

**INSTITUTO DE PREVISIÓN SOCIAL**  
**Dirección de Inversiones**  
**Departamento de Administración de Inmuebles**

**PLIEGO DE BASES Y  
CONDICIONES**

**CONCURSO DE OFERTA N° 07/2017**

**“ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE CON  
INVERSIÓN DE PROPIEDAD DEL IPS PARA  
USO DE VIVIENDA FAMILIAR U OFICINA”**

**LUGAR: AVDA. BRUSELAS N° 2039 C/  
BÉLGICA**

**Asunción – Paraguay**

**“AÑO 2018”**

## **1. GENERALIDADES**

### **1.1. Objeto**

El presente Concurso de ofertas es a efectos de otorgar en arrendamiento con inversión inmuebles propiedad del I.P.S., identificado como finca N° 8939 – Matricula 7472 y Cta. Cte. Ctral. N° 14-187-08, ubicado en las calles Bruselas N° 2039 c/ Bélgica del Distrito la Recoleta de la ciudad de Asunción – Paraguay.

### **1.2. Obligación de respeto a las normas vigentes**

- a) Cada oferente debe tener en cuenta el respeto irrestricto a las leyes ambientales y normativas municipales y todas las legislaciones que integren el derecho positivo nacional. En caso de resultar adjudicado deberá tomar a su cargo, la obligación de gestionar las licencias y permisos correspondientes para la habilitación del emprendimiento, quedando a su cargo el pago de los impuestos y las tasas emergentes para la habilitación del emprendimiento.
- b) La no aprobación del proyecto adjudicado por las instituciones pertinentes, no será considerada por el Instituto de Previsión Social como causa justificada de rescisión contractual, por lo que en caso de presentarse esta situación, el adjudicado responderá ante el Instituto transfiriendo la Garantía de Fiel Cumplimiento de Contrato.

### **1.3. Canon base**

El oferente tendrá la posibilidad de proponer un canon de arrendamiento mensual estableciendo aumentos progresivos durante la vigencia del plazo definido en el presente PBC o en su defecto según lo dispuesto en el reglamento de arrendamientos inmobiliarios referente a los reajustes anuales (Índice de Precios al Consumidor + Tasa Pasiva Promedio Ponderada, ambas emitidas por el Banco Central del Paraguay).

Este canon de arrendamiento será relacionado con el monto a ser propuesto por el oferente para realizar la inversión física comprometida en el inmueble de propiedad del Instituto, (a mayor inversión física comprometida en el inmueble menor canon de arrendamiento).

El oferente también podría ofrecer empezar a pagar el canon en años distintos (periodos de gracia).

### **1.4. Subarrendamiento**

El/la arrendatario/a no tiene facultad de ceder, transmitir ni subarrendar total o parcialmente el inmueble arrendado sin previa solicitud al Instituto y bajo expresa autorización del Consejo de Administración del IPS. Dicha autorización será emitida sólo en caso de que el Instituto perciba el 10% del Subarrendamiento.

### **1.5. Estado de los inmuebles**

El inmueble, objeto de este Llamado a Concurso de Ofertas, es ofrecido en las condiciones en que se encuentran, libre de ocupación.

### **1.6. Individualización del inmueble**

El inmueble objeto de este concurso esta individualizado con Cta. Cte. Ctral. N° 14-187-08 y Finca N° 8939 y presenta las siguientes características.

Superficie: 305,00 m2

Edificación. Cuenta con una edificación de dos niveles de material cerámico cocido con techos de teja españolas a dos aguas, pisos cerámicos y abertura de madera, distribuidos de la siguiente manera:

Planta Baja: patio frontal, cochera techada, estar y comedor social con chimenea, baño social, escritorio, cocina, piscina en patio posterior.

Planta Alta. Dos habitaciones con un baño compartido, una habitación en suite con vestidor, estar íntimo y galería techada.

Área de servicio: cuenta con dos niveles con baños sexados en la planta baja y en la planta alta una habitación lavadero y baño de servicio.

### **1.7. Presentación de ofertas**

Lugar: En las oficinas del Departamento de Administración de Inmuebles de Dirección de Inversiones 6° Piso Edificio Renta Palma del IPS, ubicado en Palma 974 casi Colon.

Fecha: 16/11/2018

Hora: 11:45

### **1.8. Apertura de sobres de ofertas**

Lugar: En las oficinas del Departamento de Administración de Inmuebles de la Dirección de Inversiones 6° Piso Edificio Renta Palma del IPS, ubicado en Palma 974 casi Colon.

Fecha: 16/11/2018

Hora: 12:00

### **1.9. Alcance**

El uso destinado será de arrendamientos con inversión para uso residencial o comercial, obligándose el arrendatario a realizar la totalidad de las inversiones detalladas, conforme al Cronograma Físico-Financiero presentado en la Oferta.

#### **1.10. Vigencia**

El contrato podrá tener una vigencia de hasta 10 (diez) años, prorrogables por el mismo periodo de tiempo siempre que se cumplan los términos contractuales.

#### **1.11. Condiciones**

- a) Toda obra o mejora introducida en el bien objeto del concurso deberá ser transferida por Escritura Pública por el arrendatario a favor del Instituto de Previsión Social de conformidad con lo estipulado en el contrato a ser suscrito.

- b) La Inversión Económica Comprometida deberá ser cumplida indefectiblemente por el arrendatario, teniendo sin embargo, la posibilidad de reemplazar algún rubro del anteproyecto presentado y aprobado en el acto de la adjudicación, sin modificar sustancialmente el mismo.

## **2. OFERENTES**

Podrán participar del presente Concurso de Ofertas para arrendamiento, personas físicas o 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 registrados como morosos por la Dirección de Aporte Obrero Patronal del IPS y/o el Ministerio de Hacienda 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.

## **3. REQUISITOS ESPECÍFICOS PARA EL PRESENTE CONCURSO DE ARRENDAMIENTO CON INVERSIÓN**

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

- 3.1. Oferta Técnica Documental (ANEXO 4. OFERTA TÉCNICA DOCUMENTAL. REQUISITOS.)
- 3.2. Oferta Técnica – Económica (ANEXO 3. OFERTA TÉCNICA ECONÓMICA. REQUISITOS.)

## **4. FORMA DE PRESENTACIÓN DE LA OFERTA**

- 4.1. Los sobres de las ofertas tanto documentales como técnica - económica serán presentadas en sobres cerrados, con la indicación del nombre y dirección del oferente, incluyendo correo electrónico y número telefónico.
- 4.2. El Instituto no recibirá sobres que no estuviesen debidamente cerrados o identificados según lo dispuesto anteriormente.
- 4.3. 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.
- 4.4. Las ofertas serán rubricadas, con tinta indeleble foliadas por el Oferente o por las personas debidamente facultadas para firmar en nombre del Oferente. Todas las páginas de la oferta llevarán la firma de la persona que suscribe la oferta.
- 4.5. El Comité de Evaluación en el ejercicio de sus facultades dentro del análisis técnico, económico y financiero, podrá solicitar, requerir o instar por escrito a los oferentes a realizar mejoras en sus ofertas de acuerdo a criterios técnicos adecuados, a efectos de lograr mejores condiciones económicas contractuales favorables al IPS, lo cual deberá ser respondido por escrito por el oferente en un plazo no mayor a 5 días corridos. Antes de proceder a la evaluación detallada, el Instituto examinará las ofertas para confirmar que todos los documentos solicitados

han sido suministrados, y para determinar si cada documento suministrado está completo.

- 4.6. Las ofertas serán recibidas en las oficinas del Departamento de Administración de Inmuebles de la Dirección de Inversiones 6° Piso Edificio Renta Palma del IPS, ubicado en Palma 974 casi Colon, hasta 15 minutos antes del horario establecido para apertura de las ofertas.
- 4.7. El Instituto no considerará ninguna oferta presentada con posterioridad al plazo límite para su entrega, dejando constancia de dicha situación en el acta de apertura de ofertas.

## **5. PROCEDIMIENTO DE APERTURA DE OFERTAS**

Al momento de la apertura de las ofertas, se leerán en voz alta y se registrarán en un Acta; el nombre del oferente, la correcta remisión de la parte documental, y cualquier otro detalle que el Instituto estime apropiado anunciar y registrar en el documento. El sobre conteniendo la oferta técnica económica no será abierto en el Acto de apertura. La apertura del mismo se realizará en la etapa de evaluación por parte del Comité de Evaluación. En este acto, se realizará una verificación preliminar y meramente cuantitativa de la documentación presentada por los oferentes, sin entrar al análisis detallado de su contenido, el cual se efectuará durante el proceso de evaluación de las ofertas. Si en la verificación cuantitativa de los documentos presentados, se identificase la falta de presentación de algún documento formal no sustancial, se dejará constancia en el Acta. Dichas omisiones serán analizadas en oportunidad del proceso de evaluación a los efectos de las decisiones que fuesen pertinentes.

Durante el Acto de Apertura, solo podrán rechazarse las ofertas presentadas después de la hora y fecha límite de presentación de ofertas, las cuales serán devueltas al Oferente sin abrir.

Al concluir el acto de apertura, se solicitará a los representantes de los Oferentes que estén presentes, que firmen el Acta. La omisión de la firma por parte de un oferente no invalidará el contenido y efecto del Acta. Se distribuirá una copia del Acta a todos los Oferentes. Se deja expresa constancia que necesariamente deberán los presentes rubricar el acta de apertura, previa a la lectura de las ofertas. En caso de negativa, el Departamento de Administración de Inmuebles se reserva el derecho de admisión en sus oficinas.

## **6. PERIODO DE VALIDEZ DE LAS OFERTAS**

Las ofertas deberán permanecer válidas por un periodo de 60 (sesenta) días, contados a partir de la fecha límite para la presentación de las ofertas. Toda oferta con un periodo de validez menor será rechazada.

En circunstancias excepcionales, y antes de que expire el periodo de validez de la oferta, el Instituto podrá solicitar a los oferentes que extiendan el periodo de validez de sus ofertas. La extensión de la oferta implicará la de su garantía. Las solicitudes y las respuestas serán realizadas por escrito.

## **7. EVALUACIÓN DE OFERTAS**

### **7.1. Comité de Evaluación**

Se constituirá un Comité de Evaluación para la calificación de las propuestas de los oferentes, conformado por los funcionarios del Instituto y con la asistencia técnica profesional externa si se llegase a estimar conveniente por el Comité de Evaluación.

El Comité de Evaluación estará compuesto por los siguientes funcionarios técnicos del IPS a ser designados por los responsables de cada dependencia:

- a) 3 (tres) representantes de la Dirección de Inversiones quienes se encargarán de la evaluación económica – financiera – técnica y la elaboración del informe del Comité.
- b) 1 (un) representante de la Dirección Jurídica quien se encargará de la evaluación documental de las ofertas y acompañamiento general del proceso.

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

### **7.2. Confidencialidad**

Con la entrega de las ofertas a dicho Comité 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.

### **7.3. Aclaraciones de ofertas**

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

La solicitud de aclaración por el Instituto y la respuesta deberán ser hechas por escrito. 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 cálculo en las propuestas podrán ser subsanados con las aclaraciones, y no implicarán una modificación sustancial de la propuesta.

No se solicitará, ofrecerá, ni permitirá ninguna modificación sustancial de la oferta, excepto para confirmar la corrección de errores aritméticos.

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

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

#### **7.4. Análisis de las propuestas**

A fin de proceder a la evaluación detallada, el Comité examinará las ofertas para confirmar que todos los documentos solicitados han sido suministrados y de manera completa.

El Comité deberá determinar si las ofertas se ajustan sustancialmente a los requisitos del Pliego de Bases y Condiciones, verificando que:

- a) Formulario de arrendamiento original se encuentre debidamente completado y firmado (ANEXO 1. FORMULARIO DE PRESENTACIÓN DE OFERTA DE ARRENDAMIENTO N° 07/201);
- b) La Oferta Técnica – Económica (ANEXO 3. OFERTA TÉCNICA ECONÓMICA. REQUISITOS.) en relación a los puntos **b)** y **c)**
- c) La oferta Técnica – Documental (ANEXO 4. OFERTA TÉCNICA DOCUMENTAL. REQUISITOS.) en relación al punto **b)**

Las ofertas que se ajusten a los requerimientos básicos señalados precedentemente serán evaluadas por el Comité de Evaluación y las que no serán rechazadas sin análisis previo.

#### **7.5. Evaluación de ofertas**

El Comité de Evaluación, bajo su responsabilidad y con absoluta independencia de criterio, evaluará las ofertas y emitirá un informe de evaluación y recomendación de adjudicación que servirá como base para el análisis de la adjudicación por parte del Consejo de Administración del Instituto. En dicho informe se hará constar una reseña cronológica de los actos del procedimiento, el análisis de las ofertas y las razones para admitirlas o desecharlas.

El informe de evaluación deberá incluir y constatar los siguientes aspectos:

- a) El acta de apertura de ofertas.
- b) Copia de solicitudes de aclaración de ofertas y las correspondientes respuestas de los oferentes, si los hubiere.
- c) Tabla comparativa de las ofertas, la que deberá contener explicaciones acerca del cumplimiento de cada oferta con respecto al ANEXO 3. OFERTA TÉCNICA ECONÓMICA. REQUISITOS. y ANEXO 4. OFERTA TÉCNICA DOCUMENTAL. REQUISITOS.
- d) Tabla comparativa de canon ofertado, el monto a ser invertido en el inmueble y el VAN resultante del Flujo de Caja que obtendrá el Instituto a partir de cada oferente.
- e) Análisis comparativo de capacidad financiera por oferente.
- f) Tabla comparativa de calificación por oferente.
- g) Recomendación de adjudicación con las justificaciones que sean pertinentes.
- h) La fecha y lugar de elaboración.
- i) Nombre, firma y cargo de los miembros del Comité de Evaluación.

El Instituto deberá determinar, a su satisfacción, si la Oferta estipulada como la más alta se ajusta sustancialmente a los requisitos del presente pliego. Al evaluar las ofertas se utilizará el criterio de cumplimiento o no para los aspectos documentales. Así también se considerará el aspecto económico-financiero de la propuesta, la capacidad financiera del oferente y el proyecto de inversión de cada oferta, los cuales deben ceñirse estrictamente a las condiciones y requisitos del concurso. Esta determinación se basará en el examen de la evidencia documentada presentada por el oferente sobre sus calificaciones.

Las ofertas serán evaluadas y comparadas en guaraníes.

Una determinación afirmativa será un requisito para la adjudicación del Contrato. Una determinación negativa tendrá como resultado la descalificación de la oferta, en cuyo caso el Instituto seguirá el mismo procedimiento con la oferta marcada como la siguiente más alta, para determinar si dicho oferente está calificado para ejecutar el Contrato en forma satisfactoria.

## **8. EVALUACIÓN DOCUMENTAL**

Se verificará el cumplimiento de cada oferta respecto al suministro de la documentación básica de carácter sustancial que aparece en el ANEXO 3. OFERTA TÉCNICA ECONÓMICA. REQUISITOS. y el ANEXO 4. OFERTA TÉCNICA DOCUMENTAL. REQUISITOS., eliminándose a aquellas que no cumplan con el suministro de dichas documentaciones, o que dicha documentación sea insatisfactoria, para lo cual se utilizara el criterio de Cumple o No Cumple.

Constituye una desviación, reserva u omisión significativa de las documentaciones:

- a) Formulario de arrendamiento original se encuentre debidamente completado y firmado (ANEXO 1. FORMULARIO DE PRESENTACIÓN DE OFERTA DE ARRENDAMIENTO N° 07/201);
- b) La Oferta Técnica – Económica (ANEXO 3. OFERTA TÉCNICA ECONÓMICA. REQUISITOS.) en relación a los puntos **b)** y **c)**
- c) La oferta Técnica – Documental (ANEXO 4. OFERTA TÉCNICA DOCUMENTAL. REQUISITOS.) en relación al punto **b)**

## **9. EVALUACIÓN ECONÓMICO- FINANCIERA DE LA OFERTA**

### **9.1. Consideraciones para la evaluación económica-financiera**

A efectos de evaluar el aspecto económico-financiero de las ofertas y determinar la opción más rentable para el IPS, se considera el Flujo de Caja compuesto por el canon ofertado y el valor residual que quedaría a favor del IPS al término de la concesión de 10 años. La alternativa que cuente con el VAN más alto corresponde a la mejor opción financiera para el IPS.

La tasa de descuento representa el costo de oportunidad del capital del IPS. Como proxy para hallar el VAN del Flujo de Caja se utilizará la tasa actuarial del IPS, al cual se le sumará el IPC objetivo establecido por el BCP, lo que hace una tasa de descuento de  $\approx 6\% \pm 2\%$ .



El valor residual se obtendrá a partir de la amortización de la inversión estimada dependiendo del tipo de emprendimientos a ser presentado por el oferente.

## 9.2. Confección del Flujo de Caja

Los siguientes dos supuestos son generales y son los mismos para todos los proyectos considerados:

<b>Tasa de descuento</b>	<b>≈6% ± 2%.</b>
<b>Valor Residual Año 10</b>	<b>X% del valor de la inversión inicial</b>

Por otro lado, para los datos específicos de cada proyecto son los siguientes:

<b>Supuestos</b>	<b>PYG.</b>
Inversión en obras civiles	
Canon mensual/anual	
Mes/Año de cobro del primer canon	
Incremento anual de canon	
Plazo de concesión	10 años

Para “inversión en obras civiles” se debe detallar el monto de las inversiones en obras físicas, excluyendo las inversiones móviles, como mobiliario, maquinarias, cartelería u otros que no aportan valor una vez finalizado el proyecto para el IPS.

Igualmente, para “canon mensual/anual” se considera el pago periódico propuesto por el oferente al IPS.

En “mes/año de cobro del primer canon”, se precisa el primer aporte a ser percibido por el IPS, teniendo en cuenta diferencias en periodos de construcción. El oferente también podría ofrecer empezar a pagar el canon en años distintos (periodos de gracia).

El incremento anual del canon propuesto podrá ser fijo o variable. Indistintamente a ello, el canon de arrendamiento será reajustado cada vez que haya transcurrido 12 meses de relación arrendaticia, en base al IPC acumulado para ese periodo y la tasa pasiva promedio ponderado del último mes publicado por el BCP antes del ajuste, ambos emitidos por el BCP de conformidad al reglamento de arrendamientos inmobiliarios.

El plazo de concesión es el horizonte de tiempo por el cual el inmueble es otorgado por el IPS al oferente para el desarrollo del proyecto evaluado, en este caso 10 años.

A continuación, un modelo de Flujo de Caja:

<b>FLUJO DE CAJA PROYECTADO PARA IPS PROYECTO X</b>											
	<b>Año 0</b>	<b>Año 1</b>	<b>Año 2</b>	<b>Año 3</b>	<b>Año 4</b>	<b>Año 5</b>	<b>Año 6</b>	<b>Año 7</b>	<b>Año 8</b>	<b>Año 9</b>	<b>Año 10</b>
Inversión Inicial											
Canon anual											
Incremento anual de canon											
Valor Residual											
Flujo de Caja	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>VAN</b>	<b>0</b>										

### 9.3. Puntaje por VAN del proyecto

La propuesta que cuente con el VAN más alto será la más conveniente desde el aspecto económico-financiero y tendrá una valoración de 60 puntos.

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

## 10. EVALUACIÓN DE CAPACIDAD FINANCIERA

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

- Ratio de Liquidez: activo corriente/pasivo corriente. El oferente que cuente con el Ratio de Liquidez más alto puntuará más alto.
- Ratio de Endeudamiento: pasivo total / activo total. El oferente que cuente con el Endeudamiento más bajo puntuara más alto.
- Ratio de Rentabilidad: Porcentaje de beneficio neto con respecto a los recursos propios (capital + reservas +resultados). El oferente que cuente con la Rentabilidad Financiera más alta puntuara más alto.

### 10.1. Puntaje por Ratio

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.

## 11. EVALUACIÓN DE PROYECTO DE INVERSIÓN

Se tendrá en cuenta la adecuación general del proyecto reflejando las necesidades de espacios y áreas, adecuada relación del proyecto propuesto 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 10 puntos.

## 12. 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	60 puntos
Evaluación de capacidad financiera del oferente	30 puntos
Evaluación del proyecto de inversión	10 puntos
<b>TOTAL DE PUNTOS</b>	<b>100 puntos</b>

Los requisitos que no estén incluidos en el siguiente texto no podrán ser utilizados para evaluar las calificaciones del Oferente.

## 13. ADJUDICACIÓN

### 13.1. Consideraciones

Con base en el informe de evaluación, el Instituto adjudicará al oferente que presente la oferta solvente que cumpla con las condiciones legales y técnicas estipuladas en el presente pliego, que tenga las calificaciones y la capacidad necesaria para ejecutar el contrato. La misma deberá garantizar satisfactoriamente el cumplimiento de las obligaciones exigidas.

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.

### 13.2. Criterios de adjudicación

El Instituto adjudicará por Resolución del Consejo de Administración al oferente que:

- a) Cumpla con las condiciones legales y técnicas estipuladas en el Pliego de Bases y Condiciones;
- b) Tenga las calificaciones y la capacidad necesaria para ejecutar el contrato;
- c) Que represente las mejores expectativas de beneficios económicos para la Institución.

## 14. FIRMA DEL CONTRATO

Toda adjudicación obligará al Instituto y al adjudicatario a formalizar el contrato respectivo dentro de los 30 (treinta) días calendarios siguientes al de la notificación de la Resolución de adjudicación.

Si el adjudicatario no firmase el contrato por causas imputables al mismo dentro del plazo señalado en el párrafo precedente, el Instituto podrá ejecutar la póliza de mantenimiento de

oferta y; sin necesidad de un nuevo procedimiento, adjudicar el contrato al Oferente que haya presentado la siguiente oferta evaluada como la más conveniente, de conformidad con lo asentado en el dictamen de adjudicación, y así sucesivamente.

Para la firma del contrato, el Oferente adjudicado deberá presentar, debidamente firmado, autenticado y completado lo siguiente::

Personas Físicas:

- a) Constancia de no adeudar Aporte Obrero Patronal expedida por el Instituto de Previsión Social; o de no ser contribuyente, con vigencia no mayor a 30 (treinta) días de la fecha de la firma del contrato.
- b) Certificado de Cumplimiento tributario o constancia de no ser contribuyente, con vigencia no mayor de 30 (treinta) días de la fecha de la firma del contrato.
- c) En el caso que una persona diferente a la que suscribió la oferta presentada, pretenda suscribir el contrato, ésta deberá acreditar de manera fehaciente la representación invocada, a tal efecto tendrá que acompañar poder suficiente del apoderado para asumir todas las obligaciones emergentes del contrato hasta su terminación.
- d) Garantía de fiel cumplimiento del contrato por el 10% (diez por ciento) del monto total ofertado (VO: Valor de la oferta) ( $VO = \text{CANON} \times \text{TOTAL DE MESES} + \text{INVERSION COMPROMETIDA}$ ).
- e) Póliza de Seguro conforme a lo dispuesto más abajo en la parte “PÓLIZA DE SEGURO CONTRA TODO RIESGO”.

Personas Jurídicas:

- a) Constancia de no adeudar Aporte Obrero Patronal expedida por el Instituto de Previsión Social o de no ser contribuyente, con vigencia no mayor a 30 (treinta) días de la fecha de firma del contrato.
- b) Certificado de Cumplimiento Tributario, con vigencia no mayor a 30 (treinta) días de la fecha de firma del contrato.
- c) Poder suficiente del apoderado para asumir todas las obligaciones emergentes del contrato hasta su terminación, o documentación en copia autenticada que acredite la representación del compareciente.
- d) Garantía de fiel cumplimiento del contrato por el 10% (diez por ciento) del monto total ofertado (VO: Valor de la oferta) ( $VO = \text{CANON} \times \text{TOTAL DE MESES} + \text{INVERSION COMPROMETIDA}$ ).
- e) Póliza de Seguro conforme a lo dispuesto más abajo en la parte “PÓLIZA DE SEGURO CONTRA TODO RIESGO”

La duración del contrato para arrendamientos con inversión, será por un plazo máximo de 10 (diez) años renovable siempre que se haya cumplido fielmente el contrato durante el periodo de concesión.

## **15. GARANTIA DE FIEL CUMPLIMIENTO DE CONTRATO**

El oferente adjudicado deberá presentar en original una garantía de fiel cumplimiento del Contrato, por un periodo de vigencia hasta transcurrido los 60 días desde la finalización del contrato y por un monto equivalente al 10% del valor total de la oferta adjudicada (valor de la oferta = canon multiplicado por todos los meses de la oferta adjudicada + la inversión comprometida), instrumentada en un Certificado de Depósito de Ahorro (CDA) y/o Póliza de Caución emitido por una Entidad Financiera establecida en la República del Paraguay y con calificación mínima de A endosado en garantía a favor del IPS.

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

La falta de presentación o la presentación tardía de cualquiera de los documentos citados bajo el presente título será causal de revocación de la oferta por causa imputable al adjudicado.

## **16. PÓLIZA DE SEGURO CONTRA TODO RIESGO**

El/la arrendatario/a adjudicado/a, 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

El seguro deberá ser proveído por compañías paraguayas legalmente habilitadas por el Banco Central, y con calificación mínima de A.

La Póliza deberá estar endosada a favor del INSTITUTO DE PREVISION SOCIAL. El incumplimiento de esta así como la no renovación (en su caso) del seguro dará derecho a la rescisión del contrato por parte del INSTITUTO, por causa imputable al ARRENDATARIO/A, previa intimación por escrito, a fin de que el mismo regularice tal situación en el plazo máximo de 30 (treinta) días corridos.

El/la ARRENDATARIO/A es responsable de cualquier siniestro que se produzca durante el tiempo de ocupación del inmueble y que sea o no cubierto por el seguro, incluso ya sea por falta de pago de la póliza, vencimiento, caducidad o cualquier otra causa, y deberá resarcir al INSTITUTO por los mismos de acuerdo a la determinación económica que el INSTITUTO realice. El resarcimiento deberá ser abonado por el/la ARRENDATARIO/A al INSTITUTO dentro de los sesenta (60) días corridos a contar desde el momento en que ocurriese el eventual siniestro.

El/la ARRENDATARIO/A se encuentra obligado a comunicar al INSTITUTO el acaecimiento de cualquier siniestro en el inmueble, dentro del plazo máximo de 24 (veinte y cuatro) horas.

## **17. DISPOSICIONES FINALES**

El contrato para arrendamientos con inversión tendrá una duración de 10 (diez) años, a partir del acta de entrega del Inmueble.

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 el presente PBC.

Las mejoras introducidas en el periodo del contrato quedarán, sin cargo y a favor del Instituto de Previsión Social (Escritura Pública mediante).

El locatario deberá considerar para la presentación de la Oferta Técnica - Económica de arrendamiento con Inversión los Datos Técnicos del ANEXO 3. OFERTA TÉCNICA ECONÓMICA. REQUISITOS..

El/la arrendatario/a debe gestionar medidores independientes para el suministro de energía eléctrica y agua, en su caso, y hacerse cargo del pago de su consumo del local objeto de este pliego de bases y condiciones.

El locatario no podrá transferir los derechos emergentes del contrato de locación, ni subarrendar total o parcialmente sin consentimiento expreso y escrito de la Institución.

El incumplimiento de cualquiera de las cláusulas del Contrato, determinará la caducidad de esta locación, sin derecho a reclamo por parte del Locatario y la pérdida de la garantía de fiel cumplimiento del contrato. Producido el incumplimiento, dará lugar al desalojo en forma automática del locatario, sin necesidad de interpelación judicial o extrajudicial alguna y al reclamo de todos los pagos que correspondan.

La presentación de una oferta significa expresamente la aceptación de todas las condiciones de la presente Bases y Condiciones.

La administración del contrato quedará a cargo del Departamento de Administración de Inmuebles dependiente de la Dirección de Inversiones.

**ANEXO 1. FORMULARIO DE PRESENTACIÓN DE OFERTA DE ARRENDAMIENTO N° 07/2017.**

Asunción, de..... de 2018

**Señor  
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 como Finca N° ..... con Cta. Cte.  
Ctral. N°....., con una superficie  
de..... m<sup>2</sup>, ubicado  
en....., de la ciudad de  
Asunción, por un periodo de 10 (diez) años, de conformidad a las condiciones y requisitos  
del Concurso de Arrendamiento con Inversión N° 07/2017.-

Canon mensual ofertado (en números y letras):  
.....

Inversión Económicamente Comprometida (en números y letras):  
.....

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, debidamente firmado y foliado, 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° /En representación de la firma:

## **ANEXO 2. PRO FORMA DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO CON INVERSIÓN.**

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 A. de Herrera de la ciudad de Asunción, República del Paraguay, a quien en adelante se lo denominará el INSTITUTO, representado por su Presidente el Econ. Armando Rodriguez Franco, nombrado en el cargo por Decreto del Poder Ejecutivo N° 53 de fecha 20 de agosto de 2018, por una parte, y por la otra, y por la otra el Señor/la empresa \_\_\_\_\_, con C.I. N° \_\_\_\_\_/representada por \_\_\_\_\_, con domicilio en \_\_\_\_\_ denominado en adelante el/la ARRENDATARIO/A, quienes convienen en celebrar el presente Contrato de Arrendamiento, que se compone de los siguientes términos: -----

### **1. CLAUSULA PRIMERA. DEL OBJETO**

**1.1.** El presente Contrato tiene por objeto establecer las obligaciones que asumen el INSTITUTO y el/la ARRENDATARIO/A, en relación al arrendamiento del inmueble propiedad del Instituto de Previsión Social, identificado como finca N° 8939 – Matricula 7472 y Cta. Cte. Ctral. N° 14-187-08, ubicado en las calles Bruselas N° 2039 c/ Bélgica del Distrito la Recoleta de la ciudad de Asunción – Paraguay.-----

**1.2.** Este inmueble será utilizado como xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx en el cual el/la ARRENDATARIO/A 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, recibéndolo de plena conformidad y a su entera satisfacción.-----

### **2. CLAUSULA SEGUNDA. DOCUMENTOS DEL CONTRATO.**

**2.1.** Forman parte del presente Contrato los siguientes documentos:

a). La Resolución del Consejo de Administración del IPS N° .....de fecha ..... de .....de 201..., “**POR LA QUE SE** \_\_\_\_\_.”-----

b). La Carpeta de Oferta presentada por el/la ARRENDATARIO/A en el Concurso de Arrendamiento con Inversión N° 07/2017.-----

c) Las Bases y Condiciones del Concurso de Arrendamiento N° 07/2017.-----

d).El Acta de Entrega del Inmueble.-----

e) Documentaciones contenidas en el apartado 14 del Pliego de Bases y Condiciones.-----



f) Informe de Evaluación del Comité de Evaluación.-----

2.2. Los documentos anteriormente mencionados forman parte del Contrato y constituyen partes esenciales del mismo, tienen como fin específico señalar a las partes las condiciones de cumplimiento del Contrato, y éstas se obligan a respetarlos.-----

2.3. En el caso de existir discrepancias o diferencias en la interpretación o aplicación de las cláusulas del presente contrato o entre éste y los demás documentos señalados en la primera parte de esta cláusula, 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.-----

### **3. CLÁUSULA TERCERA. DEL PLAZO DE LA LOCACIÓN**

3.1. La vigencia del presente contrato será por el periodo de 10 (diez) años contados a partir del acta de entrega del inmueble.-----

3.2. Al término del plazo contractual fenecerá todo derecho por parte de el/la ARRENDATARIO/A 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/la ARRENDATARIO/A deberá desalojar el inmueble sin necesidad de notificación alguna, debiendo entregarlo al INSTITUTO conforme a lo previsto en el presente contrato.-----

### **4. CLAUSULA CUARTA. DEL PRECIO DEL ARRENDAMIENTO**

4.1. El precio del canon mensual de arrendamiento se conviene en la suma de G. \_\_\_\_\_(GUARANÍES \_\_\_\_\_), más 5 %, ajustable cada vez que haya transcurrido 01 (un) año de relación arrendaticia de acuerdo al Índice de Precios al Consumidor establecido por el BCP, acumulado para ese mismo periodo y la Tasa de Interés Pasiva Promedio Ponderado en moneda nacional también emitida por el BCP, no debiendo ser inferior a la Tasa Actuarial Vigente, y será pagado al INSTITUTO, del uno (1) al cinco (5) de cada mes, y por mes adelantado. -----

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

4.3. El/la ARRENDATARIO/A se compromete a firmar 1 (un) pagare por cada mes de duración del contrato, los cuales serán entregados a el/la ARRENDATARIO/A una vez que se produzca el pago efectivo del canon.-----

4.4. La mora del mismo quedara establecida por el solo vencimiento, sin necesidad de reclamación 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. CLAUSULA QUINTA. SANCIÓN POR RETRASO EN LOS PAGOS.**

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

5.2. Los cánones de arrendamiento vencidos o atrasadas, devengaran desde la expiración de sus respectivos plazos un interés moratorio del 2% mensual más un interés punitivo equivalente al 30% (treinta por ciento) del interés moratorio (Art. 454 del Código Civil).----

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

5.4. El interés por mora deberá ser abonado conjuntamente con el alquiler 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 transferencia total y definitiva de la Garantía de fiel cumplimiento de contrato y emplazando por escrito en forma fehaciente a el/la ARRENDATARIO/A para que en el término de 30 (treinta) días corridos cumpla con todas las obligaciones vencidas y, en caso de salvarse el conflicto el/la ARRENDATARIO/A deberá constituir una nueva garantía por el mismo valor.-----

5.6. Transcurrido el plazo de intimación señalado, se procederá a la resolución del contrato de puro derecho, sin necesidad de requerimiento judicial ni extra judicial alguno, pasando EL/LA ARRENDATARIO/A a ocupar la posición de Ocupante Precario del inmueble, dando lugar además a la transferencia total definitiva de la Garantía y habilitando a la iniciación de las acciones de desalojo, siendo de exclusiva cuenta de EL/LA ARRENDATARIO/A 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/la ARRENDATARIO/A reincide en la falta de pago, el INSTITUTO queda facultado a iniciar las acciones judiciales correspondientes sin necesidad de intimación alguna, aplicándose lo previsto en el párrafo anterior.-----

**6. CLAUSULA SEXTA. PROHIBICIONES. APROBACIONES. COMUNICACIONES**

6.1. El equipamiento no fijo (Muebles, Maquinarias, Equipos e Instalaciones) que fuera instalado por el/la ARRENDATARIO/A 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/la ARRENDATARIO/A para la explotación o instalaciones en el inmueble, no serán reembolsados ni reconocidos por el INSTITUTO como contrapartida o compensación de ningún concepto, por lo cual será elaborado un inventario al momento de la entrega y recepción de los inmuebles.-----

6.3. No se permite ninguna actividad o evento dentro del inmueble objeto del presente contrato, que sean contrarias a la moral, las buenas costumbres o violatorias de las leyes ambientales o de cualquier otra naturaleza. En caso de comprobarse dichas actividades o eventos, el INSTITUTO procederá a notificar por escrito a el/la ARRENDATARIO/A, para que en el plazo máximo de 72 (setenta y dos) horas corridas proceda a la suspensión de los eventos o actividades irregulares, haciéndose pasible del pago de una multa que no podrá ser inferior al 10% del canon mensual de arrendamiento.-----

**7. CLAUSULA SÉPTIMA. DE LOS GASTOS A CARGO DEL ARRENDATARIO**

7.1. Durante la vigencia del presente contrato, estarán a cargo de él/la ARRENDATARIO/A, todos los gastos por consumo de los servicios públicos y privados, de mantenimiento, reparación y todos los gastos inherentes a la explotación del inmueble, con la consiguiente obligación de devolverlo al INSTITUTO, en buenas condiciones al término del presente contrato o de su terminación por cualquier causa. -----

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

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

8.2. El INSTITUTO no asume las responsabilidades emergentes por la falta de aprobación de 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 presente contrato, pasarán a ser de exclusiva responsabilidad de EL/LA ARRENDATARIO/A.-----

**8.3.** El/la ARRENDATARIO/A queda obligada, bajo su exclusiva responsabilidad, al cumplimiento de las disposiciones legales vigentes en materia laboral, seguridad social, municipal, 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 inmueble y toda actividad relacionada con el objeto del presente contrato.-----

**8.4.** El cumplimiento de estas obligaciones de carácter municipal, ambiental, de servicios públicos y/o privados correrán por cuenta y cargo exclusivo de el/la ARRENDATARIO/A, a partir de la fecha de suscripción 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.-----

**8.5.** Si el/la ARRENDATARIO/A no cumpliera con las obligaciones mencionadas precedentemente, será intimado por escrito a regularizarlas en los plazos establecidos en la normativa correspondiente, solo en caso de no haber plazo previsto, éste será considerado de treinta días hábiles, quedando establecido que el no cumplimiento de la obligación de inversión facultara al Instituto a la ejecución de la Garantía.-----

## **9. CLÁUSULA NOVENA. MANTENIMIENTO DEL INMUEBLE.**

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

**9.2.** El/la ARRENDATARIO/A, libera al INSTITUTO del pago del 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 de la inmueble dado en locación y sin indemnización alguna.-----

## **10. CLAUSULA DÉCIMA. DE LA INVERSIÓN COMPROMETIDA.**

**10.1.** La ARRENDATARIA se compromete a introducir en el inmueble propiedad del IPS inversiones por un monto de Gs \_\_\_\_\_ - ( \_\_\_\_\_ guaraníes), debiendo ser cumplido conforme al siguiente cuadro y según proyecto de inversión comprometida:

MES/AÑO	MONTO
<b>TOTAL</b>	

**10.2.** El mantenimiento efectivo de la inversión realizada en el inmueble propiedad del IPS, será absoluta responsabilidad del ARRENDATARIO/O.-----

**10.3.** Todos los trabajos y suministros contemplados en el proyecto de inversión correrán por cuenta y cargo exclusivo del ARRENDATARIO/A.-----

**10.4.** Las inversiones introducidas en el inmueble propiedad del I.P.S. deberán ser transferidas por escritura pública a favor del INSTITUTO por cuenta de el/la ARRENDATARIO/A.-----

**11. CLAUSULA DÉCIMO PRIMERA. RESTRICCIONES RELATIVAS.**

**11.1.** El/la ARRENDATARIO/A no tiene facultad de ceder, transmitir ni subarrendar total o parcialmente el inmueble arrendado; sin embargo, previa solicitud al INSTITUTO y bajo expresa autorización del Consejo de Administración del IPS conforme lo establece el Reglamento Interno de Arrendamiento del IPS, dicha autorización será emitida solo en caso de que el Instituto perciba como mínimo el 10% del sub arrendamiento.-----

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

**11.3.** Se la podrá permitir subarrendar algunos sectores del inmueble, siempre y cuando el/la ARRENDATARIO/A y el SUBARRENDATARIO cuenten con las habilitaciones y los permisos legales requeridos.-----

**11.4.** Si EL/LA ARRENDATARIO/A incumpliere lo establecido en esta cláusula, facultará al INSTITUTO a la transferencia parcial o total definitiva de la Garantía, e intimar fehacientemente a EL/LA ARRENDATARIO/A para regularizar dicha situación en el plazo de 30 (treinta) días corridos.-----

## **12. CLAUSULA DÉCIMO SEGUNDA. RESOLUCIÓN DE CONTRATO.**

12.1. Queda expresamente acordado que tanto el INSTITUTO como el/la ARRENDATARIO/A podrán resolver el presente contrato, antes de su vencimiento, previo aviso a la otra parte con una antelación de 60 (sesenta) días, debiendo abonar en concepto de MULTA el importe de 2 (dos) meses de alquiler.-----

## **13. CLAUSULA DÉCIMO TERCERA. DE LA PÓLIZA DE SEGURO**

13.1. El/la arrendatario/a adjudicado/a, 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.-----

13.2. El seguro deberá ser proveído por compañías paraguayas legalmente habilitadas por el Banco Central, y con calificación mínima de A.-----

13.3. La Póliza deberá estar endosada a favor del INSTITUTO DE PREVISION SOCIAL. El incumplimiento de esta así como la no renovación (en su caso) del seguro dará derecho a la rescisión del contrato por parte del INSTITUTO, por causa imputable al ARRENDATARIO/A, previa intimación por escrito, a fin de que el mismo regularice tal situación en el plazo máximo de 30 (treinta) días corridos.-----

13.4. El/la ARRENDATARIO/A es responsable de cualquier siniestro que se produzca durante el tiempo de ocupación del inmueble y que sea o no cubierto por el seguro, incluso ya sea por falta de pago de la póliza, vencimiento, caducidad o cualquier otra causa, y deberá resarcir al INSTITUTO por los mismos de acuerdo a la determinación económica que el INSTITUTO realice. El resarcimiento deberá ser abonado por el/la ARRENDATARIO/A al INSTITUTO dentro de los sesenta (60) días corridos a contar desde el momento en que ocurriese el eventual siniestro.-----

13.5. El/la ARRENDATARIO/A se encuentra obligado a comunicar al INSTITUTO el acaecimiento de cualquier siniestro en el inmueble, dentro del plazo máximo de 24 (veinte y cuatro) horas.-----

## **14. CLAUSULA DÉCIMO CUARTA. DE LA FISCALIZACIÓN.**

14.1. EL INSTITUTO se reserva el derecho de designar un Fiscalizador que tendrá por función la verificación y control del estado del inmueble las veces que sea oportuno a fin de verificar el normal y adecuado desenvolvimiento del mismo.-----

14.2. El/la ARRENDATARIO/A se obliga a permitir el acceso de los representantes del INSTITUTO a los efectos de proceder a la verificación anteriormente mencionada.-----

15.3. 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

verificare la existencia de daños producidos al inmueble, el INSTITUTO intimará por escrito a el/la ARRENDATARIO/A 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.-----

**14.4.** En caso que el/la ARRENDATARIO/A no ejecute las regularizaciones o correcciones solicitadas en el plazo señalado precedentemente, el INSTITUTO estará habilitado a ejecutar las Garantías otorgadas.-----

**14.5.** El incumplimiento por parte de el/la ARRENDATARIO/A de la intimación remitida por el INSTITUTO, así como el negar el ingreso a los representantes para las verificaciones del estado del inmueble, será causal de RESOLUCIÓN de contrato por culpa de el/la ARRENDATARIO/A y se iniciaran automáticamente las acciones judiciales pertinentes, según sea el caso.-----

### **15. CLAUSULA DÉCIMO QUINTA. OBLIGACIONES DEL LOCATARIO**

**15.1.** Además del cumplimiento de todas y cada una de las cláusulas del presente contrato el/la ARRENDATARIO/A se encuentra obligado a cumplir en tiempo y forma con el cronograma físico – financiero de la inversión económicamente comprometida. -----

**15.2.** Para la verificación del pago de los servicios públicos y las tasas municipales, el/la ARRENDATARIO/A deberá entregar copia autenticada de los comprobantes de pago al Administrador del Contrato en la fecha de la firma del Acta de Entrega del Inmueble al termino del presente contrato-----

**15.3.** El/la ARRENDATARIO/A queda igualmente obligado a resarcir al INSTITUTO por los daños y perjuicios que pudiere ocasionar la falta de cumplimiento del párrafo inmediatamente anterior y sus demás obligaciones legales y contractuales para con el INSTITUTO.-----

**15.4.** El/la ARRENDATARIO/A está obligado a entregar el inmueble objeto de esta locación al INSTITUTO, una vez finalizada la presente relación contractual, a más tardar al día siguiente del último día de vigencia del presente contrato o, en su caso, al día siguiente de haberse concluido la locación por otra causa.-----

**15.5.** En caso de incumplimiento de ésta obligación el/la ARRENDATARIO/A se compromete a pagar al INSTITUTO una multa correspondiente al doble del precio del alquiler diario, por cada día de retraso en la restitución del inmueble. Para obtener el precio del alquiler diario se dividirá el precio de alquiler abonado en el último mes, dividido treinta.-----

**15.6.** El/la ARRENDATARIO/A se obliga a no modificar el uso del inmueble para otro fin que no sea el de \_\_\_\_\_ y se compromete a no permitir que dentro del

inmueble arrendado se lleven a cabo actividades o eventos contrarios a la moral o a las buenas costumbres.-----

**15.7.** En caso de comprobarse estas actividades o eventos, el INSTITUTO procederá a notificar por escrito a el/la ARRENDATARIO/A para que en el plazo máximo de cinco (5) días corridos, proceda a la suspensión de los eventos o actividades irregulares, haciéndose pasible del pago al INSTITUTO de una multa del 10% del canon mensual de arrendamiento, por cada evento que contraríe la presente cláusula.-----

## **16. CLAUSULA DÉCIMO SEXTA. DE LA GARANTÍA DE FIEL CUMPLIMIENTO DEL CONTRATO.**

**16.1.** El oferente adjudicado deberá presentar en original una garantía de fiel cumplimiento del Contrato, por un periodo de vigencia hasta transcurrido los 60 días desde la finalización del contrato y por un monto equivalente al 10% del valor total de la oferta adjudicada (valor de la oferta = canon multiplicado por todos los meses de la oferta adjudicada + la inversión comprometida), instrumentada en un Certificado de Depósito de Ahorro (CDA) y/o Póliza de Caucción emitido por una Entidad Financiera establecida en la República del Paraguay y con calificación mínima de A endosado en garantía a favor del IPS.-----

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

**16.3.** Esta garantía solamente quedará cancelada con la devolución de la misma, por parte del INSTITUTO a el/la ARRENDATARIO/A.-----

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

## **17 CLÁUSULA DÉCIMO SÉPTIMA. PROHIBICIÓN DE ALTERAR EL INMUEBLE**

**17.1.** Las partes acuerdan que queda absolutamente prohibido a el/la ARRENDATARIO/A 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/la ARRENDATARIO/A al INSTITUTO, y el mismo comunicará la aprobación o rechazo de lo planteado en el plazo máximo de treinta (90) días corridos. Si transcurrido el plazo mencionado, el INSTITUTO no da respuesta alguna, se considerará el silencio como una respuesta de negativa fáctica.-----



**17.2.** Salvo y en forma exclusiva para los siguientes: a) Todas aquellas obras que están mencionadas en el cronograma físico – financiero b) Instalación de Acondicionadores de Aire; c) Nuevos artefactos de iluminación; d) Instalación de nuevas canillas; e) Instalación de sistemas de seguridad y prevención de incendios. f) 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.-----

**17.3.** El/la ARRENDATARIO/A 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 las garantías de fiel cumplimiento de contrato las sumas necesarias para corregir el estado de las mismas y, en caso de que dicha Garantía no cubra la totalidad de las reparaciones necesarias el/la ARRENDATARIO/A se compromete al pago de la diferencia previa comunicación y liquidación del saldo pendiente.-----

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

#### **18. CLAUSULA DECIMO OCTAVA. AUTORIZACIÓN:**

**18.1.** El/la ARRENDATARIO/A autoriza en forma irrevocable al INSTITUTO a que en caso de mora por más de 90 (noventa) días (Art. 9 inc. A Ley 1682/2001), o el caso de ejecución judicial derivados de incumpliendo de esta o cualquier otra obligación que tenga en el futuro con el INSTITUTO, incluya su nombre o razón social en los registros morosos de INFORMCONF 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/la ARRENDATARIO/A. Esta autorización se extiende a pedidos futuros que el INSTITUTO.-----

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

**18.4.** El/la ARRENDATARIO/A declara bajo fe de juramento que los fondos destinados al pago del canon de arrendamiento por este inmueble proviene de origen lícito.-----

## **19. CLAUSULA DECIMA NOVENA. LIMITACIÓN DE RESPONSABILIDAD**

**19.1.** El/la ARRENDATARIO/A libera expresamente al INSTITUTO de responder por cualquier daño que el/la ARRENDATARIO/A y/o terceros sufran en su persona o bienes, por causas relacionadas o derivadas de esta locación 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. CLAUSULA VIGÉSIMA. ACTA DE ENTREGA.**

**20.1.** El INSTITUTO hace entrega a el/la ARRENDATARIO/A del inmueble, mediante un Acta de Entrega firmada por representantes de ambas partes donde se detallan las condiciones físicas del mismo, especificando las condiciones en que recibe el arrendatario el inmueble.-----

**20.2.** Asimismo se realizarán tomas fotográfica dejando constancia documental y gráfica del estado en que el/la ARRENDATARIO/A recibe el inmueble.-----

## **21. CLAUSULA 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 de el/la ARRENDATARIO/A dentro del plazo máximo de 30 (treinta) días de cumplido el periodo de vigencia del contrato.-----

**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 representen y el/la ARRENDATARIO/A deberá pagarlos o regularizarlos.-----

**21.3.** La Garantía de Fiel Cumplimiento de Contrato deberá estar vigente durante todo el plazo previamente previsto y será ejecutable, aunque la fecha de finalización del contrato de arrendamiento se encuentre vencida.-----

**21.4.** En caso de que EL/LA ARRENDATARIO/A se negare a la regularización de las circunstancias señaladas precedentemente, el INSTITUTO ejecutará las Garantías de Fiel Cumplimiento de Contrato.-----

## **22. CLAUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA. RESOLUCIÓN DEL CONTRATO POR RESPONSABILIDAD DE LA ARRENDATARIA.**

22.1. Se establecen en forma general como causas de terminación del contrato por responsabilidad de el/la ARRENDATARIO/A 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 a el/la ARRENDATARIO/A el INSTITUTO intimará previamente al ARRENDATARIO para que en el término de 30 (treinta) días 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 si solas, causas de rescisión del presente contrato, las siguientes: -----

22.4. 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 Clausulas 5.5, 5.6 y 5.7.-----

22.5. Incumplimiento de lo previsto en las Cláusulas 13 y 16.-----

22.6. Reincidencia de el/la ARRENDATARIO/A en el incumplimiento de sus obligaciones contractuales.-----

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

## **23. CLAUSULA VIGÉSIMA 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 locativa prevista en el mismo, que se someten desde ya a la jurisdicción de los tribunales de la capital de la República del Paraguay, renunciando a cualquier otro fuero o jurisdicción.-----

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

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

#### **24. CLAUSULA VIGÉSIMA CUARTA. PRUEBA DE CONFORMIDAD**

**24.1.** En prueba de conformidad con todas y cada una de las cláusulas del presente contrato, firman el/la ARRENDATARIO/A 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 201.. -

### **ANEXO 3. OFERTA TÉCNICA ECONÓMICA. REQUISITOS.**

Independientemente a si estas sean personas físicas o jurídicas será necesaria la presentación de lo siguiente, todos debidamente completados y firmados por el oferente:

- a) Nota dirigida al Presidente del Consejo de Administración **(de carácter sustancial)**: debidamente completada y firmada, que debe ajustarse estrictamente al formato del ANEXO 1. FORMULARIO DE PRESENTACIÓN DE OFERTA DE ARRENDAMIENTO N° 07/2017. de las presente Bases y Condiciones, en la que se especifica la propuesta el canon mensual ofertado para el inmueble y el monto a ser invertido en el inmueble propiedad del IPS (Inversión Económica Comprometida) en guaraníes.
- b) Planilla de cómputo métrico y presupuesto **(de carácter sustancial)**. detallado por cada rubro de la inversión.
- c) Cronograma de Inversión Físico – Financiero detallado **(de carácter sustancial)**: individualizando el monto total de la inversión en guaraníes y el plazo.
- d) Descripción del Uso y Mantenimiento previsto para la Inversión Económica Comprometida así como del estado en que van a entregar las mismas luego de los 10 (diez) años.

## **ANEXO 4. OFERTA TÉCNICA DOCUMENTAL. REQUISITOS.**

Independientemente a si estas sean personas físicas o jurídicas será necesaria la presentación de lo siguiente:

- a) Pliego de Bases y Condiciones y Proforma de Contrato: suscriptos en todas sus páginas por el oferente en señal de conformidad con lo establecido en los citados documentos, con la expresa salvedad que el Contrato Pro forma será oportunamente ajustado conforme las condiciones de la oferta adjudicada.
- b) Garantía de Mantenimiento de la Oferta (**de carácter sustancial**): Debe ser extendida por un plazo de 60 días a ser contados a partir de la fecha de apertura de ofertas, y cuyo monto deberá ser equivalente al 5% (cinco por ciento) del monto total de la oferta (Monto total de la oferta = canon de arrendamiento x total de meses de la oferta + Inversión Económicamente Comprometida).

La garantía deberá instrumentarse, en alguno de los siguientes documentos, a elección del Oferente: Póliza de seguro de caución emitida por una compañía de seguros autorizada a operar en la República del Paraguay y/o Garantía Bancaria otorgada por un Banco establecido en la República del Paraguay y con autorización para operar emitida por el Banco Central del Paraguay.

La garantía deberá ser presentada en original y es un requisito sustancial de la oferta, su falta de presentación o su presentación defectuosa implicará la automática descalificación de la oferta.

### **4.1. Para el caso de Personas físicas será necesaria la presentación de lo siguiente:**

- a) Fotocopia autenticada de la cédula de identidad del solicitante y garante solidario o codeudor.
- b) Liquidación de salario original de los últimos 3 meses y/o Declaración Jurada de IVA de los últimos 3 meses previos a la apertura de la oferta presentados a la SET.
- c) Declaración Jurada de Impuesto a la Renta de los últimos 3 ejercicios cerrados previos a la apertura de la oferta presentada a la SET en caso de ser contribuyente de este impuesto, en su defecto, Certificado de no ser Contribuyente previo a la apertura de sobres.

- d) Certificado de la Dirección General de Registros Públicos de no hallarse en interdicción judicial.
- e) Declaración Jurada de Activos, Pasivos, Ingresos y Egresos de los últimos 03 (tres) meses previos a la presentación de la Oferta.
- f) Declaración Jurada de no encontrarse incluido en el sistema de Informconf.
- g) 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.
- h) Certificado de antecedente policial y judicial.
- i) Autorización expresa a favor del IPS a solicitar el débito directo en cuenta bancaria proporcionada por el oferente, para el cobro del canon u otro mecanismo que establezca el IPS.
- j) Los mismos documentos requeridos para el solicitante los deberá presentar el garante solidario o avalista.

**4.2. Para el caso de Personas jurídicas será necesaria la presentación de lo siguiente:**

- 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 estatutos deberán estar inscritos en la Sección Personas Jurídicas de la Dirección de los Registros Públicos.
- c) Certificado de Cumplimiento Tributario.
- d) Copia autenticada de los documentos que acrediten las facultades del referente de la oferta para comprometer al oferente. Estos documentos pueden consistir en:
- e) Un poder suficiente otorgado por Escritura Pública (no es necesario que esté inscripto en el Registro de Poderes); o
- f) 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.

- g) Declaración Jurada de IVA de los últimos 3 meses previos a la apertura de la oferta presentados a la SET.
- h) Declaración Jurada de Impuesto a la Renta de los últimos 3 ejercicios cerrados previos a la apertura de la oferta presentada a la SET.
- i) Declaración Jurada de Activos, Pasivos, Ingresos y Egresos de los últimos 03 (tres) meses previos a la presentación de la Oferta.
- j) Constancia de no adeudar aporte obrero patronal expedida por el Instituto de Previsión Social.
- k) Autorización expresa a favor del IPS a solicitar el débito directo en cuenta bancaria proporcionada por el oferente para el cobro del canon u otro mecanismo que establezca el IPS.