**Instituto de Previsión Social**
**Consejo de Administración**

**Acta N° 065/2026 de fecha 10 de septiembre de 2026**

**RESOLUCIÓN C.A. N° 065-018/2026**

**POR LA QUE SE APRUEBAN LAS BASES Y CONDICIONES DEL CONCURSO DE OFERTAS N° 02/2026 ARRENDAMIENTO CON INVERSIÓN DE INMUEBLE, UBICADO SOBRE LA AVDA. BRUNO GUGGIARI Y ANTILLAS DE LA CIUDAD DE LAMBARÉ, SUS ANEXOS I, II, III Y IV; Y LA PROFORMA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.**

**VISTO:** El Expediente Digital identificado como CA/N° 1571/2026, recepcionado en la Secretaría del Consejo de Administración, en fecha 08 de setiembre de 2026, el cual contiene la Nota Interna GAF/DIV/N° 257/2026, de la Gerencia Administrativa y Financiera, por la que se eleva a consideración de la Máxima Autoridad, la proforma de resolución "POR LA QUE SE APRUEBA LAS BASES Y CONDICIONES DEL CONCURSO DE OFERTAS N° 02/2026 "ARRENDAMIENTO CON INVERSIÓN DE INMUEBLE, UBICADO SOBRE LA AVDA. BRUNO GUGGIARI Y ANTILLAS DE LA CIUDAD DE LAMBARÉ, SUS ANEXOS I, II, III Y IV, Y LA PROFORMA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO"; y

**CONSIDERANDO**: Que, el Instituto de Previsión Social, cuenta con inmuebles de renta con posibilidad de arrendamiento con inversión en varios puntos del país;

Que, el Departamento de Administración de Inmuebles, dependiente de la Dirección de Inversiones, ha propuesto la realización del Concurso de Ofertas N° 02/2026 ARRENDAMIENTO CON INVERSIÓN DE INMUEBLE, UBICADO SOBRE LA AVDA. BRUNO GUGGIARI Y ANTILLAS DE LA CIUDAD DE LAMBARÉ, SUS ANEXOS I, II, III Y IV; identificado como Finca N° 31.971, con Cta. Cte. Ctral N° 13-314-06/06/07/08, con una superficie de 2356,18 m2, catalogado como bien de renta del Instituto;

Que, el Departamento de Administración de Inmuebles, dependiente de la Dirección de Inversiones ha analizado y determinado el canon mensual de arrendamiento en G. 19.225.000.- (Guaraníes diecinueve millones doscientos veinticinco mil), para el inmueble objeto de concurso de ofertas;

Que, se han establecido los requisitos técnicos y financieros para el análisis de las ofertas que pudieran presentar los potenciales interesados en arrendar dicho inmueble;

Que, en cumplimiento a la Resolución N° 086-028/2024, de fecha 22 de octubre de 2024, en el cual en el CAPÍTULO II, Ofertas de Arrendamiento, Artículo 12°. Ofertas de Arrendamientos, 12.1, establece que: *"Todos los inmuebles de renta propiedad del IPS que se encuentren disponibles deben ser ofertados, a través de publicaciones en la página web del IPS, avisos de*

Resolución C.A. - Página Web IPS

**FDO.: ALTE. (R) PROF. DR. ISAÍAS RICARDO FRETES ZÁRATE, PRESIDENTE**
**LIC. RAMÓN ZARZA PINTOS / DR. HASSEL JIMMY JIMÉNEZ ROLÓN**
**ECON. JOSÉ EMILIO ARGAÑA 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.

*prensa, o cualquier otro medio de publicidad, a fin de que los interesados puedan participar en los llamados a Concurso de Ofertas, conforme a las condiciones establecidas en el presente reglamento"*;

Que, por Memorándum DIV/ADI/N° 038/2026, de fecha 03 de febrero de 2026, el Departamento de Administración de Inmuebles, dependiente de la Dirección de Inversiones, ha solicitado su parecer a la Dirección Jurídica, con relación a los lineamientos y alcance legal de las Bases y Condiciones del Concurso de Ofertas N° 02/2026 Arrendamiento con Inversión de inmueble, ubicado sobre la Avda. Bruno Guggiari y Antillas de la ciudad de Lambaré, sus Anexos I, II, III y IV, así como la proforma del contrato de arrendamiento;

Que, la Dirección Jurídica, por Dictamen DIJ/DDC/N° 288/2026, de fecha 12 de mayo de 2026, ha recomendado: *"...elevar a consideración del Consejo de Administración (...) para su consideración y eventual aprobación, siempre que se incorporen las siguientes observaciones y ajustes señalados en el presente Dictamen:*

- *Cláusula Undécima: Adecuación de su redacción al Art. 30° del Reglamento de Arrendamientos del IPS, precisando los supuestos efectos de la rescisión, así como la obligación indemnizatoria exclusiva del arrendatario.*

- *Clausula Decimoquinta: Ajuste de su contenido a fin de que la exigencia de la Póliza entre en vigencia desde la fecha de Entrega del inmueble, en concordancia con lo previsto en las Bases y Condiciones del Concurso".*

Que, por Memorándum DIV/ADI N° 182/2026, de fecha 04 de setiembre de 2026, se eleva a consideración de la Máxima Autoridad, la propuesta del llamado a Concurso de Ofertas N° 02/2026;

Que, el Artículo 13° de la Ley N° 98/1992, faculta al Consejo de Administración a resolver sobre los inmuebles de propiedad del Instituto de Previsión Social;

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 del Formulario de Recepción de Expedientes para tratamiento por el Consejo de Administración del IPS, y de la Nota Interna GAF/DIV/N° 257/2026, suscritos por la misma;

Por tanto, en uso de sus atribuciones;

**FDO.: ALTE. (R) PROF. DR. ISAÍAS RICARDO FRETES ZÁRATE, PRESIDENTE**
**LIC. RAMÓN ZARZA PINTOS / DR. HASSEL JIMMY JIMÉNEZ ROLÓN**
**ECON. JOSÉ EMILIO ARGAÑA 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.



Resolución C.A. - Página Web IPS

**Instituto de Previsión Social**
**Consejo de Administración**

**Acta Nº 065/2026 de fecha 10 de septiembre de 2026**

**RESOLUCIÓN C.A. Nº 065-018/2026**

EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DEL
INSTITUTO DE PREVISIÓN SOCIAL

R E S U E L V E

1°) Aprobar las Bases y Condiciones para la realización del Concurso de Ofertas Nº 02/2026 ARRENDAMIENTO CON INVERSIÓN DE INMUEBLE, UBICADO SOBRE LA AVDA. BRUNO GUGGIARI Y ANTILLAS, DE LA CIUDAD DE LAMBARÉ, Y SUS ANEXOS I, II, III Y IV, conforme a lo expuesto en el Considerando de la presente Resolución y a los Anexos (Bases y Condiciones), I (Formulario de Presentación de Ofertas de Arrendamiento), II (Oferta Propuesta de Inversión), III (Oferta Documental) y IV (Autorización), los cuales se encuentran refrendados por la Secretaria del Consejo de Administración y las áreas técnicas respectivas y en su conjunto constan de 17 (diecisiete) fojas y se adjunta a la presente disposición resolutiva.----------

2°) Aprobar la proforma del Contrato de Arrendamiento, conforme al Anexo, el cual se encuentra refrendado por la Secretaria del Consejo de Administración y las áreas técnicas respectivas, que consta de 09 (nueve) fojas y se adjunta a la presente Resolución.----------

3°) Autorizar a la Dirección de Inversiones a través del Departamento de Administración de Inmuebles, a realizar todas las gestiones administrativas necesarias para la realización del Concurso de Ofertas Nº 02/2026 ARRENDAMIENTO CON INVERSIÓN DE INMUEBLE, UBICADO SOBRE LA AVDA. BRUNO GUGGIARI Y ANTILLAS DE LA CIUDAD DE LAMBARÉ, conforme a lo establecido en el Art. 1º de la presente Resolución como ser, cursar invitaciones, difusión en la página web del IPS y realizar la publicación en un diario de gran circulación y/o en una revista especializada.----------

4°) 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.----------

5°) Comunicar a quienes corresponda y archivar. ----------

*SC/dk/pb.-*

**FDO.: ALTE. (R) PROF. DR. ISAÍAS RICARDO FRETES ZÁRATE, PRESIDENTE**
**LIC. RAMÓN ZARZA PINTOS / DR. HASSEL JIMMY JIMÉNEZ ROLÓN**
**ECON. JOSÉ EMILIO ARGAÑA 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**

Resolución C.A. - Página Web IPS

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

## GERENCIA ADMINISTRATIVA Y FINANCIERA
## DIRECCIÓN DE INVERSIONES
## DEPARTAMENTO DE ADMINISTRACIÓN DE INMUEBLES

# BASES Y CONDICIONES

## CONCURSO DE OFERTAS

## N° 02/2026

## ARRENDAMIENTO CON INVERSIÓN DE INMUEBLE UBICADO SOBRE LA AVDA. BRUNO GUGGIARI Y ANTILLAS DE LA CIUDAD DE LAMBARE

Resolución C.A. - Página Web IPS

**Asunción – Paraguay**

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

## "AÑO 2026"

INSTITUTO DE PREVISION SOCIAL
Econ. Marcia 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

## 1. GENERALIDADES

### 1.1. Objeto

El presente concurso de ofertas (en adelante, el "Concurso de Ofertas") es llevado a cabo por el Instituto de Previsión Social (en adelante, el "Instituto" o el "IPS"), a efectos de otorgar en arrendamiento con inversión, el inmueble bien de renta identificado como Finca N° 31.971 con Cta. Cte. Ctral. N° 13-314-06/07/08, ubicado sobre la Avda. Bruno Guggiari y Antillas de la ciudad de Lambaré, destinada a actividad comercial, obligándose el adjudicado a realizar la totalidad de las inversiones detalladas, conforme al Cronograma Físico-Financiero a ser presentado y aprobado.

### 1.2. Canon de Arrendamiento Ofertado e Inversión Económicamente Comprometida

La oferta presentada, podrá estructurarse en dos componentes técnicos:

a) **Canon mensual referencial de arrendamiento:**

- El oferente deberá proponer un canon mensual a abonar al Instituto, tomando como referencia el valor de Gs. 19.225.000.- (Guaraníes diez y nueve millones doscientos veinte y cinco mil).
- Este canon referencial podrá establecerse en función de:
  - Tipología y uso del inmueble (oficinas, locales comerciales, etc.).
  - Superficie y configuración de los espacios arquitectónicos.
  - Valor de mercado local y comparable recientes.
  - Destino operativo previsto (actividades, flujo de público, requisitos de infraestructura, etc.).

b) **Inversión Económicamente Comprometida:**

- El oferente deberá presentar una propuesta de inversión económica comprometida, a ser desarrollada y ejecutada en el inmueble objeto de concurso, en la cual se especifiquen las documentaciones técnicas de la inversión a incorporar en el inmueble propiedad del IPS, conforme a un anteproyecto con su respectiva planilla de costo de la inversión, detallado de acuerdo a las características constructivas de los trabajos a realizar.
- La propuesta además deberá contener, el cronograma físico y financiero de la inversión, estableciendo el monto de la misma, el concepto, y la línea de tiempo en el cual se ejecuta la inversión.
- El oferente en caso de ser adjudicado, dispondrá de un plazo para presentar el proyecto desarrollado de conformidad a planos arquitectónicos, que especifiquen las áreas a intervenir para la adecuación y refacción, con la

Resolución C.A. - Página Web IPS

INSTITUTO DE PREVISION SOCIAL
Econ. Marcia 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

planilla de inversión definida por un cómputo métrico y presupuesto, que indique el rubro o concepto, unidad de medida, cantidad, valor unitario y valor total, como así también, el periodo de tiempo transcurrido según avance de ejecución, detallado en la planilla de inversión. El plazo deberá ser contado a partir de la fecha del acta de entrega del inmueble, considerado por un tiempo transcurrido de 6 (seis) meses.

En caso de no poder cumplir con dicho requisito, debido a condiciones de fuerza mayor, esta deberá estar plenamente justificada mediante documentaciones que respalden la situación de hecho.

Conforme a los componentes mencionados, se tomará como criterio de Evaluación Integral de la oferta, los siguientes puntos:

- Ambos componentes (canon ofertado + inversión comprometida) se valorarán de manera conjunta a fin de determinar si la oferta de inversión inmobiliaria se encuentra conforme a las normativas vigentes inherentes a la rentabilidad del proyecto.

  Es decir que, tanto en los casos de que el canon ofertado sean inferior o superior al referencial, se considerará el monto propuesto de la inversión económicamente comprometida, como factor componente del cálculo y análisis de rentabilidad.
- En cumplimiento a la Ley N° 98/92 "QUE ESTABLECE EL RÉGIMEN UNIFICADO DE JUBILACIONES Y PENSIONES Y MODIFICA LAS DISPOSICIONES DEL DECRETO LEY N° 1.860/50, APROBADO POR LA LEY N° 375/56 Y LAS LEYES COMPLEMENTARIAS N° 537 DE FECHA 20 DE SETIEMBRE DE 1958, N° 430 DE FECHA 28 DE DICIEMBRE DE 1973 Y N° 1286 DE FECHA 4 DE DICIEMBRE DE 1987", que en su Art. 28°, entre otras cosas dispone que *"...el Consejo de Administración podrá autorizar inversiones inmobiliarias solamente en caso de clara conveniencia económica y social para la Institución. En este caso, el rendimiento medio calculado para la inversión no podrá ser inferior a la tasa de interés actuarial establecido por el Consejo de Administración..."*, se procederá al análisis de la oferta a fin de determinar si la misma se ajusta a la disposición mencionada.

Cabe indicar que, el canon de arrendamiento será de pago mensual, más IVA 10% debido a que el mismo esta destinado a uso de oficinas y otros fines comerciales.

**1.3. Estado del inmueble**

El inmueble objeto de concurso, es ofrecido en las condiciones en que se encuentra, libre de ocupación.

Resolución C.A. - Página Web IPS

INSTITUTO DE PREVISION SOCIAL
Econ. Marcia 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

**1.4. Individualización del Inmueble:**

Cta. Cte. Ctral. N° 13-314-06/06/07/08

Finca N° 31.971,

Superficie de 2356,18 m2

## 2. CONDICIONES DE ARRENDAMIENTO

**2.1.** El oferente tendrá la alternativa de presentar propuesta de inversión económica comprometida a ser introducida en el inmueble propiedad del Instituto, la cual será analizada conforme a la envergadura y naturaleza de dicha propuesta.

**2.2.** El oferente deberá realizar las inversiones detalladas en la propuesta de inversión presentada, pudiendo este reemplazar y/o adecuar algún rubro del proyecto original presentado y adjudicado por Resolución, siempre y cuando dicho reemplazo o adecuación no conlleve una modificación sustancial o total del proyecto adjudicado.

**2.3.** El contrato podrá tener una vigencia de hasta 10 (diez) años prorrogables, siendo requisito la comunicación por escrito con 60 (sesenta) días de anticipación al vencimiento del vigente. En todos los casos la prórroga o renovación deberá ser aprobada expresamente por el Instituto de Previsión Social.

**2.4.** El arrendatario no tiene facultad de ceder, trasmitir 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.

**2.5.** Una vez suscripto el Contrato, el arrendatario deberá presentar una garantía de fiel cumplimiento del Contrato instrumentada en Póliza de Fiel Cumplimiento o Certificado de Depósito de Ahorro (CDA) en original, emitido por una entidad financiera con calificación mínima de A, por un periodo de vigencia hasta transcurrido los 60 (sesenta) días desde la finalización del contrato, y por un monto equivalente a 4 (cuatro) meses de canon de arrendamiento o el monto igual o superior al 50% del valor de la propiedad.

**2.6.** El arrendatario se obliga a contratar Póliza de Seguro contra todo riesgo para todos los daños materiales que puedan sufrir todos los bienes incluidos en el contrato, (incluidos fenómenos naturales e incendio), que deberán estar vigentes a partir de la fecha del acta de entrega del inmueble y hasta la finalización del contrato, por valor

Resolución C.A. - Página Web IPS

INSTITUTO DE PREVISION SOCIAL
Econ. Marcia 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

del monto inicial equivalente a la inversión económicamente comprometida para el primer año de ejecución según cronograma físico-financiero, que deberá ir en aumento de acuerdo a las etapas de ejecución establecidas en el cronograma físico-financiero, hasta la finalización. El seguro deberá ser proveído por compañías paraguayas legalmente habilitadas por el Banco Central del Paraguay, y con calificación mínima de A.

**2.7.** El arrendatario se compromete a introducir en el inmueble la inversión económicamente comprometida conforme a la propuesta de inversión presentada. Las inversiones introducidas en el inmueble deberán ser trasferidas por escritura pública como máximo cada 2 (dos) años a contar desde el primer año de ejecución del cronograma de inversión presentado, a favor del Instituto por cuenta del arrendatario, previa verificación y tasación de las áreas técnicas pertinentes y previa aprobación por parte del Instituto de Previsión Social.

**2.8.** El canon de arrendamiento será ajustable conforme a la variación del Índice de Precios del Consumidor (IPC) del año inmediato anterior emitido por el Banco Central del Paraguay, debiendo informar por escrito al arrendatario el monto del incremento y la fecha que se hará efectivo el nuevo canon.

**2.9.** Durante la vigencia del contrato estarán a cargo del arrendatario los gastos por consumo de los servicios públicos y privados y todos los gastos inherentes a la explotación del inmueble, así como los impuestos, tasas y contribuciones de orden municipal y/o estatal y cualquier otro tipo de tributo que grave al bien dado en arriendo a partir de la firma del contrato.

**2.10.** Todos los gastos realizados por el arrendatario en ningún caso serán reembolsados ni reconocidos por el Instituto como contrapartida o compensación de ningún concepto.

**2.11.** El Instituto no asume las responsabilidades emergentes por la falta de aprobación de los planos 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 contrato, pasarán a ser de exclusiva responsabilidad del arrendatario.

**2.12.** El arrendatario debe tener en cuenta el respeto irrestricto a las leyes ambientales y normativas municipales y todas las legislaciones que integren el derecho positivo nacional. El arrendatario tiene la obligación de gestionar las licencias y permisos

Resolución C.A. - Página Web IPS

INSTITUTO DE PREVISION SOCIAL
Econ. Marcia 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

correspondientes para la habilitación del emprendimiento, quedando a su cargo el pago de los impuestos y las tasas emergentes.

**2.13.** El Instituto se reserva el derecho de rescindir unilateralmente el contrato antes de su vencimiento, en caso de que el arrendatario no realice al menos el noventa por ciento (90%) de las inversiones comprometidas en tiempo y forma. En este caso el arrendatario renuncia expresamente a reclamar cualquier tipo de indemnización al Instituto.

**2.14.** El oferente podrá solicitar periodos de gracia para el inicio del pago del canon de arrendamiento, conforme a las condiciones establecidas en los incisos 10.1 y 10.2 del Art. 10 PERIODOS DE GRACIA, del Reglamento de Arrendamiento vigente

*"...10.1 Podrán otorgarse periodos de gracia para el inicio de pago del canon de arrendamiento en los siguientes casos:*

*a) Proyectos de arrendamiento con inversión económica comprometida (IEC) de gran envergadura, podrán ser atendidos con periodos de gracia, a los efectos de que el Arrendatario pueda cumplir con el desarrollo de sus proyectos, con los trámites municipales y ambientales requeridos, la que será imputada en forma diferida en el canon a partir de la finalización del periodo de gracia.*

*b) Compensación de deudas municipales del IPS canceladas por el Arrendatario, anteriores a la vigencia de su contrato, para el inicio de la ejecución de su proyecto de inversión.*

*c) Compensación de obras de refacción, remodelación de gran envergadura que hayan sido autorizadas por el Consejo de Administración del IPS, conforme a lo establecido en el Artículo 9, y que no constituyan reparaciones pequeñas según lo establecido en el Artículo 7.*

*10.2 El plazo del periodo de gracia estará sujeto al análisis técnico- financiero a realizarse por el Equipo de Trabajo; conformado de acuerdo al artículo 16.1° de este reglamento al resultado de rentabilidad que el proyecto arroje en su conjunto y no podrá superar al 20% del plazo contractual..."*

## 3. OFERENTES

Podrán participar del presente Concurso de Ofertas, personas físicas y jurídicas domiciliadas en la República del Paraguay, pudiendo hacerlo también las domiciliadas en el exterior, siempre que las mismas cuenten con un representante legal debidamente acreditado en el país, que no se encuentren en convocatoria de acreedores o juicio de quiebra o cuente con

Resolución C.A. - Página Web IPS

INSTITUTO DE PREVISION SOCIAL
Econ. Marcia 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

incumplimiento en cualquier concepto con el IPS y/o el Ministerio de Economía y Finanzas y/o el Banco Central de Paraguay, ni hayan sido objeto de rescisión contractual por causas no imputables al Instituto por contratos de cualquier naturaleza suscriptos con el IPS.

## 4. REQUISITOS ESPECÍFICOS PARA EL PRESENTE CONCURSO DE ARRENDAMIENTO

Toda oferta presentada al Instituto de Previsión Social deberá estar constituida con los siguientes documentos:

**4.1.** Formulario de presentación de oferta de arrendamiento, conforme al ANEXO I

**4.2.** Oferta – Proyecto Propuesta con Inversión, la cual se detalla en el ANEXO II

**4.3.** Oferta - Documental, la cual se detalla en el ANEXO III

**4.4.** Autorización, el cual se detalla en el ANEXO IV

## 5. FORMA DE PRESENTACIÓN DE LA OFERTA

**5.1.** Lugar: Oficina de la Dirección de Inversiones, 5° Piso Edificio Renta Palma del IPS, ubicado en Palma 974 casi Colón.

**5.2.** Fecha: Las ofertas serán recepcionadas durante 15 (quince) días hábiles a partir de la publicación del llamado en los medios de comunicación masiva, en horario de atención a los interesados. (07:15 hs. a 14:15 hs.).

**5.3.** Las ofertas serán presentadas en sobres cerrados, con la indicación del nombre y dirección del oferente, incluyendo correo electrónico y número telefónico.

**5.4.** El Instituto no recibirá sobres que no estuviesen debidamente cerrados o identificados según lo dispuesto anteriormente.

**5.5.** Todas las ofertas deberán presentarse en un original y una copia, marcando claramente cada ejemplar como "Original" y "Copia", respectivamente. En caso de discrepancia, el texto del original prevalecerá sobre el de la copia.

**5.6.** Las ofertas serán rubricadas, con tinta indeleble foliadas por el Oferente.

**5.7.** El Instituto no considerará ninguna oferta presentada con posterioridad al plazo límite para su entrega.

**5.8.** El día asignado para la apertura de sobres es el primer día hábil posterior al cierre de las ofertas recepcionadas, en el horario de 8:30 am en la Dirección de Inversiones. En dicho acto, se procederá a la apertura de las ofertas, se leerán en voz alta y se registrarán en un Acta; el nombre del oferente, el monto del canon ofertado, y cualquier otro detalle que el Instituto estime apropiado anunciar y registrar en el documento. En el acto de apertura estará presente un representante de la Sindicatura

Resolución C.A. - Página Web IPS

INSTITUTO DE PREVISION SOCIAL
Econ. Marcia 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

del IPS, un representante de Auditoria del IPS y un representante de la Dirección Jurídica.

**5.9.** Al concluir el acto los representantes de los oferentes y los demás presentes firmarán el Acta. La omisión de la firma por parte de un oferente no invalidará el contenido y efecto del Acta, posteriormente se distribuirá una copia del Acta a todos los Oferentes.

## 6. EVALUACIÓN DE OFERTAS

### 6.1. Equipo de Trabajo.

El Equipo de Trabajo estará compuesto por los siguientes funcionarios técnicos del Instituto de Previsión Social, según el siguiente detalle:

a) 1 (un) representante de la Dirección de Inversiones;
b) 1 (un) representante de la Dirección de Infraestructura.
c) 1 (un) representante de la Dirección Jurídica.

Este Equipo de Trabajo tendrá como funciones el estudio y análisis de las ofertas, y la elaboración del informe de evaluación y recomendación de adjudicación.

La evaluación de las ofertas se realizará tomando en consideración el canon de arrendamiento conjuntamente con la propuesta de inversión comprometida, cotejando la capacidad económica financiera del oferente y su garante.

El Equipo de Trabajo realizará una evaluación documental en la cual se enfatizará el cumplimiento de las documentaciones mencionadas en la Punto 4, del presente Pliego de Bases y Condiciones.

### 6.2 Confidencialidad.

Con la entrega de las ofertas a dicho equipo de trabajo, se dará inicio al proceso de análisis el cual tendrá carácter confidencial. No se divulgará a los oferentes ni a ninguna persona que no esté oficialmente involucrada con el proceso, información relacionada con la revisión, evaluación, comparación y pos-clasificación de las ofertas, ni sobre la recomendación de adjudicación.

### 6.3 Consultas, aclaraciones y potestades del Equipo de Trabajo

Para facilitar el proceso de revisión, evaluación, comparación y pos-clasificación de las ofertas, el Instituto podrá solicitar a cualquier oferente aclaraciones sobre su oferta.

Las consultas y/o aclaraciones serán canalizadas a través del correo electrónico institucional del Departamento de Administración de Inmuebles: arrendamientos@ips.gov.py, salvo modificación, la cual deberá constar en página web del IPS.

Resolución C.A. - Página Web IPS

INSTITUTO DE PREVISION SOCIAL
Econ. Marcia 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

El IPS responderá por dicho canal a todas las consultas y/o solicitudes de aclaraciones y no se considerarán las aclaraciones presentadas por oferentes cuando no sean en respuesta a una solicitud del Instituto.

Los defectos de forma o no sustanciales y los errores de cálculos en las propuestas podrán ser subsanados con las aclaraciones, y no implicarán una modificación sustancial de la propuesta.

Asimismo, y a los efectos de rectificar disconformidades u omisiones meramente formales y no sustanciales, el equipo de trabajo podrá requerir que el oferente presente la información o documentación necesaria, dentro de un plazo razonable establecido por el mismo equipo.

Si el oferente no presentase lo solicitado por el equipo de trabajo, ni aceptare la corrección de errores aritméticos, su oferta podrá ser rechazada.

En caso de no satisfacer las propuestas analizadas, a criterio del Equipo de Trabajo de evaluación, se podrá solicitar por escrito una mejora en las condiciones originales de la Oferta, mediante un mejoramiento de los cánones ofertados y/o de la inversión comprometida, a fin de buscar una mayor rentabilidad.

## 7. EVALUACIÓN ECONÓMICA – FINANCIERA DE LAS OFERTAS

A efectos de evaluar el aspecto económico-financiero de las ofertas y determinar la opción más rentable para el IPS, se considerarán las siguientes variables:

- Canon de arrendamiento ofertado, ajustado anualmente por IPC objetivo, proveído por el Banco Central del Paraguay.
- Valor de la inversión ofertada, revaluado y depreciado al final horizonte de tiempo, teniendo en cuenta los años de vida útil.
- El valor estimado actual del inmueble.

## 8. PONDERACIÓN DE CAPACIDAD FINANCIERA DEL OFERENTE

Con el objeto de calificar la situación financiera actual del oferente, se consideran los siguientes índices:

a) Ratio de Liquidez: activo corriente/pasivo corriente.

b) Ratio de Endeudamiento: pasivo total / activo total.

c) Ratio de Rentabilidad: Porcentaje de beneficio neto con respecto a los recursos propios (capital + reservas + resultados).

Resolución C.A. - Página Web IPS

INSTITUTO DE PREVISION SOCIAL
Econ. Marcia 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

## 9. VALORACIÓN DE OFERTAS

Todas las ofertas recepcionadas serán sometidas a la evaluación correspondiente, así también serán valorados los resultados de los análisis, teniendo en cuenta los siguientes criterios:

- La propuesta que cuente con el VAN más alto será la más conveniente desde el aspecto económico-financiero y tendrá una valoración de **50 puntos**.

  Las demás ofertas recibirán la cantidad de puntos que correspondan al porcentaje que represente su oferta con relación a la mayor oferta.

- Los ratios serán valorados conforme a los siguientes puntos:
  - El oferente que cuente con el Ratio de Liquidez más alto puntuará más alto.
  - El oferente que cuente con el Endeudamiento más bajo puntuara más alto.
  - El oferente que cuente con la Rentabilidad Financiera más alta puntuara más alto.
  - Ratio de Liquidez más alto: **10 Puntos**
  - Ratio de Endeudamiento más bajo: **10 Puntos**
  - Ratio de Rentabilidad Financiera más alto: **10 Puntos**

    Las demás ofertas recibirán la cantidad de puntos que correspondan al porcentaje que represente su oferta con relación a la mejor oferta.

- Se tendrá en cuenta la adecuación general de la propuesta reflejando las necesidades de espacios y áreas, adecuada relación de la propuesta considerando las instalaciones y los acabados de conformidad a los requerimientos técnicos, técnicas constructivas, materiales con criterio de racionalidad y sustentabilidad. La misma tendrá un puntaje de **20 puntos.**

## 10. CALIFICACIÓN

Posterior a la evaluación de cumplimiento documental, para determinar la oferta la más conveniente para el Instituto, éste efectuará la calificación empleando únicamente los requisitos aquí estipulados. Se adjudicará aquella oferta que tenga la mayor sumatoria de puntos en:

| Descripción | Puntaje Máximo |
|---|---|
| Evaluación económica-financiera (VAN) | 50 puntos |
| Evaluación de capacidad financiera del oferente (Ratios) | 30 puntos |
| Evaluación de la propuesta de inversión | 20 puntos |
| **TOTAL DE PUNTOS** | **100 puntos** |

Resolución C.A. - Página Web IPS

INSTITUTO DE PREVISION SOCIAL
Econ. Marcia 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

## 11. ADJUDICACIÓN

Emitida la Resolución del Consejo de Administración por la cual se aprueba la adjudicación y suscripción del contrato de arrendamiento, el Departamento de Administración de Inmuebles, dependiente de la Dirección de Inversiones, notificará al interesado quien deberá comparecer en un plazo no mayor a 20 (veinte) días hábiles siguiente a su notificación y previa presentación de documentación adicional que pudiere solicitarse por parte del Consejo de Administración del IPS.

En caso de tratarse de funcionarios y/o jubilados y/o pensionados del IPS se requerirá obligatoriamente el descuento automático de salario o jubilación o pensión a ser autorizado por el interesado.

El Instituto de Previsión Social se reserva el derecho de no adjudicar el concurso en caso de que considere, inconveniente económico, social, ambiental y/o jurídicamente las ofertas presentadas, sin que asista derecho a los oferentes de reclamar daños y perjuicios, ni ningún otro concepto.

## 12. FIRMA DEL CONTRATO

Si el oferente no firmase el contrato por causas imputables al mismo dentro del plazo señalado en el punto 11 del presente Pliego de Bases y Condiciones, el INSTITUTO podrá, sin necesidad de comunicación escrita revocar la autorización y adjudicar la propiedad al oferente que haya presentado la siguiente oferta evaluada como la más conveniente o volver a llamar a concurso.

Si el arrendatario en un plazo de 20 (veinte) días hábiles, por casos imputables al mismo no retirara el contrato, así como tampoco hace posesión del mismos, el IPS podrá, sin necesidad de comunicación escrita revocar la autorización y arrendar la propiedad a otro oferente interesado.

## 13. DISPOSICIONES FINALES

Para este Concurso de Ofertas no resulta aplicable la Ley N° 7021/2022 de Contrataciones Públicas por no tratarse de una erogación por parte del IPS, conforme al artículo 14, inc. B de dicha normativa.

En relación a toda situación no prevista del presente Concurso, queda el Consejo de Administración del Instituto facultado, en uso de sus atribuciones, a resolver según las disposiciones legales vigentes, conforme a las condiciones más favorables para el Instituto de Previsión Social, sin que asista a ningún oferente derecho alguno ni reclamo posterior, constituyendo la sola presentación al presente Concurso la aceptación total e irrestricta de todos y cada uno de los términos contemplados y enunciados en la presente Bases y Condiciones.

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

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

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

Resolución C.A. - Página Web IPS

# ANEXO I

## FORMULARIO DE PRESENTACIÓN DE OFERTA

Asunción, __ de _____ de 2026

**Señor**

**Dr. Isaías Ricardo Fretes Zarate Presidente**

**Consejo de Administración**

**Instituto de Previsión Social.**

**Presente**

El que suscribe _____, en representación de (solo en caso de persona jurídica) _____ con Cédula de Identidad N° _____, domiciliado en _____ y teléfono N° _____, solicita en alquiler el inmueble de propiedad del IPS, identificado con la Cta. Cte. Ctral. N° 13-314—06/07/08, Finca N° 31.971, con una superficie de 2356,18m2, ubicado sobre la Avda. Bruno Guggiari y Antillas de la Ciudad de Lambaré, por un periodo de (números - letras) años, de conformidad a las condiciones y requisitos del Concurso de Arrendamiento con Inversión N° 02/2026.

La oferta consiste en:

- Canon mensual en Guaraníes (en números y letras):
- Inversión Económicamente Comprometida en Guaraníes (en números y letras):
- Breve descripción del proyecto: (Reseña del proyecto presentado)

En carácter de oferente, manifiesto conocer el inmueble objeto del concurso y en caso, de que la adjudicación del concurso sea favorable a esta oferta, recibiremos el inmueble en las condiciones en que se encuentra.

Seguidamente se acompañan los documentos que forman parte de nuestra oferta, conteniendo un total de _____ fojas (en números y letras).

Los abajo firmantes aceptan que la presente solicitud no obliga al Instituto a otorgar el arrendamiento quedando a criterio del Consejo de Administración del IPS el otorgamiento correspondiente.

Firma del Oferente
CI. N°
Nombre de la firma (si corresponde)

Resolución C.A. - Página Web IPS

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

INSTITUTO DE PREVISION SOCIAL
Econ. Marcia 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

C.P. GLADYS
Gerencia Administrativa y Financiera
INSTITUTO DE PREVISION SOCIAL

# ANEXO II
# OFERTA – PROPUESTA DE INVERSIÓN

Independientemente a que el oferente sea una persona física o una persona jurídica, será necesaria la presentación de los siguientes documentos debidamente completados y firmados por el oferente:

## 1. COSTO DE LA INVERSIÓN EN GUARANÍES.

En este punto se considera a objeto del análisis, a la oferta de la inversión como física computable (descontando los costos intangibles, ejemplo: costo elaboración de propuesta, permisos municipales, licencia MADES, INFONA, permisos servicios básicos, trabajos de relevamientos, de mantenimientos, equipamientos no fijos, trabajos preliminares y final, entre otros, o que a objeto de la evaluación sea prudente según criterio), y que represente a lo que efectivamente se incorpore materialmente al inmueble.

| Nro. Orden | Descripción del rubro | Unidad de medida | Cantidad | Costo Unitario | Total Gs. |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | | | | | |
| 2 | | | | | |
| n | | | | | |
| ∑ Costo total de la Inversión | | | | | |

## 2. CRONOGRAMA DE INVERSIÓN FÍSICO – FINANCIERO INDIVIDUALIZANDO EL MONTO TOTAL DE LA INVERSIÓN EN GUARANÍES Y EL PLAZO.

| Inversión | | | Periodo de Ejecución | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Nro. Orden | Descripción del rubro | Costo Total del rubro | Año/Mes 1 | Año/Mes 2 | Año/Mes n |
| 1 | | | | | |
| 2 | | | | | |
| n | | | | | |
| Total de la Inversión | | | ∑ Periodo | ∑ Periodo | ∑ Periodo |
| Total de la Inversión | | | ∑ Periodos | | |

## 3. DESCRIPCIÓN DEL USO Y MANTENIMIENTO PREVISTO PARA LA INVERSIÓN ECONÓMICA COMPROMETIDA.

De acuerdo al uso destinado de la inversión, describir el grado de mantenimiento, a objeto de que los mismos una vez concluido la vigencia del contrato, estas se encuentran en condiciones óptimas de disponibilidad para su uso.

Resolución C.A. - Página Web IPS

INSTITUTO DE PREVISION SOCIAL
Econ. Marcia 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

## ANEXO III

## OFERTA – DOCUMENTAL

Se detallan las documentaciones sustanciales para la consideración de la oferta, según el caso corresponda a una persona física o jurídica, las cuales deberán ser presentadas para el análisis respectivo, resaltando que la no presentación de alguno de los documentos, DESCALIFICARÁ AUTOMATICAMENTE a la oferta incompleta.

**Personas Físicas:**

a) Fotocopia autenticada de la cédula de identidad del solicitante.
b) Certificado de antecedente policial y judicial, vigente.
c) Certificado de la Dirección General de Registros Públicos de no hallarse en interdicción judicial ni en convocatoria de acreedores.
d) Declaración Jurada de IVA de los últimos 3 (tres) meses previos a la apertura de la oferta presentados a la DNIT
e) Declaración Jurada de Impuesto a la Renta de los últimos 3 (tres) ejercicios cerrados previos a la apertura de la oferta presentada a la DNIT.
f) En caso de no ser contribuyente de impuestos, Certificado de no ser Contribuyente con emisión no mayor a 30 (treinta) días de la fecha de presentación de su oferta.
g) Declaración Jurada de Activos (Activos Corrientes y No Corrientes), Pasivos (Pasivos Corrientes y No Corrientes), Ingresos, Egresos y Utilidad Neta de Impuestos de los últimos 03 (tres) años previos a la presentación de la Oferta en caso de ser contribuyente
h) Declaración Jurada de no encontrarse incluido en el sistema de EQUIFAX y autorización expresa para solicitar información confidencial del oferente en el precitado sistema
i) En el caso que suscriba la oferta otra persona en su representación, deberá acompañar poder suficiente otorgado por Escritura Pública para presentar la oferta y representarlo.
j) Constancia de no adeudar aporte obrero patronal o de no estar inscripto, expedida por el IPS

**Personas Jurídicas:**

a) Certificado de la Dirección General de Registros Públicos de no encontrarse en quiebra o en convocatoria de acreedores, ni en interdicción judicial.
b) Copia autenticada de los documentos que acrediten la existencia legal de las personas jurídicas como la Escritura Pública de Constitución y Protocolización de los Estatutos

Resolución C.A. - Página Web IPS

INSTITUTO DE PREVISION SOCIAL
Econ. Marcia 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

Sociales, los cuales deberán estar inscriptos en la Sección Personas Jurídicas de la Dirección de los Registros Públicos.

c) Copia autenticada de los documentos que acrediten las facultades del oferente para comprometer al interesado. Estos documentos pueden consistir en: Un poder suficiente otorgado por Escritura Pública inscripto en el Registro de Poderes; o los documentos societarios que justifiquen la representación del firmante, tales como las actas de asamblea y de directorio en el caso de las sociedades anónimas.

d) Fotocopia autenticada de la cédula de identidad del/los representante/s legal/es de la empresa.

e) En el caso de que la oferta sea suscripta por otra persona en representación de la firma, se deberá acompañar documentos que acrediten las facultades del oferente que comprometan al interesado. Estos documentos pueden consistir en: Un poder suficiente otorgado por Escritura Pública inscripto en el Registro de Poderes; o los documentos societarios que justifiquen la representación del firmante, tales como las actas de asamblea y de directorio en el caso de las sociedades anónimas poder suficiente otorgado por Escritura Pública para presentar la oferta y representarlo.

f) Certificado de antecedente policial y judicial del/los representante/s legal/es de la empresa.

g) Declaración Jurada de IVA de los últimos seis (6) meses previos a la apertura de la oferta presentados a la DNIT.

h) Declaración Jurada de Impuesto a la Renta de los últimos tres (3) ejercicios cerrados previos a la apertura de la oferta presentada a la DNIT.

i) Balance General de los Últimos tres (3) ejercicios fiscales cerrados presentados a la DNIT.

j) Declaración Jurada de Activos (Activos Corrientes y No Corrientes), Pasivos (Pasivos Corrientes y No Corrientes), Ingresos, Egresos y Utilidad Neta de Impuestos de los últimos tres (3) años previos a la presentación de la Oferta.

k) Declaración Jurada de no encontrarse incluido en el sistema de EQUIFAX y autorización expresa para solicitar información confidencial del oferente en el precitado sistema

l) Certificado de Cumplimiento Tributario, vigente.

m) Constancia de no adeudar aporte obrero patronal o de no estar inscripto, expedida por el IPS, vigente.

Resolución C.A. - Página Web IPS

INSTITUTO DE PREVISION SOCIAL
Econ. Marcia 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

**Documentaciones Técnicas Ofertas con Inversión**

El oferente que presenta alternativas técnicas o inversiones en los bienes inmuebles deberá incluir las documentaciones, en el siguiente orden:

a) Memoria Explicativa (Describir las características del proyecto de inversión).
b) Plano de distribución física del anteproyecto en el cual se deberá determinar la posición de las instalaciones indicadas en el mismo, incluyendo el conjunto de planos de las inversiones comprometidas a desarrollar.
c) Plazo de ejecución de la inversión
d) Cronograma físico y financiero de la inversión, estableciendo el monto de la misma, el concepto, y la línea de tiempo en el cual se realiza la inversión.
e) Listado y descripción de la inversión a ser incorporada al inmueble del IPS. conforme a una planilla del costo de la inversión.
f) Periodo de plazo contractual solicitado.
g) En caso de que, la fuente de financiamiento sea externa para la inversión de capital necesario para el desarrollo de la inversión comprometida, el oferente deberá presentar la línea de crédito emitida por una entidad financiera de plaza
h) En caso de que se requiera, el IPS podrá solicitar documentos para una evaluación integral de la propuesta de inversión
i) Las inversiones o mejoras que sean pasibles de ser transferidas al IPS al término del ciclo de vida del proyecto, deberán ser indicadas y valorizadas en forma separada del resto de la inversión programada.

Resolución C.A. - Página Web IPS

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

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

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

**ANEXO IV**

# AUTORIZACIÓN

Asunción, de de 2026

Nombre y Apellido_____

Cédula de Identidad N°_____Cel. N° _____

Por medio de este documento autorizo suficientemente al Instituto de Previsión Social a verificar y extraer mis informes confidenciales de la empresa Equifax o similares del rubro, de conformidad de la Ley N° 6534/2020 de Protección Datos Personales y Crediticios y la Ley 1334/98 y su Ley modificatoria la N° 6366 de Defensa al Consumidor y Usuario. Asimismo, autorizo en forma irrevocable e incondicional, para que en caso de incumplimiento de las obligaciones que tenga en el futuro con el IPS, incluya su nombre o razón social en los registros morosos, voluntaria e irrevocable. Se expide la presente para lo que hubiere lugar y fecha antes indicado. ----------

Firma

INSTITUTO DE PREVISION SOCIAL
Econ. Marcia 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

INSTITUTO DE PREVISION SOCIAL
ABG. ANA MARIA CASTRO
Secretaria del Consejo de Administración

Resolución C.A. - Página Web IPS

**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO N° _____/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 Nº 5.843/2026 de fecha 22 de abril de 2.026, por una parte, y por la otra, la/el …….. con C.I. N° …., domiciliado en …… y ……de la Ciudad de ……., denominada en adelante 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 Avda. Bruno Guggiari y Antillas, en la ciudad de Lambaré, Identificado con la Cta. Cte. Ctral. Nº 13-314-06/07/08, Finca N° 31.971, con una superficie de 2.356,18 m2, inmueble propiedad del Instituto de Previsión Social.----------

**1.2**. Este inmueble será destinado para uso comercial, específicamente…----------

**1.3** 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. ----------

**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 Nº …./2.026 de fecha ……. "POR LA QUE SE APRUEBAN LAS BASES Y CONDICIONES DEL CONCURSO DE OFERTAS Nº 02/2026 "ARRENDAMIENTO CON INVERSIÓN DE INMUEBLE, UBICADO SOBRE LA AVDA. BRUNO GUGGIARI Y ANTILLAS, DE LA CIUDAD DE LAMBARÉ, SUS ANEXOS I, II, III Y IV; Y LA PROFORMA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO" ----------

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

c) 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 …… (……..) 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.-

Resolución C.A. - Página Web IPS

INSTITUTO DE PREVISION SOCIAL
Econ. Marcia 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

**4. CLÁUSULA CUARTA. DEL PRECIO DEL ARRENDAMIENTO**

**4.1.** El precio del canon mensual de arrendamiento se conviene en la suma de **Gs. ….. (Guaraníes …….)** más 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 Precios al Consumidor del año inmediato anterior emitido por el Banco Central del Paraguay (BCP).----------

**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, se 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. ----------

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

**5. CLÁUSULA QUINTA. SANCIÓN POR RETRASO EN LOS PAGOS**

**5.1**. La falta de pago del canon 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.----------

**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 punitorio del 30% del interés moratorio, con sus correspondientes 5% en concepto de Impuesto al Valor Agregado (IVA), conforme a las disposiciones tributarias vigentes. ----------

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

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

**5.5**. La falta de pago de 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 Cuarta. ----------

**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 del inmueble, habilitando el inicio 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. ----------

Resolución C.A. - Página Web IPS

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

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

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

**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 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. ----------

**6.3.** 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. ----------

**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 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.----------

**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. ----------

**7.3** 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.----------

**8. CLÁUSULA OCTAVA. DE LAS RESPONSABILIDADES LEGALES**

**8.1**. 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. ----------

**8.2**. 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.----------

**8.3.** 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.----------

**8.4**. Si el ARRENDATARIO no cumpliere con las obligaciones mencionadas precedentemente, será intimado por escrito a regularizarlas en los plazos establecidos en la

Resolucion C.A. - Página Web IPS

INSTITUTO DE PREVISION SOCIAL
Econ. Marcia Recalde
Jefe
Dpto. Administración de Inmue
Dirección de Inversiones

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

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. MONTO DE LA INVERSIÓN COMPROMETIDA**

**9.1.** El monto de la Inversión Física a ser incorporada por el ARRENDATARIO al patrimonio del INSTITUTO no será inferior a Gs..... (Guaraníes .....), conforme a la Planilla de Cómputos Métricos y Presupuesto por Rubro y Cronograma de la Inversión Comprometida.----------

**9.2** 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.----------

**9.3** 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.----------

**9.4** La transferencia de las mejoras a favor del Instituto, deberán ser realizadas cada 2 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.----------

**10. CLÁUSULA DÉCIMA. SUBARRENDAMIENTO**

**10.1** El Contrato no podrá ser cedido por el arrendatario sin la resolución de aprobación del Consejo de Administración del INSTITUTO. En caso de cesión, el cesionario se subrogará en la posición del cedente frente al arrendador. Por lo tanto, es nulo el subarrendamiento realizado sin la autorización expresa y escrita del Consejo de Administración del INSTITUTO.----------

**10.2** Previa aprobación por parte del INSTITUTO, el ARRENDATARIO podrá subarrendar en las condiciones solicitadas, como consecuencia del subarriendo y de acuerdo con el contrato original no podrá ser reducido el arriendo establecido, que consistirá siempre en un incremento del 10% de canon mensual vigente, conforme a lo establecido en el Art. 32. De Cesión de Contrato y Subarriendo, del Reglamento de Arrendamientos vigente.----------

**10.3** 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.----------

**10.4** 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.----------

**10.5** 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.----------

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

Resolución C.A. - Página Web IPS

INSTITUTO DE PREVISION SOCIAL
Econ. Marcia 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

**11. CLÁUSULA UNDÉCIMA. DE LA RESCISIÓN DEL CONTRATO POR MUTUO ACUERDO ENTRE LAS PARTES.**

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

**11.2.** El ARRENDATARIO podrá desistir/rescindir del contrato de arrendamiento, siempre que comunique al INSTITUTO con una antelación mínima de 60 (sesenta) días calendarios, debiendo en este caso el ARRENDATARIO indemnizar al INSTITUTO 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 del mismo.----------

**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 anormalidad en el estado del inmueble, o que incurra en violaciones contractuales, de normativas, ordenanzas o legislaciones vigentes, o se verificare 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 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

Resolución C.A. - Página Web IPS

INSTITUTO DE PREVISION SOCIAL
Econ. Martha 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

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 Caución 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.----------

**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 Póliza de Seguro Contra Todo Riesgo Incluido Incendio deberá estar vigente a partir de la fecha del Acta de Entrega del inmueble hasta la finalización del contrato, para dar cobertura a todos los daños materiales que pueda sufrir el inmueble.----------

**15.3** 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. ----------

**15.4** El seguro deberá ser proveído por compañías paraguayas legalmente habilitada 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. ----------

Resolución C.A. - Página Web IPS

INSTITUTO DE PREVISION SOCIAL
Econ. Marcia 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

**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 INVERSIONES AJENAS AL PROYECTO.**

**16.1**. El ARRENDATARIO se obliga a destinar los recursos, bienes y derechos objetos del presente contrato exclusivamente al desarrollo del proyecto de inversión adjudicado, conforme a los términos y condiciones establecidos en el acto de adjudicación y en el plan de inversión aprobado. Se prohíbe expresamente la realización de cualquier tipo de inversión, gastos, transferencias o utilización de dichos recursos en actividades o proyectos diferentes al adjudicado. La contravención de esta obligación constituirá en incumplimiento grave del contrato y dará lugar a la resolución del contrato y la exigencia de la restitución del inmueble.----------

**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 al 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.----------

**17. CLÁUSULA DÉCIMO SÉPTIMA. 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 ----------

Resolución C.A. - Página Web IPS

INSTITUTO DE PREVISION SOCIAL
Econ. Marcia 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

Gerencia Administrativa y Financiera
INSTITUTO DE PREVISION SOCIAL

**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 proviene 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 DE 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 tomas fotográficas 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 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 mismo 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: -------

Resolución C.A. - Página Web IPS

INSTITUTO DE PREVISION SOCIAL
Econ. Marcia 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

C.P. GLADYS VERA DE PIZZURNO
Gerente
Gerencia Administrativa y Financiera
INSTITUTO DE PREVISION SOCIAL

- 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 5.----------
- Incumplimiento de lo previsto en las Cláusulas 14 y 15. ----------
- 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 y, que sean originados por acción judicial y/o extra judicial.----------

**22. CLÁUSULA VIGÉSIMO SEGUNDA. JURISDICCIÓN Y COMPETENCIA**

**22.1.** Las partes contratantes acuerdan que para todos los efectos legales extrajudiciales y/o judiciales emergentes directa o indirectamente de este contrato y de la relación arrendaticia prevista en el mismo, que se someten desde ya a la jurisdicción de los tribunales de la capital de la República del Paraguay, renunciando a cualquier otro fuero o jurisdicción. ----------

**22.2**. Para todos los efectos legales del contrato, las partes constituyen domicilios en el lugar expresado en la primera parte de este contrato y en 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. -

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

**22.4.** 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.----------

**23. CLÁUSULA VIGÉSIMO TERCERA. PRUEBA DE CONFORMIDAD**

**23.1.** 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.----------

**C.I. / RUC N°**
**ARRENDATARIO**

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

INSTITUTO DE PREVISION SOCIAL
Econ. Marcia 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

Resolución C.A. - Página Web IPS