



INSTITUTO DE PREVISIÓN SOCIAL

■ TETÁ REKUÁI
■ GOBIERNO NACIONAL

Paraguay
de la gente

CONSULTAS Y ACLARACIONES

Llamado a Concurso de Oferta N° 02/18 “Arrendamiento con Inversión de Inmueble Propiedad del IPS”, individualizado como Finca N° 49, con Cta. Cte. Ctral. N° 27-0364-01, ubicado en la Avenida San Antonio casi Mariscal López, de la ciudad de San Antonio. – Consultas y Aclaraciones al llamado de referencia.

Consulta número 1: Fecha 27/09/18

¿Al vencimiento del plazo contractual de 10 años, tiene el Arrendatario derecho (y el I.P.S. la obligación) de conceder una prórroga de otros 10 años de contrato habiendo cumplido sus obligaciones contractuales?

Al respecto, la página 2 de dicho pliego establece: “j) Vigencia: El contrato podrá tener una vigencia de hasta 10 (años), **prorrogables por el mismo periodo de tiempo siempre que se cumplan los términos contractuales**”.

Consecuentemente, es de nuestro entendimiento, que si el Arrendatario cumple con las obligaciones contractuales el I.P.S. estaría obligado a conceder otro periodo de 10 años a través de una prórroga obligatoria del contrato.

Sin embargo, en el contrato modelo que se adjunta al Pliego, se establece una disposición contraria a lo dicho anteriormente: “10.2 Al término del plazo contractual, fenecerá todo derecho por parte del Arrendatario con relación a la explotación del Inmueble, **no pudiendo realizar ninguna reclamación o ejercer acción alguna bajo ningún concepto**”.

A nuestro entender existe una contradicción dentro del mismo pliego que nos gustaría aclarar por medio del presente apartado.

Como comentario al margen nos gustaría recomendar al I.P.S. que revea la posición en cuanto al plazo de vigencia del arrendamiento, habida cuenta de que cualquier inversión en infraestructura portuaria logística tiene un periodo de recuperación de capital superior a los 10 años, **como mínimo**.

Hemos visto reiterados concursos por parte del I.P.S., sobre el mismo inmueble, que fueron declarados desiertos por desinterés general ante el establecimiento de plazos de arrendamiento con plazos insuficientes para este tipo de inversiones. Las inversiones de esta envergadura simplemente no se recuperan antes del periodo de los 10 años, basta con observar que los créditos bancarios para infraestructura generalmente son por ese plazo como mínimo.

Constitución y Luis Alberto de Herrera - Tel: 223 141/3 - www.ips.gov.py



INSTITUTO DE PREVISIÓN SOCIAL

■ TETÁ REKUÁI
■ GOBIERNO NACIONAL

Paraguay
de la gente

La empresa a la cual represento XXX lamentablemente no podrá participar del concurso para el arrendamiento en caso de que la respuesta a la consulta sea a favor de un plazo de 10 años sin obligación por parte del I.P.S. de prorrogar el contrato. El objeto de esta afirmación no es condicionar la respuesta a esta consulta bajo hipótesis alguna, solo la de aclarar la posición de empresas que hace más de 30 años se dedican a la explotación portuaria en el país y que conocen las limitaciones que producen plazos insuficientes. El actual Concurso de Ofertas es inviable de esta manera.

RESPUESTA 1:

Con relación a la consulta realizada, será puesta a consideración del Consejo de Administración, previa evaluación y valoración de las ofertas presentadas.

Consulta número 2: ¿Mantendrá el I.P.S. la cláusula decimotercera del modelo de contrato adjunto al pliego sobre terminación unilateral por parte del I.P.S., la cual es absolutamente nociva al interés en realizar inversiones millonarias en la propiedad?

Al respecto, entendemos que la cláusula no establece plazo, condición, multa o ninguna otra seguridad a las inversiones que realizará la empresa que resulte ganadora del concurso de ofertas.

Es inconcebible que el I.P.S. pretenda arrendar una propiedad sujeta a grandes inversiones y al mismo tiempo pueda rescindir el contrato en cualquier momento según lo decida el I.P.S. de forma arbitraria, no exento de los vaivenes políticos según el gobierno de turno; es así como se percibe esta cláusula dentro del sector privado (el potencial arrendatario y los bancos que lo financian). Es un riesgo innecesario que inviabiliza inversiones millonarias y serias como las que pretendemos realizar en el inmueble.

En consecuencia, solicitamos tengan a bien tomar en consideración las manifestaciones realizadas en la presente nota, a los efectos de evitar, una vez más, una licitación desierta o la presentación de empresas especuladoras y sin trayectoria, experiencia o proyectos interesantes para el instituto.

A la espera de una respuesta en la brevedad posible nos despedimos muy atentamente, aprovechando la ocasión para solicitar una breve audiencia para ahondar en el tema en cuestión.

RESPUESTA 2:

Al respecto, manifestamos que la cláusula de Rescisión Unilateral sin Expresión de Causa, estaba prevista inicialmente para Arrendamientos Sin Inversión, aún así es criterio de Dirección Jurídica que dicha condición se mantenga, sin embargo la modificación de la cláusula de rescisión unilateral, será puesta a consideración del Consejo de Administración, previa evaluación y valoración de las ofertas presentadas.

Constitución y Luis Alberto de Herrera - Tel: 223 141/3 - www.ips.gov.py