JB

INSTITUTO DE PREVISIÓN SOCIAL
ASUNCIÓN – PARAGUAY

LOCACIÓN DE INMUEBLE
Nº 08/2010

"LOCACIÓN DE INMUEBLE DE LA LOCALIDAD DE SANTA RITA PARA AGENCIA ADMINISTRATIVA DEL IPS"

CONTRATO N° 108/2015

(SEGUNDA RENOVACIÓN)

MARIA TERESA RODRIGUEZ ALMADA

AÑO 2015

CONTRATO Nº 108/2015

CONTRATO DE RENOVACIÓN DE LOCACIÓN DE INMUEBLE DETERMINADO EN LA LOCALIDAD DE SANTA RITA PARA AGENCIAS ADMINISTRATIVAS DEL IPS SUSCRITO CON LA SEÑORA MARIA TERESA RODRIGUEZ ALMADA.----------

En la ciudad de Asunción, capital de la República del Paraguay, a los 18 días del mes de marzo 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. N° **558.513** (art. 15° 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, **Señora María Teresa RODRIGUEZ ALMADA**, con Cedula de Identidad Nº 965.760, domiciliada en la Ciudad de Santa Rita – Paraguay, denominada en adelante el LOCADOR, convienen en celebrar el presente Contrato de Locación de Inmueble, renovación autorizada por el Instituto de Previsión Social a través de la Resolución Nº 105-004/14 de fecha 02 de diciembre de 2014, dictada por el Consejo de Administración, en el marco de la **"RENOVACIÓN DE LOCACIÓN DE INMUEBLE DETERMINADO EN LA LOCALIDAD DE SANTA RITA PARA AGENCIAS ADMINISTRATIVAS DEL IPS"**, que se regirá por las siguientes cláusulas y condiciones.-

1. OBJETO Y ALCANCE DEL SUMINISTRO

El **LOCADOR** cede en locación al **LOCATARIO** un inmueble de su propiedad situado en la Ruta Nº 6 c/ 14 de mayo de Ciudad del Este, individualizado como Finca Nº 7209 con Cta. Cte. Ctral. Nº 20-0091-08, que se utilizará como Agencia Administrativa, con una superficie de 450 m2.-

2. DOCUMENTOS DEL CONTRATO

Forman parte del presente Contrato los siguientes documentos:

1. Contrato.
2. La resolución del Consejo de Administración Nº 113-005/14 de fecha 18 de diciembre de 2014, por la que se autoriza la renovación del alquiler de inmueble arriba mencionado.
3. Documentos de Identidad.
4. Acta de Entrega de Inmueble.
5. Carta de Invitación - Anexos y sus documentaciones respaldatorias.

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.-

Abog. Benigno López Benítez
Presidente
Instituto de Previsión Social

3. *PLAZO DE EJECUCIÓN Y VIGENCIA DEL CONTRATO.*

El término de la vigencia es a partir del día 1 del mes de enero del año 2015 hasta el día 31 del mes de diciembre del año 2016.-

4. 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 908/15 de fecha 03 de marzo de 2.015, por el que se informa que existe disponibilidad presupuestaria por un total de Gs. 18.700.000.- (Guaraníes Diez y ocho millones setecientos 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 425/15 de fecha 03 de marzo de 2.015. Cabe mencionar que el presente contrato es de carácter plurianual por un monto de Gs. 40.800.000.- (Guaraníes cuarenta millones ochocientos mil). Los pagos posteriores al Ejercicio 2015 estarán sujetos a la aprobación de las partidas presupuestarias correspondiente-

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

El monto total de la locación se fija en **Gs. 40.800.000 (Guaraníes Cuarenta millones ochocientos mil), I.V.A. incluido**, y el monto mensual del alquiler en **G. 1.700.000 (Guaraníes Un millón setecientos mil), I.V.A. incluido**, conforme se detalla en el siguiente cuadro:

Nº	Localidad	Propietario	Finca Nº	Domicilio	Cantidad	Unidad de Medida	Monto Mensual c/IVA	Monto Total c/IVA
1	Santa Rita	María Teresa Rodríguez Almada, con C.I. Nº 965.760	Finca Nº 7.209. Distrito de Irala	Ruta Nº 6 c/ 14 de Mayo	24	Mes	1.700.000	40.800.000
								40.800.000

Monto Total Contratado: Son Guaranies Cuarenta millones ochocientos mil 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**.

6. 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 de la contratista conteniendo

*Número de resolución que lo adjudica como prestador

Abog. Luciano Lopez Benitez
Presidente
Instituto de Previsión Social

*Número de Contrato vigente
*Número de factura
*Monto solicitado en guaraní
2) Factura Crédito
3) Certificado de Cumplimiento tributario.

- 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.-

7. 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.-

8. 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**.

9. 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

10. CONDICIONES DE RECEPCIÓN 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.

11. 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.

12. MEJORAS INTRODUCIDAS EN EL INMUEBLE

Toda mejora necesaria será realizada previa notificación de la misma al **LOCADOR**, quien si la aceptare, deberá comunicarlo por escrito y rembolsar el costo de la misma al **LOCATARIO**. En caso de realizarse mejoras en el inmueble arrendado, los mismos podrán ser descontados del canon mensual, previo acuerdo firmado entre las partes.

El LOCADOR se reserva el derecho de retirar las mejoras introducidas al inmueble y entregarlo en las mismas condiciones recibidas.-

Abog. Benigno López Benítez
Presidente
Instituto de Previsión Social

13. 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.

14. OBLIGACIONES DEL LOCATARIO

El **LOCATARIO** se obliga a la conservación, mantenimiento y devolución en las mismas condiciones de uso que recibe el inmueble, conforme consta en el Acta de Recepción mencionada, responsabilizándose de los daños y perjuicios por escrito entre las partes.-

15. 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.-

16. DEVOLUCIÓN DEL INMUEBLE.

Al vencimiento del contrato en horas hábiles, el Locatario entregará el inmueble a la Locadora en las mismas condiciones recibidas, ajustándose estrictamente al Inventario que formará parte del presente Contrato y se realizarán las verificaciones pertinentes.-

17. DOMICILIOS.

Las partes fijan sus domicilios en las direcciones referidas precedentemente.-

18. ADMINISTRADOR DEL CONTRATO.

EL Administrador del contrato será la Dirección de Aporte Obrero Patronal.-

19. JURISDICCIÓN.

En caso de conflicto en la interpretación de las disposiciones que regulen el presente contrato, si ellas no pueden ser solucionadas de común acuerdo, las partes se someterán a lo establecido en la Ley Nº 2.051/2003 "De Contrataciones Públicas" y su Decreto Reglamentario Nº 21.909, de no llegar a un acuerdo queda expedida la vía judicial en cuyo caso será dirimida por la Jurisdicción Civil Ordinaria de los Tribunales, en la ciudad de Asunción, en los términos del Código de Procedimientos Civiles y Comerciales del Capítulo pertinente.-

20. 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.-

21. 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 Art. 14 y 15 de la mencionada Ley. Las cláusulas de los contratos no podrán ser modificadas salvo condiciones más beneficiosas para el locatario.

22. 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 esta ley, hasta por dos periodos consecutivos.

23. 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.-

24. 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.-

INSTITUTO DE PREVISION SOCIAL
Lic. Mirko Amado Duré Rolón
Director
Dirección de Aporte Obrero Patronal

POR EL LOCADOR

MARIA TERESA RODRIGUEZ ALMADA

PRESIDENTE
INSTITUTO DE PREVISIÓN SOCIAL