



Instituto de Previsión Social
Consejo de Administración

Acta N° 022/2023 de fecha 03 de abril de 2023

RESOLUCIÓN C.A. N° 022-055/2023

POR LA QUE SE APRUEBA LA PROPUESTA DE CANCELACIÓN DE DEUDA DE CÁNONES DE ARRENDAMIENTO CORRESPONDIENTE A LOS MESES DE DICIEMBRE/2020 A ENERO/2023, DE LA SRA. LISA MARÍA ROJAS, CON C.I. N° 3.015.701, POR ÚNICA VEZ; Y SE AUTORIZA LA SUSCRIPCIÓN DE UN NUEVO CONTRATO DE ARRENDAMIENTO POR EL DEPARTAMENTO N° 303 DEL EDIFICIO URUNDEY, INMUEBLE PROPIEDAD DEL INSTITUTO, INDIVIDUALIZADO COMO FINCA N° 18.211, CTA. CTE. CTRAL. N° 26-0216-12, UBICADO EN LA AVDA. SAN BLAS N° 451 DE CIUDAD DEL ESTE – PARAGUAY, POR UN PLAZO DE 05 (CINCO) AÑOS, CON VIGENCIA A PARTIR DE FEBRERO 2023.

VISTO: El Expediente Digital, identificado como CA/N° 656/2023, recepcionado en la Secretaría del Consejo de Administración, en fecha 01 de abril de 2023, el cual contiene la Nota Interna PR/GAF/N° 097/2023, de 31 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 APRUEBA LA PROPUESTA DE CANCELACIÓN DE DEUDA DE CÁNONES DE ARRENDAMIENTO CORRESPONDIENTE A LOS MESES DE DICIEMBRE/2020 A ENERO/2023, DE LA SRA. LISA MARÍA ROJAS, CON C.I. N° 3.015.701, POR ÚNICA VEZ; Y SE AUTORIZA LA SUSCRIPCIÓN DE UN NUEVO CONTRATO DE ARRENDAMIENTO POR EL DEPARTAMENTO N° 303 DEL EDIFICIO URUNDEY, INMUEBLE PROPIEDAD DEL INSTITUTO, INDIVIDUALIZADO COMO FINCA N° 18.211, CTA. CTE. CTRAL. N° 26-0216-12, UBICADO EN LA AVDA. SAN BLAS N° 451 DE CIUDAD DEL ESTE – PARAGUAY, POR UN PLAZO DE 05 (CINCO) AÑOS, CON VIGENCIA A PARTIR DE FEBRERO 2023”; y

CONSIDERANDO: Que, por Nota de fecha 06 de diciembre de 2022, la Sra. Lisa María Rojas, arrendataria del Departamento N° 303 del Edificio Urundey, inmueble propiedad del Instituto, individualizado como Finca N° 18.211, Cta. Cte. Ctrál. N° 26-0216-12, ubicado en la Avda. San Blas N° 451 de Ciudad del Este – Paraguay, presenta una propuesta de cancelación de deuda, a fin de regularizar la situación de morosidad en la que encuentra;

Que, por Memorando DIV/ADI/N° 263/2022, de fecha 15 de diciembre de 2022, el Departamento de Administración de Inmuebles, a través de la Dirección de Inversiones, ha solicitado a la Dirección Jurídica, un dictamen respecto a la viabilidad de elevar a consideración de la Máxima Autoridad, la propuesta de autorizar por única vez, la alternativa de cancelación de deuda, y la suscripción de un nuevo Contrato de Arrendamiento entre el IPS y la Sra. Lisa María Rojas, elevando a conocimiento el resultado del análisis técnico/financiero

**FDO.: DR. VICENTE MARIO BATAGLIA ARAÚJO, PRESIDENTE
LIC. LUDIA CLAUDINA SILVERA LÓPEZ / 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**



La presente resolución es de carácter público, garantizando la transparencia de la gestión pública. Se podrá acceder al mismo de forma libre, de acuerdo a la legislación 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° 022/2023 de fecha 03 de abril de 2023

RESOLUCIÓN C.A. N° 022-055/2023

realizado, conforme a las documentaciones presentadas, y a las reglamentaciones legales vigentes;

Que, por Dictamen DIJ/DDC N° 26/2023, de fecha 06 de enero de 2023, la Dirección Jurídica concluyó: *"...conforme a lo expuesto y al informe realizado por la dependencia técnica, consideramos que el presente caso, deberá ser sometido al Consejo de Administración como un financiamiento excepcional, a fin de que el mismo se expida sobre el mismo, por lo que deberán elaborar el proyecto de resolución para cada caso puntual;*

Que, por Nota Interna GAF/DIV/N° 048/2023, de fecha 27 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° 03/2023, de fecha 08 de febrero de 2023, emitido por el Departamento de Administración de Inmuebles, realizado conforme a las reglamentaciones legales vigentes, el cual concluye cuanto sigue: *"... Según resultado expuesto en el cuadro anterior, el cual asciende a G. 26.932.536.- (Guaraníes veintiséis millones novecientos treinta y dos mil quinientos treinta y seis), se concluye que a través de la alternativa planteada, la Sra. Lisa María Rojas cancelaría su deuda en concepto de Canon correspondiente a los meses de diciembre/2020 a enero/2023, la cual asciende a G. 23.420.764.- (Guaraníes veintitrés millones cuatrocientos veinte mil setecientos sesenta y cuatro), y a su vez la tasa de interés aplicada para dicho efecto, generaría un ingreso de G. 3.511.772.- (Guaraníes tres millones quinientos once mil setecientos setenta y dos), IVA incluido. Cabe resaltar que el pedido de reconocimiento de mejoras realizadas por la Sra. Lisa María Rojas, no fue considerado en el análisis de la propuesta de recuperación de las deudas acumuladas, a razón de que las mismas no fueron verificadas por el área técnica para la estimación de las mismas. En caso de que las mismas sean validadas por la Sección Tasaciones y Documentación Inmobiliaria, las mismas serán consideradas para establecer periodo de gracia, en caso de renovación y/o novación de contrato..."*;

Que, el Art. 13° de la Ley N° 98/92, faculta al Consejo de Administración a resolver sobre los inmuebles de propiedad del Instituto de Previsión Social;

Por tanto, en uso de sus atribuciones;

FDO.: DR. VICENTE MARIO BATAGLIA ARAÚJO, PRESIDENTE
LIC. LUDIA CLAUDINA SILVERA LÓPEZ / 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° 022/2023 de fecha 03 de abril de 2023

RESOLUCIÓN C.A. N° 022-055/2023

**EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DEL
INSTITUTO DE PREVISIÓN SOCIAL**

R E S U E L V E:

- 1º) Aprobar la propuesta de cancelación de deuda de cánones de arrendamiento correspondiente a los meses de diciembre/2020 a enero/2023 de la Sra. Lisa María Rojas con C.I. N° 3.015.701, 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.-----
- 2º) Autorizar la suscripción de un nuevo Contrato de Arrendamiento con la Sra. Lisa María Rojas, por el Departamento N° 303 del Edificio Urundey, inmueble propiedad del Instituto, individualizado como Finca N° 18.211, Cta. Cte. Ctral. N° 26-0216-12, ubicado en la Avda. San Blas N° 451 de Ciudad del Este - Paraguay, por un plazo de 05 (cinco) años, con vigencia a partir de febrero de 2023.-----
- 3º) Encomendar a la Dirección de Inversiones, a través del Departamento de Administración de Inmuebles, la comunicación de lo resuelto en la presente Resolución a la Sra. Lisa María Rojas, y proceder a la elaboración del contrato correspondiente, conforme al Anexo adjunto al presente acto administrativo.-----
- 4º) Establecer que el canon de arrendamiento mensual será de G. 960.000.- (Guaraníes novecientos sesenta mil), 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 (IPC) establecido por el Banco Central del Paraguay (BCP) acumulado para ese mismo periodo y, la Tasa de Interés Promedio Ponderada (TIPP), también emitida por el BCP, no debiendo ser inferior a la tasa actuarial vigente, cuyo pago deberá efectuarse del 01 (uno) al 05 (cinco) de cada mes, por mes adelantado.-----
- 5º) Establecer que el monto mensual en concepto de expensas comunes será de G. 300.000.- (Guaraníes trescientos mil), de acuerdo con el porcentaje de unidad ocupada en el Edificio, cuyo pago deberá efectuarse del 01 (uno) al 05 (cinco) de cada mes, por mes adelantado.-----

FDO.: DR. VICENTE MARIO BATAGLIA ARAÚJO, PRESIDENTE
LIC. LUDIA CLAUDINA SILVERA LÓPEZ / 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° 022/2023 de fecha 03 de abril de 2023

RESOLUCIÓN C.A. N° 022-055/2023

- 6°) Determinar que el pago del fraccionamiento, canon y expensas mensuales deberán ser realizados por la arrendataria a través del Sistema de Pago electrónico establecido por el Instituto de Previsión Social.-----
- 7°) Establecer que los cánones de alquiler vencidos o atrasados devengarán desde la expiración de sus respectivos plazos un interés moratorio del 2% (dos por ciento) mensual y el resultante del 0.0667% (cero punto cero seiscientos sesenta y siete por ciento) del precio del arrendamiento por cada día de atraso, más un interés punitivo equivalente al 30% (treinta por ciento) del interés moratorio (Art. 454° del Código Civil) con su respectivo 10% (diez por ciento) en concepto de Impuesto al Valor Agregado (IVA), sobre los intereses moratorios, conforme a las disposiciones tributarias vigentes.-----
- 8°) Establecer que al momento de suscribir el contrato la Sra. Lisa María Rojas deberá realizar y/o actualizar el depósito de Garantía, equivalente a 01 (un) mes del canon de arrendamiento.-----
- 9°) Encomendar al Presidente del Instituto de Previsión Social, la suscripción del contrato de arrendamiento entre la Sra. Lisa María Rojas y el Instituto de Previsión Social.-----
- 10°) Encomendar al Departamento de Administración de Inmuebles, dependiente de la Dirección de Inversiones, el estricto control del cumplimiento de lo establecido en la presente Resolución.-----
- 11°) 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 arrendataria.-----
- 12°) 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.-----
- 13°) Comunicar a quienes corresponda y archivar.-----
SC/sp/pb.-

**FDO.: DR. VICENTE MARIO BATAGLIA ARAÚJO, PRESIDENTE
LIC. LUDIA CLAUDINA SILVERA LÓPEZ / 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°..../2023

Edificio Urundey – Dpto. 303

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 Señora Lisa María Rojas, con C.I. N° 3.015.701, con domicilio en el Departamento N° 303 del Edificio Urundey, inmueble propiedad del Instituto, individualizado como Finca N° 18.211, Cta. Cte. Ctral. N° 26-0216-12, ubicado en la Avda. San Blas N° 451 de Ciudad del Este – Paraguay, 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 Departamento N° 303 del Edificio Urundey, inmueble propiedad del Instituto, individualizado como Finca N° 18.211, Cta. Cte. Ctral. N° 26-0216-12, ubicado en la Avda. San Blas N° 451 de Ciudad del Este – Paraguay, que será utilizado como vivienda de la Sra. Lisa María Rojas en las condiciones en que se encuentra. -----

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

2. CLÁUSULA SEGUNDA. DOCUMENTOS DEL CONTRATO

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

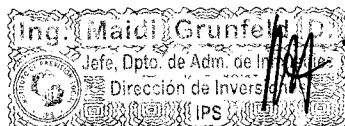
a) La Resolución del Consejo de Administración del IPS N° ----- de fecha ----- de ----- de 2023, *"POR LA QUE SE APRUEBA LA PROPUESTA DE CANCELACIÓN DE DEUDA DE CÁNONES DE ARRENDAMIENTO CORRESPONDIENTE A LOS MESES DE DICIEMBRE/2020 A ENERO/2023 DE LA SRA. LISA MARIA ROJAS CON C.I. N° 3.015.701, POR ÚNICA VEZ, Y SE AUTORIZA LA SUSCRIPCIÓN DE UN NUEVO CONTRATO DE ARRENDAMIENTO POR EL DEPARTAMENTO N° 303 DEL EDIFICIO URUNDEY, INMUEBLE PROPIEDAD DEL INSTITUTO, INDIVIDUALIZADO COMO FINCA N° 18.211, CTA. CTE. CTRAL. N° 26-0216-12, UBICADO EN LA AVDA. SAN BLAS N° 451 DE CIUDAD DEL ESTE – PARAGUAY, POR UN PLAZO DE 5 (CINCO) AÑOS, CON VIGENCIA A PARTIR DE FEBRERO 2023"*. -----

b) Copia autenticada del Documento de Identidad (C.I.) de la Arrendataria y el Fiador Solidario-----

c) Antecedentes policiales y judiciales-----

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. -----

Lic. Marcos Correa, Jefe
Sección Gestión de Bienes de Fianza
Dpto. Adm. de Inmuebles
I.P.S.



Página 1 de 11



ANEXO I

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO N°..../2023

Edificio Urundey – Dpto. 303

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 5 (cinco) años contados a partir del 01/02/2023.-----

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. 960.000 (Guaraníes novecientos sesenta mil) 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 deberá abonar en concepto de expensas comunes, conjuntamente con el pago de alquiler, la suma de **G. 300.000 (Guaraníes trescientos mil)**. -----

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

4.4. La mora en el pago del canon mensual, expensas comunes o cualquier otro compromiso de pago, 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. -----

Lic. Marcos Torres, Jefe
Sección Gestión de Bienes de Bienes
Dpto. Adm. de Inmuebles

INSTITUTO DE PREVISION SOCIAL
ANA MARIA CASTRO
Secretaria del Consejo de Administración

Ing. Maici Grunfeld IP
Jefe, Dpto. de Adm. de Bienes
Dirección de Inversiones
IPS

Página 2 de 11

INSTITUTO DE PREVISION SOCIAL
AL
Dirección de Inversiones
Gerencia Administrativa y Financiera

ANEXO I

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO N°..../2023

Edificio Urundey – Dpto. 303

5. CLÁUSULA QUINTA. SANCIÓN POR RETRASO EN LOS PAGOS

5.1. 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. -----

5.2. 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 -----

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

5.4. 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. -----

5.5. La falta de pago de 2 (dos) meses del importe del canon de alquiler estipulado, facultará al INSTITUTO a emplazar por escrito en forma fehaciente a la ARRENDATARIA para que en el término de 30 (treinta) días corridos cumpla con todas las obligaciones vencidas. -----

5.6. 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 éstos originados por acción judicial y/o extra judicial. -----

5.7. 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. -----

6. CLÁUSULA SEXTA. PROHIBICIONES. APROBACIONES. COMUNICACIONES

6.1. Todos los gastos o inversiones realizados por la ARRENDATARIA 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. -----

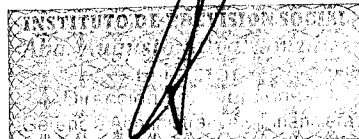
6.2. No se permite ninguna actividad o evento dentro del inmueble objeto del presente contrato, que sean contrarias a la moral, las buenas costumbres o violatorias de las leyes ambientales o de cualquier otra naturaleza. En caso de comprobarse dichas actividades o eventos, el INSTITUTO procederá a notificar 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



Ing. Marcos Correa, Jefe
Gestión de Inmuebles de Fronta
Dpto. Adm. Inmuebles
IPS



Página 3 de 4



ANEXO I

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO N°..../2023

Edificio Urundey – Dpto. 303

pasible del pago de una multa que no podrá ser inferior al 10% (diez por ciento) del canon mensual de arrendamiento. -----

7. CLÁUSULA SÉPTIMA. DE LOS GASTOS A CARGO DE LA ARRENDATARIA

7.1. Durante la vigencia del presente contrato, estarán a cargo de la ARRENDATARIA, el pago de los servicios públicos y privados, con los que cuenta o llegase a contar el inmueble, como también, las expensas mensuales del Edificio Urundey, de acuerdo al porcentaje correspondiente a la unidad arrendada.-----

7.2. La ARRENDATARIA asume a su exclusivo cargo, los gastos de mantenimiento y reparación que correspondan por los deterioros que se produzcan como consecuencia del uso del inmueble, con la obligación de devolver al INSTITUTO, en buenas condiciones al término del presente contrato o de su terminación por cualquier causa.-----

7.3. Se mencionan impensas necesarias para la conservación y mantenimiento del inmueble objeto del presente contrato, en forma no limitativa: 1) mantenimiento de cañerías; 2) reposición de pinturas; mantenimiento de puertas y cerraduras; 4) mantenimiento o reparación de instalaciones eléctricas y sus artefactos; 5) mantenimiento de griferías e instalaciones sanitarias 6) cualquier deterioro que sufra el inmueble como consecuencia del uso del mismo. -----

7.4. La ARRENDATARIA, libera al INSTITUTO del pago de cualquier avería ocurrida durante el plazo de locación.-----

8. CLÁUSULA OCTAVA. DE LAS RESPONSABILIDADES LEGALES

8.1. 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. -----

8.2. 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. -----

8.3. 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 vigencia 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.-----



Lic. Marcos Correa, Jefe
Sección Gestión de Bienes de Renta
Dpto. Adm. de Inmuebles
IPS



ANEXO I

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO N°..../2023

Edificio Urundey – Dpto. 303

9. CLÁUSULA NOVENA. PLAN DE PAGO DE DEUDA

9.1. La ARRENDATARIA se compromete a cumplir con el Plan de Cancelación de Deuda por canon de arrendamiento correspondiente a los meses de Diciembre/2020 a Enero/2023, autorizada por el Consejo de Administración del INSTITUTO, el cual deberá efectuarse de la siguiente manera:

1) DEPÓSITO INMEDIATO A LA CTA. BANCARIA DE ARRENDAMIENTOS I.P.S:

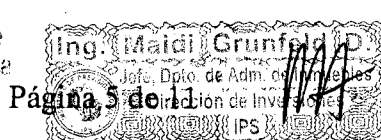
CONCEPTO	MONTO (EN G.)
DEPÓSITO INMEDIATO A LA CTA. BANCARIA DE ARRENDAMIENTOS IPS	5.000.000

2) PLAN DE FRACCIONAMIENTO:

CUOTA N°	MONTO CUOTA DE FRACCIONAMIENTO (EN G.)	MONTO INTERÉS (8%) (EN G.)	IVA 10% (EN G.)	MONTO CUOTA MENSUAL (EN G.)
1	712.258	118.520	83.078	913.856
2	716.841	113.937	83.078	913.856
3	721.453	109.325	83.078	913.856
4	726.095	104.683	83.078	913.856
5	730.767	100.011	83.078	913.856
6	735.468	95.310	83.078	913.856
7	740.200	90.578	83.078	913.856
8	744.963	85.815	83.078	913.856
9	749.756	81.022	83.078	913.856
10	754.580	76.198	83.078	913.856
11	759.435	71.343	83.078	913.856
12	764.321	66.457	83.078	913.856
13	769.239	61.539	83.078	913.856
14	774.188	56.590	83.078	913.856
15	779.169	51.609	83.078	913.856
16	784.182	46.595	83.078	913.856
17	789.228	41.550	83.078	913.856
18	794.306	36.472	83.078	913.856
19	799.416	31.361	83.078	913.856
20	804.560	26.218	83.078	913.856
21	809.736	21.041	83.078	913.856
22	814.946	15.832	83.078	913.856
23	820.190	10.588	83.078	913.856



Lic. Marcos Correa, Jefe
Sección Gestión de Bienes de Rentas
Dpto. Adm. de Inmuebles



Página 5 de 11



ANEXO I

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO N°..../2023

Edificio Urundey – Dpto. 303

24	825.467	5.311	83.078	913.856
TOTAL	18.420.764	1.517.905	1.993.867	21.932.536

9.2. La ARRENDATARIA se compromete a firmar 1 (un) pagaré por cada cuota de la deuda fraccionada, los cuales serán entregados a la ARRENDATARIA una vez que se produzca el pago efectivo de la cuota, debiendo ser retirados de las oficinas del Dpto. de Administración de Inmuebles de la Dirección de Inversiones. -----

9.3. El pago de la cuota de la deuda fraccionada deberá ser efectivizada conjuntamente con el canon de arrendamiento mensual, del 1 (uno) al 5 (cinco) de cada mes. La falta de pago de estas cuotas al vencimiento de los plazos fijados en la presente cláusula constituirá automáticamente en mora la ARRENDATARIA, sin que sea necesario para ello requerimiento judicial o extrajudicial. -----

9.4. Las cuotas vencidas o atrasadas devengarán desde la expiración de sus respectivos plazos un interés moratorio del 2% mensual más un interés punitivo equivalente al 30% (treinta por ciento) del interés moratorio (Art. 454 del Código Civil). -----

9.5 La falta de cumplimiento del Plan de Cancelación de Deuda por parte de la ARRENDATARIA, facultará al INSTITUTO 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.-----

10. CLÁUSULA DÉCIMA. RESCISIÓN DE CONTRATO

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

11. CLÁUSULA DÉCIMO PRIMERA. DE LA FISCALIZACIÓN

11.1. 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. -----

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

11.3. 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 verifique la existencia de daños producidos al inmueble, el INSTITUTO intimará por escrito a la ARRENDATARIA para que proceda a la regularización pertinente y ésta se compromete al cumplimiento de las instrucciones recibidas en el plazo máximo de 30 (treinta) días corridos desde la recepción de la notificación.-----



Lic. Marcos Correa, Jefe
Sección Gestión de Bienes de Renta
Dpto. Adm. de Inmuebles
IPS



Página 6 de 11



ANEXO I

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO N°..../2023

Edificio Urundey – Dpto. 303

11.4. 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.-----

11.5. 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. -----

12. CLÁUSULA DÉCIMO SEGUNDA. OBLIGACIONES DE LA ARRENDATARIA

12.1. 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. -----

12.2. 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. -----

12.3. 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. -----

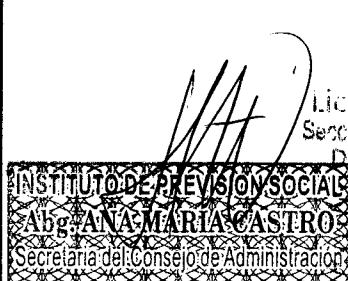
12.4. En caso de incumplimiento de esta obligación, la ARRENDATARIA se compromete a pagar al INSTITUTO una multa correspondiente al doble del precio del alquiler diario, por cada día de retraso en la restitución del inmueble. Para obtener el precio del alquiler diario se dividirá el precio de alquiler abonado en el último mes, entre 30 (treinta). -----

12.5. 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.-----

13. CLÁUSULA DÉCIMO TERCERA. DE LA GARANTÍA DE FIEL CUMPLIMIENTO DEL CONTRATO

13.1. La ARRENDATARIA deberá realizar un depósito en concepto de garantía equivalente a 1 (un) mes de canon de arrendamiento, suma ésta que no podrá ser imputable al pago de los cánones de arrendamiento, conforme lo establece el Artículo 12 del Reglamento de Arrendamientos Inmobiliarios (Res. C.A. N° 036-020/13). -----

13.2. La garantía de fiel cumplimiento deberá ser actualizado por el ajuste del canon de alquiler, dicha suma deberá ser abonada al momento en que se produzca el ajuste respectivo, conforme lo establece el Artículo 13 del Reglamento de Arrendamientos Inmobiliarios (Res. C.A. N° 036-020/13). -----



Lic. Marcos Correa, Jefe
Sección Gestión de Bienes del Rent
Dpto. Adm. de Inmuebles
PS



Página 7 de 11



ANEXO I

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO N°..../2023

Edificio Urundey – Dpto. 303

13.3. La garantía de fiel cumplimiento de contrato se hará efectiva si el INSTITUTO determinare la rescisión del contrato por causa imputable a la ARRENDATARIA, conforme a la ley, al reglamento o al contrato. -----

13.4 El INSTITUTO deberá reintegrar a la ARRENDATARIA, dentro de los 60 (sesenta) días calendarios siguientes a la terminación de la relación arrendaticia, la suma recibida como garantía de las obligaciones de la ARRENDATARIA, siempre que la suma respectiva no necesite ser utilizada para acondicionar el inmueble arrendado por hallarse en malas condiciones y que haya cumplido con todas sus obligaciones contractuales. El incumplimiento de algunas de las cláusulas contractuales impondrá la pérdida del derecho de restitución de la garantía, conforme lo establece el Artículo 15 del Reglamento de Arrendamientos Inmobiliarios (Res. C.A. N° 036-020/13). -----

13.5. Esta garantía solamente quedará cancelada con la devolución de la misma, por parte del INSTITUTO a la ARRENDATARIA, en caso de no ser ejecutada al término del Contrato. La ARRENDATARIA deberá suscribir un recibo de retiro de la garantía original, asentando sus datos personales y suscribiendo el Acta de Retiro de Garantía. -----

13.6. El incumplimiento de la presente cláusula, así como la no actualización 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 la misma regularice tal situación en el plazo máximo de 30 (treinta) días corridos. -----

14. CLÁUSULA DÉCIMO CUARTA. PROHIBICIÓN DE ALTERAR EL INMUEBLE

14.1. 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. -----

14.2. 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. -----

14.3. 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 éstas 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. -----



Lic. Marcos Correa, Jefe
Sección Gestión de Planes de Renta
Dpto. Adm. de Inmuebles
IPS



Página 8 de 11



ANEXO I

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO N°..../2023

Edificio Urundey – Dpto. 303

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

15. CLÁUSULA DÉCIMO QUINTA. AUTORIZACIÓN

15.1. 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. -----

15.2. 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. -----

15.3. 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. -----

15.4. 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. -----

16. CLÁUSULA DÉCIMO SEXTA. LIMITACIÓN DE RESPONSABILIDAD

16.1. 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. -----

17. CLÁUSULA DÉCIMO SÉPTIMA. FIANZA SOLIDARIA

17.1 El/La Señor/a _____, con C.I. N° _____, domiciliado/a en _____, se constituye en fiador/a solidario/a y pagador/a principal de todo lo que adeudare la ARRENDATARIA, así como de todas las demás obligaciones que emanen de este contrato, renunciando al beneficio de la excusión. Esta fianza quedará subsistente hasta el pago de todas las obligaciones contraídas por la ARRENDATARIA como consecuencia del presente contrato. -----

18. CLÁUSULA DÉCIMO OCTAVA. ACTA DE RECEPCIÓN DEL INMUEBLE

18.1. 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 de parte de la ARRENDATARIA dentro del plazo máximo de 30 (treinta) días corridos desde cumplido el periodo de vigencia del contrato. -----

Lic. Marcos Correa, Jefe
Sección Gestión de Bienes de Renta
Adm. de Inmuebles
IPS
INSTITUTO DE PREVISIÓN SOCIAL
Abg. ANA-MARIA CASTRO
Secretaría del Consejo de Administración

Ing. Maldí Grunfeld, D.
Jefe, Dpto. de Adm. de Inmuebles
Dirección de Inversión
IPS
Página 9 de 11

INSTITUTO DE PREVISIÓN SOCIAL
Abg. ANA-MARIA CASTRO
Secretaría del Consejo de Administración
Dirección de Inversión
Gerencia Administrativa y Financiera

ANEXO I

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO N°..../2023

Edificio Urundey – Dpto. 303

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

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

19. CLÁUSULA DÉCIMO NOVENA. RESCISIÓN DEL CONTRATO POR RESPONSABILIDAD DE LA ARRENDATARIA

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

19.2. 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. -----

19.3. Sin perjuicio de lo estipulado en el párrafo anterior, las partes acuerdan que son especialmente por sí 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 5.5, 5.6 y 5.7.-----
- b) El incumplimiento de lo previsto en las Cláusula 9 y 13. -----
- c) La reincidencia de la ARRENDATARIA en el incumplimiento de sus obligaciones. -----

19.4. Ocurridos los hechos mencionados en la presente cláusula, se acompañarán los antecedentes al Consejo de Administración del INSTITUTO y éste 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. -----

20. CLÁUSULA VIGÉSIMA. JURISDICCIÓN Y COMPETENCIA

20.1. 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. -----

Lic. Marcos Correa, Jefe
Sección Gestión de Bienes de Bienes
Dpto. Adm. de Inmuebles

**INSTITUTO DE PREVISIÓN SOCIAL
ALBA ANA MARIA CASTRO
Secretaria del Consejo de Administración**

Ing. [Maldi Grunfeld]
Jefe, Dpto. de Adm. de Inmuebles
Dirección de Inversión

Página 10 de 11

Ing. [Maldi Grunfeld]
Jefe, Dpto. de Adm. de Inmuebles
Dirección de Inversión

ANEXO I

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO N°..../2023

Edificio Urundey – Dpto. 303

20.2. 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. -----

21. CLÁUSULA VIGÉSIMO PRIMERA. PRUEBA DE CONFORMIDAD

21.1. En prueba de conformidad con todas y cada una de las cláusulas del presente contrato, firman la ARRENDATARIA, FIADOR/A SOLIDARIO/A y el INSTITUTO a través de su representante, 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.... -----

Sra. Lisa María Rojas
C.I. N° 3.015.701
Arrendataria

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



C.I. N°
Fiador/a Solidario/a

Lic. Marcos Correa, Jefe
Sección Gestión de Bienes de Inmuebles
Dpto. Adm. de Inmuebles
IPS

