



Instituto de Previsión Social
Consejo de Administración

Acta N° 041/2023 de fecha 13 de julio de 2023

RESOLUCIÓN C.A. N° 041-034/2023

POR LA QUE SE AUTORIZA LA SUSCRIPCIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO ENTRE EL SR. FRANCISCO ROJAS SOSA, CON C.I. N° 913.368, Y EL INSTITUTO DE PREVISIÓN SOCIAL, POR EL INMUEBLE DE RENTA IDENTIFICADO COMO FINCA N° 3.842, CON CTA. CTE. CTRL. N° 10-256-04, UBICADO EN LAS CALLES CAPITÁN GWYNN N° 1.289, ESQUINA DÍAZ SOLÍS, DE LA CIUDAD DE ASUNCIÓN, PROPIEDAD DEL INSTITUTO DE PREVISIÓN SOCIAL, POR EL PLAZO DE 05 (CINCO) AÑOS.

VISTO: El Expediente Digital identificado como C.A. N° 1343/2023, recepcionado en la Secretaría del Consejo de Administración en fecha 30 de junio de 2023, el cual contiene la Nota Interna PR/GAF/N° 230/2023, de fecha 30 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 SR. FRANCISCO ROJAS SOSA, CON C.I. N° 913.368 Y EL INSTITUTO DE PREVISIÓN SOCIAL, POR EL INMUEBLE DE RENTA IDENTIFICADO COMO FINCA N° 3.842, CON CTA. CTE. CTRL. N° 10-256-04, UBICADO EN LAS CALLES CAPITÁN GWYNN N° 1.289 ESQUINA DÍAZ SOLÍS, DE LA ciudad de ASUNCIÓN, PROPIEDAD DEL INSTITUTO DE PREVISIÓN SOCIAL, POR EL PLAZO DE 05 (CINCO) AÑOS"; y

CONSIDERANDO: Que, en fecha 21/11/2022, el Sr. Francisco Rojas Sosa; arrendatario del inmueble de renta del Instituto, individualizado como Finca N° 3.842, con Cta. Cte. Ctrl. N° 10-256-04, ubicado en las calles Capitán Gwynn N° 1.289, esq. Díaz de Solís, ha presentado al IPS, una nota identificado como ND9-6924-2022-000057, a través de la cual solicitó:

"...renovación del Contrato de alquiler por el término de 5 (cinco) años y a la vez solicitar la consideración de mantener el mismo Canon de cuota de Gs. 2.100.000 (Dos Millones Cien Mil).

Para tal efecto, respetuosamente solicitó que tengan a bien en "Considerar en Mantener el mismo Canon de Gs. 2.100.000 (Guaraníes Dos Millones Cien Mil)", atendiendo la antigüedad del arrendamiento de dicho inmueble propiedad del IPS y considerando que a través de los años he procedido al mantenimiento, reparación y pintura del inmueble";

FDO.: 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° 041/2023 de fecha 13 de julio de 2023

RESOLUCIÓN C.A. N° 041-034/2023

Que, la Sección Gestión Bienes de Renta dependiente del Departamento de Administración de Inmuebles, por Providencia ADI/AD2/N° 115/2022, de fecha 25/11/2022, solicitó a la Sección Tasaciones y Documentación Inmobiliaria la estimación de canon del inmueble identificado como Finca N° 3.842, Cta. Cte. Ctral. N° 10-256-04, a fin de *evaluar si la estimación se adecua al canon solicitado*;

Que, la Sección Tasaciones y Documentación Inmobiliaria dependiente del Departamento de Administración de Inmuebles, mediante informe de fecha 09 de enero de 2023, elevó a conocimiento el resultado de la verificación in situ del inmueble, el cual se detalla a continuación:

"Con respecto a la verificación in situ a la propiedad, se ha podido observar que en la misma se han hecho algunos mantenimientos, sobre todo en pintura de la mampostería, tanto en el interior como el exterior de la vivienda y en los portones de acceso y el cambio de piso en ciertas partes de la vivienda, sobre todo se ha podido observar, en el frente y galería";

"CANON DE ARRENDAMIENTO

Actualización de canon 2022 por incremento del IPS anual

C.A. = C.A. (2022) X % IPC 2022
C.A. = 2.100.000 x 1,081
C.A. = 2.270.100
Por redondeo = 2.270.000

Son guaraníes: Dos millones doscientos setenta mil.

Pudiéndose observar: que dicho arrendatario ha invertido en gasto de mantenimiento, lo cual se considera aceptable mantener dicho canon";

Que, el Sr. Francisco Rojas Sosa, es funcionario del IPS desde el año 1998; y en la actualidad percibe un salario neto de G. 7.003.920, contando con los descuentos legales correspondientes, más la cuota de caja de préstamos, que asciende a la suma de G. 2.071.279;

Que, por Memorando GAF/DIV/N° 103/2023, de fecha 23 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° 02/2023, de fecha 20/01/2023, emitido por la

FDO.: 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 legislación legal vigente que rige la materia, en atención al principio de publicidad de la administración pública, con excepción de aquellos documentos que por su naturaleza, su acceso se encuentre restringido por la Ley.



Instituto de Previsión Social
Consejo de Administración

Acta N° 041/2023 de fecha 13 de julio de 2023

RESOLUCIÓN C.A. N° 041-034/2023

Sección Gestión Bienes de Renta dependiente del Departamento de Administración de Inmuebles, realizado en base a las documentaciones anexadas al informe y a las reglamentaciones legales vigentes, el cual expone el siguiente análisis:

“...Con respecto a la solicitud de renovar el contrato de arrendamiento, esta administración considera sumamente importante hacerlo, teniendo en cuenta que el último contrato data del año 2017. Contar con un contrato de arrendamiento vigente nos permitirá una mejor administración de la obligación arrendaticia del Sr Francisco Rojas Sosa y nos permitirá cumplir con nuestra obligación de renovar los contratos vencidos.

Respecto a la solicitud de mantener el canon de arrendamiento, que el Sr. Francisco Rojas Sosa viene abonando, se refiere que, teniendo en cuenta la observación realizada por la Sección Tasaciones y Documentación Inmobiliaria “...que dicho arrendatario ha invertido en gasto de mantenimiento, lo cual se considera aceptable mantener dicho canon”, y analizando su capacidad financiera, en base a los reportes obtenidos de las páginas servicios.ips.gov.py/nomina/datos.php y Sistema Gobernanza – Caja de Prestamos, como así también su comportamiento arrendaticio, quien en todos estos años, no se retrasó en el pago de su canon de arrendamiento, colocándose en la categoría de buen arrendatario, consideramos aceptable mantener el monto de G. 2.100.000, al cual se le sumará el IVA, conforme a las disposiciones tributarias vigentes;

Asimismo, se propone que dicho canon de arrendamiento sea ajustado cada vez que haya transcurrido 01 (un) año de la relación arrendaticia, de acuerdo al Índice de Precio al Consumidor (IPC), y la tasa de interés promedio ponderada, ambas emitidas por el BCP, no debiendo ser inferior a la tasa actuarial vigente, conforme lo establece el “Art. 8° del Reglamento de Arrendamientos Inmobiliarios (Res. C.A. N° 036-020/13) - En los contratos de arrendamiento, a tiempo determinado, el canon de arrendamiento 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 acumulado para ese mismo periodo y, la tasa de interés promedio, también emitida por el BCP, no debiendo ser inferior a la tasa actuarial vigente”;

Por último, respecto a la solicitud de que el nuevo Contrato de Arrendamiento sea de 5 (cinco) años, no encontramos inconvenientes técnicos ni administrativos, por lo que; se sugiere que la

**FDO.: 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° 041/2023 de fecha 13 de julio de 2023

RESOLUCIÓN C.A. N° 041-034/2023

vigencia del contrato sea de 5 (cinco) años, no obstante, consideramos necesario el parecer jurídico al respecto;

Conforme al análisis realizado, y expuesto en el presente informe se concluye que resulta importante elevar a consideración de la Máxima Autoridad, el presente informe, el cual expone las condiciones solicitadas por el Sr. Francisco Rojas Sosa para la renovación del contrato y también las observaciones realizadas por las áreas técnicas involucradas, adjuntando el Proyecto de Resolución, que contiene como anexo el Contrato de Arrendamiento, el cual deberá ser remitido a la Dirección Jurídica para su análisis y consideración”;

Que, por Dictamen DIJ/DDC N° 283/2023, de fecha 20 de marzo de 2023, la Dirección Jurídica, concluyó cuanto sigue: “...esta Dirección Jurídica no observa impedimentos en cuanto a que las partes acuerden celebrar un contrato de arrendamiento de acuerdo con las estimaciones realizadas por las áreas competentes, por lo que corresponde elevar los antecedentes a conocimiento y consideración del Consejo de Administración...”;

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;

Que, en la presente Sesión, la Máxima Autoridad, procedió al análisis de los antecedentes señalados precedentemente y determinó dar curso favorable a la propuesta elevada por la Gerencia Administrativa y Financiera, disponiendo asimismo, autorizar la suscripción del Contrato de Arrendamiento entre el Sr. Francisco Rojas Sosa, con C.I. N° 913.368, y el Instituto de Previsión Social, por el inmueble de renta identificado como Finca N° 3.842, con Cta. Cte. Ctral. N° 10-256-04, ubicado en las calles Capitán Gwynn N° 1.289 esq. Díaz Solís, de la ciudad de Asunción, propiedad del Instituto de Previsión Social, por el plazo de 05 (cinco) años, estableciendo que el canon de arrendamiento mensual será de G. 2.270.000.- (Guaraníes dos millones doscientos setenta mil), más IVA, conforme a las disposiciones tributarias vigentes. El canon de arrendamiento se ajustará cada vez que haya transcurrido 01 (un) año de la relación arrendaticia, de acuerdo al Índice de Precios al Consumidor establecido por el Banco Central del Paraguay acumulado para el mismo período y, la tasa de interés promedio ponderado, también emitida por el BCP, no debiendo ser inferior a la tasa actuarial vigente;

Por tanto, en uso de sus atribuciones;

**FDO.: 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° 041/2023 de fecha 13 de julio de 2023

RESOLUCIÓN C.A. N° 041-034/2023

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

RESUELVE:

- 1°) Autorizar la suscripción del Contrato de Arrendamiento entre el Sr. Francisco Rojas Sosa, con C.I. N° 913.368, y el Instituto de Previsión Social, por el inmueble de renta identificado como Finca N° 3.842, con Cta. Cte. Ctral. N° 10-256-04, ubicado en las calles Capitán Gwynn N° 1.289 esq. Díaz Solís, de la ciudad de Asunción, propiedad del Instituto de Previsión Social, por el plazo de 05 (cinco) años, a partir de la fecha de suscripción del contrato, conforme al Anexo, el cual se encuentra refrendado por la Secretaria del Consejo de Administración, que consta de 09 (nueve) fojas y forma parte de la presente Resolución. -----
- 2°) Establecer que el canon de arrendamiento mensual será de G. 2.270.000.- (Guaraníes dos millones doscientos setenta mil), más IVA, conforme a las disposiciones tributarias vigentes. El canon de arrendamiento se ajustará cada vez que haya transcurrido 01 (un) año de la relación arrendaticia, de acuerdo al Índice de Precios al Consumidor establecido por el Banco Central del Paraguay acumulado para el mismo período y, la tasa de interés promedio ponderado, también emitida por el BCP, no debiendo ser inferior a la tasa actuarial vigente. -----
- 3°) Autorizar el débito automático del salario del funcionario Sr. Francisco Rojas Sosa, con C.I. N° 913.368, percibido del Instituto de Previsión Social. -----
- 4°) Establecer que los pagos en concepto de arrendamiento se realizarán del 1 (uno) al 5 (cinco) de cada mes y por mes adelantado.-----
- 5°) Establecer que el Señor Francisco Rojas Sosa, deberá realizar un depósito en concepto de garantía de fiel cumplimiento de contrato equivalente a (1) un mes de canon de arrendamiento, el cual deberá ser actualizado conforme variación del canon de arrendamiento. -----
- 6°) Establecer que los cánones de arrendamiento vencidos o atrasados devengarán desde la expiración de sus respectivos plazos un interés moratorio del 2% mensual y el resultante

**FDO.: 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° 041/2023 de fecha 13 de julio de 2023

RESOLUCIÓN C.A. N° 041-034/2023

- del 0.0667% (cero punto cero seiscientos sesenta y siete por ciento) del precio del arrendamiento por cada día de atraso, más un interés punitivo equivalente al 30% (treinta por ciento) del interés moratorio (Art. 454° del Código Civil), con su respectivo Impuesto al Valor Agregado, conforme a las disposiciones tributarias vigentes. -----
- 7°) Encomendar al Presidente del Instituto de Previsión Social, la suscripción del Contrato de Arrendamiento con el Sr. Francisco Rojas Sosa, con C.I. N° 913.368. -----
- 8°) Encomendar a la Dirección de Inversiones, a través del Departamento de Administración de Inmuebles, el estricto control del cumplimiento de lo establecido en la presente Resolución. -----
- 9°) Encomendar a la Dirección Jurídica la realización de los trámites pertinentes necesarios, en caso de incumplimiento del Contrato de Arrendamiento, por parte del Arrendatario. ---
- 10°) Establecer que la Gerencia Administrativa y Financiera, a través de la Dirección de Inversiones, son las responsables de la integridad del expediente físico y su coherencia con la versión digital registrada para el tratamiento por parte del Consejo de Administración. -----
- 11°) Comunicar a quienes corresponda y archivar. -----
- SC/am/jo.-

**FDO.: 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**

ANEXO

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO N° ____/2023

Cap. Gwynn N° 1.289 esquina Díaz de Solís, de la ciudad de Asunción

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 _____, con C.I. N° _____, nombrado en el cargo por _____ de fecha _____ de _____ de 2023, por una parte, y por la otra, el Señor Francisco Rojas Sosa, con C.I. N° 913.368, con domicilio en el inmueble objeto del presente contrato, propiedad del Instituto, individualizado como Finca N° 3.842, Cta. Cte. Ctral. N° 10-256-04, ubicado en las calles Cap. Gwynn N° 1.289 esquina Díaz de Solís, de la ciudad de Asunción, denominado en adelante el ARRENDATARIO, 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 el ARRENDATARIO, en relación al arrendamiento del inmueble propiedad del Instituto, individualizado como Finca N° 3.842, Cta. Cte. Ctra. N° 10-256-04, ubicado en las calles Cap. Gwynn N° 1.289 esquina Díaz de Solís, de la ciudad de Asunción.-----

1.2. El inmueble objeto del presente contrato, será utilizado como VIVIENDA del Sr. Francisco Rojas Sosa y su familia, en el cual el ARRENDATARIO conoce y acepta las condiciones actuales del inmueble y que el mismo puede sufrir cambios, tales como desniveles, inundaciones o alteraciones del suelo, por factores climáticos o fuerza mayor, recibéndolo de plena conformidad y a su entera satisfacción.-----

2. CLÁUSULA SEGUNDA. DOCUMENTOS DEL CONTRATO

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

a) La Resolución del Consejo de Administración del IPS N° ____ de fecha ____ de ____ de 2023, *"POR LA QUE SE AUTORIZA LA SUSCRIPCIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO ENTRE EL SR. FRANCISCO ROJAS SOSA, CON C.I. N° 913.368 Y EL INSTITUTO DE PREVISIÓN SOCIAL, POR EL INMUEBLE DE RENTA IDENTIFICADO COMO FINCA N° 3.842, CON CTA. CTE. CTRAL. N° 10-256-04, UBICADO EN LAS CALLES CAPITÁN GWYNN N° 1.289 ESQUINA DÍAZ SOLÍS, DE LA CIUDAD DE ASUNCIÓN, PROPIEDAD DEL INSTITUTO DE PREVISIÓN SOCIAL, POR EL PLAZO DE 5 (CINCO) AÑOS.*-----

b) Copia autenticada de la Cédula de Identidad Civil del ARRENDATARIO.-----

c) La autorización otorgada por el ARRENDATARIO, para el cobro del canon por débito automático del salario.-----

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.-----



ANEXO

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO N° ____/2023

Cap. Gwynn N° 1.289 esquina Díaz de Solís, de la ciudad de Asunción

2.3. En el caso de existir discrepancias o diferencias en la interpretación o aplicación de las cláusulas del presente contrato o entre éste y los demás documentos señalados en la primera parte de esta cláusula, el INSTITUTO se reserva el derecho de resolver dichas discrepancias. -----

2.4. Siempre y cuando con ello no se vulneren normas taxativamente establecidas en las leyes u otras disposiciones legales y vigentes, el INSTITUTO se reserva el derecho de resolver dichas diferencias, no obstante, si las mismas subsisten, se deja establecido que el ámbito en el que deberán concertarse las mismas, será la Jurisdicción de los Tribunales de la Capital de la República del Paraguay. -----

3. CLÁUSULA TERCERA. DEL PLAZO DE ARRENDAMIENTO

3.1. La vigencia del presente contrato será por el periodo de 5 (cinco) años contados a partir de la firma del Contrato. -----

3.2. Al término del plazo contractual fenecerá todo derecho por parte del ARRENDATARIO 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, el ARRENDATARIO 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

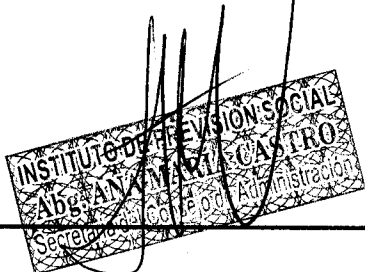
4.1. El precio del canon mensual de arrendamiento se conviene en la suma de **G. 2.270.000 (Guaraníes dos millones doscientos setenta mil) más el Impuesto al Valor Agregado (IVA)**, conforme a las disposiciones tributarias vigentes, que se ajustará cada vez que haya transcurrido 01 (un) año de la relación arrendaticia, de acuerdo al Índice de Precio al Consumidor establecido por el Banco Central del Paraguay (BCP) acumulado para ese mismo periodo y, la tasa de interés promedio ponderado, también emitida por BCP, no debiendo ser inferior a la tasa actuarial vigente, conforme lo establece el Artículo 8 del Reglamento de Arrendamientos Inmobiliarios (RCA N° 036-020/13).---

4.2. Las fechas de pago, en concepto de arrendamiento, se establece del 1 (uno) al 5 (cinco) de cada mes y por mes adelantado. -----

4.3. El pago del canon mensual deberá ser efectuado por débito automático del salario, conforme autorización firmada por el ARRENDATARIO. -----

4.4. La mora de éste 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. -----



ANEXO

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO N° ____/2023

Cap. Gwynn N° 1.289 esquina Díaz de Solís, de la ciudad de Asunción

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 el ARRENDATARIO, 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 su correspondiente 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 emplazar por escrito en forma fehaciente al ARRENDATARIO para que en el término de 30 (treinta) días corridos cumpla con todas las obligaciones vencidas. -----

5.6. Transcurrido el plazo de intimación señalado, se procederá a la rescisión del contrato de puro derecho, sin necesidad de requerimiento judicial ni extrajudicial alguno, pasando el ARRENDATARIO 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 del ARRENDATARIO 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 el ARRENDATARIO 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 el ARRENDATARIO para su uso como vivienda en el inmueble no serán reembolsados ni reconocidos por el INSTITUTO como contrapartida o compensación de ningún concepto, por lo cual será elaborado un inventario al momento de la entrega y recepción del inmueble. -----

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



ANEXO

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO N° ____/2023

Cap. Gwynn N° 1.289 esquina Díaz de Solís, de la ciudad de Asunción

procederá a notificar por escrito al ARRENDATARIO 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 DEL ARRENDATARIO

7.1 Durante la vigencia del presente contrato, estarán a cargo del ARRENDATARIO, el pago de los servicios públicos y privados, con los que cuenta o llegase a contar el inmueble, debiendo estar incluidas las tasas especiales por los servicios brindados por la Municipalidad. -----

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

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

7.4 El ARRENDATARIO, 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. -----

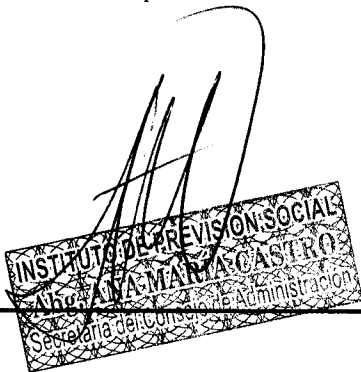
8. CLÁUSULA OCTAVA. DE LAS RESPONSABILIDADES LEGALES

8.1. El ARRENDATARIO 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. El cumplimiento de estas obligaciones de carácter municipal, ambiental, de servicios públicos y/o privados correrán por cuenta y cargo exclusivo del ARRENDATARIO, 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. -----

9. CLÁUSULA NOVENA. RESCISIÓN DE CONTRATO

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



ANEXO

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO N° ____/2023

Cap. Gwynn N° 1.289 esquina Díaz de Solís, de la ciudad de Asunción

10. CLÁUSULA DÉCIMA. DE LA FISCALIZACIÓN

10.1. 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. -----

10.2. El ARRENDATARIO se obliga a permitir el acceso de los representantes del INSTITUTO a los efectos de proceder a la verificación anteriormente mencionada. -----

10.3. En caso que se detectare alguna anomalía en el estado del inmueble, o que incurra en violaciones contractuales, de normativas, ordenanzas o legislaciones vigentes, o se verifique la existencia de daños producidos al inmueble, el INSTITUTO intimará por escrito al ARRENDATARIO 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.-----

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

10.5. El incumplimiento por parte del ARRENDATARIO 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 del ARRENDATARIO y se iniciarán automáticamente las acciones judiciales pertinentes según sea el caso. -----

11. CLÁUSULA DÉCIMO PRIMERA. OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO

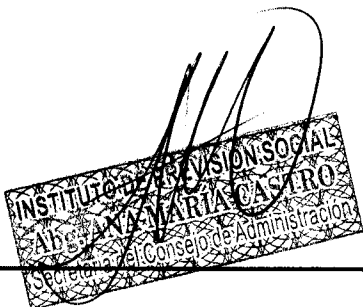
11.1. El ARRENDATARIO deberá entregar copia autenticada de los comprobantes de pago de los servicios públicos y las tasas municipales correspondientes al Departamento de Administración de Inmuebles en el mes de diciembre de cada año, para las verificaciones correspondientes -----

11.2. El ARRENDATARIO queda igualmente obligado 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. -----

11.3. El ARRENDATARIO está obligado 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. -----

11.4. En caso de incumplimiento de esta obligación, el ARRENDATARIO 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). -----

11.5. El ARRENDATARIO se obliga a no modificar el uso del inmueble para otro fin que no sea el de lo convenido en la Cláusula 1.2.-----



ANEXO

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO N° ____/2023

Cap. Gwynn N° 1.289 esquina Díaz de Solís, de la ciudad de Asunción

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

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

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

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

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

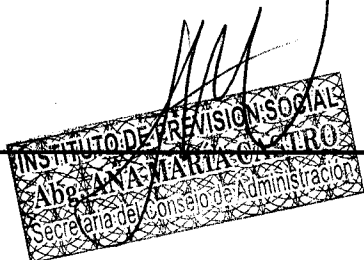
12.5. Esta garantía solamente quedará cancelada con la devolución de la misma, por parte del INSTITUTO al ARRENDATARIO, en caso de no ser ejecutada al término del Contrato. El ARRENDATARIO deberá suscribir un recibo de retiro de la garantía original, asentando sus datos personales y suscribiendo el Acta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

12.6. El incumplimiento de la presente cláusula, en cualquiera de sus puntos, dará derecho a la rescisión del presente contrato por parte del INSTITUTO por causa imputable al ARRENDATARIO, 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 EL INMUEBLE

13.1. Las partes acuerdan que queda absolutamente prohibido al ARRENDATARIO 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 el ARRENDATARIO 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,



ANEXO

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO N° ____/2023

Cap. Gwynn N° 1.289 esquina Díaz de Solís, de la ciudad de Asunción

etcétera, que se incorporen al inmueble arrendado, constituyen mejoras permanentes y quedarán a favor del INSTITUTO exclusivamente y sin indemnización o reintegro alguno. -----

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

13.4. En caso de que el ARRENDATARIO 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 el ARRENDATARIO. -----

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

14.4. El ARRENDATARIO 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. El ARRENDATARIO libera expresamente al INSTITUTO de responder por cualquier daño que el ARRENDATARIO 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. -----

16. CLÁUSULA DÉCIMO SEXTA. ACTA DE RECEPCIÓN DEL INMUEBLE

16.1. 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 del ARRENDATARIO dentro del plazo máximo de 30 (treinta) días corridos desde cumplido el periodo de vigencia del contrato. -----



ANEXO

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO N° ____/2023

Cap. Gwynn N° 1.289 esquina Díaz de Solís, de la ciudad de Asunción

16.2. 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 el ARRENDATARIO deberá pagarlos o regularizarlos. -----

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

17. CLÁUSULA DÉCIMO SÉPTIMA. RESCISIÓN DEL CONTRATO POR RESPONSABILIDAD DEL ARRENDATARIO

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

17.2. Para proceder a la rescisión del contrato por causas sobrevinientes atribuibles al ARRENDATARIO, el INSTITUTO intimará previamente al ARRENDATARIO 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. -----

17.3. 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.-----

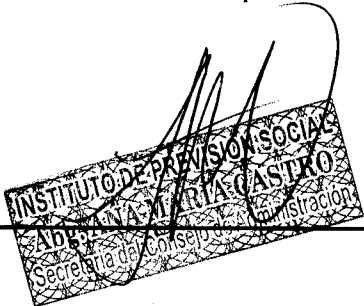
b) El incumplimiento de lo previsto en las Cláusula 12. -----

c) La reincidencia del ARRENDATARIO en el incumplimiento de sus obligaciones. -----

17.4. Ocurridos los hechos mencionados en la presente cláusula, se acompañarán los antecedentes al Consejo de Administración del INSTITUTO y éste determinará sobre la rescisión del contrato. La decisión de rescindir el contrato por causa imputable al ARRENDATARIO le será comunicada por escrito, y a partir de la recepción de la citada notificación, sin necesidad de requerimiento judicial ni extra judicial, el ARRENDATARIO 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 del ARRENDATARIO las costas, costos, honorarios y demás gastos que se demanden por tal concepto, sean éstos originados por acción judicial y/o extra judicial. -----

18. CLÁUSULA DÉCIMO OCTAVA. JURISDICCIÓN Y COMPETENCIA

18.1. 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. -----



ANEXO

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO N° ____/2023

Cap. Gwynn N° 1.289 esquina Díaz de Solís, de la ciudad de Asunción

18.2. 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. -----

19. CLÁUSULA DÉCIMO NOVENA. PRUEBA DE CONFORMIDAD

19.1. En prueba de conformidad con todas y cada una de las cláusulas del presente contrato, firman el ARRENDATARIO y el INSTITUTO a través de su representante, en dos ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto, en la ciudad de Asunción a los ____ días del mes de ____ del año 2023.--

Sr. Francisco Rojas Sosa
C.I. N° 913.368
Arrendatario

Presidente
Instituto de Previsión Social

