



Instituto de Previsión Social
Consejo de Administración

Acta N° 034/2023 de fecha 07 de junio de 2023

RESOLUCIÓN C.A. N° 034-035/2023

POR LA QUE SE AUTORIZA LA SUSCRIPCIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO ENTRE EL INSTITUTO DE PREVISIÓN SOCIAL Y LA FIRMA KOTOR S.A., POR LAS FINCAS N° 12.192 Y 12.193 CON CTA. CTE. CTRAL. N° 13-0315-09/10/11, Y 13-0315-12/13/14, UBICADO EN NIVACLE E/ ANTILLAS Y GUIRNALDAS, CIUDAD DE LAMBARÉ, POR UN PLAZO DE 20 (VEINTE) AÑOS.

VISTO: El Expediente Digital identificado como CA/N° 959/2023, recepcionado en la Secretaría del Consejo de Administración, en fecha 18 de mayo de 2023, el cual contiene la Nota Interna PR/GAF/N° 135/2023, de fecha 18 de mayo 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 KOTOR S.A., POR LAS FINCAS N° 12.192 Y 12.193 CON CTA. CTE. CTRAL. N° 13-0315-09/10/11, Y 13-0315-12/13/14, UBICADO EN NIVACLE E/ ANTILLAS Y GUIRNALDAS, CIUDAD DE LAMBARÉ, POR UN PLAZO DE 20 (VEINTE) AÑOS"; y

CONSIDERANDO: Que, en fecha 09 de marzo de 2023, la firma KOTOR S.A., ha presentado una nota identificada en Mesa de Entrada General e Informaciones como EXP-0000-2023-018549, a través de la cual solicitó el arrendamiento de los inmuebles propiedad del IPS, identificados Finca N° 12.192 y 12.193 con Cta. Cte. Ctral. N° 13-0315-09/10/11, y 13-0315-12/13/14, ubicado en Nivacle e/ Antillas y Guirnaldas, Ciudad de Lambaré, por un periodo de 20 años, según el siguiente detalle:

"...Canon mensual en guaraníes: 8.000.000.-

Años de gracia: 2 años

Inversión Económicamente Comprometida en guaraníes: 1.697.865.100.-

Breve descripción del proyecto: Servicio de almacenaje empresarial...";

Que, por Informe Técnico DIV/ADI/N° 012/2023, de fecha 31 de marzo de 2023, el Departamento de Administración de Inmuebles, con base en las documentaciones presentadas por el oferente y conforme a las reglamentaciones legales vigentes, expone lo siguiente:

"El análisis Técnico/Financiero de la Oferta de Canon + Inversión presentada por la Firma KOTOR S.A., fue realizado por el Departamento 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."

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



Este documento 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° 034/2023 de fecha 07 de junio de 2023

RESOLUCIÓN C.A. N° 034-035/2023

Análisis Técnico:

La Planilla de Cómputos Métricos y Presupuesto presentada por la firma KOTOR S.A., fue analizado por la Sección Tasaciones y Documentación Inmobiliaria, que a través del Memorándum ADI/AD1/N° 32/2023, de fecha 27/03/2023, concluye 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. 1.697.865.100.- (Guaraníes mil seiscientos noventa y siete millones ochocientos sesenta y cinco mil cien).

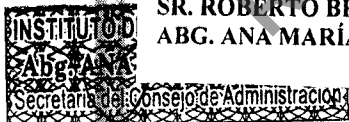
Análisis Financiero:

PROPUESTA KOTOR S.A. (CANON + INVERSIÓN)	
CONCEPTO	GUARANÍES
CANON	8.000.000
INVERSIÓN	1.697.865.100

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 RCA 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.

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° 034/2023 de fecha 07 de junio de 2023

RESOLUCIÓN C.A. N° 034-035/2023

CÁLCULO DEL VALOR ACTUAL NETO (VAN):

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	8.000.000				
Inversión Comprometida	1.697.865.100				
Valor residual sobre IEC	849.932.550				
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			2.692.004.260
1	8.000.000				
2	8.000.000				
3	8.000.000	768.000	96.000.000	96.000.000	
4	8.768.000	841.728	105.216.000	105.216.000	
5	9.609.728	922.534	115.316.736	115.316.736	
6	10.532.262	1.011.097	126.387.143	126.387.143	
7	11.543.359	1.108.182	138.520.308	138.520.308	
8	12.651.521	1.214.546	151.818.258	151.818.258	
9	13.866.068	1.331.142	166.392.811	166.392.811	
10	15.197.210	1.458.932	182.366.521	182.366.521	
11	16.656.142	1.598.990	199.873.707	199.873.707	
12	18.255.132	1.752.493	219.061.582	219.061.582	
13	20.007.625	1.920.732	240.091.494	240.091.494	
14	21.928.356	2.105.122	263.140.278	263.140.278	
15	24.033.479	2.307.214	288.401.744	288.401.744	
16	26.340.693	2.528.706	316.088.312	316.088.312	
17	28.869.399	2.771.482	346.432.790	346.432.790	
18	31.640.861	3.037.523	379.690.338	379.690.338	
19	34.678.364	3.329.125	416.140.610	416.140.610	
20	38.007.509	3.648.721	456.090.109	456.090.109	
VAN ANUAL					134.600.212

Son G. 134.600.212.- (Guaraníes ciento treinta y cuatro millones seiscientos mil doscientos doce).

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:

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° 034/2023 de fecha 07 de junio de 2023

RESOLUCIÓN C.A. N° 034-035/2023

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

VALOR RESIDUAL ANUAL DE LA I.E.C.	
CONCEPTO	GUARANÍES
Inversión Económica Comprometida (IEC)	1.697.865.100
% Valor Residual - IEC (20 años)	50%
Monto del Valor Residual IEC	848.932.550
Monto del Valor Residual (anual)	42.446.628

- Valor del inmueble según SAP : G. 1.521.833.093 (Guaraníes mil quinientos veintiún millones ochocientos treinta y tres mil noventa y tres)

CÁLCULO DE RENTABILIDAD DE LA OFERTA:

ANÁLISIS RENTABILIDAD OFERTA			
VAN (VALOR ANUAL)	VALOR RESIDUAL	VALOR INMUEBLE	RENTABILIDAD %
134.600.212	42.446.628	1.521.833.093	11,63

Conforme al análisis realizado, la propuesta presentada por la firma KOTOR S.A, generaría una rentabilidad anual de 11.63% en relación al 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 KOTOR S.A., posee capacidad financiera para solventar la propuesta de arrendamiento + inversión presentada, se ha procedido a realizar el análisis de las documentaciones:

- Balance General de los 3 (tres) ejercicios cerrados declarados a la SET.
- Certificado de cumplimiento tributario.
- Declaración Jurada de Impuesto a la Renta Personal Rentas y Ganancias de Capital, del representante legal de la firma.

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° 034/2023 de fecha 07 de junio de 2023

RESOLUCIÓN C.A. N° 034-035/2023

Concepto	Valor Guaraníes
Declaración Jurada de Impuesto a la Renta Personal Rentas y Ganancias de Capital, del representante legal de la firma. AÑO 2022	2.983.735.833
A -Ingresos Brutos	2.983.735.833
Canon de Arrendamiento (anual)	96.000.000
Inversión Comprometida (promedio anual)	84.893.255
B- Total Canon + Inversión (anual)	180.893.255
Total (A- B)	2.802.842.578

Conforme a las documentaciones presentadas, se constata que la Firma KOTOR S.A. cuenta con capacidad financiera para solventar la oferta de arrendamiento + inversión presentada.

Conclusión:

Conforme al análisis Técnico/Financiero realizado, se concluye que la Oferta de Arrendamiento + Inversión presentada por la Firma KOTOR S.A., resulta económicamente conveniente para el IPS, en atención a que la misma generaría una rentabilidad anual de 11,63% en relación al valor de la superficie solicitada, en un plazo de 20 años."

Que, en fecha 03 de mayo de 2023, la Dirección Jurídica, ha emitido el Dictamen DIJ/DDC N° 420/2023, con el análisis legal pertinente, el cual concluye:

"...esta Dirección Jurídica no observa impedimentos legales en cuanto a que las partes acuerden en celebrar un contrato de arrendamiento con las estimaciones realizadas por las áreas competentes, 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, 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° 034/2023 de fecha 07 de junio de 2023

RESOLUCIÓN C.A. N° 034-035/2023

**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 KOTOR S.A., por las Fincas N° 12,192 y 12,193 con Cta. Cte. Ctral. N° 13-0315-09/10/11, y 13-0315-12/13/14, ubicado en Nivacle e/ Antillas y Guimaldas, Ciudad de Lambaré, 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 KOTOR S.A., 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 forma parte de la presente Resolución.-----
- 3º) Establecer que el canon de arrendamiento mensual será de G. 8.000.000.- (Guaraníes ocho 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 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 KOTOR S.A. deberá contratar una Póliza de Seguro contra todo Riesgo incluido incendios, por un monto inicial de G. 1.368.655.100.- (Guaraníes mil trescientos sesenta y ocho millones seiscientos cincuenta y cinco mil cien), 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.-----

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° 034/2023 de fecha 07 de junio de 2023

RESOLUCIÓN C.A. N° 034-035/2023

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. 32.000.000.- (Guaraníes treinta y dos 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 KOTOR S.A., con RUC N° 80099991-6, representado por el Sr. Branko Vuckovich, con C.I. N° 2.219.023, conforme a lo 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 del Arrendatario.-----
- 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/fm/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° XX/2023

KOTOR S.A.

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 Araujo, 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 KOTOR S.A., con RUC N° 80099991-6, representada por el Sr. Branko Vuckovich, con C.I. N° 2.219.023, con domicilio en la calle San Roque González de Santacruz 348 c/ Dr. Eulogio Estigarribia 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° 12.192 y 12.193 con Cta. Cte. Ctral. N° 13-0315-09/10/11, y 13-0315-12/13/14, ubicado en Nivacle e/ Antillas y Guirnaldas, Ciudad de Lambaré, para el desarrollo de un proyecto de servicio de almacenaje empresarial.-----

1.2. Se deja expresa constancia que el inmueble arrendado sólo podrá ser destinado al servicio de almacenaje empresarial, 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-0000-2023-018549.-----

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 KOTOR S.A., POR LAS FINCAS N° 12.192 Y 12.193 CON CTA. CTE. CTRAL. N° 13-0315-09/10/11, Y 13-0315-12/13/14, UBICADO EN NIVACLE E/ ANTILLAS Y GUIRNALDAS, CIUDAD DE LAMBARÉ, POR UN PLAZO DE 20 (VEINTE) AÑOS"**-----

d) La Garantía de Fiel Cumplimiento del Contrato.-----

e) La Póliza de Seguro contra todo Riesgo.-----

INSTITUTO PREVISION SOCIAL
ARQ. MARGRIT ROBALO
Jefa de Sección
Tasaciones y Documentación
Inmobiliaria
Dpto. de Adm. de Inmuebles
Dirección de Inversiones

Página 1 de 11
Lic. Marcos Correa, Jefe
Sección Gestión de Bienes de Renta
Dpto Adm de Inmuebles
IPS

INSTITUTO DE PREVISION SOCIAL
Abg. ANA MARIA CASTRO
Secretaria del Consejo de Administración
Ing. Maidi Grunfeld D.
Jefe, Dpto. de Adm. de Inmuebles
Dirección de Inversiones
IPS

INSTITUTO DE PREVISION SOCIAL
Abg. Augusto Silva González
Director
Dirección de Inversiones
Gerencia Administrativa y Financiera

Anexo I

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO N° XX/2023

KOTOR S.A.

f) Copia autenticada del Documento de Identidad (C.I.) del representante de la firma ARRENDATARIA.-----

g) Copia de los documentos que acrediten la representación legal del firmante.-----

h) Constancia de inscripción en el Registro Único del Contribuyente.-----

i) Certificado de Cumplimiento Tributario.-----

j) Declaración Jurada de no encontrarse en Informconf.-----

k) Certificado de 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. -----

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. 8.000.000.-** (ocho 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 arrendaticia, de acuerdo al Índice de Precio al Consumidor establecido por el Banco Central

Anexo I

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO N° XX/2023

KOTOR S.A.

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 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. 1.697.865.100 (Guaraníes mil seiscientos noventa y siete millones ochocientos sesenta y cinco mil cien), 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 -----

Los intereses previamente mencionados se imputarán a partir del 6° (sexto) día de cada mes -----

INSTITUTO DE PREVISION SOCIAL
ARQ. MARGRIT ROBALO
Jefa de Sección
Tasaciones y Documentación
Inmobiliaria
Dpto. de Adm. de Inmuebles
Dirección de Inversiones

Página 3 de 11
Ing. Marcos Correa, Jefe
Sección Gestión de Bienes de Renta
Dpto. Adm. de Inmuebles
IPS

Ing. Maidi Grunfeld ID
Jefe, Dpto. de Adm. de Inmuebles
Dirección de Inversiones
IPS

INSTITUTO DE PREVISION SOCIAL
Abg. Augusto Silva González
Director
Dirección de Inversiones
Gerencia Administrativa y Financiera

Anexo I

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO N° XX/2023

KOTOR S.A.

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. -----

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 la locación, aunque sean necesarias o urgentes y las toma a su cargo, renunciando a todo

INSTITUTO DE PREVISION SOCIAL
R.O. MARGRIT ROBALO
Jefa de Sección
Tasaciones y Documentación
Inmobiliaria
Dpto. de Adm. de Inmuebles
Dirección de Inversiones

Página 4 de 11
C. Marcos Correa, Jefe
Sección Gestión de Bienes de Renta
Dpto. Adm. de Inmuebles
IPS

Ing. Maldí Grunfeld D.
Jefe, Dpto. de Adm. de Inmuebles
Dirección de Inversiones
IPS

INSTITUTO DE PREVISION SOCIAL
Abg. Augusto Silva González
Director
Dirección de Inversiones
Gerencia Administrativa y Financiera

Anexo I

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO N° XX/2023

KOTOR S.A.

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. -----

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 DE INCENDIO, a partir de la fecha de la firma del contrato que deberá garantizar los riesgos que puedan presentarse durante la ejecución de los trabajos de mejoras.

INSTITUTO PREVISION SOCIAL
MARGRIT ROBALO
Jefa de Sección
Tasaciones y Documentación
Inmobiliaria
Dpto. de Adm. de Inmuebles
Dirección de Inversiones

C. Marco P. González, Jefe
Sección Gestión de Bienes de Renta
Dpto. Adm. de Inmuebles
IPS

Ing. Maidi Grunfeld, D.
Jefe, Dpto. de Adm. de Inmuebles
Dirección de Inversiones
IPS

INSTITUTO DE PREVISION SOC.
Abg. Augusto Silva González
Director
Dirección de Inversiones
Gerencia Administrativa y Financ.

Anexo I

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO N° XX/2023

KOTOR S.A.

construcciones, instalaciones, inundaciones, desmoronamiento, movimiento de suelo, responsabilidad civil a personas o cosas, responsabilidad civil a bienes de terceros, remoción de escombros, maquinarias y equipos del Contratista y que salvaguarde las instalaciones transferidas al IPS.

12.2. El monto inicial de la PÓLIZA DE SEGURO CONTRA TODO RIESGO INCLUIDO INCENDIO será de G. 1.368.655.100 (Guaraníes mil trescientos sesenta y ocho millones seiscientos cincuenta y cinco mil cien), 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	1.503.055.100
A partir del mes 37	1.590.055.100

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 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 inmuebles para proceder a la verificación anteriormente mencionada. -----

En caso que se detectare alguna anomalía en el estado del inmueble, o que incurra en incumplimientos contractuales, de normativas, ordenanzas o legislaciones vigentes, o se verifique la

INSTITUTO PREVISION SOCIAL
ARQ. MARGRIT ROBALO
Jefa de Sección
Tasaciones y Documentación
Inmobiliaria
Dpto. de Adm. de Inmuebles
Dirección de Inversiones

Ing. Marcos Gorrea, Jefe
Sección Gestión de Bienes de Renta
Dpto. Adm. de Inmuebles
IPS

Ing. Mairi Grunfeld, D.
Jefe, Dpto. de Adm. de Inmuebles
Dirección de Inversiones
IPS

INSTITUTO DE PREVISION SOCIAL
Abg. Augusto Silva Bonza
Director
Dirección de Inversiones
Gerencia Administrativa y Financiera

Anexo I

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO N° XX/2023

KOTOR S.A.

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. -----

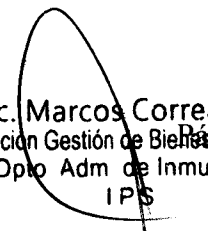
14.4. En caso de incumplimiento de esta obligación, la ARRENDATARIA se compromete a pagar al INSTITUTO una multa correspondiente al doble del precio del alquiler diario, por cada día de retraso en la restitución del inmueble. Para obtener el precio del alquiler diario se dividirá el precio de alquiler 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

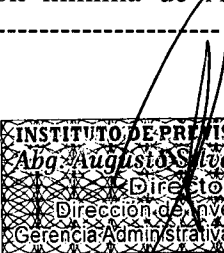
15.1. La ARRENDATARIA deberá presentar en original una garantía de fiel cumplimiento del contrato por un periodo de vigencia hasta transcurrido los 60 (sesenta) días desde la finalización del contrato, por un monto de G. 32.000.000 (Guaraníes treinta y dos millones), equivalente a 04 (cuatro) meses de 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.-----


INSTITUTO PREVISION SOCIAL
ARQ. MARGRIT ROBALO
Jefa de Sección
Tasaciones y Documentación
Inmobiliaria
Dpto. de Adm. de Inmuebles
Dirección de Inversiones


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


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


Ing. Mardí Grunfeld D
Jefe, Dpto. de Adm. de Inmuebles
Dirección de Inversiones
IPS


INSTITUTO DE PREVISION SOCIAL
Abg. Augusto Silva González
Director
Dirección de Inversiones
Gerencia Administrativa y Financiera

Anexo I

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO N° XX/2023

KOTOR S.A.

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.-----

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.-----

INSTITUTO PREVISION SOCIAL
ARQ. MARGRIT ROBALO
Jefa de Sección
Tasaciones y Documentación
Inmobiliaria
Dpto. de Adm. de Inmuebles
Dirección de Inversiones

Página 8 de 11
Lic. Marcos Correa, Jefe
Sección Gestión de Bienes de Renta
Dpto. Adm. de Inmuebles
IPS

INSTITUTO DE PREVISION SOCIAL
Abg. ANA MARIA CASTILLO
Secretaria del Consejo de Administración

Ing. Maidi Grunfeld ID
Jefe, Dpto. de Adm. de Inmuebles
Dirección de Inversiones
IPS

INSTITUTO DE PREVISION SOCIAL
Abg. Augusto Silva González
Director
Dirección de Inversiones
Gerencia Administrativa y Financiera

Anexo I

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO N° XX/2023

KOTOR S.A.

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. -----

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.---

INSTITUTO PREVISION SOCIAL
ARQ. MARGRIT ROBALO
Jefa de Sección
Tasaciones y Documentación
Inmobiliaria
Dpto. de Adm. de Inmuebles
Dirección de Inversiones

Lic. Marcos Corrales de 11
Sección Gestión de Bienes de Renta
Dpto. Adm. de Inmuebles
IAS

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

Ing. Maida Grunfeld
Jefe, Dpto. de Adm. de Inmuebles
Dirección de Inversiones

INSTITUTO DE PREVISION SOCIAL
Abg. Augusto Silva González
Director
Dirección de Inversiones
Gerencia Administrativa y Financiera

Anexo I

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO N° XX/2023

KOTOR S.A.

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 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 6.5, 6.6 y 6.7.-----

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

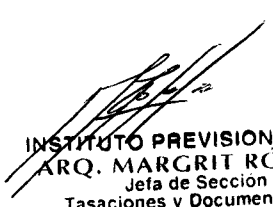
c) La reincidencia de la ARRENDATARIA en el incumplimiento de sus obligaciones.-----

21.4. Ocurredos 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. -----

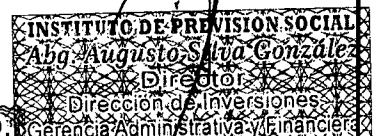
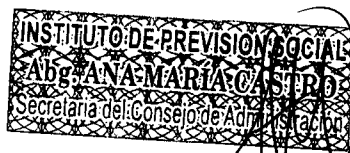
22. CLÁUSULA VIGÉSIMO SEGUNDA. JURISDICCIÓN Y COMPETENCIA

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. -----


INSTITUTO PREVISION SOCIAL
ARQ. MARGRIT ROBALO
Jefa de Sección
Tasaciones y Documentación
Inmobiliaria
Dpto. de Adm. de Inmuebles
Dirección de Inversiones

LIC. MARCOS GARCIA Jefe de 11
Sección Gestión de Bienes de Renta
Dpto Adm de Inmuebles
IPS



Anexo I

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO N° XX/2023

KOTOR S.A.

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. Branko Vuckovich
C.I. N° 2.219.023
KOTOR S.A.
Arrendataria

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

INSTITUTO DE PREVISION SOCIAL
ABQ. MARGRIT ROBALO
Jefa de Sección
Tasaciones y Documentación
Inmobiliaria
Dpto. de Adm. de Inmuebles
Dirección de Inversiones

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

Jefe, Dpto. de Adm. de Inmuebles
Dirección de Inversiones
IPS

INSTITUTO DE PREVISION SOCIAL
Abg. Augusto Silva González
Director
Dirección de Inversiones
Gerencia Administrativa y Financiera

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