INSTITUTO DE PREVISIÓN SOCIAL
ASUNCIÓN – PARAGUAY

LOCACIÓN DE INMUEBLE
Nº 05/2014

"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"

CONTRATO N° 497/14

S.M. SAN MIGUEL S.A.

AÑO 2014

CONTRATO Nº 497/14

CONTRATO DE 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 SUSCRITO CON LA FIRMA S.M. SAN MIGUEL S.A.----------

El **INSTITUTO DE PREVISIÓN SOCIAL**, (en lo sucesivo Instituto, I.P.S., Contratante) 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.D 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 **CONTRATANTE**, 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 Locación de Inmueble, adjudicado por el Instituto de Previsión Social a través de la Resolución Nº 103-007/14 de fecha 25 de noviembre de 2014, dictada por el Consejo de Administración, en el marco del llamado **"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"**, 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) La resolución del Consejo de Administración Nº 103-007/14 de fecha 25 de noviembre de 2014, por la que se autoriza el alquiler del inmueble arriba mencionado.
(e) Documento de Identidad.
(f) Acta de Entrega de Inmueble.

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.

1- OBJETO Y ALCANCE DEL SUMINISTRO

EL LOCADOR da 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.

2- 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 011450/14 de fecha 11 de agosto de 2.014, por el que se informa que existe disponibilidad presupuestaria por un monto a ejecutar en el presente ejercicio de Gs. 103.600.000 (Guaraníes ciento tres millones

JUAN A. TORRES M. Presidente

Abog. Benigno López Benítez Presidente Instituto de Previsión Social

SANATORIO SAN MIGUEL S.A. San Estanislao - Paraguay

INSTITUTO DE PREVISION SOCIAL
Ing. Norma Franco
Oficina de Seguros
DG.B.S.

seiscientos 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 1929/14 de fecha 11 de agosto de 2.014. Cabe mencionar que la presente contratación es de carácter Plurianual por un monto total a contratar de Gs. 778.400.000 (Guaranies setecientos setenta y ocho millones cuatrocientos mil) y afectará a los Ejercicios Fiscales 2015 y 2016, cuyos montos estarán sujetos a la disponibilidad presupuestaria correspondiente.

Esta contratación está incluida en el Plan Anual de Contrataciones (PAC) con el Nº **280.604.**

3- 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 **CONTRATANTE** 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.-

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

El monto total de la locación se fija en **Gs. 520.000.000 (Guaraníes quinientos veinte millones), I.V.A. incluido.**

El precio de la locación se fija en la suma (*mensual*) de **(Gs. 40.000.000) Guaraníes cuarenta millones** IVA incluido, pagaderos por mes vencido, conforme se detalla en el siguiente cuadro:

S.M. SAN MIGUEL S.A.

Locación de Inmueble para el Puesto Sanitario del IPS en la Localidad de San Estanislao

Ítem	Código Catalogo	Descripción del Producto	Finca Nº	Cta. Cte. Ctral. Nº	Unidad de Medida	Cantidad	Precio Unitario c/ IVA	Precio Total c/ IVA
1	80131502-2	Locación de Inmueble para el Puesto Sanitario del IPS en la Localidad de San Estanislao	8606	18-141-10	Meses	12	40.000.000	480.000.000
2	80161504-998	Garantía			Meses	1	40.000.000	40.000.000
							G.	**520.000.000**

El monto de la Garantía es de (Gs. 40.000.000.-) **Guaraníes cuarenta millones**, pagaderos por única vez con el primer pago de alquiler.

El locatario reembolsará el monto de la garantía al IPS una vez terminado el contrato y entregado el local usufructuado, realizada la verificación de que el mismo no ha sido dañado, y sigue en las mismas condiciones en las cuales se haya realizado el contrato de alquiler.

El monto total del presente contrato es de (Gs. 520.000.000) Guaranies quinientos veinte millones IVA incluido.

5- CONDICIONES DE PAGO

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

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.

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).

JUAN A. TORRES M.
Presidente

Abog. Benigno López Benítez
Presidente
Instituto de Previsión Social

SANATORIO "SAN MIGUEL S.A." San Estanislao - Paraguay

INSTITUTO DE PREVISIÓN SOCIAL
Ing. Norma Franco
Oficina de Seguros
D.G.B.S.

- 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 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"

SERVICIOS PÚBLICOS, EXPENSAS E IMPUESTOS.

Desde la vigencia del presente contrato, correrán por cuenta del LOCATARIO (el inquilino) el pago de los servicios de Energía 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)

El monto total del presente contrato es de (Gs.520.000.000) Guaranies quinientos veinte millones, IVA incluido.

6- VIGENCIA DEL CONTRATO.

El término de la vigencia es, por un periodo de 12 (doce) meses a partir del 26 de Noviembre de 2.014 al 25 de noviembre del 2.015, que podrá renovarse de común acuerdo observando lo dispuesto en el Art. 47 de la Ley 2051/03.

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.-

7- RETENCIONES

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.

8- OBLIGACIONES DE LAS PARTES.

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.

JUAN A. TORRES N
Presidente

SANATORIO "SAN MIGUEL S.A." San Estanislao - Paraguay

INSTITUTO DE PREVISION SOCIAL
Ing. Norma Franco
Oficina de Seguros
D.G.B.S.

EL **LOCATARIO** se obliga a:

a) El pago de los servicios de: agua corriente de la Cta. Cte. Ctral Nº ° 26-0103-12 provisión de energía eléctrica del medidor Nº_____ y por consumo de la línea telefónica Nº_____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]*

9- 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.-

10- REFORMAS.

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.

11- DETERIORO DEL INMUEBLE.

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.

12- MEJORAS INTRODUCIDAS EN EL INMUEBLE.

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.

13- CONVENIOS MODIFICATORIOS.

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.

14- ADMINISTRADOR DEL CONTRATO.

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

AN A. TORRES M.
Presidente

Abog. Benigno López Benítez
Presidente
Instituto de Previsión Social

SANATORIO SAN MIGUEL S.A. San Estanislao - Paraguay

15- 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 Nº 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 22 días del mes de Diciembre de 2014.

POR EL LOCADOR

JUAN A. TORRES M.
Presidente

Abog. Benjamín López Benítez
Presidente
Instituto de Previsión Social

PRESIDENTE
INSTITUTO DE PREVISIÓN SOCIAL

SANATORIO "SAN MIGUEL S.A." San Estanislao - Paraguay

SANATORIO "SAN MIGUEL S.A." San Estanislao - Paraguay