INSTITUTO DE PREVISIÓN SOCIAL
ASUNCIÓN – PARAGUAY

LOCACIÓN DE INMUEBLE
Nº 09/2013

"LOCACIÓN DE INMUEBLE PARA EL CENTRO DE PSIQUIATRÍA Y PSICOTERAPIA"

CONTRATO N° 213/2013

OCTAVIO FEDERICO DE LA SOBERA (CENTRO DE PSIQUIATRIA Y PSICOTERAPIA)

AÑO 2013

CONTRATO Nº 213/2013

CONTRATO DE LOCACION DE INMUEBLE PARA EL CENTRO DE PSIQUIATRIA Y PSICOTERAPIA PARA EL INSTITUTO DE PREVISIÓN SOCIAL SUSCRITO CON OCTAVIO DE LA SOBERA BARRIOS.----------

En la ciudad de Asunción, capital de la República del Paraguay, a los.....11.....días del mes de .....Junio.....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 **Abog. Adalberto Raúl MONGELÓS SCHNEIDER (Art. 15º de la Ley 427/73),** nombrado por Decreto del Poder Ejecutivo Nº 10.523/13 de fecha 17 de Enero de 2.013, denominado en adelante el **LOCATARIO,** por una parte, y por la otra, el **Señor Octavio Federico DE LA SOBERA BARRIOS**, con RUC Nº 203843-9, domiciliada en la calle General Santos Nº 291 e/ España y Mcal. López (Asunción – Paraguay), representado por la **Señora María Auxiliadora ARROM DE ORREGO**, con Cédula de Identidad Nº 855.573, 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 036-007/13, de fecha 09 de mayo de 2013, dictada por el Consejo de Administración, en el marco del llamado **"Locación de Inmueble para el Centro de Psiquiatría y Psicoterapia"**, 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 Gral. Santos N° 291 entre España y Mcal. López de la Ciudad de Asunción, individualizado como finca N° 13.096, con Cta. Cte. Ctral. N° 12-0819-02, que se utilizará como depósito.-

CLAUSULA SEGUNDA: DOCUMENTOS DEL CONTRATO

Forman parte del presente Contrato los siguientes documentos:

1. Contrato.
2. La resolución del Consejo de Administración Nº 036-007/13, de fecha 09 de mayo 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.

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 competencia de los Tribunales de la Capital de la República del Paraguay.-

INSTITUTO DE PREVISION SOCIAL
Johanna Stoll

Abog. Raúl Mongelós Schneider
Presidente
INSTITUTO DE PREVISION SOCIAL

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 09/13 "Locación de Inmueble para el Centro de Psiquiatría y Psicoterapia"**, convocado por el **CONTRATANTE** según Resolución Nº 021-023/13 de fecha 12 de marzo de 2013, dictada por el Consejo de Administración.- La adjudicación fue realizada por Resolución Nº 036-007/13, de fecha 09 de mayo de 2013, dictada por el Consejo de Administración.-

CLAUSULA CUARTA: 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 0345/13 de fecha 01 de febrero de 2.013, por el que se informa que existe disponibilidad presupuestaria para el presente ejercicio por un total de Gs. 101.200.000. (Guaraníes ciento un millones doscientos mil), que afecta al Rubro 250 "Alquileres y Derechos" del Programa 2 "Asistencia Médica General", y cuenta con el Certificado de Disponibilidad Presupuestaria (CDP) Nº 0189/13, de fecha 31 de enero de 2.013. Cabe destacar que la presente Licitación es Plurianual por un monto total a contratar de Gs. 118.800.000 (Guaranies ciento diez y ocho millones ochocientos mil), y afectará al Ejercicio 2014, cuyo pago estará sujeto a la aprobación presupuestaria correspondiente.-

CLAUSULA QUINTA: 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. 117.000.000 (guaraníes ciento diez y siete millones), I.V.A. incluido**, (5% sobre el valor del alquiler), y el monto mensual del alquiler en **G. 9.000.000 (guaraníes nueve millones), I.V.A. incluido**, (5% sobre el valor del alquiler), conforme se detalla en el siguiente cuadro:

ITEM	CODIGO DE CATALOGO	DESCRIPCIÓN	FINCA Nº / CUENTA CORRIENTE CATASTRAL Nº	DOMICILIO DISTRITO/ LOCALIDAD	CANTIDAD	UNIDAD DE MEDIDA	COSTO UNITARIO (IVA INCLUIDO)	COSTO TOTAL (IVA INCLUIDO)
1	80131502-002	LOCACION DE INMUEBLE PARA EL CENTRO DE PSIQUIATRIA Y PSICOTERAPIA	FINCA Nº 13.096 CTA CTE. CTRAL Nº 12-0819-02	GRAL. SANTOS Nº 291 E/ ESPAÑA Y MCAL. LOPEZ	12	MES	9.000.000	108.000.000
2	80161504-002	Expensas comunes*	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
3	80161504-998	Garantías*	FINCA Nº 13.096 CTA. CTE. CTRAL. Nº 12-0819-02	GRAL SANTOS Nº 291 E/ ESPAÑA Y MCAL LOPEZ	1	Mes	9 000.000	9 000 000
							Total Gs.	117.000 000

Son: Guaraníes ciento diez y siete 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.

INSTITUTO DE PREVISION SOCIAL
Johanna Stoll

Abog. Raúl Mongelos Schneider
Presidente
INSTITUTO DE PREVISION SOCIAL

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.

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.

CLAUSULA SEXTA: VIGENCIA DEL CONTRATO

El presente contrato tendrá una vigencia 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

El pago del canon correspondiente al Ejercicio fiscal 2014, estará sujeto a la aprobación presupuestaria correspondiente

CLAUSULA SEPTIMA: EL **LOCADOR** se obliga a:

a) El pago de los impuestos inmobiliarios, municipales, tasas, contribuciones de mejoras y de gravamen que pudiera pesar sobre el inmueble.

INSTITUTO DE PREVISION SOCIAL
Johanna Stoll

Abog. Raúl Mongelos Schaerer
Presidente
INSTITUTO DE PREVISION SOCIAL

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 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

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 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 DECIMA: ***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 DECIMO PRIMERA: ***ADMINISTRADOR DEL CONTRATO.*** Según lo dispuesto en la resolución de adjudicación la Dirección de Hospitales Área Central 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

INSTITUTO DE PREVISION SOCIAL
Johanna Stoll

Abog. Raúl Mongelos Schneider
Presidente
INSTITUTO DE PREVISION SOCIAL

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 Nº 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

Abog. Raúl Mongelos Schneider
Presidente
INSTITUTO DE PREVISION SOCIAL

INSTITUTO DE PREVISIÓN SOCIAL

INSTITUTO DE PREVISION SOCIAL
Diego Ramírez
Dpto. Contratos
D.G.B.S.

INSTITUTO DE PREVISION SOCIAL
Johanna Stoll