INSTITUTO DE PREVISIÓN SOCIAL
ASUNCIÓN – PARAGUAY

LOCACIÓN DE INMUEBLE
Nº 07/2017

"LOCACION DE INMUEBLE DETERMINADO PARA LA UNIDAD SANITARIA DE SAN ESTANISLAO".

CONTRATO N° 273/2017

S.M. SAN MIGUEL S.A.

AÑO 2017

CONTRATO Nº 273/2017

CONTRATO DE "LOCACION DE INMUEBLE DETERMINADO PARA LA UNIDAD SANITARIA DE SAN ESTANISLAO" PARA EL INSTITUTO DE PREVISIÓN SOCIAL SUSCRITO CON LA FIRMA S.M. SAN MIGUEL S.A.----------

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 por el Gerente de Abastecimiento y Logística, **el Econ. Armando Daniel Rodríguez Franco con C.I. Nº 914.759**, conforme a la Resolución C.A. Nº 036-011/17 de fecha 30 de mayo de 2017, 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 C.I. 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 Locación de Inmueble, adjudicado por el Instituto de Previsión Social a través de la Resolución Nº 065-008/17 de fecha 14 de setiembre de 2017, dictada por el Consejo de Administración, en el marco del llamado **"LOCACIÓN DE INMUEBLE DETERMINADO PARA LA UNIDAD SANITARIA SAN ESTANISLAO"**, que se regirá por las siguientes cláusulas y condiciones.-

DOCUMENTOS INTEGRANTES DEL CONTRATO.

Los documentos contractuales firmados por las partes y que forman parte integral del contrato son los siguientes:

(a) Contrato;
(b) Carta de Invitación y Anexos;
(c) El Formulario de Carta Oferta y Lista de Precios; y,
(d) Resolución Nº 065-008/17 de fecha 14 de setiembre de 2017.

Los documentos que forman parte del Contrato deberán considerarse mutuamente explicativos; en caso de contradicción o diferencia entre los documentos que forman parte integral del Contrato, la prioridad de los mismos será en el orden enunciado anteriormente.

PRIMERA:

El **LOCADOR** cede en locación al **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 1.294 m2. Con 18 cm2. (UN MIL DOSCIENTOS NOVENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS CON DIECIOCHO CENTIMETROS CUADRADOS) que será destinado para la Unidad Sanitaria de dicha localidad. .-

SEGUNDA:

El crédito presupuestario para cubrir el compromiso derivado del presente contrato está previsto según Memorando DCP/DPR/PR2 Nº 5117/17 de fecha 04 de julio de 2.017, por el que se informa que existe disponibilidad presupuestaria para el presente ejercicio de Gs. 270.000.000.-(Guaranies doscientos setenta millones), que afecta al Rubro 250 "Alquileres y Derechos" del Programa 2 "Servicios Sociales de Calidad", y cuenta con el Certificado de Disponibilidad Presupuestaria (CDP) Nº 1843/17 de fecha 04 de julio de 2.017. Esta contratación está incluida en el Plan Anual de Contrataciones (PAC) con el Nº **327.269.-** Cabe mencionar que el presente llamado es de carácter plurianual estarán sujetos a la aprobación presupuestaria correspondiente.

TERCERA:

El presente contrato es el resultado del proceso de Locación de Inmueble Nº07/17 "LOCACIÓN DE INMUEBLE DETERMINADO PARA LA UNIDAD SANITARIA DE SAN ESTANISLAO", convocado por el Instituto de Previsión Social según resolución Nº 051-001/17 de fecha 25 de julio de 2017.

SM San Miguel S.A.
San Estanislao
Tel: (0965) 444 868

CUARTA:

El precio de la locación se fija en la suma (*mensual*) de **(Gs. 45.000.000) Guaranies Cuarenta y Cinco Millones**, IVA incluido, pagaderos por mes vencido.

ITEM	CÓDIGO DE CATALOGO	DESCRIPCIÓN	FINCA Nº/ CUENTA CORRIENTE CATASTRAL Nº	DOMICILIO/ DISTRITO / LOCALIDAD	CANTIDAD	UNIDAD DE MEDIDA	PRECIO UNITARIO C/IVA	PRECIO TOTAL C/IVA
1	*80131502-002*	*Locación de Inmueble determinado para la UNIDAD SANITARIA DE SAN ESTANISLAO*	8606	*San Estanislao*	*24*	*Meses*	*45.000.000*	1.080.000.000

Monto total adjudicado a la Firma S.M. San Miguel S.A. es de: Gs.1.080.000.000.- (Guaranies Un mil Ochenta Millones) IVA incluido.

Los pagos se realizarán vía acreditación en cuenta bancaria 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.

Documentos exigidos para el pago:

1. Nota de Solicitud de pago (NSP) conforme al anexo 8.
2. Factura Crédito.
3. Certificado de Cumplimiento Tributario Vigente.

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 Aporte Obrero Patronal.
- Cada monto facturado será pasible de las retenciones correspondientes a impuestos a la Renta e IVA, según lo establecido por las disposiciones conforme a la Ley 125/91. Independiente a estas retenciones impositivas se aplicará una retención equivalente al 0.4% sobre el monto de cada factura o certificado de obra, deducidos los impuestos reflejados en la misma, de acuerdo a lo dispuesto por el Art. 41 de la Ley 3439/07 Que Modifica la Ley Nº 2051/03 de "Contrataciones Públicas y Establece la Carta Orgánica de la Dirección Nacional de Contrataciones Públicas"
- 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.
- El pago se efectuará una vez obtenido el Código de Contratación (CC), emitido por la Dirección Nacional de Contrataciones Públicas, siendo requisito indispensable para efectuar los pagos correspondientes
- **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** 4106381 **.Tipo de Cuenta Bancaria** Ahorro **.**

SERVICIOS PÚBLICOS, EXPENSAS E IMPUESTOS.

Desde la vigencia del presente contrato, correrán por cuenta del LOCATARIO (el inquilino) el pago de los servicios de Energia Eléctrica, 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** (el propietario)

QUINTA:

"LOCACIÓN DE INMUEBLE DETERMINADO PARA EL P.S. SAN ESTANISLAO".

El término de la vigencia es, por un periodo de 24 (veinte y cuatro) meses contados a partir de la suscripción del contrato, que podrá renovarse de común acuerdo observando lo dispuesto en el Art. 47 de la Ley 2051/03.

El presente llamado es Plurianual; los pagos correspondientes a los ejercicios fiscales 2018 y 2019 estarán sujetos a la aprobación presupuestaria correspondiente.

REAJUSTE DE PRECIOS.

SM San Miguel S.A.
San Estanislao
Tel: (0985) 444 663

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 indice de precios del costo de la vivienda, publicado por el Banco Central de Paraguay, para el periodo anual del contrato vigente.

SEXTA:

Conforme a lo establecido en el Art. 41° de la Ley 2.051/03 modificado por el Art. 1° de la Ley 3.439/07 de "Contrataciones Públicas" se retendrá el equivalente al cero punto cuatro por ciento (0.4%) sobre el importe de cada factura, deducidos los impuestos correspondientes.

SEPTIMA:

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 de la Cta. Cte. Ctral N°26-0103-12 provisión de energía eléctrica del medidor N°0197038602 y por consumo de la línea telefónica N°0985 444-868 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 éste].*

OCTAVA:

El LOCATARIO podrá dar por terminado el presente contrato en forma unilateral, sin derecho a indemnización o reclamo alguno por parte de EL LOCADOR, con la condición de notificar la terminación con treinta días de anticipación conforme lo dispone el Art. 45 de la Ley 2051/03.

NOVENA:

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.

DECIMA:

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

DECIMO PRIMERA:

El LOCATARIO no podrá introducir modificaciones estructurales que impliquen el aumento o disminución del valor fiscal o comercial del inmueble arrendado sin autorización escrita previa del LOCADOR; y si hubiere autorización, las modificaciones o mejoras quedarán 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 mantenimientos necesarios y urgentes de servicios básicos y/o de mobiliario común de trabajo o similares 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.

DECIMO SEGUNDA:

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

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.

DECIMO TERCERA:

La administración del Contrato está a cargo de la Dirección de Hospitales Área Interior.

DECIMO CUARTA:

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 Públicas suspende el plazo para interponer la demanda judicial respectiva hasta que sean resueltos.

En prueba de conformidad se suscriben 2 (dos) ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto en la Ciudad de Asunción, República del Paraguay, a los 31 días del mes de Octubre de 2017.

SM San Miguel S.A.
San Estanislao
Tel: (0985) 444 888

POR EL LOCADOR

INSTITUTO DE PREVISIÓN SOCIAL