



Instituto de Previsión Social
Consejo de Administración

Acta N° 044/2024 de fecha 25 de junio de 2024

RESOLUCIÓN C.A. N° 044-013/2024

POR LA QUE SE AUTORIZA LA SUSCRIPCIÓN DE LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTOS ENTRE EL INSTITUTO DE PREVISIÓN SOCIAL Y LOS SIGUIENTES ARRENDATARIOS IDENTIFICADOS POR LOTES N° 1 Y N° 2 - SRA. RAQUEL MEZA, EN EL LOTE N° 3 - SR. AURELIO MEZA, EN LOS LOTES N° 4, N° 5 Y N° 6 - SR. CARLOS RUBÉN OVIEDO, EN EL LOTE N° 8 - SRA. MARÍA LAURA OVIEDO JACOBSON, EN LOS LOTES N° 10 Y N° 11 - SRA. MIRIAM VON SCHEMELING PANDO, LOTE N° 14 - SRA. PETRONA TORRES Y EL LOTE N° 15 - ASOCIACIÓN DE PADRES DE ALUMNOS DEL COLEGIO GOETHE (APAC); DE LA FRACCIÓN ISLA DE FRANCIA INDIVIDUALIZADO COMO FINCAS N° 8.658 Y N° 19.436, CTA. CTE. CTRAL N° 14-336-30 Y N° 14-336-78, DE LA CIUDAD DE ASUNCIÓN.

VISTO: El Expediente Digital identificado como C.A. N° 1098/2024, recepcionado en la Secretaría del Consejo de Administración en fecha 19 de junio de 2024, el cual contiene la Nota Interna PR/GAF/N° 287/2024, de fecha 17 de junio de 2024, 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 DE LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTOS ENTRE EL INSTITUTO DE PREVISIÓN SOCIAL Y LOS SIGUIENTES ARRENDATARIOS IDENTIFICADOS POR LOTES N° 1 Y N° 2 - SRA. RAQUEL MEZA, EN EL LOTE N° 3 - SR. AURELIO MEZA, EN LOS LOTES N° 4, N° 5 Y N° 6 - SR. CARLOS RUBÉN OVIEDO, EN EL LOTE N° 8 - SRA. MARÍA LAURA OVIEDO JACOBSON, EN LOS LOTES N° 10 Y N° 11 - SRA. MIRIAM VON SCHEMELING PANDO, LOTE N° 14 - SRA. PETRONA TORRES Y EL LOTE N° 15 - ASOCIACIÓN DE PADRES DE ALUMNOS DEL COLEGIO GOETHE (APAC); DE LA FRACCIÓN ISLA DE FRANCIA INDIVIDUALIZADO COMO FINCAS N° 8.658 Y N° 19.436, CTA. CTE. CTRAL N° 14-336-30 Y N° 14-336-78, DE LA CIUDAD DE ASUNCIÓN", y

CONSIDERANDO: Que, los arrendatarios han tomado conocimiento de las nuevas condiciones establecidas por el Instituto de Previsión Social (IPS) de convocar a los interesados al Concurso de Ofertas para los nuevos contratos de arrendamientos;

FDO.: DR. JORGE MAGNO BRÍTEZ ACOSTA, PRESIDENTE
DR. CARLOS ALBERTO PEREIRA OLMEDO / DR. ANIBAL MANUEL DE LOS RÍOS BOGADO
ECON. JOSÉ EMILIO ARGAÑA CONTRERAS / LIC. VÍCTOR EDUARDO INSFRÁN DIETRICH
SR. JOSÉ JARA ROJAS. MIEMBROS DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN
MG. C.P. GRACIELA NUÑEZ. Secretaria Interina 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° 044/2024 de fecha 25 de junio de 2024

RESOLUCIÓN C.A. N° 044-013/2024

Que, en la propuesta de Resolución elevada por la Gerencia Administrativa y Financiera, entre otras cosas la misma refirió cuanto sigue: *“Que, por Nota GAF/DIV/N° 097/2024, de fecha 04/04/2024, la Dirección de Inversiones, a través del Departamento de Administración de Inmuebles, puso a conocimiento de dichos arrendatarios que conforme a instrucciones del Consejo de Administración del Instituto de Previsión Social, en Sesión N° 019/2024, de fecha 26 de marzo del 2024, ha dispuesto cuantos sigue: “Ampliar el plazo del contrato de arrendamiento por un período de 06 (seis) meses, con un reajuste del 10% respecto del canon establecido según contrato suscripto entre las partes...”;*

Que, por Dictamen DIJ/DDC/N° 232/2024, de fecha 02 de mayo de 2024, la Dirección Jurídica, ha emitido el Dictamen con el análisis legal pertinente, el cual refiere cuanto sigue: *“Tras revisión de la Proforma de Resolución y el borrador de contrato, junto con el análisis de la dependencia técnica, corroboramos que las condiciones acordadas con los arrendatarios de la Fracción Isla de Francia se mantienen, con ajustes en el monto del canon (aumento del 10%) y el plazo de vigencia (06 meses, del 01 de abril al 30 de setiembre de 2024)”;* concluyendo que: *“...resulta jurídicamente viable proseguir con los trámites correspondientes para la suscripción de los contratos de arrendamiento, por el término de 06 (seis) meses, entre el Instituto de Previsión Social y los siguientes arrendatarios de la Fracción Isla de Francia, identificados por lotes y con reajuste del canon del 10%, el cual se detalla en el cuadro siguiente:*

Ubicación	Arrendatario	Aumento 10%
Lote 01 y 02	Raquel Meza Torres.	12.742.982
Lote 03	Aurelio Simón Meza Chamorro.	10.511.161
Lote 04-05-06	Carlos Rubén Oviedo C.	26.485.304
Lote 08	Maria Laura Oviedo Jacobson	8.564.899
Lote 09-10-11	Miriam Von Schemeling Pando	17.374.696
Lote 13	Adalina Santacruz Paredes	4.611.869
Lote 14	Petrona Torres	10.146.112
Lote 15	Asociación de Padres de Alumnos del Colegio Goethe (APAC).	3.541.667

FDO.: DR. JORGE MAGNO BRÍTEZ ACOSTA, PRESIDENTE
DR. CARLOS ALBERTO PEREIRA OLMEDO / DR. ANIBAL MANUEL DE LOS RÍOS BOGADO
ECON. JOSÉ EMILIO ARGÑA CONTRERAS / LIC. VÍCTOR EDUARDO INSFRÁN DIETRICH
SR. JOSÉ JARA ROJAS. MIEMBROS DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN
MG. C.P. GRACIELA NUÑEZ. Secretaria Interina 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° 044/2024 de fecha 25 de junio de 2024

RESOLUCIÓN C.A. N° 044-013/2024

En consecuencia, se sugiere elevar a consideración del Consejo de Administración del IPS para que, en usos de sus atribuciones, otorgue la autorización correspondiente”;

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;

Por tanto, en uso de sus atribuciones;

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

RESUELVE:

- 1º) Autorizar la suscripción de los Contratos de Arrendamientos entre el Instituto de Previsión Social y los arrendatarios Sra. Raquel Meza Torres, con C.I. N° 4.789.639, Sr. Aurelio Simón Meza Chamorro, con C.I. N° 1.383.479; Carlos Rubén Oviedo Centurión, con C.I. N° 853.166; María Laura Oviedo Jacobson, con C.I. N° 567.795; Miriam Lucia Von Schmeling Pando, con C.I. N° 694.053; Petrona Torres, con C.I. N° 337.544 y la Asociación de Padres de Alumnos del Colegio Goethe, con RUC 80034210-0, de la denominada Fracción Isla de Francia, inmueble propiedad del Instituto de Previsión Social, individualizado como la Finca N° 8658 y N° 19.436, con Cta. Cte. Ctral N° 14-336-30 y N° 14-336-78, ubicado en la Ciudad de Asunción, por un plazo de 06 (seis) meses desde el 01 de abril de 2024, al 30 de setiembre de 2024; conforme al Anexo, el cual se encuentra refrendado por la Secretaria Interina del Consejo de Administración y las Áreas Técnicas respectivas, que consta de 09 (nueve) fojas y se adjunta a la presente Resolución.-----
- 2º) Establecer el monto de canon según el siguiente cuadro:

Ubicación	Superficie m2	Arrendatario	Canon al 31/03/24	Aumento 10%
Lote 01 y 02	2.323,14	Raquel Meza Torres.	G. 11.584.529	G. 12.742.982
Lote 03	2.914,86	Aurelio Simón Meza Chamorro.	G. 9.555.601	G. 10.511.161

**FDO.: DR. JORGE MAGNO BRÍTEZ ACOSTA, PRESIDENTE
DR. CARLOS ALBERTO PEREIRA OLMEDO / DR. ANIBAL MANUEL DE LOS RÍOS BOGADO
ECON. JOSÉ EMILIO ARGÑA CONTRERAS / LIC. VÍCTOR EDUARDO INSFRÁN DIETRICH
SR. JOSÉ JARA ROJAS. MIEMBROS DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN
MG. C.P. GRACIELA NUÑEZ. Secretaria Interina 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° 044/2024 de fecha 25 de junio de 2024

RESOLUCIÓN C.A. N° 044-013/2024

Lote 04-05-06	3.672,75	Carlos Rubén Oviedo C.	G. 24.077.549	G. 26.485.304
Lote 08	1.200	María Laura Oviedo Jacobson	G. 7.786.272	G. 8.564.899
Lote 10 y 11	682	Miriam Von Schmeling Pando	G. 4.757.707	G. 5.233.478
Lote 14	2.079,13	Petrona Torres.	G. 9.223.738	G. 10.146.112
Lote 15	470	Asociación de Padres de Alumnos del Colegio Goethe (APAC).	G. 3.219.697	G. 3.541.667

- 3°) Encomendar al Presidente del Instituto de Previsión Social, la suscripción de los Contratos de Arrendamientos, en los términos de la presente disposición resolutive.-----
- 4°) Encomendar a la Dirección Jurídica la realización de los trámites pertinentes, para los casos de incumplimiento del Contrato de Arrendamiento.-----
- 5°) 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 el tratamiento por parte del Consejo de Administración.-----
- 6°) Comunicar a quienes corresponda y archivar.-----
SC/rr/pb.-

FDO.: DR. JORGE MAGNO BRÍTEZ ACOSTA, PRESIDENTE
DR. CARLOS ALBERTO PEREIRA OLMEDO / DR. ANIBAL MANUEL DE LOS RÍOS BOGADO
ECON. JOSÉ EMILIO ARGANA CONTRERAS / LIC. VÍCTOR EDUARDO INSFRÁN DIETRICH
SR. JOSÉ JARA ROJAS, MIEMBROS DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN
MG. C.P. GRACIELA NUÑEZ, Secretaria Interina 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.

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO N° ---/2024

Fracción Isla de Francia

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. Jorge Magno Britéz Acosta, con C.I. N° 429.148, nombrado en el cargo por Decreto del Poder Ejecutivo N° 27 de fecha 16 de agosto de 2023, por una parte, y por la otra, con; representada por la, con C.I. N°, en su carácter de, domiciliada en y de la Ciudad de Asunción, denominada en adelante ARRENDATARIA/O, 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 ARRENDATARIA/O del Lote N° ... de la denominada Fracción Isla de Francia con una superficie de.... m2, inmueble propiedad del Instituto de Previsión Social, individualizado como la Finca N°, con Cta. Cte. Ctral N°, ubicado en y de la Ciudad de Asunción -----

1.2. Este inmueble será utilizado como; ARRENDATARIA/O expresa que 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, recibiendo de plena conformidad y a su entera satisfacción. -----

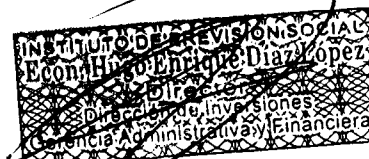
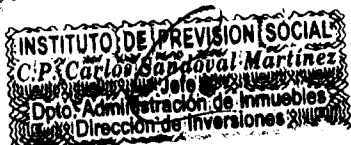
2. CLÁUSULA SEGUNDA. DOCUMENTOS DEL CONTRATO

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

a) La Resolución del Consejo de Administración del IPS N° .../2024 de fecha ***"POR LA QUE SE AUTORIZA LA SUSCRIPCIÓN DE LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTOS ENTRE EL INSTITUTO DE PREVISIÓN SOCIAL Y LOS SIGUIENTES ARRENDATARIOS IDENTIFICADOS POR LOTES 1 y 2 - SRA. RAQUEL MEZA, LOTE 3 - SR. AURELIO MEZA, LOTES 4, 5 y 6 - SR. CARLOS RUBEN OVIEDO, LOTE 8 - SRA. MARIA LAURA OVIEDO JACBSON, LOTE 10 y 11 - SRA. MIRIAM VON SCHEMELING PANDO; LOTE 14 - SRA. PETRONA TORRES Y LOTE 15 - ASOCIACION DE PADRES DE ALUMNOS DEL COLEGIO GOETHE (APAC); DE LA FRACCIÓN ISLA DE FRANCIA INDIVIDUALIZADO COMO FINCAS N° 8.658 y 19.436, CTA. CTE. CTRAL N° 14-336-30 Y 14-336-78, DE LA CIUDAD DE ASUNCION."*** -----

b) Copia autenticada de la Cédula de Identidad del y del Garante.-----

2.2. En el caso de existir discrepancias o diferencias en la interpretación o aplicación de las cláusulas del presente contrato, 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. -----



CONTRATO DE ARRENDAMIENTO N° ---/2024

Fracción Isla de Francia

3. CLÁUSULA TERCERA. DEL PLAZO DE ARRENDAMIENTO

3.1. La vigencia del presente contrato será por el periodo de 6 (seis) meses contados a partir de 1 de abril del 2024 al 30 de setiembre del 2024. -----

3.2. Al término del plazo contractual fenecerá todo derecho por parte de ARRENDATARIA/O 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, el ARRENDATARIA/O 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 Gs..... (Guaraníes.....) más 10% el Impuesto al Valor Agregado (IVA), debiendo ser pagado del uno (1) al cinco (5) de cada mes, y por mes adelantado, el canon de arrendamiento se ajustará al termino de la relación arrendaticia, de acuerdo al Índice de Precio al Consumidor (IPC), y la Tasa de Interés Promedio Ponderado (IPP), ambos emitidos por el BCP, no debiendo ser inferior a la tasa actuarial vigente, conforme lo establece el Artículo 8 del Reglamento de Arrendamientos Inmobiliarios (Res. C.A. N° 036-020/13).

4.2. El pago del canon mensual deberá ser efectuado a través del sistema electrónico de pago establecido por el INSTITUTO, del 1 al 5 de cada mes.-----

4.3. La mora del mismo, quedará establecida por el solo vencimiento, sin necesidad de reclamo o notificación judicial o extrajudicial. -----

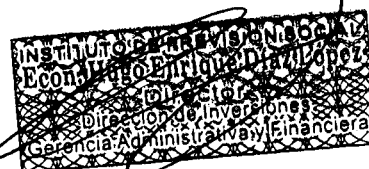
4.4. Las partes que intervienen en este documento se someten a la jurisdicción y competencia de los Tribunales Ordinarios de la República del Paraguay. -----

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 ARRENDATARIA/O, sin que sea necesario para ello requerimiento judicial o extrajudicial. -----

5.2. Los cánones de arrendamientos 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. -----



CONTRATO DE ARRENDAMIENTO N° ---/2024

Fracción Isla de Francia

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

5.5. La falta de pago de 2 (dos) meses del importe del canon de alquiler estipulado, facultará al INSTITUTO a la ejecución de la garantía de fiel cumplimiento de contrato como ingreso, emplazando por escrito en forma fehaciente a ARRENDATARIA/O para que en el término de 30 (treinta) días corridos cumpla con todas las obligaciones vencidas y, en caso de salvarse el conflicto ARRENDATARIA/O 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 ARRENDATARIA/O 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 ARRENDATARIA/O 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. El equipamiento no fijo (Muebles, Maquinarias, Equipos e Instalaciones) que fuera instalado por ARRENDATARIA/O podrá ser retirado por la misma en cualquier momento, sin necesidad de autorización por parte del INSTITUTO. -----

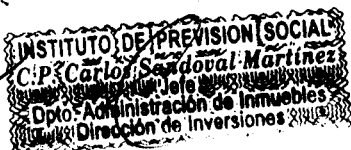
6.2. Todos los gastos o inversiones realizados por ARRENDATARIA/O para la explotación o instalaciones en el inmueble, no serán reembolsados ni reconocidos por el INSTITUTO como contrapartida o compensación de ningún concepto, por lo cual será elaborado un inventario al momento de la entrega y recepción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

6.3. 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 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 desalojar el inmueble. -----

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

7.1. Durante la vigencia del presente contrato, estarán a cargo de ARRENDATARIA/O, 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, así como la cancelación de los impuestos inmobiliarios y tasas municipales en la proporción ocupada, desde la entrega, inicial, del inmueble. -----

7.2. ARRENDATARIA/O, 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



CONTRATO DE ARRENDAMIENTO N° ---/2024

Fracción Isla de Francia

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. ARRENDATARIA/O 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 INSTITUTO no asume las responsabilidades emergentes por la falta de aprobación de obras por parte de los organismos habilitados al efecto, ni el incumplimiento de cualquier tipo de normativa relacionada con el arrendamiento, las cuales a partir de la suscripción del presente contrato, pasarán a ser de exclusiva responsabilidad de ARRENDATARIA/O.-----

8.3. ARRENDATARIA/O queda obligada, bajo su exclusiva responsabilidad al cumplimiento de las disposiciones legales vigentes en materia laboral, seguridad social, municipal (impuesto inmobiliario, tasas especiales), 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 espacio arrendado y toda actividad relacionada con el objeto del presente contrato. -----

8.4. El cumplimiento de estas obligaciones de carácter municipal, ambiental, de servicios públicos y/o privados correrán por cuenta y cargo exclusivo de ARRENDATARIA/O, a partir de la fecha de entrega, inicial, del inmueble 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.-----

8.5. Si ARRENDATARIA/O no cumple con las obligaciones mencionadas precedentemente, será intimado por escrito a regularizarlas en los plazos establecidos en la normativa correspondiente, solo en caso de no haber plazo previsto, éste será considerado de treinta días hábiles, quedando establecido que el cumplimiento de sus obligaciones facultara al INSTITUTO a la ejecución de la Garantía.-----

9. CLÁUSULA NOVENA. RESPONSABILIDADES DEL ARRENDAMIENTO

9.1. Las impensas necesarias para la conservación y mantenimiento del inmueble objeto del presente contrato, se menciona en forma no limitativa: 1) mantenimiento de cañerías; 2) reposición de pinturas; 3) mantenimiento de puertas y cerraduras; 4) mantenimiento o reparación eléctricas y sus artefactos; 5) mantenimiento o reparación de la infraestructura existente; 6) cualquier deterioro que sufra el inmueble como consecuencia del uso normal del mismo.-----

9.2. ARRENDATARIA/O, libera al INSTITUTO del pago de cualquier avería ocurrida durante el plazo de arrendamiento, 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.-----

10. CLÁUSULA DÉCIMA. SUBARRENDAMIENTO

10.1. ARRENDATARIA/O no tiene facultad de ceder, transmitir ni subarrendar total o parcialmente el inmueble arrendado; sin embargo, previa solicitud al INSTITUTO y bajo expresa autorización del

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO N° ---/2024

Fracción Isla de Francia

Consejo de Administración del IPS conforme lo establece el Reglamento Interno de Arrendamiento del IPS, dicha autorización será emitida solo en caso de que el INSTITUTO perciba como mínimo el 10% del sub arrendamiento.-----

10.2. Los infractores de esta disposición podrán ser pasibles de multas equivalentes al monto de hasta 6 meses del canon de arrendamiento, sin perjuicio del derecho que el arrendador solicite la resolución del contrato o el desalojo.-----

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

10.4. Si el ARRENDATARIO/A incumpliere lo establecido en esta cláusula, facultará al INSTITUTO a la transferencia total y definitiva de la Garantía, previa intimación fehacientemente a ARRENDATARIA/O para regularizar dicha situación en el plazo de 30 (treinta) días corridos.-----

11. CLÁUSULA DÉCIMO PRIMERA. DE LA RESCISION DEL CONTRATO

11.1. El INSTITUTO se reserva el derecho de rescindir unilateralmente el presente contrato antes de su vencimiento, sin expresión de causa, con previo aviso de al menos 60 (sesenta) días corridos de antelación. ARRENDATARIA/O renuncia expresamente a reclamar cualquier tipo de indemnización al INSTITUTO.-----

12. CLÁUSULA DÉCIMO SEGUNDA. DE LA FISCALIZACION

12.1. El INSTITUTO se reserva el derecho de designar un Fiscalizador que tendrá por función de evaluar el estado del inmueble las veces que sea oportuno a fin de verificar el normal y adecuado desenvolvimiento del mismo.-----

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

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

12.4. En caso que ARRENDATARIA/O no ejecute las regularizaciones o correcciones solicitadas en el plazo señalado precedentemente, el INSTITUTO estará habilitado la Garantía otorgada.-----

12.5. El incumplimiento por parte de ARRENDATARIA/O 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 RESOLUCIÓN de contrato por culpa de ARRENDATARIA/O, iniciaran automáticamente las acciones judiciales pertinentes, según sea el caso.-----

13. CLÁUSULA DÉCIMO TERCERA. OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO

13.1. Para la verificación del pago de los servicios públicos, impuestos y tasas municipales, ARRENDATARIA/O deberá entregar copia autenticada de los comprobantes de pago a

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO N° ---/2024

Fracción Isla de Francia

Administrador del Contrato en la fecha de la firma del Acta de Entrega del Inmueble al término del presente contrato.-----

14. CLÁUSULA DÉCIMO CUARTA. DE LA GARANTIA DE FIEL CUMPLIMIENTO DE CONTRATO

14.1. ARRENDATARIA/O deberá realizar un depósito en concepto de garantía de fiel cumplimiento de contrato equivalente a un mes de canon de arrendamiento, el cual será devuelto una vez constatado por parte del INSTITUTO que el inmueble ha sido entregado en buenas condiciones, contados para ello con 30 días hábiles.-----

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

14.3. Esta garantía solamente quedará cancelada con la devolución de la misma, por parte del INSTITUTO o ARRENDATARIA/O.-----

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

15. CLÁUSULA DÉCIMO QUINTA. DE LA FIANZA SOLIDARIA

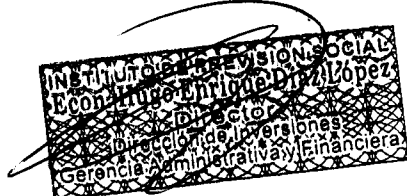
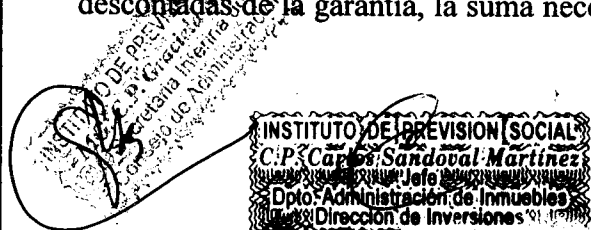
15.1. El Señor con C.I. N°, se constituye como fiador solidario y pagador principal de todo lo que adeudare ARRENDATARIA/O, así como también de las demás obligaciones que emanen de este contrato de arrendamiento, renunciando al beneficio de excusión. Esta fianza quedará subsistente hasta quedar extinguidas todas las obligaciones contraídas.

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 ARRENDATARIA/O al INSTITUTO, y el mismo comunicará la aprobación o rechazo de lo planteado en el plazo máximo de treinta (30) días corridos. Si transcurrido el plazo mencionado, el INSTITUTO no da respuesta alguna, se considera 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, la suma necesaria para corregir el estado de las mismas y en caso de que



CONTRATO DE ARRENDAMIENTO N° ---/2024

Fracción Isla de Francia

dicha Garantía no cubra la totalidad de las reparaciones necesarias ARRENDATARIA/O se compromete al pago de la diferencia previa comunicación y liquidación del saldo pendiente.-----

16.4. En caso de que ARRENDATARIA/O 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 ARRENDATARIA/O 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 INFORCONF u otras entidades similares.-----

17.2. Así mismo, 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 mismo como informes de incumplimiento de obligaciones comerciales y/o legales sobre ARRENDATARIA/O.-----

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 a empresas u organismos que presten servicios de información sobre solvencia.-----

17.4 ARRENDATARIA/O declara bajo fe de juramento que los fondos destinados al pago del canon de arrendamiento por este inmueble proviene de origen lícito.-----

18. CLÁUSULA DÉCIMO OCTAVA. LIMITACIÓN DE RESPONSABILIDAD

18.1. ARRENDATARIA/O libera expresamente al INSTITUTO de responder por cualquier daño que ARRENDATARIA/O y/o terceros sufran en su persona o bienes, por causas relacionadas o derivadas de este arrendamiento 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 a ARRENDATARIA/O del inmueble, a través de toma fotográfica dejando, así, constancia documental y gráfica del estado en que ARRENDATARIA/O recibe el inmueble.-----

20. CLÁUSULA VIGÉSIMA. ACTA DE RECPCIÓN 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 ARRENDATARIA/O dentro del plazo máximo de (treinta) días hábiles de 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 Entrega del Inmueble, el INSTITUTO cuantificará los gastos que presenten y la ARRENDATARIA deberá pagarlos o regularizarlos.-----

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO N° ---/2024

Fracción Isla de Francia

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 ARRENDATARIA/O se negare a la regularización de las circunstancias señaladas precedentemente, el INSTITUTO ejecutará la Garantía de Fiel Cumplimiento de Contrato.

21. CLÁUSULA VIGÉSIMO PRIMERA. RESOLUCIÓN DEL CONTRATO POR RESPONSABILIDAD DEL ARRENDATARIO

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

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

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

La falta de pago de 2(dos) meses consecutivos del importe del precio de locación convenido. En este caso, se procederá conforme a lo establecido en las Cláusulas5. -----

Incumplimiento de lo previsto en la Cláusula 14.-----

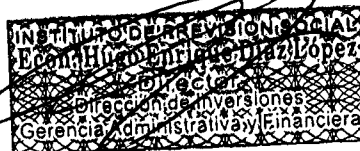
Reincidencia de ARRENDATARIA/O en el cumplimiento de sus obligaciones contractuales.-----

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



CONTRATO DE ARRENDAMIENTO N° ---/2024

Fracción Isla de Francia

22.3 Para el caso de ejecución judicial, de conformidad con el art. 443, inc. e) del Código Procesal Civil, este contrato servirá de suficiente título preparatorio, sometiéndose las partes a la jurisdicción y competencia de los Juzgados Y tribunales de Asunción.-----

23. CLÁUSULA VIGÉSIMO TERCERA. PRUEBA DE CONFORMIDAD

ARRENDATARIA/O En prueba de conformidad con todas y cada una de las cláusulas del presente contrato, firman ARRENDATARIA/O 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-----

Dr. Jorge Magno Brítez Acosta
C.I. N° 429.148
Presidente
Instituto de Previsión Social

INSTITUTO DE PREVISION SOCIAL
CIP Carlos Sandoval Martinez
Dpto. Administración de Inmuebles
Dirección de Inversiones

INSTITUTO DE PREVISION SOCIAL
Econ. Hugo Enrique Díaz López
Director
Dirección de Inversiones
Gerencia Administrativa y Financiera

INSTITUTO DE PREVISION SOCIAL
MG. C. A. Guzmán Nuñez
Secretaría General del
Consejo de Administración