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

# LOCACIÓN DE INMUEBLE

**N° 05/2014.-**

**(RENOVACION)**

**"LOCACIÓN DE INMUEBLE DETERMINADO PARA LA UNIDAD SANITARIA DEL INSTITUTO DE PREVISIÓN SOCIAL EN LA LOCALIDAD DE SAN ESTANISLAO"**

**CONTRATO Nº 309/2015**

**S.M. SAN MIGUEL S.A.**

AÑO 2.015.-

**CONTRATO Nº 309/15.-**

**CONTRATO DE RENOVACIÓN DEL CONTRATO DE LOCACIÓN DE INMUEBLE DETERMINADO PARA LA UNIDAD SANITARIA DEL INSTITUTO DE PREVISIÓN SOCIAL EN LA LOCALIDAD DE SAN ESTANISLAO SUSCRITO CON LA FIRMA S.M. SAN MIGUEL S.A.** ----------

En la ciudad de Asunción, capital de la República del Paraguay, a los...26...días del mes de ..Octubre.....del año 2.015, el **INSTITUTO DE PREVISIÓN SOCIAL**, (en lo sucesivo Instituto, IPS, 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 **Abog. Benigno María LÓPEZ BENÍTEZ** C.I. Nº **558.513** (art. 15º de la Ley 427/73), nombrado por Decreto del Poder Ejecutivo Nº 2272 de fecha 19 de setiembre de 2014, denominado en adelante el **LOCATARIO,** por una parte, y por la otra, la firma **S.M. SAN MIGUEL S.A.**, con R.U.C. Nº 80017611-1 representada por el Señor **Juan Ángel TORRES MELLO**, con Cédula de Identidad Nº **266.922**, con domicilio en el Distrito de San Estanislao (San Estanislao – Paraguay), de acuerdo a la Escritura Pública Nº 52 de fecha 27 de noviembre de 1997, pasada ante la Esc. Myrian Nora Julián de Rivarola, inscripta en el Registro Público de Comercio, denominada en adelante el **LOCADOR,** convienen en celebrar el presente Contrato de Renovación de Locación de Inmueble, autorizado por el Instituto de Previsión Social a través de la Resolución Nº 069-011/15 de fecha 10 de Septiembre de 2015, dictada por el Consejo de Administración, en el marco del llamado **LI Nº 05/14 "LOCACION DE INMUEBLE DETERMINADO PARA LAS UNIDADES SANITARIAS DE SAN ESTANISLAO Y PARAGUARI Y EL PUESTO SANITARIO DE BELLA VISTA DEL NORTE"**, que se regirá por las siguientes cláusulas y condiciones.-

**CLÁUSULA PRIMERA: OBJETO Y ALCANCE DEL SUMINISTRO.-**

EL LOCADOR cede en locación a favor del LOCATARIO un inmueble de su propiedad situado en la Calle Avda. Mariscal López y General Stroessner del Distrito de San Estanislao e individualizado como finca Nº 8.606, Cta. Cte. Catastral Nº 18-141-10, distrito de San Estanislao del Departamento de San Pedro, con una superficie de 1.400 mts2 18 cm2 (UN MIL CUATROCIENTOS METROS CUADRADOS CON DIEZ Y OCHO CENTÍMETROS CUADRADOS), que será destinado para la Unidad Sanitaria de dicha localidad.

**CLÁUSULA SEGUNDA: DOCUMENTOS DEL CONTRATO:**

Forman parte del presente Contrato los siguientes documentos:

1. Contrato.
2. La resolución del Consejo de Administración Nº 103-007/14 de fecha 25 de noviembre de 2014, por la que se adjudica 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.
6. La Resolución del Consejo de Administración del I.P.S. Nº 069-011/15 de fecha 10 de Septiembre de 2015, por la que se autoriza la 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.

SM San Miguel S.A.
San Estanislao
Tel: (0985) 444 868

**,TITUTO** se reserva el derecho de resolver dichas diferencias, no obstante, si las mismas subsisten, se ha 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 Nº 2051].**

El presente Contrato es el resultado del procedimiento de **LOCACIÓN DE INMUEBLE Nº 05/14"LOCACION DE INMUEBLES DETERMINADOS PARA EL I PS, PARA LAS UNIDADES SANITARIAS DE SAN ESTANISLAO Y PARAGUARÍ Y EL PUESTO SANITARIO DE BELLA VISTA NORTE"**, convocado por el **Locatario** según Resolución Nº 072-019/14 de fecha 26 de Agosto de 2014, dictada por el Consejo de Administración.-

La adjudicación fue realizada por Resolución Nº 103-007/14 de fecha 25 de Noviembre de 2014, dictada por el Consejo de Administración.-

La Renovación fue realizada por Resolución Nº 069-011/15 de fecha 10 de Septiembre de 2015, dictada por el Consejo de Administración.-

**CLAUSULA CUARTA: PLAZO DE EJECUCION Y VIGENCIA DEL CONTRATO.-**

La vigencia del Contrato será de doce (12) meses, a partir del 26 de Noviembre de 2015 al 25 de Noviembre de 2016.-

**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 8823/15 de fecha 19 de Agosto de 2.015 y afecta al Rubro 250 "Alquileres y Derechos" del Programa 2 "Servicios Sociales de Calidad", y cuenta con el Certificado de Disponibilidad Presupuestaria (CDP) Nº 1641/15, de fecha 19 de Agosto de 2.015.

Los pagos posteriores al Ejercicio Fiscal 2015 estarán sujetos a aprobación de las partidas presupuestarias correspondientes.

**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. 480.000.000 (Guaraníes Cuatrocientos ochenta millones), I.V.A. incluido**, y el monto mensual del alquiler en **G. 40.000.000 (Guaraníes Cuarenta millones), I.V.A. incluido**, conforme se detalla en el siguiente cuadro:

| S.M. SAN MIGUEL S.A. | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| ÍTEM | CÓDIGO DE CATÁLOGO | DESCRIPCIÓN | FINCA/CTA. CTE. CATASTRAL Nº | DOMICILIO DISTRITO/LOCALIDAD | UNIDAD DE MEDIDA | CANTIDAD | MONTO MENSUAL C/IVA | MONTO TOTAL C/IVA |
| 1 | 80131502 | Locación de Inmueble Determinado para el Puesto Sanitario en la Localidad de San Estanislao | Finca Nº 8.606 - CTA. CTE. CTRAL Nº 18-141-10 | Avda. Mariscal López y General Stroessner, Distrito de San Estanislao | Meses | 12 | 40.000.000 | 480.000.000 |

**Monto Total Renovación de Locación de Inmueble – Localidad de San Estanislao: Gs. 480.000.000 (Guaraníes Cuatrocientos ochenta millones), IVA Incluido.**

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.

El proveedor deberá contar con una cuenta corriente y/o caja de ahorro habilitada en un Banco de Plaza, a su nombre, a fin de poder hacer efectivo el Pago vía acreditación en cuenta bancaria.

*SM San Miguel S.A.*
San Estanislao
Tel: (0985) 444 868

**CONTRATO Nº 309/2015**

**El Banco y Número de cuenta, del Contratista /Proveedor, en el que se realizara el pago, vía acreditación en cuenta bancaria es: Banco** VISION **Nº** 4406381. **.Tipo de Cuenta Bancaria** Caja de Ahorro **.**

**Documentos exigidos para el pago:**

**1.** Nota de Solicitud de pago del Locador 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.

***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: OBLIGACIONES.-**

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, procederá 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

SM San Miguel
San Estanislao
Tel: (0985) 444 868

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 EL 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

**CLÁUSULA NOVENA: 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 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: 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 DÉCIMO PRIMERA: 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 SEGUNDA: ADMINISTRADOR DEL CONTRATO.**

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

**CLÁUSULA DÉCIMO TERCERA: 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 CUARTA: CONVENIO MODIFICATORIO.**

El Instituto de Previsión Social se reserva el derecho de acordar una extensión 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.-

SM San Miguel S.A.
San Estanislao
Tel: (0985) 444 868

**CLÁUSULA DÉCIMO QUINTA: (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.

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

*SM San Miguel S.A.*
San Estanislao
Tel: (0985) 444 868

Abog. Benigno López Benítez
Presidente
Instituto de Previsión Social

PRESIDENTE
INSTITUTO DE PREVISIÓN SOCIAL