



Instituto de Previsión Social
Consejo de Administración

Acta N° 017/2023 de fecha 16 de marzo de 2023

RESOLUCIÓN C.A. N° 017-001/2023

POR LA QUE SE AUTORIZA LA SUSCRIPCIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO ENTRE EL INSTITUTO DE PREVISIÓN SOCIAL Y LA FIRMA IMPORTCAM S.R.L., POR LOS LOTES 29 Y 30 - PARTE DE LA FINCA N° 11.861, PADRÓN N° 9067/9068/473/474 Y LOTE N° 31 - PARTE DE LA FINCA N° 8644, PADRÓN N° 535/218, UBICADOS EN TTE. OCHOA, DISTRITO DE MARISCAL ESTIGARRIBIA, DEPARTAMENTO DE BOQUERÓN, CHACO PARAGUAYO POR UN PLAZO DE 20 (VEINTE) AÑOS.

VISTO: El Expediente Digital, identificado como CA/N° 509/2023, recepcionado en la Secretaría del Consejo de Administración, en fecha 16 de marzo de 2023, el cual contiene la Nota Interna PR/GAF/N° 066/2023, de fecha 15 de marzo de 2023, de la Gerencia Administrativa y Financiera, por la que se eleva a consideración de la Máxima Autoridad, el proyecto de Resolución "POR LA QUE SE AUTORIZA LA SUSCRIPCIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO ENTRE EL INSTITUTO DE PREVISIÓN SOCIAL Y LA FIRMA IMPORTCAM S.R.L., POR LOS LOTES 29 Y 30 -PARTE DE LA FINCA N° 11.861, PADRÓN N° 9067/9068/473/474 Y LOTE N° 31- PARTE DE LA FINCA N° 8644, PADRÓN N° 535/218, UBICADOS EN TTE. OCHOA, DISTRITO DE MARISCAL ESTIGARRIBIA, DEPARTAMENTO DE BOQUERÓN, CHACO PARAGUAYO POR UN PLAZO DE 20 (VEINTE) AÑOS."; y

CONSIDERANDO: Que, en fecha 10 de marzo de 2023, la firma Importcam S.R.L., ha presentado una nota identificada en Mesa de Entrada General e Informaciones como EXP-0000-2023-018825, a través de la cual solicitó el arrendamiento de los inmuebles propiedad del IPS, identificados como Lotes 29 y 30 - parte de la Finca N° 11.861, Padrón N° 9067/9068/473/474 y Lote N° 31 - parte de la Finca N° 8644, Padrón N° 535/218, ubicados en Tte. Ochoa, Distrito de Mariscal Estigarribia, Departamento de Boquerón Chaco Paraguayo, por un periodo de 20 años, para el desarrollo de un proyecto de explotación ganadera, según el siguiente detalle:

2. Canon mensual en guaraníes: 60.000.000 más IVA (por los 3 lotes)

Años de gracia: 2 años

Inversión Económicamente Comprometida en guaraníes: 23.623.360.000...";

Que, en atención a que los lotes solicitados por la firma Importcam S.R.L., son actualmente objeto de una denuncia presentada por la Dirección Jurídica del IPS ante el Ministerio Público, conforme a lo dispuesto por el Consejo de Administración, a través de la Resolución

FDO.: DR. VICENTE MARIO BATAGLIA ARAÚJO, PRESIDENTE

DR. RICARDO VICENTE OVIEDO MEDINA / ABG. MIGUEL ÁNGEL DOLDÁN MARTINEZ

LIC. GUSTAVO RAMÓN ARIAS / SR. ROBERTO BRÍTEZ FERREIRA.

MIEMBROS DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

ABG. ANA MARÍA ANGÉLICA CASTRO AQUINO. Secretaria del Consejo de Administración



El presente instrumento es de carácter público, garantizando la transparencia de la gestión pública. Se podrá acceder al mismo de forma libre, conforme a la reglamentación legal vigente que rige la materia, en atención al principio de publicidad de la administración pública, con excepción de aquellos documentos que por su naturaleza, su acceso se encuentre restringido por la Ley.



Instituto de Previsión Social
Consejo de Administración

Acta N° 017/2023 de fecha 16 de marzo de 2023

RESOLUCIÓN C.A. N° 017-001/2023

C.A. N° 062-013/2022, de fecha 06 de octubre de 2022 “POR LA QUE SE AUTORIZA LA PRESENTACIÓN DE UNA DENUNCIA PENAL ANTE EL MINISTERIO PÚBLICO CONTRA QUIÉN O QUIENES RESULTEN RESPONSABLES DE LA SUPUESTA COMISIÓN DEL HECHO PUNIBLE CONTRA EL ÁMBITO DE VIDA EN CUMPLIMIENTO A LAS DISPOSICIONES ESTABLECIDAS EN EL ART. 142° NUMERAL 1 DEL C.P.P. Y POR LO DELITOS TIPIFICADOS EN LOS INCS. A) Y C) DEL ART. 4° DE LA LEY N° 716/96, QUE SANCIONA DELITOS CONTRA EL MEDIO AMBIENTE, EN EL MARCO DE UNA SUPUESTA INVASIÓN DE INMUEBLES PROPIEDAD DEL IPS, UBICADOS EN LA LOCALIDAD DE TTE. OCHOA – CHACO PARAGUAYO, IDENTIFICADOS COMO LOTES 29, 30 CON FINCA N° 11861 – PADRÓN N° 473/74, Y EL LOTE 31 CON FINCA N° 8644 – PADRÓN N° 535/218”, el Departamento de Administración de Inmuebles ha solicitado a la Sección Tasaciones y Documentación Inmobiliaria, una verificación in situ de los referidos lotes, a los efectos de constatar la situación actual de los mismos;

Que, en fecha 15 de marzo de 2023, la Sección Tasaciones y Documentación Inmobiliaria, ha remitido, por Memorando ADI/AD1/N° 28/2023, el Acta de Verificación de Inmueble, resultante de la verificación in situ realizada en fecha 14 de marzo de 2023 a los lotes 29, 30 y 31 del referido inmueble, la cual expone lo siguiente:

“... En la ciudad de Mcal. Estigarribia, a los 14 días del mes de marzo del año 2023, siendo las 7:30 horas, me constituí en el lugar ubicado en la localidad de Tte. Ochoa, donde se encuentran los lotes 29-30-31 de propiedad del IPS, la propiedad verificada, se encuentra en el Chaco Paraguayo –Mcal. Estigarribia, en el km. 605, accediendo por una picada a 33 km de distancia de la Ruta N° 9.

A través de un recorrido por gran parte de la propiedad, se ha comprobado que esta propiedad se encuentra sin ocupantes, y con rastros de desmontes y áreas de monte que presumiblemente serían áreas de reserva ecológica, que estipula el MADES como ente supervisor de los bosques, con un desmonte aprox. de 2.500 a 3.000 Has.

- *El lote N°29 con Finca N° 11.861 tienen una superficie de 4.821 has. 2.887 m2.*
- *El lote N° 30 con Finca N° 11.861 tienen una superficie de 4.821 has. 2.887 m2.*
- *El lote N° 31 con Finca N° 8.644 tienen una superficie de 4.821 has. 2.887 m2...”;*

Que, en fecha 13 de marzo de 2023, se solicitó a la Dirección Jurídica, un dictamen respecto a la existencia o no de impedimentos legales, en cuanto a que las partes acuerden en celebrar un



FDO.: DR. VICENTE MARIO BATAGLIA ARAÚJO, PRESIDENTE
DR. RICARDO VICENTE OVIEDO MEDINA / ABG. MIGUEL ÁNGEL DOLDÁN MARTINEZ
LIC. GUSTAVO RAMÓN ARIAS / SR. ROBERTO BRÍTEZ FERREIRA
MIEMBROS DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN
ABG. ANA MARÍA ANGÉLICA CASTRO AQUINO. Secretaria del Consejo de Administración

El presente instrumento es de carácter público, garantizando la transparencia de la gestión pública. Se podrá acceder al mismo de forma libre, conforme a la reglamentación legal vigente que rige la materia, en atención al principio de publicidad de la administración pública, con excepción de aquellos documentos que por su naturaleza, su acceso se encuentre restringido por la Ley.



Instituto de Previsión Social
Consejo de Administración

Acta N° 017/2023 de fecha 16 de marzo de 2023

RESOLUCIÓN C.A. N° 017-001/2023

contrato de arrendamiento con las estimaciones realizadas por las áreas técnicas, para elevar los antecedentes a conocimiento y consideración del Consejo de Administración;

Que, en fecha 15 de marzo de 2023, la Dirección Jurídica, remitió el dictamen solicitado, el cual concluye que: *"...no se observa impedimentos legales en cuanto a que las partes acuerden en celebrar un contrato de arrendamiento con las estimaciones realizadas por las áreas competentes, y en las condiciones en que se encuentra la misma, por lo que corresponde elevar los antecedentes a conocimiento y consideración del Consejo de Administración a fin de que en uso de sus facultades se expida al respecto, teniendo en cuenta que esta es una posibilidad que se encuentra contemplada en el Código Civil para los contratos de locación..."*;

Que, por Memorando GAF/DIV/N° 039/2023, de fecha 15 de marzo de 2023, la Dirección de Inversiones, a través de la Gerencia Administrativa y Financiera, remitió al Consejo de Administración, el Informe Técnico DIV/ADI/N° 08/2023, de fecha 15 de marzo de 2023, emitido por el Departamento de Administración de Inmuebles, realizado con base en las documentaciones presentadas por el oferente y conforme a las reglamentaciones legales vigentes, el cual expone lo siguiente:

El análisis Técnico/Financiero de la Oferta de Canon + Inversión presentada por la Firma Importcam S.R.L., fue realizado por el Dpto. de Administración de Inmuebles y sus respectivas áreas técnicas, conforme a las documentaciones presentadas por el oferente, y a las reglamentaciones legales vigentes, a fin de determinar si la misma resultaría o no económicamente conveniente para el IPS.

Análisis Técnico:

La Planilla de Cálculos Métricos y Presupuesto presentada por la firma Importcam S.R.L., fue analizado por personal técnico del Dpto. de Administración de Inmuebles, determinando que la misma se ajusta al valor de mercado, y el Cronograma Físico Financiero presenta plazos que resultan coherentes en cuanto a su proyecto de ejecución, por tanto, el valor del Proyecto de Inversión es considerado por el valor de G. 23.623.360.000.- (Guaraníes veintitrés mil seiscientos veintitrés millones trescientos sesenta mil).

Análisis Financiero:

PROPUESTA IMPORTCAM S.R.L. (CANON + INVERSIÓN)

A



FDO.: DR. VICENTE MARIO BATAGLIA ARAÚJO, PRESIDENTE
DR. RICARDO VICENTE OVIEDO MEDINA / ABG. MIGUEL ÁNGEL DOLDÁN MARTINEZ
LIC. GUSTAVO RAMÓN ARIAS / SR. ROBERTO BRÍTEZ FERREIRA
MIEMBROS DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN
ABG. ANA MARÍA ANGÉLICA CASTRO AQUINO. Secretaria del Consejo de Administración

El presente instrumento es de carácter público, garantizando la transparencia de la gestión pública. Se podrá acceder al mismo de forma libre, conforme a la reglamentación legal vigente que rige la materia, en atención al principio de publicidad de la administración pública, con excepción de aquellos documentos que por su naturaleza, su acceso se encuentre restringido por la Ley.



Instituto de Previsión Social
Consejo de Administración

Acta N° 017/2023 de fecha 16 de marzo de 2023

RESOLUCIÓN C.A. N° 017-001/2023

CONCEPTO	GUARANÍES
CANON POR LOS 3 LOTES	60.000.000
INVERSIÓN	23.623.360.000

El criterio utilizado para el análisis fue el de valoración en base a la corriente de flujo monetario que dicha oferta pueda generar a futuro, considerando las siguientes variables:

- *IPC Objetivo determinado por el Banco Central del Paraguay.*
- *Tasa Actuarial establecida en la Resolución C.A. N° 038-008/11*
- *Tasa Pasiva Promedio Ponderado extraída de los reportes del Banco Central de Paraguay.*
- *Tasa de Descuento establecida conforme al índice de IPC Objetivo.*
- *Porcentaje determinado para el incremento del canon mensual por cada año de relación arrendaticia.*

CÁLCULO DEL VALOR ACTUAL NETO (VAN):

FDO.: DR. VICENTE MARIO BATAGLIA ARAÚJO, PRESIDENTE
DR. RICARDO VICENTE OVIEDO MEDINA / ABG. MIGUEL ÁNGEL DOLDÁN MARTINEZ
LIC. GUSTAVO RAMÓN ARIAS / SR. ROBERTO BRÍTEZ FERREIRA
MIEMBROS DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN
ABG. ANA MARÍA ANGÉLICA CASTRO AQUINO. Secretaria del Consejo de Administración

El presente instrumento es de carácter público, garantizando la transparencia de la gestión pública. Se podrá acceder al mismo de forma libre, conforme a la reglamentación legal vigente que rige la materia, en atención al principio de publicidad de la administración pública, con excepción de aquellos documentos que por su naturaleza, su acceso se encuentre restringido por la Ley.



Instituto de Previsión Social
Consejo de Administración

Acta N° 017/2023 de fecha 16 de marzo de 2023

RESOLUCIÓN C.A. N° 017-001/2023

ANÁLISIS VAN					
Supuestos Generales					
IPC Objetivo BCP	4.00% Min	2%			
	Max	6%			
Valor Residual IEC Año 20	50%				
Tasa Actuarial	2.00%				
Tasa Pasiva Promedio Pondera	5.60% Media				
Tasa de Descuento	4.00%				
Incremento anual de canon (IPC+TPPP)	9.60%				
Oferta					
Canon mensual	60,000,000				
Inversión Comprometida	23,623,360,000				
Valor residual sobre IEC	11,811,680,000				
Periodo de Gracia	24 meses				
Periodo de Contrato	20 años				
FLUJO DE CAJA PROYECTADO PARA IPS					
Año	Canon Mensual	Incremento Anual de Canon	Canon Anual Esperado	Sumatoria	VAN
HOY					18,666,819,411
1	60,000,000	-	-	-	
2	60,000,000	-	-	-	
3	60,000,000	5,760,000	720,000,000	720,000,000	
4	65,760,000	6,312,960	789,120,000	789,120,000	
5	72,072,960	6,919,004	864,875,520	864,875,520	
6	78,991,964	7,583,229	947,903,570	947,903,570	
7	86,575,193	8,311,219	1,038,902,313	1,038,902,313	
8	94,886,411	9,109,095	1,138,636,935	1,138,636,935	
9	103,995,507	9,983,569	1,247,946,080	1,247,946,080	
10	113,979,075	10,941,991	1,367,748,904	1,367,748,904	
11	124,921,067	11,992,422	1,499,052,799	1,499,052,799	
12	136,913,489	13,143,695	1,642,961,868	1,642,961,868	
13	150,057,184	14,405,490	1,800,686,207	1,800,686,207	
14	164,462,674	15,788,417	1,973,552,083	1,973,552,083	
15	180,251,090	17,304,105	2,163,013,083	2,163,013,083	
16	197,555,196	18,965,299	2,370,662,339	2,370,662,339	
17	216,520,494	20,785,967	2,598,245,923	2,598,245,923	
18	237,306,461	22,781,420	2,847,677,532	2,847,677,532	
19	260,087,881	24,968,437	3,121,054,575	3,121,054,575	
20	285,056,318	27,365,407	3,420,675,814	3,420,675,814	
VAN ANUAL					933,340,971

Son G. 933.340.971.- (Guaraníes novecientos treinta y tres millones trescientos cuarenta mil novecientos setenta y uno).

FDO.: DR. VICENTE MARIO BATAGLIA ARAÚJO, PRESIDENTE
DR. RICARDO VICENTE OVIEDO MEDINA / ABG. MIGUEL ÁNGEL DOLDÁN MARTINEZ
LIC. GUSTAVO RAMÓN ARIAS / SR. ROBERTO BRÍTEZ FERREIRA
MIEMBROS DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN
ABG. ANA MARÍA ANGÉLICA CASTRO AQUINO. Secretaria del Consejo de Administración

El presente instrumento es de carácter público, garantizando la transparencia de la gestión pública. Se podrá acceder al mismo de forma libre, conforme a la reglamentación legal vigente que rige la materia, en atención al principio de publicidad de la administración pública, con excepción de aquellos documentos que por su naturaleza, su acceso se encuentre restringido por la Ley.



Instituto de Previsión Social
Consejo de Administración

Acta N° 017/2023 de fecha 16 de marzo de 2023

RESOLUCIÓN C.A. N° 017-001/2023

Una vez determinado el Valor Actual Neto, se ha procedido a calcular la rentabilidad de la oferta en relación al valor actual del inmueble, considerando los siguientes elementos componentes:

- Van (anual)
- Valor residual de la Inversión Económica Comprometida:

VALOR RESIDUAL ANUAL DE LA I.E.C.	
CONCEPTO	GUARANÍES
Inversión Económica Comprometida (IEC)	23.623.360.000
% Valor Residual - IEC (20 años)	50%
Monto del Valor Residual IEC	11.811.680.000
Monto del Valor Residual (anual)	590.584.000

- Valor del inmueble actualizado:

VALOR DEL INMUEBLE FINCA 11.861		
CONCEPTO		GUARANÍES
A	Valor de la Finca según SAP	202.212.642.000
B	Total, superficie de la Finca (hectáreas)	44.021
C	Valor unitario de la finca = A/B	4.593.520
D	Superficie arrendada LOTES 29/30	9.375,9801
E	Valor de la superficie arrendada = C x D	43.068.752.099
Valor Lotes 29/30		43.068.752.099
VALOR DEL INMUEBLE FINCA 8.644		
A	Valor de la Finca según SAP	560.858.508.000
B	Total, superficie de la Finca (hectáreas)	111.300
C	Valor unitario de la finca = A / B	5.039.160
D	Superficie arrendada LOTE 31	4.925,0132
E	Valor de la superficie arrendada = C x D	24.817.929.517
Valor del Lote 31		24.817.929.517

FDO.: DR. VICENTE MARIO BATAGLIA ARAÚJO, PRESIDENTE
DR. RICARDO VICENTE OVIEDO MEDINA / ABG. MIGUEL ÁNGEL DOLDÁN MARTINEZ
LIC. GUSTAVO RAMÓN ARIAS / SR. ROBERTO BRÍTEZ FERREIRA
MIEMBROS DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN
ABG. ANA MARÍA ANGÉLICA CASTRO AQUINO. Secretaria del Consejo de Administración



El presente instrumento es de carácter público, garantizando la transparencia de la gestión pública. Se podrá acceder al mismo de forma libre, conforme a la reglamentación legal vigente que rige la materia, en atención al principio de publicidad de la administración pública, con excepción de aquellos documentos que por su naturaleza, su acceso se encuentre restringido por la Ley.



Instituto de Previsión Social
Consejo de Administración

Acta N° 017/2023 de fecha 16 de marzo de 2023

RESOLUCIÓN C.A. N° 017-001/2023

Valor Total de Superficie Solicitada	67.886.681.615
--------------------------------------	----------------

CÁLCULO DE RENTABILIDAD DE LA OFERTA:

ANÁLISIS RENTABILIDAD OFERTA			
VAN (VALOR ANUAL)	VALOR RESIDUAL	VALOR INMUEBLE	RENTABILIDAD %
933,340,971	590,584,000	67,886,681,615	2.24

Conforme al análisis realizado, la propuesta presentada por la firma Importcam S.R.L., generaría una rentabilidad anual de 2.24% en relación con el valor actualizado de la superficie solicitada por el mismo, en un plazo de 20 años.

Análisis de la Capacidad Financiera:

A los efectos de corroborar si la Firma Importcam S.R.L., posee capacidad financiera para solventar la propuesta de arrendamiento + inversión presentada, se ha procedido a realizar el análisis de las documentaciones:

- Declaración Jurada del Impuesto a la Renta Empresarial de los últimos 2 (dos) ejercicios cerrados.
- Certificado de cumplimiento tributario.

Concepto	Valor Guaraníes
Ingresos Brutos s/ Impuesto a la Renta Empresarial General	12.495.421.649
Egresos Brutos s/ Impuesto a la Renta Empresarial General	5.566.625.770
A -Ingresos Brutos s/ Impuesto a la Renta Empresarial General (promedio 2 años)	6,928,795,879
Canon de Arrendamiento (anual)	720.000.000
Inversión Comprometida (promedio anual)	1.181.168.000
B- Total Canon + Inversión (anual)	1.901.168.000
Total (A- B)	5.027.627.879

Conforme al cálculo presentado, se constata que la Firma Importcam S.R.L. cuenta con capacidad financiera para solventar la oferta de arrendamiento + inversión presentada.



FDO.: DR. VICENTE MARIO BATAGLIA ARAÚJO, PRESIDENTE
DR. RICARDO VICENTE OVIEDO MEDINA / ABG. MIGUEL ÁNGEL DOLDÁN MARTINEZ
LIC. GUSTAVO RAMÓN ARIAS / SR. ROBERTO BRÍTEZ FERREIRA
MIEMBROS DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN
ABG. ANA MARÍA ANGÉLICA CASTRO AQUINO. Secretaria del Consejo de Administración

El presente instrumento es de carácter público, garantizando la transparencia de la gestión pública. Se podrá acceder al mismo de forma libre, conforme a la reglamentación legal vigente que rige la materia, en atención al principio de publicidad de la administración pública, con excepción de aquellos documentos que por su naturaleza, su acceso se encuentre restringido por la Ley.



Instituto de Previsión Social
Consejo de Administración

Acta N° 017/2023 de fecha 16 de marzo de 2023

RESOLUCIÓN C.A. N° 017-001/2023

Conclusión:

Conforme al análisis Técnico/Financiero realizado, se concluye que la Oferta de Arrendamiento + Inversión presentada por la Firma Importcam S.R.L., resulta económicamente conveniente para el IPS, en atención a que la misma generaría una rentabilidad anual de 2,24% en relación al valor actualizado de la superficie solicitada, en un plazo de 20 años";

Que, el Art. 13° de la Ley N° 98/1992, faculta al Consejo de Administración a resolver sobre los inmuebles de propiedad del Instituto de Previsión Social;

Por tanto, en uso de sus atribuciones;

EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DEL
INSTITUTO DE PREVISIÓN SOCIAL

RESUELVE:

- 1º) Autorizar la suscripción del Contrato de Arrendamiento entre el INSTITUTO DE PREVISIÓN SOCIAL y la firma IMPORTCAM S.R.L., por los Lotes 29 y 30 - parte de la Finca N° 11.861, Padrón N° 9067/9068/473/474 y Lote N° 31 - parte de la Finca N° 8644, Padrón N° 535/218, ubicados en Tte. Ochoa, Distrito de Mariscal Estigarribia, Departamento de Boquerón Chaco Paraguayo, por un plazo de 20 (veinte) años.-----
- 2º) Encomendar a la Dirección de Inversiones, a través del Departamento de Administración de Inmuebles, a notificar lo resuelto en la presente Resolución a la firma IMPORTCAM S.R.L., y proceder a la elaboración del contrato correspondiente, conforme al Anexo, el cual se encuentra refrendado por la Secretaria del Consejo de Administración y las áreas técnicas respectivas, que consta de 11 (once) fojas y se adjunta a la presente Resolución.-----
- 3º) Establecer que el canon de arrendamiento mensual será de G. 60.000.000.- (Garaníes sesenta millones), más el Impuesto al Valor Agregado conforme a las disposiciones tributarias vigentes, que se ajustará cada vez que haya transcurrido 01 (un) año de la relación arrendaticia, de acuerdo al Índice de Precio al Consumidor establecido por el Banco Central del Paraguay (BCP) acumulado para ese mismo periodo y, la tasa de



FDO.: DR. VICENTE MARIO BATAGLIA ARAÚJO, PRESIDENTE
DR. RICARDO VICENTE OVIEDO MEDINA / ABG. MIGUEL ÁNGEL DOLDÁN MARTINEZ
LIC. GUSTAVO RAMÓN ARIAS / SR. ROBERTO BRÍTEZ FERREIRA
MIEMBROS DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN
ABG. ANA MARÍA ANGÉLICA CASTRO AQUINO. Secretaria del Consejo de Administración

El presente instrumento es de carácter público, garantizando la transparencia de la gestión pública. Se podrá acceder al mismo de forma libre, conforme a la reglamentación legal vigente que rige la materia, en atención al principio de publicidad de la administración pública, con excepción de aquellos documentos que por su naturaleza, su acceso se encuentre restringido por la Ley.



**Instituto de Previsión Social
Consejo de Administración**

Acta N° 017/2023 de fecha 16 de marzo de 2023

RESOLUCIÓN C.A. N° 017-001/2023

interés promedio ponderado, también emitida por el BCP, no debiendo ser inferior a la tasa actuarial vigente.-----

- 4º) Establecer en concepto de sanción por mora en los pagos, un interés moratorio del 2% por cada mes de atraso, equivalente al 0.0667% (cero punto cero seiscientos sesenta y siete por ciento) del precio de locación por cada día de atraso, contados a partir del día 6 de cada mes adeudado, más un interés punitivo del 30% del interés moratorio, con sus correspondientes 10% en concepto de Impuesto al Valor Agregado (IVA), conforme a las disposiciones tributarias vigentes.-----
- 5º) Establecer que la firma IMPORTCAM S.R.L., deberá contratar una Póliza de Seguro contra todo Riesgo incluido incendios, por un monto inicial de G. 3.918.175.420.- (Guaraníes tres mil novecientos dieciocho millones ciento setenta y cinco mil cuatrocientos veinte), que deberá ir en aumento de acuerdo a las mejoras (pasibles de siniestros) introducidas en el marco de la Inversión Económica Comprometida, conforme al Cronograma Físico Financiero, para todos los daños materiales que puedan sufrir todos los bienes incluidos en el contrato, (incluidos fenómenos naturales e incendio), que deberán estar vigentes a partir de suscripción del contrato.-----
- 6º) Establecer que la firma Arrendataria deberá presentar una Garantía de Fiel Cumplimiento del contrato por un periodo de vigencia hasta transcurrido los 60 (sesenta) días desde la finalización del contrato, por un monto de G. 240.000.000.- (Guaraníes doscientos cuarenta millones), equivalente a 04 (cuatro) meses de alquiler, mediante pago en efectivo o instrumentado en un CDA, emitido por una Entidad Financiera establecida en la República del Paraguay y con calificación mínima de A endosado en garantía a favor del Instituto de Previsión Social.-----
- 7º) Establecer que la firma Arrendataria podrá subarrendar total o parcialmente el inmueble arrendado; siempre y cuando el Instituto perciba el 10% (diez por ciento) del monto de subarrendamiento, para dicho efecto la Arrendataria deberá presentar el contrato firmado entre la Arrendataria y Subarrendatario.-----
- 8º) Autorizar al Presidente del Instituto de Previsión Social, para la suscripción del Contrato de Arrendamiento con la firma IMPORTCAM S.R.L., con RUC N° 80018427-0, representado por el Sr. Roque Agustín Ferreira, con C.I. N° 359.901, conforme a lo



**FDO.: DR. VICENTE MARIO BATAGLIA ARAÚJO, PRESIDENTE
DR. RICARDO VICENTE OVIEDO MEDINA / ABG. MIGUEL ÁNGEL DOLDÁN MARTINEZ
LIC. GUSTAVO RAMÓN ARIAS / SR. ROBERTO BRÍTEZ FERREIRA
MIEMBROS DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN
ABG. ANA MARÍA ANGÉLICA CASTRO AQUINO. Secretaria del Consejo de Administración**

El presente instrumento es de carácter público, garantizando la transparencia de la gestión pública. Se podrá acceder al mismo de forma libre, conforme a la reglamentación legal vigente que rige la materia, en atención al principio de publicidad de la administración pública, con excepción de aquellos documentos que por su naturaleza, su acceso se encuentre restringido por la Ley.



**Instituto de Previsión Social
Consejo de Administración**

Acta N° 017/2023 de fecha 16 de marzo de 2023

RESOLUCIÓN C.A. N° 017-001/2023

aprobado en el presente acto administrativo, y acorde a los términos estipulados en el Anexo - Proforma de Contrato, que forma parte de la presente Resolución.-----

- 9º) Encomendar al Departamento de Administración de Inmuebles, dependiente de la Dirección de Inversiones, el estricto control y el cumplimiento de lo establecido en la presente Resolución.-----
- 10º) Encomendar a la Dirección Jurídica la realización de los trámites pertinentes necesarios, en caso de incumplimiento de las cláusulas del Contrato de Arrendamiento por parte de la firma Arrendataria. -----
- 11º) Establecer que la Gerencia Administrativa y Financiera y la Dirección de Inversiones son las responsables de la integridad del expediente físico y su coherencia con la versión digital registrada para su tratamiento por parte del Consejo de Administración. -----
- 12º) Comunicar a quienes corresponda y archivar.-----
SC/sp/pb.-

**FDO.: DR. VICENTE MARIO BATAGLIA ARAÚJO, PRESIDENTE
DR. RICARDO VICENTE OVIEDO MEDINA / ABG. MIGUEL ÁNGEL DOLDÁN MARTINEZ
LIC. GUSTAVO RAMÓN ARIAS / SR. ROBERTO BRÍTEZ FERREIRA
MIEMBROS DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN
ABG. ANA MARÍA ANGÉLICA CASTRO AQUINO, Secretaria del Consejo de Administración**

El presente instrumento es de carácter público, garantizando la transparencia de la gestión pública. Se podrá acceder al mismo de forma libre, conforme a la reglamentación legal vigente que rige la materia, en atención al principio de publicidad de la administración pública, con excepción de aquellos documentos que por su naturaleza, su acceso se encuentre restringido por la Ley.

Anexo I

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO N° XX/2023

Lote N° 29, 30 y 31 - Distrito de Mariscal Estigarribia

Entre el Instituto de Previsión Social (I.P.S.) creado por Decreto Ley N° 17.071/43, regido por el Decreto Ley N° 1.860/50, ratificado por Ley N° 375/56, modificado por las Leyes 537/58, 430/73, 1.286/87 y 98/92 de la República del Paraguay con domicilio en Constitución esq. Luis Alberto de Herrera de la ciudad de Asunción, República del Paraguay, a quien en adelante se lo denominará el INSTITUTO, representado por su Presidente el Dr. Vicente Mario Bataglia Araújo, con C.I. N° 728.836, nombrado en el cargo por Decreto del Poder Ejecutivo N° 4.975 de fecha 10 de marzo de 2021, por una parte, y por la otra, la firma IMPORCAM S.R.L., con RUC N° 80018427-0, representada por el Sr. Roque Agustín Ferreira, con C.I. N° 359.901, con domicilio en la calle Boggiani c/ Facundo Machaín de la Ciudad de Asunción, denominada en adelante la ARRENDATARIA, quienes convienen en celebrar el presente Contrato de Arrendamiento que se compone de los siguientes términos:-----

1. CLÁUSULA PRIMERA. DEL OBJETO

1.1. El presente contrato tiene por objeto establecer las obligaciones que asumen el INSTITUTO y la ARRENDATARIA, en relación al arrendamiento del inmueble propiedad del IPS, identificados como Lotes 29 y 30 - parte de la Finca N° 11.861, Padrón N° 9067/9068/473/474 y Lote N° 31- parte de la Finca N° 8644, Padrón N° 535/218, ubicado en Tte. Ochoa, Distrito de Mariscal Estigarribia, Departamento de Boquerón Chaco Paraguayo, comprendiendo una superficie total de **14.300,9933 has.**, según plano de mensura administrativa, que forma parte del presente contrato, para el desarrollo de un proyecto de explotación ganadera.-----

1.2. Se deja expresa constancia que el inmueble arrendado sólo podrá ser destinado a la explotación ganadera, correspondiente al uso previsto y a las actividades previas, complementarias y/o derivadas de acuerdo a la carta oferta presentada por la ARRENDATARIA.-----

2. CLÁUSULA SEGUNDA. DOCUMENTOS DEL CONTRATO

2.1. Forman parte del presente contrato los siguientes documentos: -----

a) La Carta Oferta y documentaciones adjuntas presentadas por la ARRENDATARIA según nota registrada en Mesa de Entrada como Expediente N° EXP-0000-2023-018825.-----

b) El detalle de la Inversión Económica Comprometida, incluyendo la Planilla de Precios de la Inversión Física a realizar por la ARRENDATARIA (a ser incorporado al patrimonio del IPS) y el Cronograma de Inversión Físico-Financiero.-----

c) La Resolución del Consejo de Administración del IPS N°/202. de fecha ... de de 202..., **"POR LA QUE SE AUTORIZA LA SUSCRIPCIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO ENTRE EL INSTITUTO DE PREVISIÓN SOCIAL Y LA FIRMA IMPORCAM S.R.L., POR LOS LOTES 29 Y 30 - PARTE DE LA FINCA N° 11.861, PADRÓN N° 9067/9068/473/474 Y LOTE N° 31 - PARTE DE LA FINCA N° 8644, PADRÓN N° 535/218, UBICADOS EN TTE. OCHOA, DISTRITO DE MARISCAL ESTIGARRIBIA, DEPARTAMENTO DE BOQUERÓN, CHACO PARAGUAYO POR UN PLAZO DE 20 (VEINTE) AÑOS"**-----

FDO.: Abg. Ana María Angélica Castro Aquino. Secretaria del Consejo de Administración.
Abg. Augusto Silva González. Director de la Dirección de Inversiones.

Anexo I

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO N° XX/2023

Lote N° 29, 30 y 31 - Distrito de Mariscal Estigarribia

- d) La Garantía de Fiel Cumplimiento del Contrato.-----
- e) La Póliza de Seguro contra todo Riesgo. -----
- f) Plano de Mensura Administrativa e Informe Pericial en donde consta la ubicación de los lotes arrendados.-----
- 2.2. Los documentos anteriormente mencionados forman parte del contrato y constituyen partes esenciales del mismo, tienen como fin específico señalar a las partes las condiciones de cumplimiento del contrato, y éstas se obligan a respetarlas. -----
- 2.3. En el caso de existir discrepancias o diferencias en la interpretación o aplicación de las cláusulas del presente contrato o entre éste y los demás documentos señalados en la primera parte de esta cláusula, el INSTITUTO se reserva el derecho de resolver dichas discrepancias. -----
- 2.4. 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. -----

3. CLÁUSULA TERCERA. DEL PLAZO DE ARRENDAMIENTO

- 3.1. La vigencia del presente contrato será por el periodo de 20 (veinte) años contados a partir del Acta de Entrega del Inmueble.-----
- 3.2. Al término del plazo contractual fenecerá todo derecho por parte de la ARRENDATARIA con relación al inmueble objeto de arrendamiento y, en consecuencia, deberá entregarlo al INSTITUTO en perfecto estado de conservación, conforme a las normas legales y contractuales establecidas para el efecto.-----
- 3.3. El día del plazo previsto en la presente cláusula, y de no haber prórroga expresa y por escrito, la ARRENDATARIA deberá desalojar el inmueble sin necesidad de notificación alguna, debiendo entregarlo al INSTITUTO conforme a lo previsto en el presente contrato. -----

4. CLÁUSULA CUARTA. DEL PRECIO DEL ARRENDAMIENTO

- 4.1. El precio del canon mensual de arrendamiento se conviene en la suma de **G. 60.000.000.- (Guaraníes sesenta millones) más el Impuesto al Valor Agregado (IVA)**, conforme a las disposiciones tributarias vigentes, que se ajustará cada vez que haya transcurrido 01 (un) año de la relación arrendaticia, de acuerdo al Índice de Precio al Consumidor establecido por el Banco Central del Paraguay (BCP) acumulado para ese mismo periodo y, la tasa de interés promedio ponderado, también emitida por BCP, no debiendo ser inferior a la tasa actuarial vigente.-----
- 4.2. La ARRENDATARIA queda exonerada del pago los primeros 24 (veinticuatro) meses de arrendamiento de conformidad a la cláusula 5.1 del presente contrato. En consecuencia, el primer

FDO.: Abg. Ana María Angélica Castro Aquino, Secretaria del Consejo de Administración.
Abg. Augusto Silva González, Director de la Dirección de Inversiones.

Anexo I

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO N° XX/2023

Lote N° 29, 30 y 31 - Distrito de Mariscal Estigarribia

pago en concepto de canon de alquiler se hará el primer día del mes 25 contados a partir de la suscripción del presente contrato.-----

4.3. El pago del canon mensual deberá ser efectuado a través del sistema electrónico de pago establecido por el INSTITUTO.-----

4.4. La mora de este quedará establecida por el solo vencimiento, sin necesidad de reclamo o notificación judicial o extrajudicial. -----

4.5. Las partes que intervienen en este documento se someten a la jurisdicción y competencia de los Tribunales Ordinarios de la República del Paraguay. -----

5. CLÁUSULA QUINTA. PERIODO DE GRACIA. MONTO DE LA INVERSIÓN COMPROMETIDA

5.1. El INSTITUTO DE PREVISION SOCIAL, otorga a la ARRENDATARIA, un periodo de gracia de 24 (veinticuatro) meses en el pago del arrendamiento previsto en la Cláusula Cuarta, contados a partir de la fecha de la firma del contrato.-----

5.2. El monto de la Inversión Física a ser incorporada por la ARRENDATARIA al patrimonio del INSTITUTO no será inferior a G. 23.623.360.000 (Guaraníes veintitrés mil seiscientos veintitrés millones trescientos sesenta mil), conforme a la Planilla de Cómputos Métricos y Presupuesto por Rubro y Cronograma de la Inversión Comprometida.-----

5.3 La ARRENDATARIA para el año diez, está obligada a realizar la totalidad de las inversiones detalladas en su oferta, según Cronograma Físico -- Financiero, manteniéndolas en buen estado de conservación, durante toda la vigencia del presente contrato.-----

6. CLÁUSULA SEXTA. SANCIÓN POR RETRASO EN LOS PAGOS

6.1. La falta de pago del canon de alquiler al vencimiento de los plazos fijados en la presente cláusula constituirá automáticamente en mora para la ARRENDATARIA, sin que sea necesario para ello requerimiento judicial o extrajudicial. -----

6.2. Los cánones de arrendamiento vencidos o atrasados, devengarán desde la expiración de sus respectivos plazos un interés moratorio del 2% por cada mes de atraso, equivalente al 0.0667% (cero punto cero seiscientos sesenta y siete por ciento) del precio de locación por cada día de atraso, contados a partir del día 6 de cada mes adeudado, más un interés punitivo del 30% del interés moratorio, con sus correspondientes 10% en concepto de Impuesto al Valor Agregado (IVA), conforme a las disposiciones tributarias vigentes -----

6.3. Los porcentajes previamente mencionados se imputarán a partir del 6° (sexto) día de cada mes adeudado. -----

6.4. El interés por mora deberá ser abonado conjuntamente con el canon atrasado. La mora se producirá de pleno derecho, por el incumplimiento de las obligaciones contractuales en los plazos previstos, sin necesidad de requerimiento judicial o extrajudicial alguno. -----

FDO.: Abg. Ana María Angélica Castro Aquino. Secretaria del Consejo de Administración.
Abg. Augusto Silva González. Director de la Dirección de Inversiones.

Anexo I

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO N° XX/2023

Lote N° 29, 30 y 31 - Distrito de Mariscal Estigarribia

6.5. La falta de pago de 4 (cuatro) meses del importe del canon de alquiler estipulado, facultará al INSTITUTO a la ejecución de la garantía de fiel cumplimiento de contrato como ingreso, emplazando por escrito en forma fehaciente a la ARRENDATARIA para que en el término de 30 (treinta) días corridos cumpla con todas las obligaciones vencidas y, en caso de salvarse el conflicto la ARRENDATARIA deberá constituir una nueva garantía por el mismo valor. -----

6.6. Transcurrido el plazo de intimación señalado, se procederá a la rescisión del contrato de puro derecho, sin necesidad de requerimiento judicial ni extrajudicial alguno, pasando la ARRENDATARIA a ocupar la posición de ocupante precario del inmueble, habilitando la iniciación de las acciones de desalojo y cobro de alquileres, siendo de exclusiva cuenta de la ARRENDATARIA los costos, honorarios y demás gastos que se demanden por tal concepto, sean estos originados por acción judicial y/o extra judicial. -----

6.7. Si la ARRENDATARIA reincide en la falta de pago, el INSTITUTO queda facultado a iniciar las acciones judiciales correspondientes sin necesidad de intimación alguna, aplicándose lo previsto en el párrafo anterior. -----

7. CLÁUSULA SÉPTIMA. PROHIBICIONES. APROBACIONES. COMUNICACIONES

7.1. Todos los gastos o inversiones realizados por la ARRENDATARIA para la explotación o instalaciones en el inmueble no serán reembolsados ni reconocidos por el INSTITUTO como contrapartida o compensación de ningún concepto, por lo cual será elaborado un inventario al momento de la entrega y recepción del inmueble. -----

7.2. No se permite ninguna actividad o evento dentro del inmueble objeto del presente contrato, que sean contrarias a la moral, las buenas costumbres o violatorias de las leyes ambientales o de cualquier otra naturaleza. En caso de comprobarse dichas actividades o eventos, el INSTITUTO procederá a notificar por escrito a la ARRENDATARIA para que en el plazo máximo de 72 (setenta y dos) horas corridas proceda a la suspensión de los eventos o actividades irregulares, haciéndose pasible del pago de una multa que no podrá ser inferior al 10% (diez por ciento) del canon mensual de arrendamiento. -----

8. CLÁUSULA OCTAVA. DE LOS GASTOS A CARGO DE LA ARRENDATARIA

8.1. Durante la vigencia del presente contrato, estarán a cargo de la ARRENDATARIA, el pago de los servicios, impuestos, tasas fiscales, municipales, o de cualquier otra índole que recaiga sobre el inmueble dado en locación durante la vigencia del contrato. Así también, todos los gastos por consumo de los servicios públicos y privados, de mantenimiento, reparación y todos los gastos inherentes a la explotación del inmueble, con la siguiente obligación de devolver al INSTITUTO, en buenas condiciones al término del presente contrato o de su terminación por cualquier causa. -----

8.2. La ARRENDATARIA, libera al INSTITUTO del pago de cualquier avería ocurrida durante el plazo de locación, aunque sean necesarias o urgentes y las toma a su cargo, renunciando a todo derecho de repetición o retención por mejoras que eventualmente se hicieren, si las aceptase el INSTITUTO quedarán en beneficio del inmueble dado en locación y sin indemnización alguna. -----

FDO.: Abg. Ana María Angélica Castro Aquino. Secretaria del Consejo de Administración.
Abg. Augusto Silva González. Director de la Dirección de Inversiones.

Anexo I

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO N° XX/2023

Lote N° 29, 30 y 31 - Distrito de Mariscal Estigarribia

9. CLÁUSULA NOVENA. DE LAS RESPONSABILIDADES LEGALES

9.1. La ARRENDATARIA manifiesta tener conocimiento de la legislación nacional y municipal, como también las relativas al medio ambiente aplicables a las actividades y obras emergentes del presente contrato; asimismo, se responsabiliza del cumplimiento de todas esas normas a los efectos de obtener la correspondiente aprobación para el desarrollo de su actividad. -----

9.2. La ARRENDATARIA queda obligada, bajo su exclusiva responsabilidad al cumplimiento de las disposiciones legales vigentes en materia laboral, seguridad social, municipal, ambiental, tributaria, etc.; así como las que se pudieran promulgar durante la ejecución de este contrato; asimismo será directamente responsable del personal contratado para la introducción de mejoras, explotación del inmueble y toda actividad relacionada con el objeto del presente contrato. -----

9.3. El cumplimiento de estas obligaciones de carácter municipal, ambiental, de servicios públicos y/o privados correrán por cuenta y cargo exclusivo de la ARRENDATARIA, a partir de la fecha de suscripción del contrato e inclusive hasta el periodo que corresponda al momento de recuperación de la posesión del inmueble por parte del INSTITUTO, cualquiera sea la causa o vía de la recuperación de la posesión.-----

10. CLÁUSULA DÉCIMA. DEL SUBARRENDAMIENTO

10.1. La ARRENDATARIA podrá subarrendar total o parcialmente el inmueble arrendado; siempre y cuando el INSTITUTO perciba el 10% (diez por ciento) del monto de subarrendamiento, para dicho efecto la ARRENDATARIA deberá presentar el contrato firmado entre la ARRENDATARIA y SUBARRENDATARIO.-----

10.2. Se podrá permitir subarrendar algunos sectores del inmueble, siempre y cuando la ARRENDATARIA y el SUBARRENDATARIO cuenten con las habilitaciones y los permisos legales requeridos. -----

10.3. Si la ARRENDATARIA incumpliere lo establecido en esta cláusula, facultará al INSTITUTO a la transferencia parcial o total definitiva de la garantía, e intimar fehacientemente a la ARRENDATARIA para regularizar dicha situación en el plazo de 30 (treinta) días corridos. -----

11. CLÁUSULA DÉCIMO PRIMERA. RESCISIÓN DE CONTRATO

11.1. Queda expresamente acordado que el INSTITUTO se reserva el derecho de rescindir unilateralmente el presente contrato sin expresión de causa. En estos casos a la ARRENDATARIA renuncia expresamente a reclamar cualquier tipo de indemnización al INSTITUTO. -----

12. CLÁUSULA DÉCIMO SEGUNDA. DE LA PÓLIZA DE SEGURO

12.1. La ARRENDATARIA se obliga a contratar una POLIZA DE SEGURO CONTRA TODO RIESGO INCLUIDO INCENDIO, a partir de la fecha de la firma del contrato que deberá garantizar todos los riesgos que puedan presentarse durante la ejecución de los trabajos de mejoras, construcciones, instalaciones, inundaciones, desmoronamiento, movimiento de suelo, responsabilidad civil a personas o cosas, responsabilidad civil a bienes de terceros, remoción de -----

FDO.: Abg. Ana María Angélica Castro Aquino. Secretaria del Consejo de Administración.
Abg. Augusto Silva González. Director de la Dirección de Inversiones.

Anexo I

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO N° XX/2023

Lote N° 29, 30 y 31 - Distrito de Mariscal Estigarribia

escombros , maquinarias y equipos del Contratista y que salvaguarde las instalaciones transferidas al IPS.

12.2. El monto inicial de la POLIZA DE SEGURO CONTRA TODO RIESGO INCLUIDO INCENDIO será de G. 3.918.175.420 (Guaraníes tres mil novecientos dieciocho millones ciento setenta y cinco mil cuatrocientos veinte), monto que deberá ir en aumento de acuerdo a las mejoras (pasibles de siniestros) introducidas en el inmueble, en el marco de la Inversión Económica Comprometida, conforme al Cronograma Físico Financiero, para dar cobertura a todos los daños materiales que puedan sufrir todos los bienes incluidos en el contrato. (incluidos fenómenos naturales e incendio), que deberán estar vigentes a partir de la primera inversión realizada, hasta la finalización del contrato, según se detalla a continuación:

Monto Póliza de Seguro contra Todo Riesgo	
Mes	Monto en G.
A partir del mes 25	5.482.469.420
A partir del mes 37	5.887.106.270
A partir del mes 49	7.070.611.828
A partir del mes 61	7.315.827.058
A partir del mes 73	7.672.052.710
A partir del mes 85	8.350.676.910
A partir del mes 97	8.350.676.910
A partir del mes 109	8.748.176.910
A partir del mes 121	9.004.201.910
A partir del mes 133	9.496.562.000
A partir del mes 145	9.583.005.000
A partir del mes 157	9.910.261.000
A partir del mes 169	9.983.825.000
A partir del mes 181	9.983.825.000
A partir del mes 193	9.983.825.000
A partir del mes 205	10.115.960.000

12.3. El seguro deberá ser proveído por compañías paraguayas legalmente habilitadas por el Banco Central del Paraguay, y con calificación mínima de A.-----

12.4. La Póliza deberá estar endosada a favor del INSTITUTO. El incumplimiento de ésta, así como la no renovación (en su caso) del seguro dará derecho a la rescisión del contrato por parte del INSTITUTO, por causa imputable a la ARRENDATARIA, previa intimación por escrito, a fin de que el mismo regularice tal situación en el plazo máximo de 30 (treinta) días corridos.-----

12.5. La ARRENDATARIA es responsable de cualquier siniestro que se produzca durante el tiempo de ocupación del inmueble y que sea o no cubierto por el seguro, incluso ya sea por falta de pago de la póliza, vencimiento, caducidad o cualquier otra causa, y deberá resarcir al INSTITUTO por los mismos de acuerdo con la determinación económica que el INSTITUTO realice. El resarcimiento

FDO.: Abg. Ana María Angélica Castro Aquino. Secretaria del Consejo de Administración.
Abg. Augusto Silva González. Director de la Dirección de Inversiones.

Anexo I

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO N° XX/2023

Lote N° 29, 30 y 31 - Distrito de Mariscal Estigarribia

deberá ser abonado por la ARRENDATARIA al INSTITUTO dentro de los 60 (sesenta) días corridos a contar desde el momento en que ocurriese el eventual siniestro. -----

12.6. La ARRENDATARIA se encuentra obligada a comunicar al INSTITUTO el acaecimiento de cualquier siniestro en el inmueble, dentro del plazo máximo de 24 (veinticuatro) horas. -----

13. CLÁUSULA DÉCIMO TERCERA. DE LA FISCALIZACIÓN

13.1. EL INSTITUTO se reserva el derecho de designar un Fiscalizador que tendrá por función la verificación y control del estado del inmueble las veces que sea oportuno.-----

13.2. La ARRENDATARIA se obliga a permitir el acceso de los representantes del INSTITUTO a los efectos de proceder a la verificación anteriormente mencionada.-----

13.3. En caso que se detectare alguna anomalía en el estado del inmueble, o que incurra en violaciones contractuales, de normativas, ordenanzas o legislaciones vigentes, o se verificare la existencia de daños producidos al inmueble, el INSTITUTO intimará por escrito a la ARRENDATARIA para que proceda a la regularización pertinente y éste se compromete al cumplimiento de las instrucciones recibidas en el plazo máximo de 30 (treinta) días corridos desde la recepción de la notificación.-----

13.4. En caso de que la ARRENDATARIA no ejecute las regularizaciones o correcciones solicitadas en el plazo señalado precedentemente, el INSTITUTO estará habilitado a ejecutar la garantía otorgada.-----

13.5. El incumplimiento por parte de la ARRENDATARIA de la intimación remitida por el INSTITUTO, así como el negar el ingreso a los representantes para las verificaciones del estado del inmueble, será causal de rescisión de contrato por culpa de la ARRENDATARIA y se iniciarán automáticamente las acciones judiciales pertinentes según sea el caso. -----

14. CLÁUSULA DÉCIMO CUARTA. OBLIGACIONES DE LA ARRENDATARIA

14.1. La ARRENDATARIA deberá entregar copia autenticada de los comprobantes de pago de los servicios públicos y las tasas municipales correspondientes al Departamento de Administración de Inmuebles en el mes de diciembre de cada año, para las verificaciones correspondientes -----

14.2. La ARRENDATARIA queda igualmente obligada a resarcir al INSTITUTO por los daños y perjuicios que pudiere ocasionar la falta de cumplimiento del párrafo inmediatamente anterior y sus demás obligaciones legales y contractuales para con el INSTITUTO. -----

14.3. La ARRENDATARIA está obligada a entregar el inmueble objeto de esta locación al INSTITUTO, una vez finalizada la presente relación contractual, a más tardar al día siguiente del último día de vigencia del presente contrato o en su caso, al día siguiente de haberse concluido la locación por otra causa. -----

14.4. En caso de incumplimiento de esta obligación, la ARRENDATARIA se compromete a pagar al INSTITUTO una multa correspondiente al doble del precio del alquiler diario, por cada día de

FDO.: Abg. Ana María Angélica Castro Aquino. Secretaria del Consejo de Administración.
Abg. Augusto Silva González. Director de la Dirección de Inversiones.

Anexo I

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO N° XX/2023

Lote N° 29, 30 y 31 - Distrito de Mariscal Estigarribia

retraso en la restitución del inmueble. Para obtener el precio del alquiler diario se dividirá el precio de alquiler abonado en el último mes, entre 30 (treinta). -----

14.5. La ARRENDATARIA se obliga a no modificar el uso del inmueble para otro fin que no sea el de lo convenido en la Cláusula 1.2.-----

15. CLÁUSULA DÉCIMO QUINTA. DE LA GARANTÍA DE FIEL CUMPLIMIENTO DEL CONTRATO

15.1. La ARRENDATARIA deberá presentar en original una garantía de fiel cumplimiento del contrato por un periodo de vigencia hasta transcurrido los 60 (sesenta) días desde la finalización del contrato, por un monto de G. 240.000.000 (Guaraníes doscientos cuarenta millones), equivalente a 04 (cuatro) meses de alquiler, mediante pago en efectivo o instrumentado en un CDA, emitido por una Entidad Financiera establecida en la República del Paraguay y con calificación mínima de A endosada en garantía a favor del Instituto de Previsión Social.-----

15.2. Esta garantía solamente quedará cancelada con la devolución de esta, por parte del INSTITUTO a la ARRENDATARIA.-----

15.3. El incumplimiento de la presente cláusula, así como la no renovación (en su caso) dará derecho a la rescisión del presente contrato por parte del INSTITUTO por causa imputable a la ARRENDATARIA, previa intimación por escrito a fin de que el mismo regularice tal situación en el plazo máximo de 30 (treinta) días corridos.-----

16. CLÁUSULA DÉCIMO SÉXTA. PROHIBICIÓN DE ALTERAR EL INMUEBLE

16.1. Las partes acuerdan que queda absolutamente prohibido a la ARRENDATARIA alterar, modificar, transformar o variar parcial o totalmente la estructura o construcción interna o externa de todo el inmueble arrendado sin la expresa autorización por escrito del Consejo de Administración del INSTITUTO, para lo cual la solicitud deberá ser presentada por escrito por la ARRENDATARIA al INSTITUTO, y el mismo comunicará la aprobación o rechazo de lo planteado en el plazo máximo de 30 (treinta) días corridos. Si transcurrido el plazo mencionado, el INSTITUTO no da respuesta alguna, se considerará el silencio como una respuesta de negativa fáctica. -----

16.2. Salvo y en forma exclusiva para los siguientes: a) Instalación de Acondicionadores de Aire; b) Nuevos artefactos de iluminación; c) Instalación de nuevas canillas; d) Instalación de sistemas de seguridad y prevención de incendios; e) Los artefactos, cableados, cañerías, conductos, instalaciones, etcétera, que se incorporen al inmueble arrendado, constituyen mejoras permanentes y quedarán a favor del INSTITUTO exclusivamente y sin indemnización o reintegro alguno. -----

16.3. La ARRENDATARIA asume la obligación de que las alteraciones permitidas y citadas en el párrafo anterior, una vez finalizadas, se encuentren bien terminadas. En caso contrario serán descontadas de la garantía de fiel cumplimiento de contrato las sumas necesarias para corregir el estado de estas y, en caso de que dicha garantía no cubra la totalidad de las reparaciones necesarias, la ARRENDATARIA se compromete al pago de la diferencia previa comunicación y liquidación del saldo pendiente.-----

FDO.: Abg. Ana María Angélica Castro Aquino, Secretaria del Consejo de Administración.
Abg. Augusto Silva González, Director de la Dirección de Inversiones.

Anexo I

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO N° XX/2023

Lote N° 29, 30 y 31 - Distrito de Mariscal Estigarribia

16.4. En caso de que la ARRENDATARIA no cumpla voluntariamente con las obligaciones asumidas en esta cláusula, el INSTITUTO promoverá las acciones judiciales que correspondan.-----

17. CLÁUSULA DÉCIMO SEPTIMA. AUTORIZACIÓN

17.1. La ARRENDATARIA autoriza en forma irrevocable al INSTITUTO a que en caso de mora por más de 90 (noventa) días (Art. 9 inc. A Ley 1682/2001), o el caso de ejecución judicial derivados de incumpliendo de esta o cualquier otra obligación que tenga en el futuro con el INSTITUTO, incluya su nombre o razón social en los registros morosos de INFORMCONF u otras entidades similares. -----

17.2. Asimismo, con carácter irrevocable, autoriza al INSTITUTO a solicitar de entidades o instituciones que prestan servicios de informaciones confidenciales, datos de carácter patrimonial, financiero, comercial, así como informes de incumplimiento de obligaciones comerciales y/o legales sobre la ARRENDATARIA. -----

17.3. Igualmente autoriza al INSTITUTO a ceder o transferir datos o informaciones que podrían considerarse confidenciales a terceros que presten servicios de tratamiento automáticos de datos al INSTITUTO y a su vez a ceder estos datos a empresas u organismos que presten servicios de información sobre solvencia. -----

17.4. La ARRENDATARIA declara que los fondos destinados al pago del canon de arrendamiento provienen de origen lícito y que cumplen con las leyes y reglamentaciones de prevención de lavado de dinero. -----

18. CLÁUSULA DÉCIMO OCTAVA. LIMITACIÓN DE RESPONSABILIDAD

18.1. La ARRENDATARIA libera expresamente al INSTITUTO de responder por cualquier daño que la ARRENDATARIA y/o terceros sufran en su persona o bienes, por causas relacionadas o derivadas de esta locación y/o con el inmueble arrendado, especialmente en los hechos que se produzcan por decisiones de autoridad, hechos de terceros, caso fortuito o fuerza mayor, agresiones, inundaciones, humedades, desmoronamientos, incendios y/u otros siniestros. -----

19. CLÁUSULA DÉCIMO NOVENA. ACTA DE ENTREGA.

19.1. El INSTITUTO hace entrega del inmueble a la ARRENDATARIA, mediante un Acta de Entrega firmada por representantes de ambas partes donde se detallan las condiciones físicas en que recibe la ARRENDATARIA el inmueble.-----

19.2. El INSTITUTO realizará toma fotográfica dejando constancia documental y gráfica del estado en que la ARRENDATARIA recibe el inmueble. -----

20. CLÁUSULA VIGÉSIMA. ACTA DE RECEPCIÓN DEL INMUEBLE

20.1. Al término del periodo de vigencia del presente contrato, las partes se obligan a suscribir un Acta de Recepción del Inmueble, donde se dejará constancia de las condiciones físicas e inventario de lo recibido por el INSTITUTO por parte de la ARRENDATARIA dentro del plazo máximo de 30 (treinta) días corridos desde cumplido el periodo de vigencia del contrato. -----

FDO.: Abg. Ana María Angélica Castro Aquino. Secretaria del Consejo de Administración.
Abg. Augusto Silva González. Director de la Dirección de Inversiones.

Anexo I

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO N° XX/2023

Lote N° 29, 30 y 31 - Distrito de Mariscal Estigarribia

20.2. En caso de detectarse faltantes, perjuicios patrimoniales, deudas por cualquier concepto, afectadas al inmueble u objeto de la explotación, previas o posteriores al Acta de Recepción del Inmueble, el INSTITUTO cuantificará los gastos que representen y la ARRENDATARIA deberá pagarlos o regularizarlos. -----

20.3. La garantía de fiel cumplimiento de contrato deberá estar vigente durante todo el plazo previamente previsto y será ejecutable, aunque la fecha de finalización del contrato de arrendamiento se encuentre vencida. -----

20.4. En caso de que la ARRENDATARIA se negare a la regularización de las circunstancias señaladas precedentemente, el INSTITUTO ejecutará la garantía de fiel cumplimiento de contrato.---

21. CLÁUSULA VIGÉSIMO PRIMERA. RESCISIÓN DEL CONTRATO POR RESPONSABILIDAD DE LA ARRENDATARIA

21.1. Se establecen en forma general como causas de terminación del contrato por responsabilidad de la ARRENDATARIA cualquier incumplimiento a los términos del presente acuerdo, debiendo abonar al INSTITUTO los daños y perjuicios que correspondiere. -----

21.2. Para proceder a la rescisión del contrato por causas sobrevinientes atribuibles a la ARRENDATARIA, el INSTITUTO intimará previamente a la ARRENDATARIA para que en el término de 30 (treinta) días corridos regularice las situaciones de incumplimiento contractual, salvo lo previsto en las cláusulas especiales, en las que se establece un plazo menor para el cumplimiento de ciertas obligaciones. -----

21.3. Sin perjuicio de lo estipulado en el párrafo anterior, las partes acuerdan que son especialmente por si solas, causas de rescisión del presente contrato, las siguientes: -----

a) La falta de pago de 4 (cuatro) meses consecutivos del importe del precio de locación convenido. En este caso, se procederá conforme a lo establecido en las Cláusulas 6.5, 6.6 y 6.7.-----

b) El incumplimiento de lo previsto en las Cláusulas 12 y 15. -----

c) La reincidencia de la ARRENDATARIA en el incumplimiento de sus obligaciones.-----

21.4. Ocurridos los hechos mencionados en la presente cláusula, se acompañarán los antecedentes al Consejo de Administración del INSTITUTO y este determinará sobre la rescisión del contrato. La decisión de rescindir el contrato por causa imputable a la ARRENDATARIA le será comunicada por escrito, y a partir de la recepción de la citada notificación, sin necesidad de requerimiento judicial ni extra judicial, la ARRENDATARIA deberá abandonar el inmueble en un plazo no mayor de 24 (veinticuatro) horas, abonando todas sus obligaciones pendientes, bajo apercibimiento de iniciarse las acciones legales pertinentes, siendo de exclusiva cuenta de la ARRENDATARIA las costas, costos, honorarios y demás gastos que se demanden por tal concepto, sean éstos originados por acción judicial y/o extra judicial. -----

FDO.: Abg. Ana María Angélica Castro Aquino. Secretaria del Consejo de Administración.
Abg. Augusto Silva González. Director de la Dirección de Inversiones.

15
7p

Anexo I

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO N° XX/2023

Lote N° 29, 30 y 31 - Distrito de Mariscal Estigarribia

22. CLÁUSULA VIGÉSIMO SEGUNDA. JURISDICCIÓN Y COMPETENCIA

22.1. Las partes contratantes acuerdan que para todos los efectos legales extrajudiciales y/o judiciales emergentes directa o indirectamente de este contrato y de la relación locativa prevista en el mismo, que se someten desde ya a la jurisdicción de los tribunales de la capital de la República del Paraguay, renunciando a cualquier otro fuero o jurisdicción. -----

22.2. Para todos los efectos legales del contrato, las partes constituyen domicilios en el lugar expresado en la primera parte de este contrato y en dichos domicilios surtirán efectos todas las notificaciones (judiciales y extrajudiciales) que se practiquen entre las partes, mientras el cambio de domicilio no haya sido notificado fehacientemente y por escrito a la otra parte. -----

23. CLÁUSULA VIGÉSIMO TERCERA. PRUEBA DE CONFORMIDAD

23.1. En prueba de conformidad con todas y cada una de las cláusulas del presente contrato, firman la ARRENDATARIA y el INSTITUTO a través de sus representantes, en dos ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto, en la ciudad de Asunción a los..... días del mes de..... del año 202....

Sr. Roque Agustín Ferreira
C.I. N° 359.901
IMPORTCAM S.R.L.
Arrendataria

Dr. Vicente Mario Bataglia Araújo
C.I. N° 728.836
Presidente
Instituto de Previsión Social

FDO.: Abg. Ana María Angélica Castro Aquino, Secretaria del Consejo de Administración.
Abg. Augusto Silva González, Director de la Dirección de Inversiones.

