



Instituto de Previsión Social
Consejo de Administración

Acta N° 036/2023 de fecha 21 de junio de 2023

RESOLUCIÓN C.A. N° 036-051/2023

POR LA QUE SE AUTORIZA LA SUSCRIPCIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO ENTRE EL INSTITUTO DE PREVISIÓN SOCIAL Y LA FIRMA SAN JUAN ALIMENTOS S.A., POR ESPACIOS DENTRO DEL HOSPITAL DE ESPECIALIDADES QUIRÚRGICAS INGAVI, PARA LA INSTALACIÓN Y EXPLOTACIÓN DEL SERVICIO DE CAFETERÍA, POR UN PLAZO DE 10 (DIEZ) AÑOS.

VISTO: El Expediente Digital, identificado como C.A. N° 1275/2023, recepcionado en la Secretaría del Consejo de Administración, en fecha 21 de junio de 2023, el cual contiene la Nota Interna PR/GAF/N° 218/2023, de fecha 21 de junio de 2023, de la Gerencia Administrativa y Financiera, por el 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 SAN JUAN ALIMENTOS S.A., POR ESPACIOS DENTRO DEL HOSPITAL DE ESPECIALIDADES QUIRÚRGICAS INGAVI PARA LA INSTALACIÓN Y EXPLOTACIÓN DEL SERVICIO DE CAFETERÍA, POR UN PLAZO DE 10 (DIEZ) AÑOS"; y

CONSIDERANDO: Que, en fecha 13/06/2023, la firma SAN JUAN ALIMENTOS S.A., ha presentado la nota identificada en Mesa de Entrada de la Dirección de Inversiones como ND9-6924-2023-000073, a través de la cual solicitó el arrendamiento de espacios para la instalación de cafeterías saludables, dentro del predio del Hospital Quirúrgicas Ingavi, según el siguiente detalle:

- Canon mensual ofertado: G. 10.000.000 (Guaraníes diez millones).
- Años de gracia: 2 (dos) años.
- Vigencia de Contrato: 10 años.
- Inversión Económica Comprometida: G. 730.805.300 (Guaraníes setecientos treinta millones ochocientos cinco mil trescientos).
- Descripción del Proyecto: Instalación de Cafetería;

Que, por Memorando DIV/ADI/N° 128/2023, de fecha 16 de junio de 2023, la Dirección de Inversiones ha requerido a la Dirección del Hospital de Especialidades Quirúrgicas Ingavi, se expida respecto a la viabilidad de la implementación del servicio en el establecimiento de salud a su cargo, así como el informe técnico de la Dirección de Infraestructura, para proceder a realizar los trabajos de estimación y/o validación de cánones ofertados, y posteriormente elevar

FDQ.: 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
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° 036/2023 de fecha 21 de junio de 2023

RESOLUCIÓN C.A. N° 036-051/2023

a conocimiento y consideración del Consejo de Administración, el resultado de los análisis realizados, a través de un informe técnico;

Que, en fecha 20 de junio de 2023, la Dirección del Hospital de Especialidades Quirúrgicas Ingavi, otorgó su parecer favorable respecto a la instalación y servicio de cafetería en el establecimiento de salud a su cargo;

Que, por Providencia N° 131/2023, de fecha 20 de junio de 2023, la Dirección de Infraestructura, ha confirmado la disponibilidad de los espacios respecto a las áreas propuestas;

Que, por Memorando GAF/DIV/N° 115/2023, de fecha 21 de junio 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° 32/2023 de fecha 20/06/2023, emitido por el Dpto. de Administración de Inmuebles, el cual concluye lo siguiente:

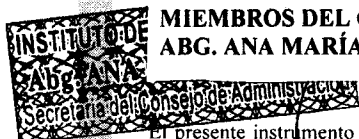
"...CONCLUSIÓN:

Conforme a la autorización otorgada por la Dirección del Hospital de Especialidades Quirúrgicas Ingavi y la Dirección de Infraestructura, y al análisis realizado por la Sección Tasaciones y Documentación Inmobiliaria, se concluye que la oferta presentada por la firma San Juan Alimentos S.A., resultaría económicamente conveniente para el IPS en atención a que las rentas generadas serán destinadas a reforzar el Fondo Común de Jubilaciones y Pensiones (F.C.J.P.)."

Que, por Dictamen DIJ/DJU N° 625/2023, de fecha 21 de junio de 2023, la Dirección Jurídica, concluyó cuanto sigue: *"...ésta Dirección Jurídica no observa impedimentos legales para la suscripción de Contrato de Arrendamiento entre el Instituto de Previsión Social y la firma San Juan Alimentos S.A. con RUC N° 80061067-9, para la instalación y explotación del Servicio de Cafetería en el Hospital de Especialidades Quirúrgicas Ingavi, por un plazo de 10 (diez) años, de acuerdo a la propuesta realizada por la firma y los informes elevados por las dependencias técnicas, 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";*

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

**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
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° 036/2023 de fecha 21 de junio de 2023

RESOLUCIÓN C.A. N° 036-051/2023

Por tanto, en uso de sus atribuciones;

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

RESUELVE:

- 1º) Autorizar la suscripción del Contrato de Arrendamiento entre el Instituto de Previsión Social y la firma San Juan Alimentos S.A., por espacios dentro del Hospital de Especialidades Quirúrgicas Ingavi para la instalación y explotación del servicio de cafetería, por un plazo de 10 (diez) años.-----
- 2º) 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 firma San Juan Alimentos 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 10 (diez) fojas y forma parte de la presente Resolución.-----
- 3º) Encomendar al Presidente del Instituto de Previsión Social, la suscripción del Contrato de Arrendamiento entre la firma San Juan Alimentos S.A. y el Instituto de Previsión Social.-
- 4º) 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.-----
- 5º) 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 las firmas Arrendatarias.-----
- 6º) Encomendar a la Dirección del Hospital de Especialidades Quirúrgicas Ingavi, cuyo espacio es objeto de arrendamiento para la instalación y explotación del servicio de cafetería, la fiscalización de las condiciones de servicio y calidad de los productos otorgados por la ARRENDATARIA, conforme a las normativas de calidad, salubridad e higiene que rigen la materia.-----

**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
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° 036/2023 de fecha 21 de junio de 2023

RESOLUCIÓN C.A. N° 036-051/2023

- 7º) 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.-----
- 8º) Comunicar a quienes corresponda y archivar.-----
SC/am/jo.-

**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
MIEMBROS DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN
ABG. ANA MARÍA ANGÉLICA CASTRO AQUINO. Secretaria del Consejo de Administración**



Resolución C.A. - Página Web IPS

ANEXO I

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO N° XX/2023

SAN JUAN ALIMENTOS 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 Araújo, con C.I. N° 728.836, nombrado en el cargo por Decreto del Poder Ejecutivo N° 4.975 de fecha 10 de marzo de 2021; por una parte, y por la otra, la firma SAN JUAN ALIMENTOS S.A., con RUC N° 80061067-9, representada por la Sra. María Liliana Fretes, con C.I. N° 4.130.367, y la Sra. María José Fretes, con C.I. N° 3.384.555, con domicilio en la calle Brasil N° 337 c/ Mcal. 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 de espacios dentro del Hospital de Especialidades Quirúrgicas Ingavi, propiedad del IPS, que serán utilizados para la explotación del servicio de cafetería, detallados a continuación:

N°	LUGAR	ESPACIO
1	ACCESO PRINCIPAL	12 m2
2	SECTOR DEL CONECTOR QUE UNE LOS DOS EDIFICIOS	125 m2
3	ACCESO A POLICLÍNICA	129 m2

1.2. Se deja expresa constancia que los espacios arrendados sólo podrán ser destinados a la explotación del servicio de cafetería, correspondiente al uso previsto y a las actividades previas, complementarias y/o derivadas para la puesta en funcionamiento 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 ND9-6924-2023-000073.-----

b) La Resolución del Consejo de Administración del IPS N°-...../2023 de fecha de de 2023, "POR LA QUE SE AUTORIZA LA SUSCRIPCIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO ENTRE EL INSTITUTO DE PREVISIÓN SOCIAL Y LA FIRMA SAN JUAN ALIMENTOS S.A., POR ESPACIOS DENTRO DEL HOSPITAL DE ESPECIALIDADES QUIRÚRGICAS INGAVI PARA LA INSTALACIÓN Y EXPLOTACIÓN DEL SERVICIO DE CAFETERÍA, POR UN PLAZO DE 10 (DIEZ) AÑOS."-----

INSTITUTO DE PREVISIÓN SOCIAL
Arq. Julio C. Roca S.ª
Jefe de la Sección Tasaciones y Documentación Inmobiliaria
Departamento de Administración de Inmuebles

Página 1 de 10

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

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

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

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

ANEXO I

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO N° XX/2023

SAN JUAN ALIMENTOS S.A.

- c) La Garantía de Fiel Cumplimiento del Contrato.-----
- d) Copia autenticada del Documento de Identidad (C.I.) de las representantes de la firma ARRENDATARIA.-----
- e) Copia de los documentos que acrediten la representación legal de las firmantes.-----
- f) Constancia de inscripción en el Registro Único del Contribuyente.-----
- g) Certificado de Cumplimiento Tributario.-----
- h) Declaración Jurada de no encontrarse en Informconf.-----
- i) 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 y 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 10 (diez) años contados a partir del Acta de Entrega de los espacios arrendados.-----

3.2. Al término del plazo contractual fenecerá todo derecho por parte de la ARRENDATARIA con relación al espacio 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.-----

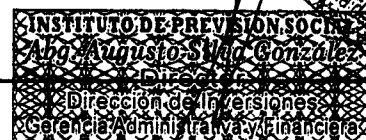
3.3. El día del plazo previsto en la presente cláusula, y de no haber prórroga expresa y por escrito, la ARRENDATARIA deberá desalojar los espacios arrendados dentro del inmueble propiedad del INSTITUTO sin necesidad de notificación alguna, debiendo entregarlo al INSTITUTO conforme a lo previsto en el 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. 10.000.000.-** (Guaraníes diez millones) más el Impuesto al Valor Agregado (IVA), conforme a las

INSTITUTO DE PREVISION SOCIAL
Arq. Julio C. Roca S.3a
Jefe de la Sección Tasaciones y Documentación Inmobiliaria
Departamento de Administración de Inmuebles

Página 2 de 10



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

ANEXO I

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO N° XX/2023

SAN JUAN ALIMENTOS S.A.

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. El INSTITUTO, otorga a la ARRENDATARIA, un periodo de gracia de 12 (doce) meses en el pago del arrendamiento previsto en la Cláusula citada precedentemente (Cláusula 4.1), a partir del Acta de Entrega de los espacios otorgados dentro de los inmuebles del Instituto de Previsión Social.--

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. 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. -----

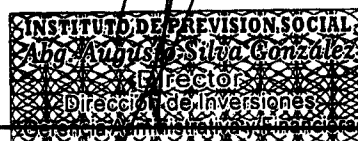
5.4. El interés por mora deberá ser abonado conjuntamente con el canon atrasado. La mora se producirá de pleno derecho, por el incumplimiento de las obligaciones contractuales en los plazos previstos, sin necesidad de requerimiento judicial o extrajudicial alguno. -----

5.5. La falta de pago de 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. -----

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 de parte del inmueble, habilitando la iniciación de las acciones de desalojo y cobro de alquileres, siendo de exclusiva cuenta de la

INSTITUTO DE PREVISION SOCIAL
Arq. Julio C. Roca S.ª
Jefe de la Sección Tasaciones y Documentación Inmobiliaria
Departamento de Administración de Inmuebles

Página 3 de 10



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



ANEXO I

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO N° XX/2023

SAN JUAN ALIMENTOS S.A.

ARRENDATARIA los costos, honorarios y demás gastos que se demanden por tal concepto, sean estos 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 para la explotación o instalaciones en el espacio arrendado 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 de los espacios arrendados. -----

6.2. No se permite ninguna actividad o evento dentro del espacio arrendado 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. -----

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, todos los gastos por consumo de los servicios públicos y privados, de mantenimiento, reparación y todos los gastos inherentes a la explotación del espacio arrendado, con la consiguiente obligación de devolverlo al INSTITUTO, en buenas condiciones al término del presente contrato o de su terminación por cualquier causa. -----

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

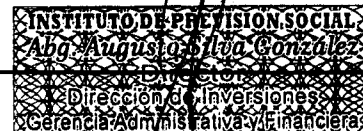
8. CLÁUSULA OCTAVA. DE LAS RESPONSABILIDADES LEGALES

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. -----

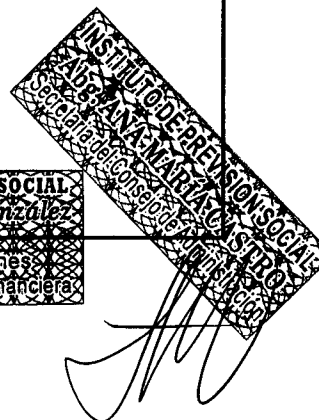
8.2. La ARRENDATARIA queda obligada, bajo su exclusiva responsabilidad al cumplimiento de las disposiciones legales vigentes en materia laboral, seguridad social, municipal, ambiental, tributaria, etc.; así como las que se pudieran promulgar durante la ejecución de este contrato; asimismo será directamente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

INSTITUTO DE PREVISION SOCIAL
Arq. Julio C. Roca S.Ja
Jefe de la Sección Tasaciones y Documentación Inmobiliaria
Departamento de Administración de Inmuebles

Página 4 de 10



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



ANEXO I

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO N° XX/2023

SAN JUAN ALIMENTOS S.A.

9. CLÁUSULA NOVENA. DEL SUBARRENDAMIENTO

9.1. La ARRENDATARIA podrá subarrendar total o parcialmente los espacios arrendados; 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.-----

9.2. Se podrá permitir subarrendar algunos de los espacios arrendados, siempre y cuando la ARRENDATARIA y el SUBARRENDATARIO cuenten con las habilitaciones y los permisos legales requeridos. -----

9.3. 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. -----

10. CLÁUSULA DÉCIMA. DE LA FISCALIZACIÓN

10.1. El INSTITUTO se reserva el derecho de designar a los fiscalizadores que tendrán por función la verificación y control de las condiciones estipuladas en este contrato, así como también el estado de los espacios arrendados y sus instalaciones las veces que crea oportuno a fin de verificar el normal y adecuado desenvolvimiento del mismo.-----

10.2. La Dirección del Hospital de Especialidades Quirúrgicas Ingavi, será la encargada de fiscalizar las condiciones y calidad del servicio de otorgado por la ARRENDATARIA respecto a calidad de los productos, salubridad, higiene y otros, así como también el estado sus instalaciones a fin de verificar el normal y adecuado desenvolvimiento del mismo.-----

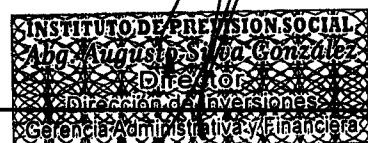
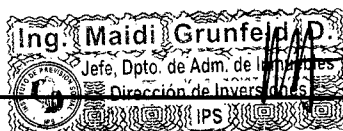
10.3. En caso que se detectarse alguna anomalía en el funcionamiento y/o el estado de sus instalaciones, o de los productos ofrecidos, que a juicio del INSTITUTO afecte al objeto específico del contrato, o que incurra en violaciones de normativas, ordenanzas o legislaciones vigentes, o se verifique daño patrimonial al espacio arrendado o la buena reputación del INSTITUTO, éste comunicará por escrito a la ARRENDATARIA, las regularizaciones o acciones correctivas pertinentes, quien estará obligado al cumplimiento de las instrucciones recibidas en el plazo de 1 (un) día desde la recepción de la notificación tratándose de los alimentos y hasta un máximo de 30 (treinta) días desde la recepción de la notificación corridos tratándose de las instalaciones, respectivamente.-----

10.4. En caso que la ARRENDATARIA no ejecute las regularizaciones o correcciones solicitadas en el plazo señalado precedentemente, el INSTITUTO estará habilitado a ejecutar las Garantías otorgadas.-----

10.5. 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 de los espacios arrendados, será causal de rescisión de contrato por culpa de la ARRENDATARIA y se iniciarán automáticamente las acciones judiciales pertinentes según sea el caso. -----

INSTITUTO DE PREVISION SOCIAL
Arq. Julio C. Roca S.Ja
Jefe de la Sección Tasaciones y Documentación Inmobiliaria
Departamento de Administración de Inmuebles

Página 5 de 10



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



ANEXO I

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO N° XX/2023

SAN JUAN ALIMENTOS S.A.

11. CLÁUSULA DÉCIMO PRIMERA. OBLIGACIONES DE LA ARRENDATARIA

11.1. La ARRENDATARIA encuentra obligada al pago de los servicios, impuestos, contribuciones, habilitaciones y demás gravámenes dispuestos por las autoridades nacionales y locales, que surgiere del servicio de cafetería del Hospital de Especialidades Quirúrgicas Ingavi.-----

11.2. La ARRENDATARIA está obligada a entregar los espacios arrendados objeto de este contrato 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. -----

11.4. 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 espacio arrendado. Para obtener el precio del alquiler diario se dividirá el precio de alquiler abonado en el último mes, entre 30 (treinta). -----

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

11.6. La ARRENDATARIA es responsable de cualquier siniestro que se produzca durante el tiempo de ocupación de los espacios arrendados, como ser de la ejecución de los trabajos de refacciones, de instalaciones, incendio, inundaciones, desmoronamiento, movimiento de suelo, responsabilidad civil a personas o cosas, responsabilidad civil a bienes de terceros, o cualquier otra causa, y deberá resarcir al INSTITUTO por los mismos de acuerdo a la determinación económica que el INSTITUTO realice. El resarcimiento deberá ser abonado por la ARRENDATARIA al INSTITUTO dentro de los sesenta (60) días corridos a contar desde el momento en que ocurriese el eventual siniestro.-----

12. CLÁUSULA DÉCIMO SEGUNDA. DE LA GARANTÍA DE FIEL CUMPLIMIENTO DEL CONTRATO

12.1. La 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. 30.000.000 (Guaraníes treinta millones), equivalente a 03 (tres) meses de alquiler, mediante pago en efectivo o instrumentado en un CDA (original), 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.-----

12.2 En caso de que la garantía de fiel cumplimiento se constituya en pago en efectivo, la ARRENDATARIA deberá hacer entrega de dicho dinero al momento de suscribir el contrato de arrendamiento, y en los casos en que dicha suma deba ser ajustada por la suba del canon de arrendamiento, la misma deberá ser abonada por la ARRENDATARIA al momento en que se produzca la suba respectiva.-----

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

INSTITUTO DE PREVISION SOCIAL
Arq. Julio C. Roca S.ª
Jefe de la Sección Tasaciones y Documentación Inmobiliaria
Departamento de Administración de Inmuebles

Página 6 de 10

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

Ing. María 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

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

ANEXO I

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO N° XX/2023

SAN JUAN ALIMENTOS S.A.

12.4. 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.-----

13. CLÁUSULA DÉCIMO TERCERA. PROHIBICIÓN DE ALTERAR DEL ESPACIO ARRENDADO

13.1. 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 los espacios arrendados 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.-----

13.2. 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 a los espacios arrendados, constituyen mejoras permanentes y quedarán a favor del INSTITUTO exclusivamente y sin indemnización o reintegro alguno.-----

13.3. 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.-----

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

14. CLÁUSULA DÉCIMO CUARTA. AUTORIZACIÓN

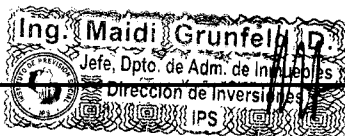
14.1. La ARRENDATARIA autoriza en forma irrevocable al INSTITUTO a que en caso de mora por más de 90 (noventa) días, o el caso de ejecución judicial derivados de incumpliendo de esta o cualquier otra obligación que tenga en el futuro con el INSTITUTO, incluya su nombre o razón social en los registros morosos de INFORMCONF y otras entidades similares (Ley N° 6534/2020).--

14.2. 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. -----

14.3. 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 DE PREVISION SOCIAL
Arq. Julio C. Roca S.a
Jefe de la Sección Tasaciones y Documentación Inmobiliaria
Departamento de Administración de Inmuebles

Página 7 de 10



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



ANEXO I

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO N° XX/2023

SAN JUAN ALIMENTOS S.A.

INSTITUTO y a su vez a ceder estos datos a empresas u organismos que presten servicios de información sobre solvencia. -----

14.4. 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. -----

15. CLÁUSULA DÉCIMO QUINTA. LIMITACIÓN DE RESPONSABILIDAD

15.1. 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 espacio 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. -----

16. CLÁUSULA DÉCIMO SEXTA. ACTA DE ENTREGA.

16.1. El INSTITUTO hace entrega de los espacios arrendados 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 espacio arrendado. -----

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

17. CLÁUSULA DÉCIMO SÉPTIMA. ACTA DE RECEPCIÓN DE LOS ESPACIOS ARRENDADOS.

17.1. Al término del periodo de vigencia del presente contrato, las partes se obligan a suscribir un Acta de Recepción del Espacio Arrendado, 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. -----

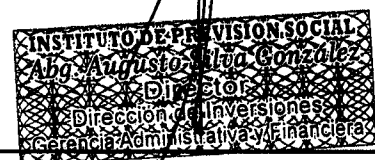
17.2. En caso de detectarse faltantes, perjuicios patrimoniales, deudas por cualquier concepto, afectadas espacio arrendado u objeto de la explotación, previas o posteriores al Acta de Recepción del Espacio Arrendado, el INSTITUTO cuantificará los gastos que representen y la ARRENDATARIA deberá pagarlos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

17.3. 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. -----

17.4. 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 DE PREVISION SOCIAL
Arq. Julio C. Roca S.a
Jefe de la Sección Tasaciones y Documentación Inmobiliaria
Departamento de Administración de Inmuebles

Página 8 de 10



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



ANEXO I

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO N° XX/2023

SAN JUAN ALIMENTOS S.A.

18. CLÁUSULA DÉCIMO OCTAVA. RESCISIÓN DEL CONTRATO POR RESPONSABILIDAD DE LA ARRENDATARIA

18.1. 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. -----

18.2. 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. -----

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

a) La falta de pago de 4 (cuatro) meses consecutivos del importe del precio de locación convenido. En este caso, se procederá conforme a lo establecido en las Cláusulas 5.5, 5.6 y 5.7.-----

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

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

18.4. Ocurridos los hechos mencionados en la presente cláusula, se acompañarán los antecedentes al Consejo de Administración del INSTITUTO y este determinará sobre la rescisión del contrato. La decisión de rescindir el contrato por causa imputable a la ARRENDATARIA le será comunicada por escrito, y a partir de la recepción de la citada notificación, sin necesidad de requerimiento judicial ni extra judicial, la ARRENDATARIA deberá abandonar los espacios arrendados 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. -----

19. CLÁUSULA DÉCIMO NOVENA. JURISDICCIÓN Y COMPETENCIA

19.1. 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. -----

19.2. 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 DE PREVISION SOCIAL
Arq. Julio C. Roca S.a
Jefe de la Sección Tasaciones y Documentación Inmobiliaria
Departamento de Administración de Inmuebles

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

Página 9 de 10

Ing. Maldí Grunfeld P
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

ANEXO I

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO N° XX/2023

SAN JUAN ALIMENTOS S.A.

20. CLÁUSULA VIGÉSIMA. PRUEBA DE CONFORMIDAD

20.1. 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 2023

Sra. María Liliana Fretes
SAN JUAN ALIMENTOS S.A.
C.I. N° 4.130.367
Arrendataria

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

Sra. María José Fretes
SAN JUAN ALIMENTOS S.A.
C.I. N° 3.384.555
Arrendataria

INSTITUTO DE PREVISION SOCIAL
Arq. Julio C. Roca S.a
Jefe de la Sección Tasaciones y Documentación Inmobiliaria
Departamento de Administración de Inmuebles

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

