INSTITUTO DE PREVISIÓN SOCIAL
ASUNCIÓN – PARAGUAY

LOCACIÓN DE INMUEBLE

Nº 14/2012

(RENOVACION)

"LOCACIÓN DE INMUEBLE PARA EL INSTITUTO DE PREVISIÓN SOCIAL EN LA LOCALIDAD DE QUIINDY"

CONTRATO N° 107/2015

EMILIO SANTIAGO GUERRERO CÁCERES

AÑO 2.015

CONTRATO Nº 107/2015

CONTRATO DE RENOVACIÓN DE LOCACIÓN DE INMUEBLE DETERMINADO PARA EL PUESTO SANITARIO DE QUIINDY – AD REFERÉNDUM DEL INSTITUTO DE PREVISIÓN SOCIAL SUSCRITO CON EL SEÑOR EMILIO SANTIAGO GUERRERO CÁCERES.----------

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. 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 **CONTRATANTE**, por una parte, y por la otra, el **Señor Emilio Santiago GUERRERO CÁCERES**, con Cédula de Identidad Nº 1.204.125, denominada en adelante el **LOCADOR**, domiciliado en la calle Ruta I, Ramal Carapegua, Km. 131, Tacuary de la Ciudad de Ybycuí, 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 del llamado de **"Locación de Inmueble para el Instituto de Previsión Social en la Localidad de Quiindy"**, que se regirá por las siguientes cláusulas y condiciones.-

DOCUMENTOS DEL CONTRATO:

Forman parte del presente Contrato los siguientes documentos:

1. Contrato.
1. La resolución del Consejo de Administración Nº 099-038/12 de fecha 05 de diciembre de 2012, por la que se autoriza el alquiler del inmueble arriba mencionado.
2. Documentos de Identidad.
3. Acta de Entrega de Inmueble.
4. Carta de Invitación - Anexos y sus documentaciones respaldatorias.
5. La Resolución del Consejo de Administración del I.P.S. Nº 105-004/14 de fecha 02 de diciembre de 2014, 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.

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.-

CLÁUSULA PRIMERA: OBJETO Y ALCANCE DEL SUMINISTRO

EL **LOCADOR** da en locación a favor del **LOCATARIO** un inmueble de su propiedad situado en la calle Amistad e/ Tte. Recalde y Ruta 1 Distrito de Quiindy e individualizado como finca Nº 2043, Cta. Cte. Catastral Nº 25-0159-11, de la ciudad de Quiindy, del Departamento Paraguari, con una superficie de 528 m2, que será destinado para el Puesto Sanitario del IPS.-

CLÁUSULA SEGUNDA: 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 según Memorándum DFI/DPR/PR2 Nº 367/15 de

fecha 17 de Febrero de 2015, informa que la presente contratación afecta al Rubro 250 "Alquileres y Derechos" del Programa 2 de Asistencia Médica General, que cuenta con disponibilidad presupuestaria de Gs. 60.500.000 (Guaraníes noventa y tres millones seiscientos mil) según Certificado de Disponibilidad Presupuestaria (CDP) Nº 78/15 de fecha 17 de febrero de 2015. Los pagos posteriores al Ejercicio 2015 estarán sujetos a la aprobación de las partidas presupuestarias correspondientes.-

CLAUSULA TERCERA: PROCEDIMIENTO DE CONTRATACIÓN [Art. 37 Inc. b) de la Ley Nº 2051].

El presente Contrato es el resultado del procedimiento de la Locación de Inmueble N° 14/12 "**Locación de Inmueble para el Instituto de Previsión Social en la Localidad de Quiindy"**, convocado por el Locatario, según Resolución Nº 090-006/12, de fecha 06 de noviembre de 2012, dictada por el Consejo de Administración.-

La adjudicación fue realizada por Resolución Nº 099-038/12 de fecha 05 de diciembre de 2012, dictada por el Consejo de Administración.-

La Renovación fue realizada por Resolución Nº 105-004/14 de fecha 02 de diciembre de 2014, dictada por el Consejo de Administración.-

CLÁUSULA CUARTA: 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. 132.000.000 (Guaraníes ciento treinta y dos millones), I.V.A. incluido**, (5% sobre el valor del alquiler), y el monto mensual del alquiler en **G. 5.500.000 (Guaraníes cinco millones quinientos mil), I.V.A. incluido**, (5% sobre el valor del alquiler), conforme se detalla en el siguiente cuadro:

Nº	LOCALIDAD	PROPIETARIO	VIGENCIA		MONTO MENSUAL (IVA Incluido)	MONTO TOTAL (IVA Incluido)
1	Quiindy	Emilio Santiago Guerrero Cáceres C.I. Nº 1.204.125	28/12/2014	27/12/2016	G.5.500.000.-	G. 132.000.000.-

Monto Total Contratado: G. 132.000.000.- (Guaraníes ciento treinta y dos millones), IVA Incluido.

La validez de la contratación y el pago del canon mensual posterior al Ejercicio Fiscal 2014 estarán sujetos a aprobaciones de las partidas presupuestarias 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, 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**.

CLAUSULA QUINTA: PLAZO Y EJECUCION Y VIGENCIA DEL CONTRATO

La vigencia del Contrato será de veinte y cuatro (24) meses a partir del 28 de diciembre del 2014 al 27 de diciembre de 2016.-

La validez de la contratación y el pago del canon mensual correspondiente al Ejercicio 2015 y 2016 estarán sujetos a la aprobación de la partida presupuestaria correspondiente.

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.

CLÁUSULA SEXTA: CONDICIONES DE PAGO

Los pagos se realizaran por mes vencido, por un monto fijo estipulado por los Servicios del 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).
- Número de Contrato Vigente (Adjuntar copia del Contrato).
- Número de Factura.
- Monto solicitado en guaraníes.

2. Factura Crédito.

3. Certificado de Cumplimiento Tributario.

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 Publicas", modificado por Ley Nº 3439/2007.-

CLÁUSULA SÉPTIMA: INTERÉS POR MORA.

El plazo de pago después del cual el Locatario deberá pagar interés al Locador es de sesenta (60) días.

La tasa de interés que se aplicará es del 2 (dos) % por el período de la demora hasta que haya efectuado el pago completo.

CLÁUSULA OCTAVA: 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.

EL **LOCATARIO** se obliga a:

a) El pago de los servicios de: Agua corriente de la Cta. Cte. Catastral Nº 25-0159-11, provisión de energía eléctrica y por consumo de la línea telefónica si lo tuviere 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.

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 NOVENA: TERMINACIÓN DE CONTRATO

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.-

Abog. Benigno Benitez
Presidente
Instituto de Previsión Social

Dr. Ernesto Weber
Director de Asuntos Jurídicos

CLÁUSULA DÉCIMA: SUBARRENDAMIENTO DEL INMUEBLE

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.-

CLÁUSULA DÉCIMO PRIMERA: MEJORAS

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.-

CLÁUSULA DÉCIMO SEGUNDA: REFORMAS

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.-

CLÁUSULA DÉCIMO TERCERA: INCREMENTO

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

CLÁUSULA DÉCIMO CUARTA: 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.

CLÁUSULA DÉCIMO QUINTA: ADMINISTRADOR DEL CONTRATO.

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

CLÁUSULA DÉCIMO SEXTA: (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.

CLÁUSULA DÉCIMO SÉPTIMA: 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 OCTAVA: 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., debiendo asumir las partes las responsabilidades y obligaciones derivadas de la parte ejecutada del contrato.-

EN TESTIMONIO de conformidad se suscriben 2 (dos) ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto en la Ciudad de Asunción, República del Paraguay al día..06. del mes de ...mayo..... del año 2015.

POR EL LOCADOR

EMILIO S. GUERRERO

Abog. Benjamín López Benítez
Presidente
Instituto de Previsión Social

PRESIDENTE
INSTITUTO DE PREVISIÓN SOCIAL

Dra. Erma Weber
Dirección de Hospitales Administrativos
I.P.S.