

**CLAUSULA SEGUNDA: DOCUMENTOS DEL CONTRATO**

Forman parte del presente Contrato los siguientes documentos:

1. La resolución del Consejo de Administración Nº 062-002/12 de fecha 02 de agosto de 2012, por la que se autoriza el alquiler del inmueble arriba mencionado.
2. Formulario de Carta Oferta y Lista de Precios.
3. Carta de Invitación - Anexos y sus documentaciones respaldatorias.
4. La Resolución del Consejo de Administración del I.P.S. Nº 046-012/14 de fecha 03 de junio de 2014, por la que se autoriza la segunda renovación del alquiler del inmueble arriba mencionado.

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.-

**CLAUSULA TERCERA: PROCEDIMIENTO DE CONTRATACIÓN [Art. 37 Inc. b) de la Ley N° 2051].**

El presente Contrato es el resultado del procedimiento de **LOCACIÓN DE INMUEBLE N° 08/12 "LOCACION DE INMUEBLE PARA EL INSTITUTO DE PREVISIÓN SOCIAL EN LA LOCALIDAD DE SAN JUAN BAUTISTA MISIONES"**, convocado por el **CONTRATANTE** según Resolución N° 032-013/12 de fecha 19 de abril de 2012, dictada por el Consejo de Administración.-

La Renovación fue realizada por Resolución N° 046-012/14 de fecha 03 de junio de 2014, dictada por el Consejo de Administración.-

**CLÁUSULA CUARTA: IDENTIFICACIÓN DEL CRÉDITO PRESUPUESTARIO PARA CUBRIR EL COMPROMISO DERIVADO DEL CONTRATO [ART. 37 INC. A) DE LA LEY N° 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 de acuerdo al Memorando DFI/DPR/PR2 N° 006495/14, de fecha 07 de mayo de 2.014, la Sección Ejecución y Control Presupuestario del Departamento de Presupuesto de la Dirección Financiera, informó que el pedido afecta al Rubro 250 "ALQUILERES Y DERECHOS" del Programa 2 "Asistencia Médica General", conforme al Certificado de Disponibilidad Presupuestaria (CDP) N° 1567/14, de fecha 07 de mayo de 2014, por la suma de Gs. 14.000.000 (Guaraníes catorce millones) a ejecutar en el presente ejercicio. Cabe señalar que la presente Contratación es PLURIANUAL, siendo el monto total a contratar Gs. 42.000.000 (Guaraníes cuarenta y dos millones).-

**CLÁUSULA QUINTA: PRECIOS Y VALOR DEL CONTRATO [ART. 37 INC. C) DE LA LEY N° 2051].**

El monto total anual de la locación se fija en **Gs. 42.000.000 (Guaraníes cuarenta y dos millones), I.V.A. incluido**, (5% sobre el valor del alquiler), y el monto mensual del alquiler en **G. 3.500.000 (Guaraníes tres millones quinientos mil), I.V.A. incluido**, (5% sobre el valor del alquiler), conforme se detalla en el siguiente cuadro:

| N° | LOCALIDAD | PROPIETARIO | C.I. N° | VIGENCIA | | MONTO MENSUAL (IVA Incluido) | MONTO TOTAL (IVA Incluido) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | San Juan Bautista Misiones | Maria Teresita Ruiz Diaz | 384.572 | 02/08/2014 | 01/08/15 | G. 3.500.000.- | G. 42.000.000.- |

**Monto Total Renovado: G. 42.000.000.- (Guaraníes cuarenta y dos millones), IVA Incluido.**

El **LOCADOR** presentará por mes vencido al Instituto de Previsión Social (Con sede en Constitución y Luís A. Herrera) las facturas de locación respectivas.

El pago de las facturas por los servicios de alquiler se realizará a través de la Dirección Financiera previa conformidad del Administrador del Contrato. El pago de los alquileres se realizará en moneda nacional y dentro de los sesenta (60) días posteriores al pedido de pago presentado por el **LOCADOR**.

**EXPENSAS E IMPUESTOS.**

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

**CLAUSULA SEXTA: PLAZO Y EJECUCION Y VIGENCIA DEL CONTRATO**

La vigencia del Contrato será de doce (12) meses a partir del 02 de agosto del 2014 al 01 de agosto de 2015.-.

La validez de la contratación y el pago del canon mensual correspondiente al Ejercicio 2015 estarán sujetos a la aprobación de la partida presupuestaria correspondiente.

**CLÁUSULA SÉPTIMA: CONDICIONES DE PAGO**

Los pagos se realizarán por mes vencido, por un monto fijo estipulado por los Servicios de Alquiler prestados.

El pago por la locación de Inmueble objeto de la presente contratación, se hará con fondos propios del Instituto, provenientes del presupuesto del ejercicio vigente en el Rubro y Programa correspondiente 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.

Documentos exigidos para el pago:

1) Nota de solicitud de pago del locador conteniendo

*Número de resolución que lo adjudica como prestador

*Número de Contrato vigente

*Número de factura

*Monto solicitado en guaraní

2) Factura Crédito

3) Certificado de Cumplimiento Tributario.

- 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 Publicas", modificado por Ley Nº 3439/2007.
- 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.-

**CLÁUSULA OCTAVA: OBLIGACIONES DEL LOCADOR Y LOCATARIO.**

**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 termino del presente contrato o cuando se le hubiere rescindido, proceder a la recepción del inmueble.

**EL LOCATARIO SE OBLIGA A:**

a) El pago de los Servicios de: Agua Corriente de la Cuenta Corriente Ctral N° 24-0113-10, provisión de energía eléctrica y por consumo de la línea telefónica por el plazo de duración del presente contrato o hasta la fecha de rescisión del mismo. (Se podrán indicar otros conceptos pagaderos por el Locatario, Ej.; tasa de recolección de basuras, etc.)
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 el Locatario mientras no sean vinculables al mal uso, dolo o culpa de este)

**CLÁUSULA NOVENA: TERMINACIÓN DE CONTRATO.**

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 Nº 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 DÉCIMA: SUBARRENDAMIENTO.**

El Locatario no podrá subarrendar, prestar o ceder de cualquier forma el inmueble a terceros, en todo o en parte, salvo que medie autorización escrita previa del LOCADOR.

**CLÁUSULA DÉCIMO PRIMERA: DETERIOROS DEL INMUEBLE EN EL DESARROLLO DEL CONTRATO.**

En caso que el inmueble dado en locación, durante el transcurso del contrato, sufra algún deterioro no imputable al LOCATARIO, este queda facultado a realizar las reparaciones necesarias, con aviso previo y por escrito al LOCADOR. Los costos que irroguen las reparaciones necesarias para el LOCATARIO imputar a cuenta del precio de la locación. Si el LOCADOR se opusiere a las reparaciones necesarias, las

Instituto de Previsión Social

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 DÉCIMO SEGUNDA: MODIFICACIONES ESTRUCTURALES.**

El LOCATARIO no podrá introducir modificaciones estructurales que impliquen el aumento o disminución del valor fiscal o comercial del inmueble arrendado sin autorización escrita precia del LOCADOR, y si hubiere autorización, las modificaciones o mejoras quedaran 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 necesario y urgente de servicios básicos y/o de mobiliario común de trabajo o similar que introduzca o instale el LOCATARIO en el inmueble arrendado, los cuales quedan autorizados y son de exclusiva responsabilidad del LOCATARIO y no darán derecho al LOCADOR para exigir resarcimiento alguno.

**CLÁUSULA DÉCIMO TERCERA: INCREMENTO.**

El LOCATARIO 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 DÉCIMO CUARTA: SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS.**

Las controversias que se susciten con motivo de la interpretación o aplicación de este contrato podrán ser resueltas por el procedimiento de avenimiento (Art. 85 de la Ley 2051/03 y Art. 123 del Decreto N° 21909/03) la interposición del Recurso de Reconsideración ante la contratante o de la solicitud de Avenimiento o Arbitraje ante la Dirección Nacional de Contrataciones Publicas suspende el plazo para interponer la demanda judicial respectiva hasta que sean resueltos.

**CLÁUSULA DÉCIMO QUINTA: FALTA DE PAGO.**

La falta de pago por dos (2) meses consecutivos del canon de alquiler en la forma convenida o el incumplimiento de cualquiera de las cláusulas del presente contrato, dará derecho a la locadora a rescindirlo, y a exigir el desalojo, previa intimación extrajudicial, sin perjuicio de los daños y prejuicios que se lo hubiera causado. La intimación será realizada por escrito con constancia de recepción en el inmueble arrendado.-

**CLÁUSULA DÉCIMO SEXTA: ADMINISTRADOR DEL CONTRATO.**

El Administrador del contrato será la Dirección de Hospitales Área Interior.-

**CLÁUSULA DÉCIMO SÉPTIMA: RENOVACIÓN DE LOS CONTRATOS – (ARTÍCULO 47.- 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 la ley N° 2051/03 hasta por dos periodos consecutivos.

**CLÁUSULA DÉCIMO OCTAVA: 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 NOVENA: 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., debiendo asumir las partes las responsabilidades y obligaciones derivadas de la parte ejecutada del contrato.-

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**

**PRESIDENTE**
**INSTITUTO DE PREVISIÓN SOCIAL**