



Instituto de Previsión Social
Consejo de Administración

Acta N° 050/2026 de fecha 16 de julio de 2026

RESOLUCIÓN C.A. N° 050-015/2026

POR LA QUE SE APRUEBA LA PROFORMA DE CONTRATO Y SE AUTORIZA LA SUSCRIPCIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE UNA PARTE DEL INMUEBLE PROPIEDAD DEL INSTITUTO DE PREVISIÓN SOCIAL, INDIVIDUALIZADO COMO FINCA N° 3.152, CON CTA. CTE. CTRAL. 14-088-00, UBICADO EN EL DISTRITO DE LA RECOLETA, CONOCIDA COMO LA GRAN MANZANA, A FAVOR DE LA FIRMA BANCO FAMILIAR S.A.E.C.A. POR EL PLAZO DE 05 (CINCO) AÑOS”.

VISTO: El Expediente Digital identificado como CA/N° 2563/2025 - Anexo 1, recepcionado en la Secretaría del Consejo de Administración, en fecha 13 de julio de 2026, el cual contiene la Nota Interna PR/GAF/N° 202/2026, de fecha 10 de julio de 2026, de la Gerencia Administrativa y Financiera por la que se eleva a consideración de la Máxima Autoridad, la propuesta actualizada del Proyecto de Resolución “POR LA QUE SE APRUEBA LA PROFORMA DE CONTRATO Y SE AUTORIZA LA SUSCRIPCIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE UNA PARTE DEL INMUEBLE, PROPIEDAD DEL INSTITUTO DE PREVISIÓN SOCIAL INDIVIDUALIZADO COMO FINCA N° 3.152, CON CTA. CTE. CTRAL. 14-088-00, UBICADO EN EL DISTRITO DE LA RECOLETA, CONOCIDA COMO LA GRAN MANZANA, A FAVOR DE LA FIRMA BANCO FAMILIAR S.A.E.C.A., POR EL PLAZO DE 05 (CINCO) AÑOS”; y

CONSIDERANDO: Que, por Nota de fecha 20 de marzo de 2025, la firma Banco Familiar S.A.E.C.A, solicitaron formalizar el contrato de alquiler, directamente con el Instituto de Previsión Social, sobre los espacios de la Finca N° 3.152 con Cta. Cte. Ctral. N° 14-088-00, ubicado en el distrito la Recoleta, conocida como “ LA GRAN MANZANA”;

Que, por Nota de fecha 13 de mayo de 2025, la firma Banco Familiar S.A.E.C.A., ha remitido documentaciones al Departamento de Administración de Inmuebles, para proseguir trámites para la suscripción del contrato de arrendamiento con el Instituto de Previsión Social;

Que, por Memorando DIV/ADI/N° 358/2025, de fecha 23 de setiembre de 2025, se solicitó derivar a la Dirección Jurídica las proformas de Resolución y del Contrato, para su análisis correspondiente;

Que, por Dictamen DIJ/DDC/N° 723/2025, de fecha 04 de noviembre de 2025, la Dirección Jurídica, concluyó: “... desde la perspectiva jurídica resulta jurídicamente viable la suscripción de un contrato de arrendamiento con la entidad bancaria, considerando que

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° 050/2026 de fecha 16 de julio de 2026

RESOLUCIÓN C.A. N° 050-015/2026

actualmente se encuentra ocupando el inmueble y se encuentra al día con el pago del canon al IPS”;

Que, por Memorando DIV/ADI/N° 211/2026, de fecha 07 de julio de 2026, la Sección Tasaciones, ha procedido a la actualización del canon de arrendamiento, en respuesta a la Nota Interna C.A. N° 089-0908/2025, de fecha 27 de noviembre de 2025, por la cual la Máxima Autoridad ha instruido: *“La reevaluación de la propuesta de canon y de las condiciones contractuales planteadas”*;

Que, el Art. 13° de la Ley N° 98/92, faculta al Consejo de Administración la dirección y administración de la Entidad conforme a la conveniencia de la Institución;

Que, la propuesta en cuestión, cuenta con el parecer favorable de la Gerente de la Gerencia Administrativa y Financiera y con el aval del Director de la Dirección de Inversiones, garantizando así sus conformidades, en los términos del Formulario de Recepción de Expedientes para tratamiento por parte del Consejo de Administración del IPS y de la Nota Interna PR/GAF/N° 202/2026, de fecha 10 de julio de 2026, suscritos por los mismos;

Que, en Sesión N° 050/2026, de fecha 16 de julio de 2026, la Máxima Autoridad procedió al análisis de los antecedentes señalados precedentemente y determinó aprobar con modificaciones la proforma del Contrato de Arrendamiento a ser suscripto entre la firma Banco Familiar S.A.E.C.A., y el Instituto de Previsión Social. En tal sentido, se dispuso la supresión del inciso 4.5, de la Cláusula Cuarta del **"Precio del Arrendamiento y Expensas Comunes"**, debido a que su contenido ya se encuentra detallado específicamente en la Cláusula N° 23. Vigésimo Tercera, correspondiente a **"Jurisdicción y Competencia"**;

Que, cabe aclarar que dicha supresión tiene como único propósito evitar duplicidades innecesarias en el Contrato, por lo que no altera las demás condiciones pactadas, quedando el Contrato de Arrendamiento redactado y consolidado de conformidad con el Anexo que forma parte indivisible de la presente Resolución;

Por tanto, en uso de sus atribuciones;

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° 050/2026 de fecha 16 de julio de 2026

RESOLUCIÓN C.A. N° 050-015/2026

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

RESUELVE:

- 1°) Aprobar la proforma del Contrato de Arrendamiento a ser suscripto entre la firma Banco Familiar S.A.E.C.A., y el Instituto de Previsión Social, conforme al Anexo, el cual se encuentra certificado por la Secretaria del Consejo de Administración y las áreas técnicas respectivas, que consta de 10 (diez) fojas y se adjuntan a la presente Resolución.-----
- 2°) Aprobar la suscripción del Contrato de Arrendamiento de una parte, del inmueble propiedad del Instituto de Previsión Social, individualizado como Finca N° 3.152, con Cta. Cte. Ctral. N° 14-088-00, ubicado en el Distrito de la Recoleta, conocida como "LA GRAN MANZANA", a favor de la firma Banco Familiar S.A.E.C.A., por un plazo de 05 (cinco) años, a partir del Acta de Entrega del Inmueble.-----
- 3°) Establecer como canon de arrendamiento mensual la suma de G. 49.700.000.- (Guaraníes cuarenta y nueve millones setecientos mil), más IVA, establecida conforme legislación vigente, el cual deberá ser ajustado cada vez que haya transcurrido 01 (un) año de la relación arrendaticia, de acuerdo con el IPC establecido por el Banco Central del Paraguay, acumulado para ese mismo período.-----
- 4°) Autorizar al Presidente del Instituto de Previsión Social, la suscripción del Contrato respectivo.-----
- 5°) Encomendar a la Dirección Jurídica, la realización de los trámites pertinentes necesarios, en caso de incumplimiento de las cláusulas del Contrato por parte del arrendatario.-----
- 6°) Encomendar al Departamento de Administración de Inmuebles, dependiente de la Dirección de Inversiones, el estricto control del cumplimiento de lo establecido en la presente Resolución.-----
- 7°) 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 su tratamiento por parte del Consejo de Administración.-----

8°) Comunicar a quienes corresponda y archivar.-----

SC/rr/jo.-

EDO.: 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. 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.

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO N° /2026

BANCO FAMILIAR S.A.E.C.A.

Entre el Instituto de Previsión Social (I.P.S.) creado por Decreto Ley N° 17.071/43, regido por el Decreto Ley N° 1.860/50, ratificado por Ley N° 375/56, modificado por las Leyes 537/58, 430/73, 1.286/87 y 98/92 de la República del Paraguay con domicilio en Constitución esq. Luis Alberto de Herrera de la ciudad de Asunción, República del Paraguay, a quien en adelante se lo denominará el INSTITUTO, representado por su Presidente, el Dr. Isaías Ricardo Fretes Zarate, con C.I. N° 564.204, nombrado en el cargo por Decreto del Poder Ejecutivo N° 5843 de fecha 22 de abril de 2026, por una parte, y por la otra, la firma BANCO FAMILIAR S.A.E.C.A. con RUC. N° 80022570-8, representado/a por el/la Sr/Sra. XXXXX, con C.I. N° XXXXXX, 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, de una parte del complejo denominado "LA GRAN MANZANA", con una superficie de 486 mts², inmueble propiedad del Instituto de Previsión Social. Individualizado como Finca N° 3.152, con Cta. Cte. Ctral. N° 14-088.00, ubicado en Avda. Mcal. López esquina Cruz del Chaco de la Ciudad de Asunción. -----

1.2. Este inmueble será utilizado como Salón Comercial, incluyendo estacionamiento para clientes del Banco, 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 a su entera satisfacción. ----

2. CLÁUSULA SEGUNDA. DOCUMENTOS DEL CONTRATO.

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

- a) La solicitud de arrendamiento presentado por la firma BANCO FAMILIAR S.A.E.C.A. de fecha 20/03/2025 y el Informe Pericial N° 01/2025 realizado por la Sección Tasaciones y Documentación Inmobiliaria.-----
- b) La Resolución del Consejo de Administración del IPS C.A.N° XXX de fecha XXX-----
- c) Copia autenticada de la Cédula de Identidad (C.I. N°), del representante del ARRENDATARIO--
- d) Copia de los documentos que acrediten la representación legal del firmante.-----
- e) Constancia de inscripción en el Registro Único del Contribuyente.-----
- f) Certificado de Cumplimiento Tributario.-----

3. CLÁUSULA TERCERA. DEL PLAZO DE ARRENDAMIENTO

3.1. La vigencia del presente contrato será por el periodo de 5 (cinco) años contados a partir de la fecha del Acta de Entrega del Inmueble. -----

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

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

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

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO N° /2026

BANCO FAMILIAR S.A.E.C.A.

ARRENDATARIO, deberá desalojar el inmueble sin necesidad de notificación alguna, debiendo entregarlo al INSTITUTO conforme a lo previsto en el presente contrato. -----

3.4. Si llegada la fecha de vencimiento del contrato, o de cualquiera de sus prórrogas, una vez transcurridos como mínimo un año de duración de aquel, ninguna de las partes hubiese notificado a la otra, al menos con 90 (noventa) días de antelación a aquella fecha, su voluntad de no renovarlo, el contrato se podrá prorrogar previa autorización del Consejo de Administración. -----

3.5. El contrato de arrendamiento se extinguirá, por las restantes causas contempladas en el presente Contrato, por las siguientes:

- a) Pérdida del inmueble arrendado por catista no imputable al INSTITUTO.
- b) Declaración de quiebra de las partes, acordada por la autoridad competente.

4. CLÁUSULA CUARTA. DEL PRECIO DEL ARRENDAMIENTO Y EXPENSAS COMUNES.

4.1. El precio del canon mensual de arrendamiento se conviene en la suma de Gs 49.700.000 (Guaraníes cuarenta y nueve millones setecientos mil) más el Impuesto al Valor Agregado (IVA) establecida conforme legislación vigente. El canon se ajustará cada vez que haya transcurrido 1 (un) año de la relación arrendaticia, de acuerdo con el Índice de Precio al Consumidor establecido por el Banco Central del Paraguay (BCP) acumulado para ese mismo periodo.-----

4.2. El ARRENDATARIO, se encuentra obligado a abonar en concepto de expensas comunes, el importe informado por el Departamento de Administración de Inmuebles, dependiente de la Dirección de Inversiones del INSTITUTO, conforme al prorrateo mensual correspondiente para cada local, a través del sistema electrónico de pago establecido por el INSTITUTO, del 1 al 5 de cada mes.-----

4.3. El pago del canon mensual y expensas comunes deberá ser efectuado a través del sistema electrónico de pago establecido por el INSTITUTO.-----

4.4. La mora en el pago del canon mensual, expensas comunes o cualquier otro compromiso de pago, quedará establecida por el solo vencimiento sin necesidad de reclamo o notificación judicial y extrajudicial.-----

5. CLÁUSULA QUINTA. SANCIÓN POR RETRASO EN LOS PAGOS

5.1. La falta de pago del canon de alquiler al vencimiento de los plazos fijados en la presente cláusula constituirá automáticamente en mora para el ARRENDATARIO, sin que sea necesario para ello requerimiento judicial o extrajudicial. -----

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



CONTRATO DE ARRENDAMIENTO N° /2026

BANCO FAMILIAR S.A.E.C.A.

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

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

5.5. La falta de pago de 4 (cuatro) meses del importe del canon de alquiler estipulado, facultará al INSTITUTO a la ejecución de la garantía de fiel cumplimiento de contrato como ingreso, emplazando por escrito en forma fehaciente 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. -----

5.6. 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 de parte del inmueble, habilitando la iniciación de las acciones de desalojo y cobro de alquileres, siendo de exclusiva cuenta del ARRENDATARIO los costos, honorarios y demás gastos que se demanden por tal concepto, sean estos originados por acción judicial y/o extra judicial. -----

5.7. Si el ARRENDATARIO reincide en la falta de pago, el INSTITUTO queda facultado a iniciar las acciones judiciales correspondientes sin necesidad de intimación alguna, aplicándose lo previsto en el párrafo anterior. -----

6. CLÁUSULA SEXTA. PROHIBICIONES. APROBACIONES. COMUNICACIONES

6.1. 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. -----

6.2. Todos los gastos o inversiones realizados por el ARRENDATARIO 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 al ARRENDATARIO, para que en el plazo máximo de 72 (setenta y dos) horas corridas proceda a desalojar el predio. -----

7. CLÁUSULA SÉPTIMA. DE LOS GASTOS A CARGO DEL ARRENDATARIO

7.1. 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 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. -----

INSTITUTO DE PREVISION SOCIAL
Econ. *Marcia Recalde*
Dpto. Administración de Inmuebles
Dirección de Inversiones

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

19/1

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO N° /2026

BANCO FAMILIAR S.A.E.C.A.

7.2. 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. CLÁUSULA OCTAVA. DE LAS RESPONSABILIDADES LEGALES

8.1. El ARRENDATARIO manifiesta tener conocimiento de la legislación nacional y municipal, como también las relativas al medio ambiente aplicables a las actividades y obras emergentes del presente contrato; asimismo, se responsabiliza del cumplimiento de todas esas normas a los efectos de obtener la correspondiente aprobación para el desarrollo de su actividad. -----

8.2. El 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 del ARRENDATARIO. -----

8.3. El ARRENDATARIO 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 del ARRENDATARIO, 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 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 cumplimiento de sus obligaciones facultará 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. El ARRENDATARIO, 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. -----

INSTITUTO DE PREVISION SOCIAL
Econ. *Marta Recalde*
Jefe
Dpto. Administración de Inmuebles
Dirección de Inversiones

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

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO N° /2026

BANCO FAMILIAR S.A.E.C.A.

10. CLÁUSULA DÉCIMA. SUBARRENDAMIENTO

10.1. El ARRENDATARIO no tiene facultad de ceder, transmitir ni subarrendar total o parcialmente el inmueble arrendado, sin previa solicitud y bajo expresa autorización del Instituto de Previsión Social, conforme a lo establecido en el Art. 32. Cesión de Contrato y Subarrendamiento, del Reglamento de Arrendamientos del IPS. -----

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

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

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

11. CLÁUSULA DÉCIMO PRIMERA. DE LA RESOLUCIÓN DEL CONTRATO

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

11.2. El ARRENDATARIO podrá desistir del contrato de arrendamiento, siempre que comunique al arrendador con una antelación mínima de 60 (sesenta) días calendarios. Se establecerá en el contrato que, para el caso de desistimiento, deberá el ARRENDATARIO indemnizar al arrendador con una cantidad equivalente a 2 (dos) mensualidades del canon de arrendamiento, en vigor por cada año del contrato que reste por cumplir. -----

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 normal y adecuado desenvolvimiento de este. -----

12.2. El ARRENDATARIO 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 al ARRENDATARIO para que proceda a la regularización pertinente, y éste se compromete al cumplimiento de las instrucciones recibidas en el plazo máximo de 30 (treinta) días corridos desde la recepción de la notificación. -----

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

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

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

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO N° /2026

BANCO FAMILIAR S.A.E.C.A.

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 causa 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 copia autenticada de los comprobantes de pago al 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 GARANTÍA DE FIEL CUMPLIMIENTO DE CONTRATO

14.1. Una vez suscripto el contrato de arrendamiento, el ARRENDATARIO tendrá 30 (treinta) 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 2 (dos) cánones de arrendamiento o el monto igual o superior al 50% del valor de la propiedad. -----

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 esta, 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

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

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

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO N° /2026

BANCO FAMILIAR S.A.E.C.A.

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, por un monto equivalente a la edificación existente en el lote adjudicado. -----

15.2. La Garantía deberá subsistir por todo el periodo de arrendamiento y será emitida a favor del INSTITUTO, por un monto equivalente a la edificación, conforme al proyecto presentado por el ARRENDATARIO y que fuere 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 habilitadas por el Banco Central del Paraguay, y con calificación en su margen de solvencia superior a 2 (dos). 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 la ARRENDATARIO al INSTITUTO dentro de los sesenta (60) días corridos a contar desde el momento en que ocurriese el eventual siniestro. -----

16. CLÁUSULA DÉCIMO SÉXTA. 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 o construcción interna o externa de todo el inmueble arrendado sin la expresa autorización por escrito del CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DEL INSTITUTO, para lo cual la solicitud deberá ser presentada por escrito por el ARRENDATARIO al INSTITUTO, y el mismo comunicará la aprobación o rechazo de lo planteado en el plazo máximo de treinta (30) días corridos. Si transcurrido el plazo mencionado, el INSTITUTO no da respuesta alguna, se considera el silencio como una respuesta de negativa tácita. -----

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

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

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO N° /2026

BANCO FAMILIAR S.A.E.C.A.

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 las mismas 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. -----

17. CLÁUSULA DÉCIMO SEPTIMA. AUTORIZACIÓN

17.1. El ARRENDATARIO autoriza en forma expresa y voluntaria al INSTITUTO a reportar su nombre o razón social a los registros de información crediticia, como EQUIFAX u otras entidades similares, en caso de incumplimiento de las obligaciones asumidas en este Contrato, conforme a lo establecido en la Ley N° 6534/2020 "De Protección de Datos Personales Crediticios". -----

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 DECIMO NOVENA. ACTA DE ENTREGA

19.1. El INSTITUTO hace entrega al ARRENDATARIO del inmueble, a través de un ACTA DE ENTREGA DE INMUEBLE, así también toma fotográfica dejando, así, constancia documental y gráfica del estado en que el ARRENDATARIO recibe el inmueble. -----

INSTITUTO DE PREVISIÓN SOCIAL
Econ. María Recalde
Jefe
Dpto. Administración de Inmuebles
Dirección de Inversiones

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

[Firma manuscrita]

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO N° /2026

BANCO FAMILIAR S.A.E.C.A.

20. CLÁUSULA VIGÉSIMO. 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. -----

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 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 acuerdo, 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 4 (cuatro) meses consecutivos del importe del precio de locación convenido. En este caso, se procederá conforme a lo establecido en las Cláusulas 5. -----

- Incumplimiento de lo previsto en las Cláusulas 14 y 15. -----
- Reincidencia del ARRENDATARIO en el incumplimiento de sus obligaciones contractuales.

21.4. Ocurredos los hechos mencionados en la presente cláusula, se acompañarán los antecedentes al Consejo de Administración del INSTITUTO y este determinará sobre la 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 24(veinticuatro) horas, abonando todas sus obligaciones pendientes, bajo apercibimiento de iniciarse las acciones legales pertinentes, siendo de exclusiva cuenta del ARRENDATARIO las costas, costos, honorarios y demás gastos que se demanden por tal concepto, sean originados por acción judicial y/o extra judicial. -----

INSTITUTO DE PREVISION SOCIAL
Econ. *Marta Recalde*
Dpto. Administración de Inmuebles
Dirección de Inversiones

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

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO N° /2026

BANCO FAMILIAR S.A.E.C.A.

22. CLÁUSULA VIGÉSIMO SEGUNDA. DESISTIMIENTO DEL CONTRATO

22.1. El ARRENDATARIO podrá desistir/rescindir el contrato de arrendamiento, antes de su vencimiento, previo aviso al INSTITUTO, con una antelación de 60 (sesenta) días calendarios. -----

-22.2. El ARRENDATARIO podrá desistir del contrato de arrendamiento, siempre que comunique al arrendador con una antelación mínima de 60 (sesenta) días calendarios. Se establecerá en el contrato que, para el caso de desistimiento, deberá el arrendatario indemnizar al arrendador con una cantidad equivalente a 2 (dos) mensualidades del canon de arrendamiento, en vigor por cada año del contrato que reste por cumplir. -----

22.3. El Consejo de Administración del IPS queda facultado para resolver conforme a las disposiciones legales vigentes, priorizando las condiciones más favorables para el IPS, sin que ello otorgue derecho alguno a los oferentes para realizar reclamos posteriores. -----

23. CLÁUSULA VIGÉSIMO TERCERA. JURISDICCIÓN Y COMPETENCIA

23.1. 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. -----

23.2. Para todos los efectos legales del contrato, las partes constituyen domicilios en el lugar expresado en la primera parte de este contrato y en dichos domicilios surtirán efectos todas las notificaciones (judiciales y extrajudiciales) que se practiquen entre las partes, mientras el cambio de domicilio no haya sido notificado fehacientemente y por escrito a la otra parte. -----

23.3 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. -----

23.4. 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. -----

24. CLÁUSULA VIGÉSIMO CUARTA. PRUEBA DE CONFORMIDAD

24.1. 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.....

C.I. / RUC N°
ARRENDATARIO

INSTITUTO DE PREVISION SOCIAL
Econ. *Marcelo Recalde*
Jefe
Dpto. Administración de Inmuebles
Dirección de Inversiones

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

Dr. Isaías Ricardo Fretes Zarate
C.I. N° 564.204
Presidente