



Instituto de Previsión Social
Consejo de Administración

Acta N° 049/2026 de fecha 14 de julio de 2026

RESOLUCIÓN C.A. N° 049-009/2026

POR LA QUE SE MODIFICA LA PROFORMA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, APROBADA POR RESOLUCIÓN C.A. N° 039-004/2025, DE FECHA 24 DE JUNIO DE 2025 “POR LA QUE SE APRUEBAN LAS BASES Y CONDICIONES DEL CONCURSO DE OFERTAS N° 02/2025 “ARRENDAMIENTO CON INVERSIÓN DE PREDIO SIN CONSTRUCCIÓN, UBICADO EN LA CIUDAD DE MARIANO ROQUE ALONSO” Y SUS ANEXOS 1, 2 Y 3; Y LA PROFORMA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO; MODIFICADA POR RESOLUCIÓN C.A. N° 096-001/2025 DE FECHA 24 DE DICIEMBRE DE 2025 “POR LA QUE SE ADJUDICA EL LLAMADO A CONCURSO DE OFERTAS N° 02/2025, ARRENDAMIENTO CON INVERSIÓN DEL PREDIO SIN CONSTRUCCIÓN; UBICADO EN LA CIUDAD DE MARIANO ROQUE ALONSO Y SE APRUEBA LA MODIFICACIÓN DE LA PROFORMA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, APROBADO POR RESOLUCIÓN CA N° 039-004/2025, DE FECHA 24 DE JUNIO DE 2025” Y RECTIFICADA PARCIALMENTE POR RESOLUCIÓN C.A. N° 005-031/2026, DE FECHA 14 DE ENERO DE 2026, EN LO QUE REFIERE ESPECÍFICAMENTE A LA CLÁUSULA “JURISDICCIÓN Y COMPETENCIA”.

VISTO: El Expediente Digital identificado como CA/N° 1072/2026, recepcionado en la Secretaría del Consejo de Administración, en fecha 08 de julio de 2026, el cual contiene la Nota Interna PR/GAF/N° 184/2026, de fecha 24 de junio de 2026, de la Gerencia Administrativa y Financiera, por la que se eleva a consideración de la Máxima Autoridad, el proyecto de Resolución: “POR LA QUE SE MODIFICA LA PROFORMA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO APROBADA POR RESOLUCIÓN C.A. N° 039-004/2025, DE FECHA 24 DE JUNIO DE 2025 “POR LA QUE SE APRUEBAN LAS BASES Y CONDICIONES DEL CONCURSO DE OFERTAS N° 02/2025 “ARRENDAMIENTO CON INVERSIÓN DE PREDIO SIN CONSTRUCCIÓN, UBICADO EN LA CIUDAD DE MARIANO ROQUE ALONSO” Y SUS ANEXOS 1, 2 Y 3; Y LA PROFORMA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO; MODIFICADA POR RESOLUCIÓN C.A. N° 096-001/2025 DE FECHA 24 DE DICIEMBRE DE 2025 “POR LA QUE SE ADJUDICA EL LLAMADO A CONCURSO DE OFERTAS N° 02/2025, ARRENDAMIENTO CON INVERSIÓN DEL PREDIO SIN CONSTRUCCIÓN; UBICADO EN LA CIUDAD DE MARIANO ROQUE ALONSO Y SE APRUEBA LA MODIFICACIÓN DE LA PROFORMA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, APROBADO POR RESOLUCIÓN CA N° 039-004/2025, DE FECHA 24 DE JUNIO DE 2025” Y RECTIFICADA PARCIALMENTE POR RESOLUCIÓN

**FDO.: ALTE. (R) PROF. DR. ISAÍAS RICARDO FRETES ZÁRATE, PRESIDENTE
ABG. BETTINA SILVANA ALBERTINI ALONSO / DR. HASSEL JIMMY JIMÉNEZ ROLÓN
ECON. JOSÉ EMILIO ARGANA CONTRERAS / SRA. MIRTHA ALZIRA ARIAS NOGUER
SR. JOSÉ JARA ROJAS. 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° 049/2026 de fecha 14 de julio de 2026

RESOLUCIÓN C.A. N° 049-009/2026

C.A. N° 005-031/2026, DE FECHA 14 DE ENERO DE 2026, EN LO QUE REFIERE ESPECÍFICAMENTE A LA CLÁUSULA “JURISDICCIÓN Y COMPETENCIA”; y

CONSIDERANDO: Que por Resolución C.A. N° 039-004/2025, de fecha 24 de junio de 2025, se autorizó el llamado a Concurso de Ofertas N° 02/2025 “POR LA QUE SE APRUEBAN LAS BASES Y CONDICIONES DEL CONCURSO DE OFERTAS N° 02/2025 “ARRENDAMIENTO CON INVERSIÓN DE PREDIO SIN CONSTRUCCIÓN, UBICADO EN LA CIUDAD DE MARIANO ROQUE ALONSO” Y SUS ANEXOS 1, 2 Y 3; Y LA PROFORMA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO”;

Que, por Resolución C.A. N° 096-001/2025, de fecha 24 de diciembre de 2025, “POR LA QUE SE ADJUDICA EL LLAMADO A CONCURSO DE OFERTAS N° 02/2025, ARRENDAMIENTO CON INVERSIÓN DEL PREDIO SIN CONSTRUCCIÓN; UBICADO EN LA CIUDAD DE MARIANO ROQUE ALONSO Y SE APRUEBA LA MODIFICACIÓN DE LA PROFORMA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, APROBADO POR RESOLUCIÓN C.A. N° 039-004/2025 DE FECHA 24 DE JUNIO DE 2025 “POR LA QUE SE AUTORIZA EL LLAMADO A CONCURSO DE OFERTAS N° 02/2025 Y SE APRUEBA EL PLIEGO DE BASES Y CONDICIONES PARA EL ARRENDAMIENTO CON INVERSIÓN DE PREDIO SIN CONSTRUCCIÓN, UBICADO EN LA CIUDAD DE MARIANO ROQUE ALONSO Y SUS ANEXOS 1, 2 Y 3; Y LA PROFORMA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO”;

Que, por Resolución N° 005-031/2026, de fecha 14 de enero de 2026 “POR LA QUE SE RECTIFICA PARCIALMENTE EL ANEXO APROBADO EN EL ARTÍCULO 2° DE LA RESOLUCIÓN C.A. N° 096-001/2025, DE FECHA 24 DE DICIEMBRE DE 2025 “POR LA QUE SE ADJUDICA EL LLAMADO A CONCURSO DE OFERTAS N° 02/2025, ARRENDAMIENTO CON INVERSIÓN DEL PREDIO SIN CONSTRUCCIÓN, UBICADO EN LA CIUDAD DE MARIANO ROQUE ALONSO; Y SE APRUEBA LA MODIFICACIÓN DE LA PROFORMA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, APROBADO POR RESOLUCIÓN C.A. N° 039-004/2025, DE FECHA 24 DE JUNIO DE 2025 “POR LA QUE SE AUTORIZA EL LLAMADO A CONCURSO DE OFERTAS N° 02/2025; Y SE APRUEBA EL PLIEGO DE BASES Y CONDICIONES PARA EL ARRENDAMIENTO CON INVERSIÓN DE PREDIO SIN CONSTRUCCIÓN, UBICADO EN LA CIUDAD DE MARIANO ROQUE ALONSO Y SUS ANEXOS 1, 2 Y 3; Y LA

EDO.: ALTE. (R) PROF. DR. ISAÍAS RICARDO FRETES ZÁRATE, PRESIDENTE
ABG. BETTINA SILVANA ALBERTINI ALONSO / DR. HASSEL JIMMY JIMÉNEZ ROLÓN
ECON. JOSÉ EMILIO ARGÑA CONTRERAS / SRA. MIRTHA ALZIRA ARIAS NOGUER
SR. JOSÉ JARA ROJAS. MIEMEROS 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° 049/2026 de fecha 14 de julio de 2026

RESOLUCIÓN C.A. N° 049-009/2026

PROFORMA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO”, EN LO QUE REFIERE ESPECÍFICAMENTE A LA CLÁUSULA N° 26 “JURISDICCIÓN Y COMPETENCIA”;

Que, la firma EL CORRAL S.A. fue adjudicada en el marco del Concurso de Ofertas N° 02/2025, cuya proforma de contrato de arrendamiento fue remitida para la firma. En ese contexto, dicha firma ha solicitado mediante Nota, de fecha 10 de febrero de 2026, la inclusión de cláusulas y enunciados en el contrato a ser suscrito;

Que, por Memorándum DIV/ADI/N° 061/2026, de fecha 27 de febrero de 2026, el Dpto. Administración de Inmuebles solicita a la Dirección Jurídica, el dictamen sobre la correspondencia o no de la inclusión de los términos referidos por la firma oferente;

Que, por Dictamen DIJ/DDC/N° 195/2026, de fecha 31 de marzo de 2026, la Dirección Jurídica emite su parecer sobre la viabilidad para ser incluidas las siguientes modificaciones:

- I. Incluir una cláusula con el texto del Art. 12° Inc. 2, del Reglamento de Arrendamiento del IPS vigente y;
- II. Modificar la Cláusula Décimo Cuarta del Contrato de Arrendamiento, para establecer que la Garantía pactada entre las partes, será por el monto equivalente a 04 (cuatro) cánones de arrendamiento;

Que, por Memorándum DIV/ADI/N° 112/2026, de fecha 05 de junio de 2026, el Departamento de Administración de Inmuebles, remitió la propuesta de modificación de la proforma del contrato a ser suscrita con la firma CORRAL S.A., conforme al siguiente detalle:

Que, en este contexto, las modificaciones a ser incluidas son:

- Inclusión de una nueva cláusula; por lo que 27. Cláusula Vigésima Séptima. Prueba de Conformidad pasará a ser la 28. Cláusula Vigésima Octava.

Texto de la cláusula a ser incluida:

27. CLÁUSULA VIGÉSIMA SÉPTIMA. OPCIÓN DE PREFERENCIA.

Opción preferente es el derecho que tiene el Arrendatario para igualar o mejorar la oferta, con preferencia a cualquier tercero. Solo será acreedor con opción preferente el arrendatario que

FDO.: ALTE. (R) PROF. DR. ISAÍAS RICARDO FRETES ZÁRATE, PRESIDENTE
ABG. BETTINA SILVANA ALBERTINI ALONSO / DR. HASSEL JIMMY JIMÉNEZ ROLÓN
ECON. JOSÉ EMILIO ARGANA CONTRERAS / SRA. MIRTHA ALZIRA ARIAS NOGUER
SR. JOSÉ JARA ROJAS. MIEMBROS DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN
ABG. ANA MARÍA ANGÉLICA CASTRO AQUINO. Secretaria del Consejo de Administración

Secretaría 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° 049/2026 de fecha 14 de julio de 2026

RESOLUCIÓN C.A. N° 049-009/2026

no haya incurrido en mora en un periodo al 30% de la vigencia de su contrato en forma acumulada y se encuentre en cumplimiento de todas las cláusulas contractuales con el IPS.

- **Modificación de la 14. Cláusula Décima Cuarta. De la Garantía de Fiel Cumplimiento del Contrato.**

Que, la redacción con la modificación sugerida de la Cláusula es la siguiente:

14. CLÁUSULA DÉCIMA CUARTA. DE LA GARANTÍA DE FIEL CUMPLIMIENTO DEL CONTRATO.

14.1. Una vez suscripto el contrato de arrendamiento, el ARRENDATARIO tendrá 30 días hábiles, contados a partir de la fecha de suscripción del presente contrato, para presentar una garantía de fiel cumplimiento del contrato, instrumentada en un certificado de depósito de ahorro (CDA) emitido por una Entidad Financiera en moneda nacional o su equivalente en dólar americano al cambio establecido por el Banco Central del Paraguay a la fecha de la entrega del certificado debidamente endosado a favor del IPS o Póliza de Seguro de Caucción emitida por una compañía de seguro habilitada por el Banco Central del Paraguay. Ambas entidades deberán contar con calificación mínima de A. Los documentos mencionados deberán estar endosados a favor del IPS y serán presentados con la nota de comunicación respectiva, recepcionada por la entidad emisora, por un monto equivalente a 04 (cuatro) cánones de arrendamiento.-----

14.2. La garantía de fiel cumplimiento del contrato, no podrá ser nunca imputable al pago de los cánones de arrendamientos.-----

14.3. Las garantías de fiel cumplimiento del contrato estarán sujetas a la actualización anual, conforme al ajuste del canon de arrendamiento. Comunicado el ajuste correspondiente de los cánones, el arrendatario deberá presentar garantías instrumentadas en CDA y/o Pólizas de Seguros conforme a los nuevos montos establecidos.-----

14.4. Al finalizar la relación arrendaticia, una vez concluidas las verificaciones correspondientes, el INSTITUTO deberá reintegrar al ARRENDATARIO, la suma recibida como garantía de fiel cumplimiento de contrato, siempre que dicha suma no sea requerida para reacondicionar el inmueble por hallarse en malas condiciones o no haya abonado lo establecido durante la vigencia del contrato, en cuyo caso se devolverá el remanente si lo hubiere.-----

FDO.: ALTE. (R) PROF. DR. ISAÍAS RICARDO FRETES ZÁRATE, PRESIDENTE
ABG. BETTINA SILVANA ALBERTINI ALONSO / DR. HASSEL JIMMY JIMÉNEZ ROLÓN
ECON. JOSÉ EMILIO ARGÑA CONTRERAS / SRA. MIRTHA ALZIRA ARIAS NOGUER
SR. JOSÉ JARA ROJAS. MIEMBROS DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN
ABG. ANA MARÍA ANGÉLICA CASTRO AQUINO. Secretaria del Consejo de Administración

INST

Secretaría 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° 049/2026 de fecha 14 de julio de 2026

RESOLUCIÓN C.A. N° 049-009/2026

14.5. Esta garantía solamente quedará cancelada con la devolución de la misma, por parte del INSTITUTO al ARRENDATARIO, y el saldo de la garantía en cualquiera de sus formas que deba ser restituido al arrendatario al finalizar la relación arrendaticia, no devengará intereses.-----

14.6. El incumplimiento de la presente cláusula, así como la no renovación (en su caso) dará derecho a la resolución 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.-----

Que, la propuesta en cuestión cuenta con el parecer favorable de la Gerente de la Gerencia Administrativa y Financiera, garantizando así su conformidad en los términos de la Nota Interna PR/GAF/N° 184/2026, de fecha 24 de junio de 2026 y del Formulario de Recepción de Expedientes para el tratamiento por parte del Consejo de Administración del IPS, suscritos por la misma;

Que, en Sesión N° 049/2026, de fecha 14 de julio de 2026, la Máxima Autoridad procedió al análisis de los antecedentes señalados precedentemente y determinó suprimir la Cláusula 23. Vigésimo Tercera correspondiente a la "**Opción Preferente de Compra**". Del mismo modo, se estableció especificar que la Cláusula referente a la "**Opción de Preferencia**" será otorgada única y exclusivamente para el arrendamiento del inmueble y no constituirá en ningún caso una opción, preferencia o derecho de compra o enajenación, disponiéndose consecuentemente la reenumeración correlativa de las cláusulas del instrumento contractual a partir de dicha supresión; por lo cual, la referida cláusula queda redactada como Cláusula Vigésimo Sexta de la siguiente manera:

26. CLÁUSULA VIGÉSIMO SEXTA. OPCIÓN DE PREFERENCIA

26.1. Opción preferente es el derecho que tiene el ARRENDATARIO para igualar o mejorar la oferta, con preferencia a cualquier tercero. Solo será acreedor con opción preferente el ARRENDATARIO que no haya incurrido en mora en un periodo al 30% de la vigencia de su contrato en forma acumulada y se encuentre en cumplimiento de todas las cláusulas contractuales con el IPS. Esta opción de preferencia se otorga única y exclusivamente para el arrendamiento del inmueble. En ningún caso constituirá una opción, preferencia o derecho de compra o enajenación, por encontrarse dicha alternativa expresamente restringida por las normativas aplicables al patrimonio del Instituto de Previsión Social (IPS).

FDO.: ALTE. (R) PROF. DR. ISAÍAS RICARDO FRETES ZÁRATE, PRESIDENTE
ABG. BETTINA SILVANA ALBERTINI ALONSO / DR. HASSEL JIMMY JIMÉNEZ ROLÓN
ECON. JOSÉ EMILIO ARGÑA CONTRERAS / SRA. MIRTHA ALZIRA ARIAS NOGUER
SR. JOSÉ JARA ROJAS. 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° 049/2026 de fecha 14 de julio de 2026

RESOLUCIÓN C.A. N° 049-009/2026

Que, cabe aclarar que la supresión de la Cláusula 23 y la readecuación numérica de las cláusulas siguientes no alteran las demás condiciones pactadas, quedando la totalidad del Contrato de Arrendamiento redactada y consolidada de conformidad al Anexo que se adjunta y forma parte indivisible de la presente Resolución;

Por tanto, en uso de sus atribuciones;

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

RESUELVE

- 1º) Autorizar la modificación de la proforma de Contrato de Arrendamiento aprobado por Resolución C.A. N° 039-004/2025, de fecha 24 de junio de 2025; modificada por Resolución C.A. N° 096-001/2025, de fecha 24 de diciembre de 2025 y rectificada parcialmente por Resolución C.A. N° 005-031/2026, de fecha 14 de enero de 2026, conforme a lo expuesto en el Considerando de la presente disposición resolutive y al Anexo, el cual se encuentra refrendado por la Secretaria del Consejo de Administración y las áreas técnicas respectivas que consta de 14 (catorce) fojas y se adjunta a la presente Resolución.-----
- 2º) Establecer que los demás artículos de la Resolución C.A. N° 039-004/2025, de fecha 24 de junio de 2025; de la Resolución C.A. N° 096-001/2025, de fecha 24 de diciembre de 2025 y la Resolución C.A. N° 005-031/2026, de fecha 14 de enero de 2026, permanezcan invariables, así como también las demás cláusulas de la proforma de contrato de arrendamiento aprobada por las Resoluciones precitadas.-----
- 3º) Establecer que la Gerencia Administrativa y Financiera, es la responsable de la integridad del expediente físico y su coherencia con la versión digital registrada para el tratamiento por parte del Consejo de Administración.-----
- 4º) Comunicar a quienes corresponda y archivar. -----
SC/dk/pb.-

FDO.: ALTE. (R) PROF. DR. ISAÍAS RICARDO FRETES ZÁRATE, PRESIDENTE
ABG. BETTINA SILVANA ALBERTINI ALONSO / DR. HASSEL JIMMY JIMÉNEZ ROLÓN
ECON. JOSÉ EMILIO ARGÑA CONTRERAS / SRA. MIRTHA ALZIRA ARIAS NOGUER
SR. JOSÉ JARA ROJAS. 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

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO N° 01 /2026

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. Isaías Ricardo Fretes Zarate, con C.I. N° 564.204, nombrado en el cargo por Decreto del Poder Ejecutivo N° 5.843/2026 de fecha 22 de abril de 2.026, por una parte, y por la otra, la firma EL CORRAL S.A., representado por el Señor Federico Guillermo Robinson Brakenridge, con C.I. N° 327.449, en carácter de Presidente y la Sra. Delma Rosalía Meza Báez, con C.I. N° 2.047.804, en carácter de Vicepresidenta, domiciliados en Ruta Transchaco Km 14.5 c/ Hernandarias, Mariano Roque Alonso, denominada 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 con relación al arrendamiento con inversión del predio ubicado sobre la Ruta PY03 "General Elizardo Aquino", Km. 14, en la ciudad de Mariano Roque Alonso, identificado con la Cta. Cte. Ctral. N° 27-1528-06, Finca N° 13.125 – Matrícula N° L09/22482, Fracción "A" con una superficie de 53.552,42 m2, inmueble propiedad del INSTITUTO, que cuenta con un acceso desde la Ruta Transchaco correspondiente a una calle consolidada que forma parte del Proyecto del Sistema de Acceso Vial General del Plan Maestro Complejo Habitacional "Mariano Roque Alonso", conforme a lo aprobado por la Máxima Autoridad del INSTITUTO. -----

1.2. El ARRENDATARIO 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. -----

1.3. El inmueble será destinado para uso comercial, específicamente con el fin de desarrollar un centro comercial con las características especificadas en la oferta del ARRENDATARIO. El proyecto podrá sufrir cambios y/o modificaciones en su planta arquitectónica y estructura por las siguientes razones: a) estudios de mercado, b) cuestiones de impacto ambiental, c) PCI del cuerpo de bomberos voluntarios, d) leyes y autorizaciones municipales, e) leyes nacionales, f) recalcule financiero del retorno de inversión, g) evolución del proyecto por conveniencia comercial. El inmueble no podrá ser utilizado para fines no previstos en el Contrato. En caso de alteración al proyecto en cuanto a su planta arquitectónica, cronograma y estructura, se deberá informar al INSTITUTO de las variaciones, en tanto no refieran al monto de la inversión o la finalidad del Proyecto. En caso de variación al proyecto dicha variación deberá ser presentada al INSTITUTO conforme a la cláusula decimosexta. -----



INSTITUTO DE PREVISION SOCIAL
Econ. María Recalde
Dpto. Administración de Inmuebles
Dirección de Inversión



pm/21

2. CLÁUSULA SEGUNDA. DOCUMENTOS DEL CONTRATO

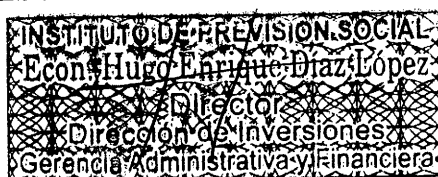
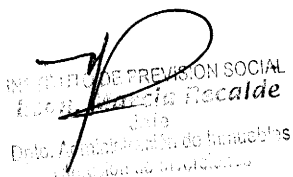
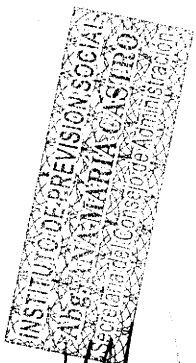
2.1 Forman parte del presente contrato los siguientes documentos: -----

a) La Resolución del Consejo de Administración del IPS N° 039-004/2025 de fecha 24/06/2025 “POR LA QUE SE APRUEBAN LAS BASES Y CONDICIONES DEL CONCURSO DE OFERTAS N° 02/2025 ARRENDAMIENTO CON INVERSIÓN DE PREDIO SIN CONSTRUCCIÓN, UBICADO EN LA CIUDAD DE MARIANO ROQUE ALONSO Y SUS ANEXOS 1, 2 Y 3; Y LA PROFORMA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO” -----

b) La Resolución del Consejo de Administración del IPS N° 096-001/2025 de fecha 24/12/2025 “POR LA QUE SE ADJUDICA EL LLAMADO A CONCURSO DE OFERTAS N° 02/2025 ARRENDAMIENTO CON INVERSIÓN DEL PREDIO SIN CONSTRUCCIÓN, UBICADO EN LA CIUDAD DE MARIANO ROQUE ALONSO Y SE APRUEBA LA MODIFICACION DE LA PROFORMA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, APROBADO POR RESOLUCIÓN C.A. N° 039-004/2025 DE FECHA 24 DE JUNIO DE 2025 “POR LA QUE SE AUTORIZA EL LLAMADO A CONCURSO DE OFERTAS N° 02/2025 Y SE APRUEBA EL PLIEGO DE BASES Y CONDICIONES PARA EL “ARRENDAMIENTO CON INVERSIÓN DE PREDIO SIN CONSTRUCCIÓN, UBICADO EN LA CIUDAD DE MARIANO ROQUE ALONSO Y SUS ANEXOS 1, 2 Y 3; Y LA PROFORMA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO”.

c) La Resolución del Consejo de Administración del IPS N° 005-031/2026 de fecha 14/01/2026 “POR LA QUE SE RECTIFICA PARCIALMENTE EL ANEXO APROBADO EN EL ART. 2° DE LA RESOLUCION C.A. N° 096-001/2025, DE FECHA 24 DE DICIEMBRE DE 2025, “POR LA QUE SE ADJUDICA EL LLAMADO A CONCURSO DE OFERTAS N° 02/2025, ARRENDAMIENTO CON INVERSIÓN DEL PREDIO SIN CONSTRUCCIÓN, UBICADO EN LA CIUDAD DE MARIANO ROQUE ALONSO; Y SE APRUEBA LA MODIFICACIÓN DE LA PROFORMA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, APROBADO POR RESOLUCIÓN C.A. N° 039-004/2025, DE FECHA 24 DE JUNIO DE 2025, “POR LA QUE SE AUTORIZA EL LLAMADO A CONCURSO DE OFERTAS N° 02/2025; Y SE APRUEBA EL PLIEGO DE BASES Y CONDICIONES PARA EL ARRENDAMIENTO CON INVERSIÓN DE PREDIO SIN CONSTRUCCIÓN, UBICADO EN LA CIUDAD DE MARIANO ROQUE ALONSO Y SUS ANEXOS 1, 2 Y 3; Y LA PROFORMA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO”, EN LO QUE REFIERE ESPECÍFICAMENTE A LA CLÁUSULA N° 26 JURISDICCIÓN Y COMPETENCIA”. -----

d) La Resolución del Consejo de Administración del IPS N°.... “POR LA QUE SE MODIFICA LA PROFORMA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO APROBADA POR RESOLUCIÓN C.A. N° 039-004/2025, DE FECHA 24 DE JUNIO DE 2025 “POR LA QUE SE APRUEBAN LAS BASES Y CONDICIONES DEL CONCURSO DE OFERTAS N° 02/2025 “ARRENDAMIENTO CON INVERSIÓN DE PREDIO SIN CONSTRUCCIÓN, UBICADO EN LA CIUDAD DE MARIANO ROQUE ALONSO” Y SUS ANEXOS 1, 2 Y 3; Y LA PROFORMA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO; MODIFICADA POR RESOLUCIÓN C.A. N° 096-001/2025 DE FECHA 24 DE



DICIEMBRE DE 2025 “POR LA QUE SE ADJUDICA EL LLAMADO A CONCURSO DE OFERTAS N° 02/2025, ARRENDAMIENTO CON INVERSIÓN DEL PREDIO SIN CONSTRUCCIÓN; UBICADO EN LA CIUDAD DE MARIANO ROQUE ALONSO Y SE APRUEBA LA MODIFICACIÓN DE LA PROFORMA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, APROBADO POR RESOLUCIÓN CA N° 039-004/2025 DE FECHA 24 DE JUNIO DE 2025” Y RECTIFICADA PARCIALMENTE POR RESOLUCION C.A. N° 005-031/2026, DE FECHA 14 DE ENERO DE 2026, EN LO QUE REFIERE ESPECIFICAMENTE A LA CLAUSULA 26 “JURISDICCION Y COMPETENCIA”. -----

e) Documentos legales, según sea persona física y/o jurídica. -----

f) Cronograma de inversión físico – financiero del proyecto de inversión. -----

3. CLÁUSULA TERCERA. DEL PLAZO DE ARRENDAMIENTO

3.1. La vigencia del presente contrato será por el periodo de 20 (veinte) años contados a partir de la fecha del Acta de Entrega del Inmueble. -----

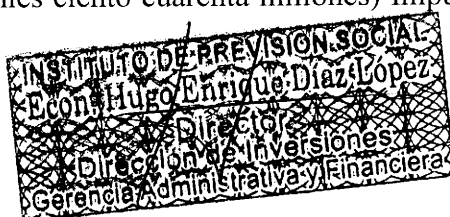
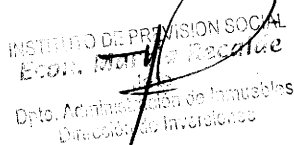
3.2. Al término del plazo contractual fenecerá todo derecho por parte del ARRENDATARIO con relación al inmueble objeto de arrendamiento y, en consecuencia, deberá entregarlo al INSTITUTO en perfecto estado de conservación, conforme a las normas legales y contractuales establecidas para el efecto. -----

3.3. El día del plazo previsto en la presente cláusula, y de no haber prórroga expresa y por escrito, el ARRENDATARIO deberá entregar el inmueble, sin necesidad de notificación alguna, debiendo entregarlo al INSTITUTO conforme a lo previsto en el presente contrato.

3.4. El ARRENDATARIO podrá rescindir el Contrato, sin expresión de causa, mediante notificación escrita cursada al INSTITUTO con una antelación de, al menos, 180 (ciento ochenta) días a la fecha en que desee rescindir el Contrato. En este caso, la rescisión implicará el cumplimiento de las siguientes penalidades: (i) en caso de que el ARRENDATARIO ejerza su facultad de rescisión antes de la finalización de la construcción de la Etapa 1 del Proyecto, conforme a la Planilla de Inversión por Etapas adjuntadas en la Oferta, el INSTITUTO ejecutará la Garantía de Fiel Cumplimiento del Contrato y el ARRENDATARIO deberá abonar al INSTITUTO la suma correspondiente al canon mensual por los meses transcurridos desde la fecha de Suscripción a la fecha de rescisión y, si el INSTITUTO lo requiriese, restituir el Inmueble a su estado original; (ii) en caso de que el ARRENDATARIO ejerza su facultad de rescisión luego de finalizada la construcción de la Etapa 1, pero antes de finalizar cualquier etapa de construcción posterior, el INSTITUTO ejecutará la Garantía de Fiel Cumplimiento del Contrato, se subrogará en los contratos de locación conforme a lo establecido en la Cláusula 6, y, si el INSTITUTO lo requiriese, restituirá el Inmueble a su estado original, con excepción de las etapas del Proyecto ya concluidas que serán entregadas en su estado actual, previa transferencia a favor del INSTITUTO. -----

4. CLÁUSULA CUARTA. DEL PRECIO DEL ARRENDAMIENTO

4.1. El precio del canon mensual de arrendamiento se conviene en la suma de Gs. 140.000.000 (Guaraníes ciento cuarenta millones) Impuesto al Valor Agregado (IVA)



4

includido, establecido conforme legislación vigente. El canon se ajustará cada vez que haya transcurrido 1 (un) año de la relación arrendaticia, conforme a la variación del Índice de Precio del Consumidor (IPC) del año inmediato anterior emitido por el Banco Central del Paraguay. -----

4.2 El pago del canon mensual deberá ser efectuado a través del sistema electrónico de pago establecido por el INSTITUTO. -----

4.3 El pago del canon mensual, deberá realizar entre el 1 y el 5 de cada mes, y por mes adelantado. -----

4.4 La mora de este quedará establecida por el solo vencimiento, sin necesidad de reclamo o notificación judicial o extrajudicial. -----

5. CLÁUSULA QUINTA. PERIODO DE GRACIA

5.1 El INSTITUTO, otorga al ARRENDATARIO, un periodo de gracia en el pago del canon de arrendamiento de 24 (veinte y cuatro) meses en el pago del arrendamiento previsto en la Cláusula Cuarta, contados a partir del Acta de Entrega del Inmueble. -----

5.2 El periodo de gracia otorgado, es solo a efectos del pago de canon de arrendamiento, no siendo aplicable al ajuste mencionado en el inciso 4.1 del presente Contrato. -----

6. CLÁUSULA SEXTA. SANCIÓN POR RETRASO EN LOS PAGOS

6.1. La falta de pago del canon mensual al vencimiento de los plazos fijados en la Cláusula Cuarta constituirá automáticamente en mora para el ARRENDATARIO, sin que sea necesario para ello requerimiento judicial o extrajudicial. -----

6.2. Los cánones de arrendamiento vencidos o atrasados, devengarán desde la expiración de sus respectivos plazos un interés moratorio del 2% por cada mes de atraso, equivalente al 0.0667% (cero punto cero seiscientos sesenta y siete por ciento) del precio de locación por cada día de atraso, contados a partir del día 6 de cada mes adeudado, más un interés punitivo del 30% del interés moratorio, con sus correspondientes 10 % en concepto de Impuesto al Valor Agregado (IVA), conforme a las disposiciones tributarias vigentes. -----

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

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

6.5. La falta de pago de 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 al ARRENDATARIO para que en el término de 30 (treinta) días corridos cumpla con todas las obligaciones vencidas y, en caso de salvarse el conflicto, el ARRENDATARIO deberá constituir una nueva garantía por el mismo valor, conforme la Cláusula Décimo Quinta. -----

6.6. Transcurrido el plazo de intimación señalado, se procederá a la resolución 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 el inicio de las acciones de desalojo y cobro de alquileres, siendo de exclusiva cuenta del

INSTITUTO DE PREVISION SOCIAL
Econ. María Cecilia
Secretaría del Consejo de Administración

INSTITUTO DE PREVISION SOCIAL
Econ. María Cecilia
Dpto. de Administración de Inmuebles
Presidencia del Inmueble

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

Handwritten signature

ARRENDATARIO los costos, honorarios y demás gastos que se demanden por tal concepto, sean estos originados por acción judicial y/o extra judicial. -----

6.7. Si 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. -----

6.8. En caso de terminación del Contrato por las causas previstas en este contrato, y de existir contratos de subarrendamiento celebrados por el ARRENDATARIO, el INSTITUTO se subrogará en los derechos y obligaciones del ARRENDATARIO con sus subarrendatarios, mediando a tal efecto una notificación a ser realizada por el Instituto de Previsión Social. --

7. CLÁUSULA SÉPTIMA. PROHIBICIONES. APROBACIONES. COMUNICACIONES

7.1. El equipamiento no fijo (Muebles, Maquinarias, Equipos e Instalaciones) que fuera instalado por el ARRENDATARIO podrá ser retirado por la misma en cualquier momento, sin necesidad de autorización por parte del INSTITUTO. -----

7.2. Todos los gastos o inversiones realizados por el ARRENDATARIO para la ocupación del 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. -----

7.3. No se permite ninguna actividad o evento dentro del inmueble objeto del presente contrato, que sean contrarias a la moral, buenas costumbres, o violatorio de las leyes ambientales o de cualquier naturaleza. En caso de comprobarse dichas actividades o eventos, el INSTITUTO procederá a notificar por escrito al ARRENDATARIO, para que en el plazo máximo de 72 (setenta y dos) horas corridas proceda a desalojar el inmueble. -----

8. CLÁUSULA OCTAVA. DE LOS GASTOS A CARGO DEL ARRENDATARIO

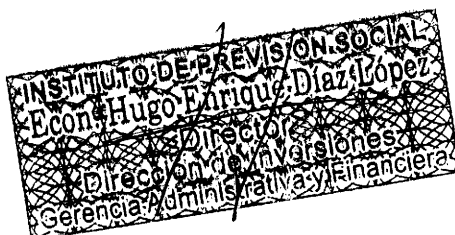
8.1. Durante la vigencia del presente contrato, estarán a cargo del ARRENDATARIO, todos los gastos por consumo de los servicios públicos y privados, de mantenimiento, reparación y todos los gastos inherentes al inmueble arrendado, con la consiguiente obligación de devolverlo al INSTITUTO, en buenas condiciones al término del presente contrato o de su terminación por cualquier causa, así como la cancelación de los impuestos inmobiliarios y tasas municipales, desde la firma del presente contrato. -----

8.2. 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. -----

8.3 En caso de que el Consejo de Administración del INSTITUTO, disponga que el avalúo y tasación de las mejoras introducidas en el inmueble objeto de contrato, sea realizada por un perito tasador externo al INSTITUTO, los gastos de dicho trabajo correrán por cuenta del ARRENDATARIO. -----



INSTITUTO DE PREVISIÓN SOCIAL
Econ. Mariana Escalante
Dir. de Inmuebles
Data: 20/05/2017



Handwritten signature.

9. CLÁUSULA NOVENA. DE LAS RESPONSABILIDADES LEGALES

9.1. El ARRENDATARIO manifiesta tener conocimiento de la legislación nacional, municipal, como también las relativas al medio ambiente aplicables al presente contrato; asimismo, se responsabiliza del cumplimiento de todas esas normas. -----

9.2. El ARRENDATARIO queda obligado, 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. -----

9.3. 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 firma 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. -----

9.4. Si el ARRENDATARIO no cumpliera 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 incumplimiento de sus obligaciones facultará al INSTITUTO a la ejecución de la Garantía. -----

9.5 La responsabilidad se extiende a cualquier impedimento a las operaciones del ARRENDATARIO relacionadas al Proyecto causadas por dicho vicio oculto, siempre y cuando esto impidiese total o parcialmente el uso del inmueble arrendado y no pueda ser subsanado dentro de los 90 (noventa) días siguientes al inicio del impedimento a las operaciones del ARRENDATARIO. -----

9.6. El INSTITUTO deberá colaborar con el ARRENDATARIO en la obtención de todos los permisos, autorizaciones y licencias requeridas para el Proyecto, incluyendo, pero no limitándose a la obligación de entregar los documentos y suscribir los planos requeridos para su obtención, así como cualquier gestión requerida para ello. En tal sentido, el INSTITUTO autoriza expresamente al ARRENDATARIO a realizar todas las gestiones necesarias para la obtención de los permisos, autorizaciones y licencias requeridas para el Proyecto, comprometiéndose el INSTITUTO a otorgar los poderes notariales necesarios a favor de las personas que el ARRENDATARIO indique. -----

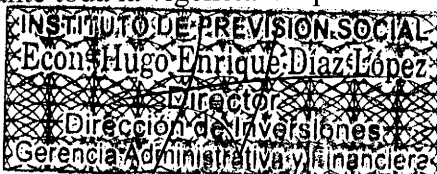
10. CLÁUSULA DÉCIMA. MONTO DE LA INVERSIÓN COMPROMETIDA

10.1. El monto de la Inversión Física a ser incorporada por el ARRENDATARIO al patrimonio del INSTITUTO no será inferior a Gs. 66.165.818.762.- (Garaníes sesenta y seis mil ciento sesenta y cinco millones ochocientos diez y ocho mil setecientos sesenta y dos), conforme a la Planilla de Cálculos Métricos y Presupuesto por Rubro y Cronograma de la Inversión Comprometida. -----

10.2 El ARRENDATARIO está obligado a realizar la totalidad de las inversiones detalladas en su oferta, según Cronograma de la Inversión Comprometida, manteniéndolas en buen estado de conservación, durante toda la vigencia del presente contrato. -----



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



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

10.3 Las inversiones físicas realizadas en el inmueble arrendado, deberán ser transferidas al INSTITUTO por parte del ARRENDATARIO, previa verificación realizada por funcionarios de la Sección Tasaciones y Documentación Inmobiliaria, renunciando expresamente el ARRENDATARIO, a cualquier reclamo posterior. -----

10.4 La transferencia de las mejoras a favor del INSTITUTO, deberán ser realizadas como máximo cada 3 años, en concordancia con lo establecido en el Cronograma de Inversión Comprometida y deberá ser formalizada por Escritura Pública, y cuyos gastos correrán por cuenta del ARRENDATARIO. -----

11. CLÁUSULA UNDÉCIMA. SUBARRENDAMIENTO

11.1 El ARRENDATARIO tiene la facultad de subarrendar total o parcialmente el Inmueble en forma onerosa. El INSTITUTO se reserva el derecho de rechazar o solicitar la finalización del subarrendamiento en el caso de sublocatarios que cuenten con condena firme en Paraguay por delitos de acción penal pública, no pudiendo el INSTITUTO rechazar el subarrendamiento por otras razones. -----

11.2 Conforme a lo establecido en el Art. 32 del Reglamento de Arrendamientos vigente, como consecuencia de la aprobación general de subarrendar el inmueble, el INSTITUTO debe percibir un incremento del 10% del canon mensual de arrendamiento vigente. -----

11.3 EL ARRENDATARIO tendrá derecho a ceder y transferir sus derechos bajo este contrato, ya sea de manera parcial o total, a favor de un tercero que cumpla con los mismos requisitos de adjudicación que el ARRENDATARIO. El ARRENDATARIO no tendrá facultad de ceder sus obligaciones y responsabilidades derivadas del presente contrato, debiendo cumplir las mismas, en especial la obligación de inversión. Bajo ningún concepto se entenderá que la cesión de derecho implica el deslinde de las responsabilidades y obligaciones asumidas por el ARRENDATARIO frente al INSTITUTO en el presente contrato. -----

11.4 El INSTITUTO se reserva el derecho de rechazar el subarrendamiento. Si el ARRENDATARIO incumpliere lo establecido en este inciso, facultará al INSTITUTO a la transferencia total y definitiva de las garantías de fiel cumplimiento que pudiese tener el contrato. -----

11.5 Si el ARRENDATARIO incumple esta disposición será pasible de multas equivalentes al monto de hasta 6 (seis) meses del canon de arrendamiento, sin perjuicio de que el INSTITUTO solicite la resolución del contrato y el desalojo. -----

11.6 Para poder celebrar contratos de subarriendo, el ARRENDATARIO y el subarrendatario deberán contar con las habilitaciones y los permisos legales requeridos, los cuales podrán ser exigidos por el INSTITUTO, según el caso requiera. -----

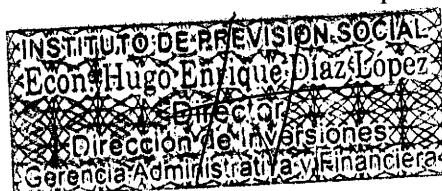
11.7 El ARRENDATARIO deberá informar y remitir al INSTITUTO, una copia autenticada del Contrato de Subarriendo suscrito, dentro de los 15 (quince) días corridos a contar desde la fecha de suscripción del contrato de subarriendo respectivo. -----

12. CLÁUSULA DÉCIMO SEGUNDA. DE LA FISCALIZACIÓN

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



INSTITUTO DE PREVISION SOCIAL
Econ. María Rocío
Dir. Administración y Finanzas



Handwritten signature.

normal y adecuado desenvolvimiento del mismo. -----

12.2 Para la fiscalización del Inmueble, el INSTITUTO deberá notificar al ARRENDATARIO la identidad de los representantes del INSTITUTO que accederán al Inmueble para realizar la verificación. -----

12.3. En caso de que se detectare alguna anormalidad en el estado del Inmueble, o que el ARRENDATARIO 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 90 (noventa) días corridos desde la recepción de la notificación.-----

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

12.5 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 RESOLUCIÓN de contrato por culpa del ARRENDATARIO y se 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, el ARRENDATARIO deberá entregar todas las copias autenticadas de los comprobantes de pago al INSTITUTO en el mes de diciembre de cada año. -----

13.2. 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.-----

14. CLÁUSULA DÉCIMO CUARTA. DE LA GARANTÍA DE FIEL CUMPLIMIENTO DEL CONTRATO

14.1. Una vez suscripto el contrato de arrendamiento, el ARRENDATARIO tendrá 30 días hábiles, contados a partir de la fecha de suscripción del presente contrato, para presentar una garantía de fiel cumplimiento del contrato, instrumentada en un certificado de depósito de ahorro (CDA) emitido por una Entidad Financiera en moneda nacional o su equivalente en dólar americano al cambio establecido por el Banco Central del Paraguay a la fecha de la entrega del certificado debidamente endosado a favor del IPS o Póliza de Seguro de Caucción emitida por una compañía de seguro habilitada por el Banco Central del Paraguay. Ambas entidades deberán contar con calificación mínima de A. Los documentos mencionados deberán estar endosados a favor del IPS y serán presentados con la nota de comunicación respectiva, recepcionada por la entidad emisora, por un monto equivalente a 4 (cuatro) cánones de arrendamiento. -----

INSTITUTO DE PREVISION SOCIAL
Econ. María José Escobar
Dpto. Arrendamiento de Inmuebles
Derecho de Inversión

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

14.2 La garantía de fiel cumplimiento del contrato, no podrá ser nunca imputable al pago de los cánones de arrendamientos. -----

14.3 Las garantías de fiel cumplimiento del contrato estarán sujetas a la actualización anual, conforme al ajuste del canon de arrendamiento. Comunicado el ajuste correspondiente de los cánones, el ARRENDATARIO deberá presentar garantías instrumentadas en CDA y/o Pólizas de Seguros conforme a los nuevos montos establecidos. -----

14.4 Al finalizar la relación arrendaticia, una vez concluidas las verificaciones correspondientes, el INSTITUTO deberá reintegrar al ARRENDATARIO, la suma recibida como garantía de fiel cumplimiento de contrato, siempre que dicha suma no sea requerida para reacondicionar el inmueble por hallarse en malas condiciones o no haya abonado lo establecido durante la vigencia del contrato, en cuyo caso se devolverá el remanente si lo hubiere.-----

14.5 Esta garantía solamente quedará cancelada con la devolución de la misma, por parte del INSTITUTO al ARRENDATARIO, y el saldo de la garantía en cualquiera de sus formas que deba ser restituido al ARRENDATARIO al finalizar la relación arrendaticia, no devengará intereses. -----

14.6 El incumplimiento de la presente cláusula, así como la no renovación (en su caso) dará derecho a la resolución 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. -----

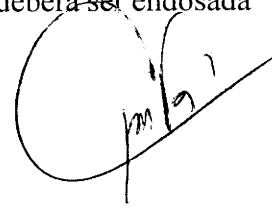
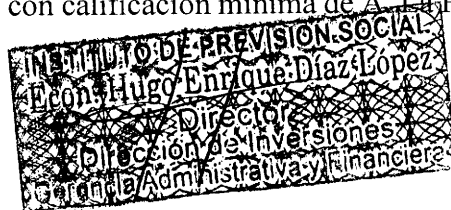
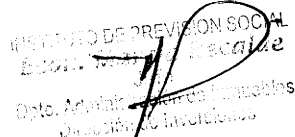
15. CLÁUSULA DÉCIMO QUINTA. PÓLIZA CONTRA TODO RIESGO

15.1 Una vez suscripto el contrato de arrendamiento, el ARRENDATARIO deberá contratar una Póliza de Seguro Contra Todo Riesgo Incluido Incendio, que deberá garantizar todos los riesgos que puedan presentarse durante la ejecución de los trabajos de mejoras, construcciones, instalaciones, inundaciones, desmoronamiento, movimiento de suelo, responsabilidad civil a personas o cosas, responsabilidad civil a bienes de terceros, remoción de escombros, maquinarias y equipos del contratista y que salvaguarde las instalaciones del INSTITUTO.-----

15.2 La Garantía deberá subsistir por todo el periodo de arrendamiento y será emitida a favor del INSTITUTO, por un monto inicial equivalente a la edificación, que deberá ir en aumento de acuerdo a los montos de ejecución establecidos en el cronograma físico-financiero aprobado por el Consejo de Administración hasta 60 (sesenta) días desde la finalización del contrato. -----

15.3 La Póliza de Seguro Contra Todo Riesgo Incluido Incendio deberá estar vigente en un plazo no mayor a 30 (treinta) días, contados a partir de la fecha de suscripción del contrato de arrendamiento por ambas partes, para dar cobertura a todos los daños materiales que pueda sufrir el inmueble, incluidos fenómenos naturales e incendios, hasta la finalización del contrato. -----

15.4 El seguro deberá ser proveído por compañías paraguayas legalmente habilitada por el Banco Central del Paraguay, y con calificación mínima de A. La Póliza deberá ser endosada



a favor del INSTITUTO. El incumplimiento de la presente cláusula, así como la no renovación del seguro dará derecho a la resolución del presente contrato por parte del INSTITUTO por causa imputable al ARRENDATARIO. -----

15.5 El ARRENDATARIO es responsable de cualquier siniestro que se produzca durante el tiempo de ocupación de los espacios del inmueble arrendado, sean o no cubierto por el seguro, incluso sea por falta de pago de la póliza, vencimiento, caducidad o cualquier otra causa, y deberá resarcir al INSTITUTO por los mismos de acuerdo con la determinación económica que el INSTITUTO realice. -----

15.6 El resarcimiento deberá ser abonado por el ARRENDATARIO al INSTITUTO dentro de los sesenta (60) días corridos a contar desde el momento en que ocurriese el eventual siniestro. -----

16. CLÁUSULA DÉCIMO SEXTA. PROHIBICIÓN DE ALTERAR EL INMUEBLE

16.1. Las partes acuerdan que queda absolutamente prohibido al ARRENDATARIO alterar, modificar, transformar o variar parcial o totalmente la estructura de todo el inmueble arrendado sin la expresa autorización por escrito del CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DEL INSTITUTO, para los casos en que no sean correspondientes a/o práctica común en los proyectos presentados por el ARRENDATARIO en su Carta Oferta, 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 noventa (90) días corridos. Si trascurrido 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. -----

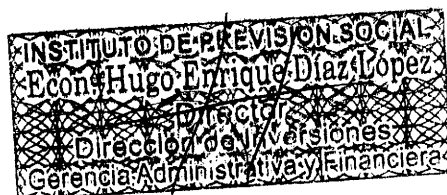
16.3. El ARRENDATARIO asume la obligación de que las alteraciones permitidas y citadas en el párrafo anterior, una vez finalizadas, se encuentren bien terminadas. En caso contrario serán descontadas de la garantía, la suma necesaria para corregir el estado de estas y en caso de que dicha Garantía no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

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

16.5 Sin perjuicio de la facultad de resolver el contrato, toda obra que no haya sido autorizada por el INSTITUTO, éste podrá exigir, al concluir el contrato, que el ARRENDATARIO reponga las cosas al estado anterior o conservar la modificación efectuada, sin que el ARRENDATARIO pueda reclamar indemnización alguna por ello. -----



INSTITUTO DE PREVISIÓN SOCIAL
Econ. Hugo Enrique Díaz López
Dir. Administración y Finanzas



[Handwritten signature]

17. CLÁUSULA DÉCIMO SÉPTIMA. AUTORIZACIÓN

17.1. El ARRENDATARIO 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 incumplimiento 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 EQUIFAX 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 el ARRENDATARIO -----

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 El ARRENDATARIO declara bajo fe de juramento que los fondos destinados al pago del canon de arrendamiento por este inmueble provienen de origen lícito. -----

18. CLÁUSULA DÉCIMO OCTAVA. LIMITACIÓN DE RESPONSABILIDAD

18.1. 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 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. -----

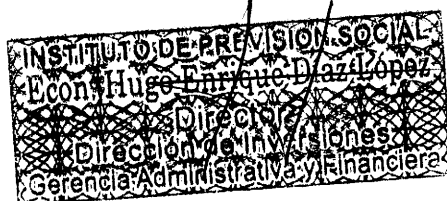
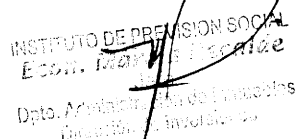
19. CLÁUSULA DÉCIMO NOVENA. ACTA DE ENTREGA DEL INMUEBLE

19.1. El INSTITUTO hace entrega al ARRENDATARIO del inmueble, a través de la suscripción de un Acta de Entrega del inmueble, así también toma fotográfica dejando, así, constancia documental y gráfica del estado en que el ARRENDATARIO recibe el inmueble.

20. CLÁUSULA VIGÉSIMA. ACTA DE RECEPCIÓN DEL INMUEBLE

20.1. Al término del periodo de vigencia del presente contrato, las partes se obligan a suscribir un Acta de Recepción del Inmueble, donde se dejará constancia de las condiciones físicas e inventario de lo recibido por el INSTITUTO por parte del ARRENDATARIO dentro del plazo máximo de 30 (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 el ARRENDATARIO deberá pagarlos o regularizarlos, en un plazo no mayor a 30 (treinta) días corridos, a contar desde la fecha del Acta de Entrega de Inmueble. -----



20.3 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. -----

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 del ARRENDATARIO cualquier incumplimiento a los términos del presente contrato, debiendo abonar al INSTITUTO los daños y perjuicios que correspondiere. -----

21.2. Para proceder a la RESOLUCIÓN 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. -----

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

- La falta de pago de 2 (dos) meses consecutivos del importe del canon de arrendamiento convenido. En este caso, se procederá conforme a lo establecido en las Cláusula 6. -----
- Incumplimiento de lo previsto en las Cláusulas 15 y 16. -----
- Reincidencia del ARRENDATARIO en el incumplimiento 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 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 15 (quince) días hábiles, 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 originados por acción judicial y/o extra judicial.-----

22. CLÁUSULA VIGESIMO SEGUNDA. COMPENSACION POR TERMINACION DEL CONTRATO POR EL INSTITUTO.

22.1 La rescisión unilateral, sin causa del Contrato por parte del INSTITUTO lo obligará a compensar al ARRENDATARIO la suma equivalente al 125% (ciento veinticinco por ciento) de la inversión efectivamente realizada por el ARRENDATARIO a la fecha de rescisión. -----

INSTITUTO DE PREVISION SOCIAL
CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN
ECON. MARIA CASTRO
Dpto. de Inversión y Finanzas

INSTITUTO DE PREVISION SOCIAL
Econ. María González
Dpto. Administración y Finanzas
Dirección de Inversión

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

INSTITUTO DE PREVISION SOCIAL
Econ. María González
Dpto. Administración y Finanzas
Dirección de Inversión

23. CLÁUSULA VIGÉSIMO TERCERA. CONFIDENCIALIDAD.

23.1 Las partes se comprometen a mantener la confidencialidad de toda información técnica, legal, comercial o de cualquier índole de la otra parte a la cual accedan como consecuencia del Contrato. Esta obligación es de aplicación inmediata, regirá durante la vigencia del Contrato y sus prórrogas, en su caso, y se extenderá por un plazo de 12 (doce), meses posteriores a la finalización del Contrato o de sus prórrogas. Las partes se comprometen a que cualquier información recibida por las mismas será conservada en carácter estrictamente confidencial. Asimismo, cada parte se compromete a tomar las medidas que fueran razonables o necesarias para que todos sus funcionarios, directores, empleados, asesores y agentes, si los tuvieran, cumplan con las disposiciones de la presente cláusula, haciéndose responsable cada parte por la violación del deber de reserva en que aquellos pudieren incurrir. No se incurrirá en incumplimiento de esta cláusula, en caso de solicitud de información en base a leyes, normativas vigentes o por requerimiento judicial y de autoridades competentes. -----

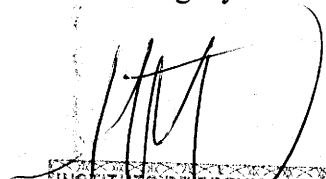
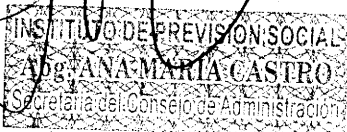
24. CLÁUSULA VIGÉSIMO CUARTA. INSCRIPCIÓN.

24.1. El ARRENDATARIO está facultado para solicitar la inscripción de este contrato en la Dirección General de los Registros Públicos, en cuyo caso correrá con los gastos que ello ocasione. -----

25. CLÁUSULA VIGÉSIMO QUINTA. JURISDICCIÓN Y COMPETENCIA

25.1. Las partes acuerdan someter cualquier controversia que surja de la ejecución de este Contrato o tenga relación con el mismo con su interpretación, validez o invalidez, a un proceso de Arbitraje ante el Centro de Arbitraje y Mediación del Paraguay, de la Cámara Nacional de Comercio y Servicios del Paraguay. El mismo se desarrollará en la sede del Centro, de acuerdo con las normas de procedimiento para arbitraje que posee dicha institución, ante un tribunal conformado por tres árbitros designados de la lista del Cuerpo Arbitral del Centro de Arbitraje y Mediación de Paraguay que decidirá conforme a derecho, siendo el laudo definitivo y vinculante para las Partes. Se aplicará el reglamento respectivo y demás disposiciones que regule dicho procedimiento al momento de ser requerido, declarando las Partes conocer y aceptar los vigentes, incluso en orden a su régimen de gastos y costas, considerándolos parte integrante del presente Contrato. Para la ejecución del laudo arbitral, las Partes establecen la competencia de los tribunales de la Ciudad de Asunción, República del Paraguay. -----

25.2 La cláusula de arbitraje no se aplicará en caso de que se reclamen el cobro de obligaciones documentadas en títulos ejecutivos y/o desalojo. En este caso, las Partes se someterán a la competencia de los tribunales y jueces de la Ciudad de Asunción, República del Paraguay. -----

26. CLÁUSULA VIGÉSIMO SEXTA. OPCIÓN DE PREFERENCIA

26.1. Opción preferente es el derecho que tiene el ARRENDATARIO para igualar o mejorar la oferta, con preferencia a cualquier tercero. Solo será acreedor con opción preferente el ARRENDATARIO que no haya incurrido en mora en un periodo al 30% de la vigencia de su contrato en forma acumulada y se encuentre en cumplimiento de todas las cláusulas contractuales con el IPS. Esta opción de preferencia se otorga única y exclusivamente para el arrendamiento del inmueble. En ningún caso constituirá una opción, preferencia o derecho de compra o enajenación, por encontrarse dicha alternativa expresamente restringida por las normativas aplicables al patrimonio del Instituto de Previsión Social (IPS).

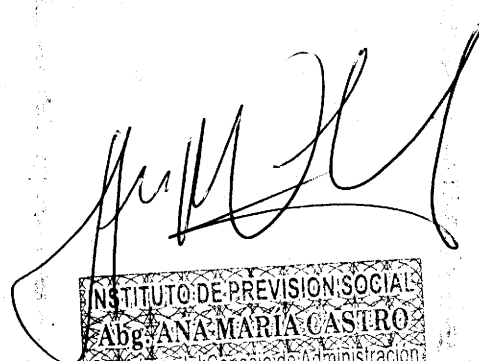
27. CLÁUSULA VIGÉSIMO SÉPTIMA. PRUEBA DE CONFORMIDAD

27.1. En prueba de conformidad con todas y cada una de las cláusulas del presente contrato, firman el ARRENDATARIO y el INSTITUTO a través de 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 2026. -----

Federico Guillermo Robinson
Brakenridge
C.I. N° 327.449
Presidente
EL CORRAL S.A.

Dr. Isaías Ricardo Fretes Zarate
C.I. N° 564.204
Presidente
Instituto de Previsión Social

Delma Rosalía Meza Báez
C.I. N° 2.047.804
Vicepresidenta
EL CORRAL S.A.


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