



Instituto de Previsión Social
Consejo de Administración

Acta N° 071/2026 de fecha 30 de septiembre de 2026

RESOLUCIÓN C.A. N° 071-024/2026

POR LA QUE SE APRUEBAN LAS BASES Y CONDICIONES DEL CONCURSO DE OFERTAS N° 04/2026 "ARRENDAMIENTO CON INVERSIÓN DE 45 (CUARENTA Y CINCO) UNIDADES (DEPARTAMENTOS/SALÓN/OFICINA/COCHERAS) DEL EDIFICIO JAZMÍN, PROPIEDAD DEL INSTITUTO DE PREVISIÓN SOCIAL, UBICADAS EN LA CALLE BOQUERÓN N° 430 CASI PAÍ PÉREZ – CIUDAD DEL ESTE – ALTO PARANÁ", SUS ANEXOS I, II, III Y IV; Y LA PROFORMA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

VISTO: El Expediente Digital identificado como CA/N° 1762/2026, recepcionado en la Secretaría del Consejo de Administración, en fecha 23 de setiembre de 2026, el cual contiene la Nota Interna PR/GAF/N° 263/2026, 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 APRUEBAN LAS BASES Y CONDICIONES DEL CONCURSO DE OFERTAS N° 04/2026 ARRENDAMIENTO CON INVERSIÓN DE 45 (CUARENTA Y CINCO) UNIDADES (DEPARTAMENTOS/SALÓN/OFICINA/COCHERAS) DEL EDIFICIO JAZMÍN, PROPIEDAD DEL INSTITUTO DE PREVISIÓN SOCIAL, UBICADAS EN LA CALLE BOQUERÓN N° 430 CASI PAÍ PÉREZ – CIUDAD DEL ESTE – ALTO PARANÁ, 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° 04/2026 "ARRENDAMIENTO CON INVERSIÓN DE 45 (CUARENTA Y CINCO) UNIDADES (DEPARTAMENTOS/SALÓN/OFICINA/COCHERAS) DEL EDIFICIO JAZMÍN, PROPIEDAD DEL INSTITUTO DE PREVISIÓN SOCIAL, UBICADAS EN LA CALLE BOQUERÓN N° 430 CASI PAÍ PÉREZ – CIUDAD DEL ESTE – ALTO PARANÁ", catalogados como bien de renta del Instituto;

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

Que, en cumplimiento a la Resolución N° 086-028/2024, del 22/10/2024, en el cual el Capítulo II Ofertas de Arrendamiento, Art. 12° Ofertas de Arrendamientos, Inc. 12.1 señala cuanto sigue: *"Todos los inmuebles de renta propiedad del IPS que se encuentren disponibles deben*

FDO.: DR. DERLIS CARLOS LEÓN SANABRIA, PRESIDENTE
LIC. RAMÓN ZARZA PINTOS / 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° 071/2026 de fecha 30 de septiembre de 2026

RESOLUCIÓN C.A. N° 071-024/2026

ser ofertados, a través de publicaciones en la página web del IPS, avisos de 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. Asimismo, el Consejo de Administración podrá incluir condiciones adicionales conforme a sus atribuciones”;

Que, por Memorandum DIV/ADI N° 069/2026, de fecha 09 de marzo de 2026, el Departamento de Administración de Inmuebles, dependiente de la Dirección de Inversiones, solicitó su parecer a la Dirección Jurídica, con relación a los lineamientos y alcance legal de las Bases y Condiciones del Concurso de Ofertas N° 04/2026 "ARRENDAMIENTO CON INVERSIÓN DE 45 (CUARENTA Y CINCO) UNIDADES (DEPARTAMENTOS/SALÓN/OFICINA/COCHERAS) DEL EDIFICIO JAZMÍN, PROPIEDAD DEL INSTITUTO DE PREVISIÓN SOCIAL, UBICADAS EN LA CALLE BOQUERÓN N° 430 CASI PAÍ PÉREZ – CIUDAD DEL ESTE – ALTO PARANÁ”,

Que, por Dictamen DIJ/DDC/N° 513/2026, de fecha 08 de setiembre de 2026, la Dirección Jurídica, concluyó cuanto sigue: *“Por lo tanto, considerando los antecedentes obrantes en el expediente y el análisis efectuado, se sugiere a la Dirección de Inversiones, proseguir con los trámites tendientes a elevar a consideración del Consejo de Administración las Bases y Condiciones del Concurso de Ofertas N° 04/2026 – Arrendamiento con Inversión de 45 unidades del Edificio Jazmín, conjuntamente con sus Anexos I, II, III y IV, así como la Proforma del Contrato de Arrendamiento, para su eventual aprobación”;*

Que, el Artículo 13° de la Ley N° 98/92, faculta al Consejo de Administración a resolver sobre los inmuebles de propiedad del Instituto de Previsión Social;

Que, 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 PR/GAF/N° 263/2026, suscritos por la misma;

Por tanto, en uso de sus atribuciones;

FDO.: DR. DERLIS CARLOS LEÓN SANABRIA, PRESIDENTE
LIC. RAMÓN ZARZA PINTOS / 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° 071/2026 de fecha 30 de septiembre de 2026

RESOLUCIÓN C.A. N° 071-024/2026

EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DEL
INSTITUTO DE PREVISIÓN SOCIAL

RESUELVE:

- 1°) Aprobar las Bases y Condiciones para la realización del Concurso de Ofertas N° 04/2026 "ARRENDAMIENTO CON INVERSIÓN DE 45 (CUARENTA Y CINCO) UNIDADES (DEPARTAMENTOS/SALÓN/OFICINA/COCHERAS) DEL EDIFICIO JAZMÍN, PROPIEDAD DEL INSTITUTO DE PREVISIÓN SOCIAL, UBICADAS EN LA CALLE BOQUERÓN N° 430 CASI PAÍ PÉREZ – CIUDAD DEL ESTE – ALTO PARANÁ", 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 certificados por la Secretaría del Consejo de Administración y en su conjunto constan de 16 (dieciséis) fojas y se adjunta a la presente disposición resolutive.-----
- 2°) Aprobar la proforma del Contrato de Arrendamiento, conforme al Anexo, el cual se encuentra refrendado por la Secretaría del Consejo de Administración y las áreas técnicas respectivas, que consta de 10 (diez) 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 N° 04/2026 "ARRENDAMIENTO CON INVERSIÓN DE 45 (CUARENTA Y CINCO) UNIDADES (DEPARTAMENTOS/SALÓN/OFICINA/COCHERAS) DEL EDIFICIO JAZMÍN, PROPIEDAD DEL INSTITUTO DE PREVISIÓN SOCIAL, UBICADAS EN LA CALLE BOQUERÓN N° 430 CASI PAÍ PÉREZ – CIUDAD DEL ESTE – ALTO PARANÁ", conforme a lo establecido en el Art. 1 de la presente Resolución como ser, cursar invitaciones, difusión en la página web del IPS.-----
- 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 su tratamiento por parte del Consejo de Administración.-----
- 5°) Comunicar a quienes corresponda y archivar.-----
SC/rr/pb.-

FDO.: DR. DERLIS CARLOS LEÓN SANABRIA, PRESIDENTE
LIC. RAMÓN ZARZA PINTOS / 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

GERENCIA ADMINISTRATIVA Y FINANCIERA

DIRECCIÓN DE INVERSIONES

DEPARTAMENTO DE ADMINISTRACIÓN DE
INMUEBLES

PLIEGO DE BASES Y CONDICIONES CONCURSO DE OFERTAS

Nº 04/2026

ARRENDAMIENTO CON INVERSIÓN DE
45 (CUARENTA Y CINCO) UNIDADES
(DEPARTAMENTOS/SALON/OFICINA/COCHERAS)
DEL EDIFICIO JAZMIN, PROPIEDAD DEL
INSTITUTO DE PREVISIÓN SOCIAL, UBICADAS EN
LA CALLE BOQUERON Nº 430 CASI PA'Í PEREZ –
CIUDAD DEL ESTE – ALTO PARANA

Asunción – Paraguay

AÑO 2026

INSTITUTO DE PREVISIÓN SOCIAL
Econ. María B. Becalde
Dpto. Administración de Inmuebles
Dirección de Inversiones

INSTITUTO DE PREVISIÓN SOCIAL
Econ. María B. Becalde
Dirección de Inversiones
Gerencia Administrativa y Financiera

INSTITUTO DE PREVISIÓN SOCIAL
Abg. ANA MARIA CASTRO
Secretaría del Consejo de Administración

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, las 45 (cuarenta y cinco) unidades (departamentos/salón/oficina/cocheras) del edificio Jazmín, propiedad del Instituto de Previsión Social, ubicados en las calles Pa’í Pérez y Boquerón – Ciudad del Este – Alto Paraná, para el usufructo y administración del Edificio, conforme al siguiente detalle:

- Sub-Suelo: 14 espacios para cocheras
- Planta Baja: 1 Salón comedor con Servicio Higiénico
1 Oficina con Servicio Higiénico
- Primer al Séptimo Piso: 28 Departamentos (4 Dptos. Cada Piso)
- Octavo Piso: Pent House

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:

- o El oferente deberá proponer un canon mensual a abonar al Instituto, tomando como referencia el valor de de **G. 58.000.000 (Guaraníes cincuenta y ocho millones)**, por las 45 (cuarenta y cinco) unidades del Edificio Jazmín.
- o Este canon referencial podrá establecerse en función de:
 - Tipología y uso del inmueble (oficinas, locales comerciales, depósitos, 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:

- o 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 anteproyecto con su respectiva planilla de costo de la inversión, de acuerdo a las características constructivas de los trabajos a realizar.

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

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

INSTITUTO DE PREVISION SOCIAL
Econ. *YANA MARIN CASTRO*
Secretaría del Consejo de Administración

- 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 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, 430 de fecha 28 de diciembre de 1973 y 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 a análisis de la oferta a fin de determinar si la misma se ajusta a la disposición mencionada.

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

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

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

Cabe indicar que, el canon de arrendamiento será de pago mensual, más IVA 5% en caso de que el mismo sea destinado para uso como vivienda, e IVA 10% para el caso que sea destinados a uso de oficinas y otros fines comerciales.

1.3. Estado del inmueble

Las unidades habitacionales ofertadas, objeto de concurso, son ofrecidas en el estado en el que se encuentran, requiriendo de inversiones necesarias para su óptima puesta en funcionamiento.

2. CONDICIONES DE ARRENDAMIENTO

- 2.1. El contrato podrá tener una vigencia de hasta 10 (diez) años prorrogables, siendo requisito la comunicación por escrito con 60 (sesenta) días corridos de anticipación al vencimiento del vigente. En todos los casos la prórroga o renovación deberá ser aprobada expresamente por el Instituto de Previsión Social.
- 2.2. El adjudicado tiene facultad de subarrendar las unidades habitacionales, en los términos establecidos en el Art. 32. Cesión de Contrato y Subarriendo, del Reglamento de Arrendamientos del Instituto.
- 2.3. Una vez suscripto el contrato de arrendamiento, el arrendatario tendrá 30 días hábiles, contados a partir de la fecha de suscripción 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, por un periodo de vigencia hasta transcurrido los 60 (sesenta) días desde la finalización del contrato, y por un monto equivalente al valor de 4 (cuatro) meses de canon, en cumplimiento de lo establecido en el Art. 6 GARANTÍAS, inciso 6.1 GARANTÍA DE FIEL CUMPLIMIENTO DE CONTRATO, apartado 6.1.1.
- 2.4. El adjudicado se obliga a contratar una 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. El seguro deberá ser proveído por compañías paraguayas legalmente

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

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

habilitadas por el Banco Central del Paraguay (BCP), y con calificación mínima de A. El monto inicial equivalente a la edificación existente, que deberá ir en aumento de acuerdo a los montos de ejecución establecidos en el cronograma físico-financiero aprobado por el Consejo de Administración, en cumplimiento de lo establecido en el Art. 6 GARANTÍAS, inciso 6.2 PÓLIZA DE SEGURO CONTRA TODO RIESGO INCLUIDO INCENDIO, apartados 6.2.1. y 6.2.2

- 2.5. 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 transferidas 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; aprobación y autorización por parte del Consejo de Administración del Instituto de Previsión Social.
- 2.6. El arrendador ajustará el canon de arrendamiento conforme a la variación del Índice de Precios al 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 en que se hará efectivo el nuevo canon.
- 2.7. 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.
- 2.8. Todos los gastos por servicios básicos de conexión y/o provisión de estos realizados por el adjudicado, en ningún caso serán reembolsados ni reconocidos por el IPS como contrapartida o compensación de algún concepto.
- 2.9. 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.
- 2.10. El adjudicado debe tener en cuenta el respeto irrestricto a las leyes y normativas municipales y todas las legislaciones que integren el derecho positivo.

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

INSTITUTO DE PREVISION SOCIAL
Dpto. de Asesoría Jurídica
Gerencia de Asesoría Jurídica

nacional. El arrendatario tiene la obligación de gestionar las licencias y permisos correspondientes para la habilitación del emprendimiento.

2.11. El adjudicado asume la obligación de la gestión de los gastos a ser financiados con las expensas comunes a ser abonadas por los arrendatarios a la Administración del Edificio Jazmín, desde la fecha de suscripción del Contrato con el Instituto.

2.12. 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 PERIODO 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 para arrendamiento, personas físicas y jurídicas domiciliadas en la República del Paraguay.

Para ambos casos se tendrá en cuenta los siguientes documentos:

- Que no se encuentren en convocatoria de acreedores o juicio de quiebra.
- Que no estén registrados como morosos por la Dirección de Aportes Patronales y/o la Dirección de Inversiones del IPS y/o el Ministerio de Economía y Finanzas,

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

INSTITUTO DE PREVISION SOCIAL
Abel María Cotto
Abogado del Consejo de Administración

6

Ministerio del Trabajo y Seguridad Social y/o el Banco Central de Paraguay y/o Equifax o similares.

- Que no hayan sido objetos de rescisión contractual por causas no imputables al Instituto por contratos de cualquier naturaleza suscriptos con el IPS.
- Demostrar la experiencia en Servicios de Administración de Inmuebles por un mínimo de 3 (tres) años con facturas, contratos u otros documentos.

4. REQUISITOS ESPECÍFICOS PARA EL PRESENTE CONCURSO DE ARRENDAMIENTO

Toda oferta presentada al Instituto de Previsión Social en el marco del presente Concurso de Ofertas deberá estar constituida con los siguientes documentos:

- 4.1. Formulario de Presentación de Oferta de Arrendamiento – ANEXO I.
- 4.2. Oferta Propuesta de Inversión. Anexo II
- 4.3. Oferta – Documental - ANEXO III.
- 4.4. Autorización Equifax o similares. – 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, Asunción.
- 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 día de recepción de las ofertas, 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

INSTITUTO DE PREVISION SOCIAL
Econ. *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

INSTITUTO DE PREVISION SOCIAL
Abel María *[Firma]*
Secretaría de la Dirección de Inversiones

[Firma]

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 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 IPS a ser designados por la Gerencia Administrativa y Financiera 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, en base a la conveniencia económica del IPS, 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 Cláusula 4.

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. Potestades.

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

La solicitud de aclaración por el IPS y la respuesta deberán ser hechas por escrito. El IPS considerará las aclaraciones presentadas por oferentes cuando no sean en respuesta a la solicitud del IPS.

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

INSTITUTO DE PREVISION SOCIAL
Econ. *Recaide*
Dpto. Administración de Inmuebles
Dirección de Inversiones
Gerencia Administrativa y Financiera

INSTITUTO DE PREVISION SOCIAL
Econ. *Recaide*
Dpto. Administración de Inmuebles
Dirección de Inversiones
Gerencia Administrativa y Financiera

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

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 Comité de Evaluación

Si el oferente no presentase lo solicitado por el Equipo de Trabajo, ni aceptare la corrección de errores de cálculos aritméticos, su oferta será descalificada.

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 inversión comprometida, a fin de buscar una mayor rentabilidad.

7. ANALISIS TÉCNICO/FINANCIERO DE LA OFERTA

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 el 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 actual estimado del inmueble.

8. PONDERACION DE CAPACIDAD FINANCIERA

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

1. Ratio de Liquidez: activo corriente/pasivo corriente.
2. Ratio de Endeudamiento: pasivo total / activo total.
3. Ratio de Rentabilidad: Porcentaje de beneficio neto con respecto a los recursos propios, (capital + reservas + resultados).

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:

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

INSTITUTO DE PREVISION SOCIAL
Econ. Hugo / Inma / Eraz López
Dirección de Inversiones
Gerencia Administrativa y Financiera

INSTITUTO DE PREVISION SOCIAL
Abel ANA-MARIA
Secretaría del Consejo de Administración

[Handwritten signature]

- La propuesta que cuente con la mayor rentabilidad 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.
- Las ratios serán valoradas 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 puntuará más alto.
 - El oferente que cuente con la Rentabilidad Financiera más alta puntuará más alto.
 - Ratio de liquidez más alto: **15 Puntos**
 - Ratio de Endeudamiento más bajo: **15 Puntos**
 - Ratio de Rentabilidad Financiera más alto: **20 Puntos**
 - Las demás ofertas recibirán la cantidad de puntos que correspondan al porcentaje que represente su oferta con relación a la mejor oferta.

10. CALIFICACIÓN

Posterior a la evaluación de cumplimiento documental, para determinar la oferta más conveniente a los intereses del Instituto, se procederá a 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	50 puntos
Evaluación de capacidad financiera del oferente (Ratios)	50 puntos
TOTAL DE PUNTOS	100 puntos

11. ADJUDICACIÓN

La adjudicación se efectivizará a través de una Resolución de Adjudicación emanada del Consejo de Administración.

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

Emitida la resolución del Consejo de Administración por la cual se aprueba el contrato de arrendamiento, el Departamento de Administración de Inmuebles notificará al interesado

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

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

INSTITUTO DE PREVISIÓN SOCIAL
Abg. ANA MARÍA CASTRO
Secretaría del Consejo de Administración

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.

Si el oferente no firmase el contrato por causas imputables al mismo dentro del plazo señalado en el presente artículo, el IPS podrá, sin necesidad de comunicación escrita revocar la autorización y arrendar la propiedad a otro oferente interesado.

Una vez realizada la suscripción del contrato de arrendamiento, por parte del oferente, el Departamento de Administración de Inmuebles remitirá los ejemplares del contrato correspondiente a la Presidencia de la Institución para su rúbrica correspondiente.

Una vez suscripto el contrato (por ambas partes), el Dpto. de Administración de Inmuebles convocará al arrendatario para realizar la entrega de un ejemplar al mismo, acta mediante.

Si el arrendatario en un plazo de 20 días hábiles, por casos imputables al mismo no retirara el contrato, así como tampoco hace posesión del mismo, 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° 7021/2023 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. *Recalde*
Dpto. Administración de Inmuebles
Dirección de Inversiones

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

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

ANEXO I

FORMULARIO DE PRESENTACIÓN DE OFERTA DE ARRENDAMIENTO

Asunción, __ de _____ 2026

Señor

Dr. Derlis León, 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 el número de _____ por un periodo de ... (.....) años, de conformidad a las condiciones y requisitos del Concurso de Oferta de Arrendamiento N° 04/2026 "ARRENDAMIENTO CON INVERSIÓN DE 45 (CUARENTA Y CINCO) UNIDADES (DEPARTAMENTOS/SALON/OFICINA/COCHERAS) DEL EDIFICIO JAZMIN, PROPIEDAD DEL INSTITUTO DE PREVISION SOCIAL, UBICADAS EN LA CALLE BOQUERON N° 430 CASI PA'Í PEREZ – CIUDAD DEL ESTE – ALTO PARANA"

La oferta consiste en:

- Canon mensual en Guaraníes (en números y letras) más IVA:
- Breve descripción de la inversión a ser realizada en las 45 unidades (Reseña de la actividad/proyecto a ser desarrollado)

En carácter de oferente, manifiesto conocer el inmueble objeto del concurso y el estado en que se encuentran cada una de las 45 unidades (departamento/salón/oficina/cochera), por lo que, 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 Garante

CI. N°

Nombre de la firma (si corresponde)

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

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

Firma del Oferente

CI. N°

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

ANEXO II

OFERTA - PROYECTO 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 proyecto, 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					
Σ 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			Σ Periodo	Σ Periodo	Σ Periodo
Total de la Inversión			Σ 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 inmediata para su uso.

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

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.

PARA PERSONAS FISICAS:

- 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) En caso de ser empleado dependiente, liquidación de salario original de los últimos 3 meses, debidamente suscripta por la Empresa empleadora.
- e) Declaración Jurada de IVA de los últimos 3 (tres) meses previos a la apertura de la oferta presentados a la DNIT
- f) 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.
- g) 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.
- h) 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
- i) Declaración Jurada de no encontrarse incluido en el sistema de Equifax y autorización expresa para solicitar información confidencial del oferente en el precitado sistema
- j) 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
- k) Constancia de no adeudar aporte obrero patronal o de no estar inscrito en el IPS
- l) Todos los documentos enunciados precedentemente deberán ser presentados por el garante.
- m) Constancia de experiencia mínima de 03 (tres) años en el rubro inmobiliario.

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

INSTITUTO DE PREVISION SOCIAL
Econ. María Escalante
Dpto. Administración de Inmuebles
Dirección de Inversiones
Gerencia Administrativa y Financiera

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

PARA 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 Sociales, los cuales deberán estar inscritos 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 presente proceso.
- l) Certificado de Cumplimiento Tributario, vigente.
- m) Constancia de no adeudar aporte obrero patronal o de no estar inscripto, expedida por el IPS. vigente.
- n) Constancia de experiencia mínima de 03 (tres) años en el rubro inmobiliario.

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

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

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

ANEXO IV

AUTORIZACIÓN

Asunción, de de 2.026

Nombre y Apellido _____

Cédula de Identidad / RUC 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 el caso de atrasos en el pago de las obligaciones caso de mora por más de 90 (noventa) días, o el caso de ejecución judicial derivados de incumplimiento de esta o cualquier otra obligación que tenga en el futuro con el 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.

INSTITUTO DE PREVISION SOCIAL
Econ. *Enrique Becalde*
Dpto. Administración de Inmuebles
Dirección de Inversiones

Firma

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

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

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO N° /2026 **Edificio Jazmín – Ciudad del Este – Alto Paraná**

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. Derlis Carlos León Sanabria, con C.I. N°, nombrado en el cargo por Decreto del Poder Ejecutivo N° 6890 de fecha 13 de setiembre de 2.026, por una parte, y por la otra, la/el con C.I. N°, domiciliado en y de la Ciudad del Este, 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 de las unidades habitacionales del Edificio Jazmín, ubicado en las calles Boquerón y Pa'i Perez, de Ciudad del Este, Departamento de Alto Paraná, propiedad del Instituto de Previsión Social, de acuerdo al siguiente detalle:

NIVEL	DESCRIPCION	SUPERFICIE APROX. M2
Planta Baja	Salon comedor c/serv.higic.	34
	Oficina c/serv.higic.	60
1er. Piso	Dpto. 101	161
	Dpto. 102	58
	Dpto. 103	97
	Dpto. 104	97
2da. Piso	Dpto. 201	97
	Dpto. 202	97
	Dpto. 203	97
	Dpto. 204	97
3er. Piso	Dpto.301	97
	Dpto.302	97
	Dpto.303	97
	Dpto.304	97
4to. Piso	Dpto.401	97
	Dpto.402	97
	Dpto.403	97
	Dpto.404	97
5to. Piso	Dpto. 501	97
	Dpto.502	97
	Dpto. 503	97
	Dpto.504	97
6to. Piso	Dpto. 601	97
	Dpto.602	97
	Dpto. 603	97
	Dpto.604	97
7mo. Piso	Dpto. 701	97
	Dpto.702	97
	Dpto. 703	97
	Dpto.704	97
8vo. Piso	Pent-House	418
sub suelo Cochera	14 espacios	175

INSTITUTO DE PREVISION SOCIAL
 ABC: ANA MARIA CASTRO
 Secretaria del Consejo de Administración

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

INSTITUTO DE PREVISION SOCIAL
 Gerencia Administrativa y Financiera

[Handwritten signature]

1.2. Estos inmuebles serán utilizados como; 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 N° .../2.02 de fecha “POR LA QUE SE APRUEBA EL CONCURSO DE OFERTAS N° 04 /2026 ARRENDAMIENTO CON INVERSIÓN DE 45 (CUARENTA Y CINCO) UNIDADES (DEPARTAMENTOS/SALON/OFICINA/COCHERAS) DEL EDIFICIO JAZMIN, PROPIEDAD DEL INSTITUTO DE PREVISIÓN SOCIAL, UBICADAS EN LA CALLE BOQUERON N° 430 CASI PAÍ PEREZ – CIUDAD DEL ESTE – ALTO PARANA.” -----
- b) Documentos legales, según sea persona física y/o jurídica. -----
- c) Cronograma 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 a contar desde la fecha de suscripción del Acta de Entrega de Inmueble:-----

3.2. Al término del plazo contractual fenecerá todo derecho por parte del ARRENDATARIO con relación a las unidades habitacionales 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 la administración de las unidades habitacionales, sin necesidad de notificación alguna, debiendo entregarlo al INSTITUTO conforme a lo previsto en el presente contrato. -----

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

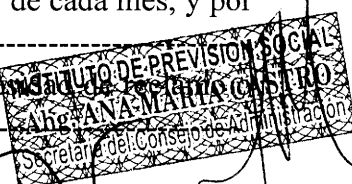
4.1. El precio del canon mensual de arrendamiento se conviene en la suma de Gs. (Guaraníes.....) más el Impuesto al Valor Agregado (IVA) establecida conforme legislación vigente. El canon se ajustará cada vez que haya transcurrido 12 (doce) meses de relación arrendaticia, conforme a la variación del Índice de Precios al 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 en que se hará efectivo el nuevo canon.-----

4.2. El importe de las expensas comunes será establecido conforme a los gastos realizados por la Administración del Edificio y será abonado por los arrendatarios de forma prorrateada. -----

4.3 El pago del canon mensual al Instituto, 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 notificación judicial o extrajudicial. -----

INSTITUTO DE PREVISIÓN SOCIAL
Econ. *Marcia Becaide*
Jefe
Dpto. Administración de Inmuebles
Dirección de Inversiones



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. PERIODO DE GRACIA

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

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

6. CLÁUSULA SEXTA. SANCIÓN POR RETRASO EN LOS PAGOS

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

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

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

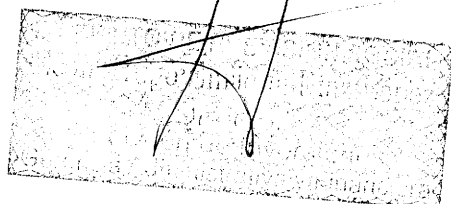
6.4. El interés por mora deberá ser abonado conjuntamente con el canon atrasado. La mora se producirá de pleno derecho, por el incumplimiento de las obligaciones contractuales en los plazos previstos, sin necesidad de requerimiento judicial o extrajudicial alguno. -----

6.5. La falta de pago de 2 (dos) meses del importe del canon de alquiler y expensas estipulado, facultará al INSTITUTO a la ejecución de la garantía de fiel cumplimiento de contrato como ingreso, emplazando por escrito en forma fehaciente al ARRENDATARIO para que en el término de 30 (treinta) días corridos cumpla con todas las obligaciones vencidas y, en caso de salvarse el conflicto, el ARRENDATARIO deberá constituir una nueva garantía por el mismo valor, conforme la Cláusula Décimo Quinta. -----

6.6. Transcurrido el plazo de intimación señalado, se procederá a la resolución del contrato de puro derecho, sin necesidad de requerimiento judicial ni extrajudicial alguno, pasando el ARRENDATARIO a ocupar la posición de ocupante precario de parte 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. -----

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

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



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

7. CLÁUSULA SEPTIMA. PROHIBICIONES. APROBACIONES. COMUNICACIONES

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

7.2. Todos los gastos o inversiones realizados por el ARRENDATARIO para la ocupación de las unidades habitacionales no serán reembolsados ni reconocidos por el INSTITUTO como contrapartida o compensación de ningún concepto, por lo cual será elaborado un inventario al momento de la entrega y recepción de los inmuebles. -----

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

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

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

8.2. El ARRENDATARIO, libera al INSTITUTO del pago de cualquier avería ocurrida durante el plazo de locación, aunque sean necesarias o urgentes y las toma a su cargo, renunciando a todo derecho de repetición o retención por mejoras que eventualmente se hicieren, si las aceptase el INSTITUTO quedarán en beneficio del inmueble dado en locación y sin indemnización alguna. -----

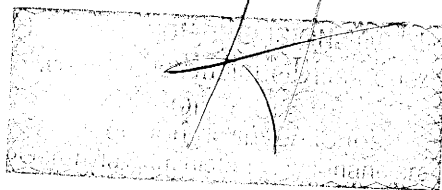
9. CLÁUSULA NOVENA. DE LAS RESPONSABILIDADES LEGALES

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

9.2. El ARRENDATARIO queda 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. -----

9.3. El cumplimiento de estas obligaciones de carácter municipal, ambiental, de servicios públicos y/o privados correrán por cuenta y cargo exclusivo del ARRENDATARIO, a partir de la fecha de firma del contrato e inclusive hasta el periodo que corresponda al momento de recuperación de la posesión del inmueble por parte del INSTITUTO, cualquiera sea la vía de la recuperación de la posesión. -----

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



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

9.4. Si el ARRENDATARIO no cumpliere 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. -----

10. CLÁUSULA DECIMA. MONTO DE LA INVERSIÓN COMPROMETIDA

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

10.2 El ARRENDATARIO, está obligada a realizar la totalidad de las inversiones detalladas en su oferta, según Cronograma Físico – Financiero, manteniéndolas en buen estado de conservación, durante toda la vigencia del presente contrato, las cuales deberán ser transferidas al INSTITUTO por parte del ARRENDATARIO, cada 2 (dos) años previa verificación y tasación de las áreas técnicas pertinentes; aprobación y autorización por parte del Consejo de Administración del Instituto de Previsión Social, renunciando expresamente el ARRENDATARIO, a cualquier reclamo posterior. La transferencia deberá ser formalizada por Escritura Pública, cuyos gastos correrán por cuenta del ARRENDATARIO. -----

11. CLÁUSULA DÉCIMA PRIMERA. SUBARRENDAMIENTO

11.1 El ARRENDATARIO tiene facultad de ceder, transmitir o subarrendar las 45 unidades del Edificio, en los términos establecidos en el Art. 32. Cesión de Contrato y Subarriendo, del Reglamento de Arrendamientos del Instituto. -----

11.2 Previa resolución del Consejo de Administración, el arrendador 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 vigente establecido en el Art. 23. De Actualización del Canon de Arrendamiento.-----

12. CLÁUSULA DÉCIMO SEGUNDA. DE LA RESCISIÓN DEL CONTRATO

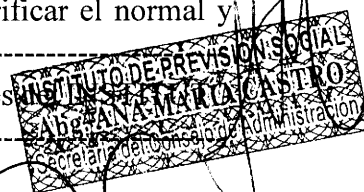
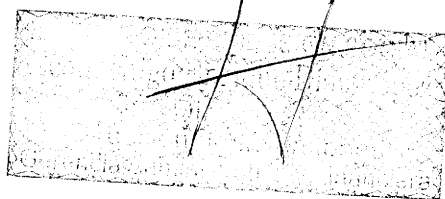
12.1. El INSTITUTO se reserva el derecho de rescindir unilateralmente el presente contrato antes de su vencimiento, sin expresión de causa, con previo aviso de al menos 60 (sesenta) días corridos de antelación. El ARRENDATARIO renuncia expresamente a reclamar cualquier tipo de indemnización al INSTITUTO.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

13. CLÁUSULA DÉCIMO TERCERA. DE LA FISCALIZACIÓN

13.1. 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. -----

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

INSTITUTO DE PREVISIÓN SOCIAL
Econ. María Itcaide
Jefe
Dpto. Administración de Inmuebles



13.3. 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.-----

13.4. 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. -----

13.5. 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. -----

14. CLÁUSULA DÉCIMO CUARTA. OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO

14.1. Para la verificación del pago de los servicios públicos, impuestos y tasas municipales y expensas, el ARRENDATARIO deberá entregar todas las copias autenticadas de los comprobantes de pago al Administrador del Contrato en el mes de diciembre de cada año. ----

14.2. 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.-----

15. CLÁUSULA DÉCIMO QUINTA. DE LA GARANTÍA DE FIEL CUMPLIMIENTO DEL CONTRATO

15.1. El ARRENDATARIO tendrá 30 días hábiles, contados a partir de la fecha de suscripción 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, por un periodo de vigencia hasta transcurrido los 60 (sesenta) días desde la finalización del contrato, y por un monto equivalente al valor de 4 (cuatro) meses de canon, en cumplimiento de lo establecido en el Art. 6 GARANTÍAS, inciso 6.1 GARANTÍA DE FIEL CUMPLIMIENTO DE CONTRATO, apartado 6.1.1.-----

15.2. Esta garantía solamente quedará cancelada con la devolución de esta, por parte del INSTITUTO al ARRENDATARIO. -----

15.3. 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 el contrato en el plazo máximo de 30 (treinta) días corridos. -----

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



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

16. CLÁUSULA DÉCIMO SEXTA. PÓLIZA CONTRA TODO RIESGO

16.1 El ARRENDATARIO se obliga a contratar una PÓLIZA DE SEGURO CONTRA TODO RIESGO, INCLUIDO INCENDIO, a partir de la firma del contrato hasta la finalización del mismo, que deberá garantizar todos los riesgos que puedan presentarse durante la ejecución de los trabajos, como ser construcciones, instalaciones, contra inundaciones, desmoronamiento, movimiento de suelo, responsabilidad civil a personas o cosas, responsabilidad civil a bienes o terceros, remoción de escombros, maquinarias y equipos del Contratista y que salvaguarde la superficie de los espacios en el cual serán colocados los carteles publicitarios.-----

16.2 La Garantía deberá subsistir por todo el periodo de arrendamiento y será emitida a favor del INSTITUTO, por un monto inicial equivalente a la edificación, que deberá ir en aumento de acuerdo con 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. -----

16.3 El seguro deberá ser proveído por compañías paraguayas legalmente habilitada por el Banco Central del Paraguay, y con calificación mínima A. La Póliza deberá ser endosada a favor del INSTITUTO. El incumplimiento de la presente cláusula, así como la no renovación del seguro dará derecho a la rescisión del presente contrato por parte del INSTITUTO por causa imputable al ARRENDATARIO. -----

16.4 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. 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. -----

17. CLÁUSULA DÉCIMO SÉPTIMA. PROHIBICIÓN DE ALTERAR EL INMUEBLE

17.1. 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 trascurrido el plazo mencionado, el INSTITUTO no da respuesta alguna, se considera el silencio como una respuesta de negativa fáctica. -----

17.2. 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. -----

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



INSTITUTO DE PREVISIÓN SOCIAL
ALEXANDRA MARIA CASTRO
Secretaría del Consejo de Administración

17.3. 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.

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

18. CLÁUSULA DÉCIMO OCTAVA. AUTORIZACIÓN

18.1. El ARRENDATARIO autoriza en forma irrevocable al INSTITUTO a que en caso de mora por más de 90 (noventa) días, o en caso de ejecución judicial derivados de incumplimiento de esta o cualquier otra obligación que tenga en el futuro con el INSTITUTO, incluya su nombre o razón social en los registros morosos de EQUIFAX u otras entidades similares. -----

18.2. 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 -----

18.3. 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. -----

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

19. CLÁUSULA DÉCIMO NOVENA. LIMITACIÓN DE RESPONSABILIDAD

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

20. CLÁUSULA VIGESIMA. ACTA DE ENTREGA

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

21. CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMERA. ACTA DE RECEPCIÓN DEL INMUEBLE

21.1. 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, el cual tendrá un máximo de 30 (treinta) días hábiles de cumplido el periodo de vigencia del contrato.

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

INSTITUTO DE PREVISION SOCIAL
Dpto. Administración de Inmuebles
Dirección de Inversiones

INSTITUTO DE PREVISION SOCIAL
ABIGAIL MARIA CASTRO
Secretaría del Consejo de Administración

21.2. 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. -----

21.3 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. -----

22. CLÁUSULA VIGÉSIMO SEGUNDA. RESOLUCIÓN DEL CONTRATO POR RESPONSABILIDAD DEL ARRENDATARIO

22.1 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. -----

22.2. 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. -----

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

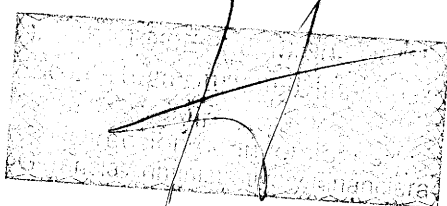
- La falta de pago de 2 (dos) meses consecutivos del importe del precio de locación convenido. En este caso, se procederá conforme a lo establecido en las Cláusula 6. ---
- Incumplimiento de lo previsto en la Cláusula 14 y 15. -----
- Reincidencia del ARRENDATARIO en el incumplimiento de sus obligaciones contractuales. -----

22.4. Ocurridos los hechos mencionados en la presente cláusula, se acompañarán los antecedentes al Consejo de Administración del INSTITUTO y este determinará sobre la resolución del contrato. La decisión de resolver el contrato por causa imputable al ARRENDATARIO le será comunicada por escrito, y a partir de la recepción de la citada notificación, sin necesidad de requerimiento judicial ni extra judicial, el ARRENDATARIO deberá abandonar el inmueble en un plazo no mayor de 15 (quince) días hábiles, abonando todas sus obligaciones pendientes, bajo apercibimiento de iniciarse las acciones legales pertinentes, siendo de exclusiva cuenta del ARRENDATARIO las costas, costos, honorarios y demás gastos que se demanden por tal concepto, sean originados por acción judicial y/o extra judicial. -----

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 prevista en el mismo, que se someten desde ya a la jurisdicción de los tribunales de la República del Paraguay, renunciando a cualquier otro fuero o jurisdicción

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



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

Handwritten signature and date 19/1.

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 subsistente, 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. N°
ARRENDATARIO

Dr. Derlis León
C.I. N°
Presidente
Instituto de Previsión Social

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



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