

INSTITUTO DE PREVISIÓN SOCIAL

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

BASES Y CONDICIONES

CONCURSO DE OFERTAS N° 01/2019

ARRENDAMIENTO CON INVERSIÓN

EDIFICIOS VARIOS

Asunción – Paraguay

“AÑO 2019”

CONCURSO DE OFERTAS N° 01/2019

ARRENDAMIENTO CON INVERSIÓN

EDIFICIOS VARIOS

1. GENERALIDADES

1.1. Objeto

El presente Concurso de Ofertas es a efectos de otorgar en arrendamiento con inversión de varios inmuebles del I.P.S., para la administración y explotación del mismo destinado a uso comercial y/o vivienda, obligándose el adjudicado a realizar la totalidad de las inversiones detalladas, conforme al Cronograma Físico-Financiero a ser presentado.

1.2. Canon base

El canon base será de pago mensual, más IVA 5%, conforme al siguiente detalle:

DISTRITO - CIUDAD	UBICACIÓN	DESCRIPCION/USO	CANON BASE
Asunción	Independencia Nacional 765 c/ Luis A. Herrera	Edificio Hamilton	Gs. 30.739.694
Ciudad del Este	San Blas 451	Edificio Urundey	Gs. 51.866.944

El 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.

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

1.3. Información de los Inmuebles

DISTRITO - CIUDAD	UBICACIÓN	DESCRIPCIÓN/USO
Asunción	Independencia Nacional 765 c/ Luis A. Herrera	Edificio

- Cta. Cte. Ctral. N°: 11-064-18
- Finca N°: 1.692
- Distrito: Asunción
- Departamento: Central
- Ubicación: Independencia Nacional 765 c/ Luis A. Herrera
- Superficie del terreno: 283 m2.
- Superficie de la construcción: 2378,8 m2.

DISTRITO - CIUDAD	UBICACIÓN	DESCRIPCIÓN/USO
Ciudad del Este	San Blas 451	Edificio Urundey

- Cta. Cte. Ctral. N°: 26-2016-12
- Finca N°: 18.211
- Distrito: Ciudad del Este
- Departamento: Alto Paraná
- Ubicación: San Blas N° 451

CONCURSO DE OFERTAS N° 01/2019

ARRENDAMIENTO CON INVERSIÓN

EDIFICIOS VARIOS

- Superficie del terreno: 900 m².
- Superficie de la construcción: 6227,45 m².

Este edificio, cuenta con la siguiente distribución de espacios habitacionales:

Nivel	N°	Unidad N°	Superficie propia (m ²)	Situación ocupacional
PLANTA BAJA - ENTREPISO	58	1001/1002 (Salón Comercial)	82,2	OCUPADO
	59	1003/1007(Salón Comercial)	76	OCUPADO
	60	1004 (Salón Comercial)	33	OCUPADO
	61	1005 (Salón Comercial)	15	OCUPADO
	62	1006/1020/1014/Entrepiso (Salón Comercial) (deposito)	891,57	OCUPADO
	63	Área de servicio/depósito	27	OCUPADO
1ER. PISO	1	101	70	DESOCUPADO
	2	102	60,4	OCUPADO
	3	103	58,6	OCUPADO
	4	104	61,3	OCUPADO
	5	105	61,5	DESOCUPADO
	6	106	67	OCUPADO
	7	107	176,48	OCUPADO
	8	108		OCUPADO
	9	109		OCUPADO
	10	110	58,35	OCUPADO
	11	111	85,04	OCUPADO
2DO. PISO	12	201	69,8	DESOCUPADO
	13	202	60,4	OCUPADO
	14	203	58,6	OCUPADO
	15	204	61,3	OCUPADO
	16	205	61,5	DESOCUPADO
	17	206	67	DESOCUPADO
	18	207	61	OCUPADO
	19	208	58,25	OCUPADO
	20	209	57,23	OCUPADO
	21	210	58,35	OCUPADO
	22	211	85,04	OCUPADO
	3ER. PISO	23	301	63,5
24		302	65,65	DESOCUPADO
25		303	58,6	OCUPADO
26		304	61,3	DESOCUPADO
27		305	61,5	OCUPADO
28		306	67	OCUPADO
29		307	61	OCUPADO
30		308	58,25	DESOCUPADO

CONCURSO DE OFERTAS N° 01/2019

ARRENDAMIENTO CON INVERSIÓN

EDIFICIOS VARIOS

Nivel	N°	Unidad N°	Superficie propia (m ²)	Situación ocupacional
	31	309	57,23	DESOCUPADO
	32	310	58,35	DESOCUPADO
	33	311	85,04	OCUPADO
4TO. PISO	34	401	69,8	DESOCUPADO
	35	402	60,4	OCUPADO
	36	403	58,6	DESOCUPADO
	37	404	61,3	DESOCUPADO
	38	405	61,5	OCUPADO
	39	406	67	OCUPADO
	40	407	61	DESOCUPADO
	41	408	58,25	DESOCUPADO
	42	409	57,23	DESOCUPADO
	43	410	58,35	DESOCUPADO
	44	411	85,04	OCUPADO
5TO. PISO	45	501	69,8	DESOCUPADO
	46	502	60,4	OCUPADO
	47	503	58,6	OCUPADO
	48	504	61,3	DESOCUPADO
	49	505	61,5	DESOCUPADO
	50	506	67	OCUPADO
	51	507	61	DESOCUPADO
	52	508	58,25	DESOCUPADO
	53	509	57,23	DESOCUPADO
	54	510	58,35	DESOCUPADO
	55	511	85,04	OCUPADO
6TO. PISO	56	601	315,9	OFICINA IPS
	57	602	104,5	OFICINA IPS

El inmueble identificado como Edificio Hamilton, es ofrecido en las condiciones en que se encuentra, libre de ocupación; en tanto que el inmueble denominado Edificio Urundey, cuenta con varios departamentos que actualmente se encuentran ocupados, así como también hay otros disponibles para su uso acorde a su finalidad. En tanto que, en el mismo edificio, en el 6to piso funcionan las oficinas del IPS, el cual queda excluido del arrendamiento.

Más detalles sobre los inmuebles se encuentran disponibles en la página web del Instituto.

2. CONDICIONES DE ARRENDAMIENTO CON INVERSIÓN

- 2.1. El contrato tendrá una vigencia de hasta 20 (veinte) años prorrogables, siendo requisito la comunicación por escrito con 60 días de anticipación al vencimiento del contrato vigente. En todos los casos la prórroga o renovación deberá ser aprobada expresamente por el Instituto de Previsión Social.

CONCURSO DE OFERTAS N° 01/2019

ARRENDAMIENTO CON INVERSIÓN

EDIFICIOS VARIOS

- 2.2. El arrendatario no tiene facultad de ceder, transmitir ni subarrendar total o parcialmente el inmueble arrendado sin previa solicitud al Instituto y bajo expresa autorización del Instituto de Previsión Social. Dicha autorización será emitida sólo en caso de que el Instituto perciba el 10% del monto de subarrendamiento.
- 2.3. Para la firma del contrato, el arrendatario deberá presentar una garantía de fiel cumplimiento del Contrato instrumentada en un Certificado de Depósito de Ahorro (CDA) en original, emitido por una entidad financiera de calificación A, por un periodo de vigencia hasta transcurrido los 60 días desde la finalización del contrato, y por un monto equivalente al 10% del valor de 3 (tres) meses de canon más el valor de la inversión económicamente comprometida según la oferta presentada.
- 2.4. El arrendatario se obliga a contratar póliza de seguro contra todo riesgo para todos los daños materiales que puedan sufrir todos los bienes incluidos en el contrato, (incluidos fenómenos naturales e incendio), que deberá estar vigente 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.
- 2.5. El arrendatario se compromete a introducir en el inmueble la inversión económicamente comprometida conforme al proyecto de inversión presentado. Las inversiones introducidas en el inmueble deberán ser transferidas por escritura pública a favor del Instituto por cuenta del arrendatario, previa verificación y tasación de las áreas técnicas pertinentes y previa aprobación por parte del Instituto de Previsión Social.
- 2.6. El canon de arrendamiento será ajustable cada vez que haya transcurrido 1 (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 también emitida por el BCP.
- 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 realizados por el arrendatario no serán reembolsados ni reconocidos por el Instituto como contrapartida o compensación de ningún 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

CONCURSO DE OFERTAS N° 01/2019

ARRENDAMIENTO CON INVERSIÓN

EDIFICIOS VARIOS

arrendamiento, las cuales, a partir de la suscripción del contrato, pasarán a ser de exclusiva responsabilidad del arrendatario.

- 2.10. El arrendatario debe tener en cuenta el respeto irrestricto a las leyes ambientales y normativas municipales y todas las legislaciones que integren el derecho positivo nacional. El arrendatario tiene la obligación de gestionar las licencias y permisos correspondientes para la habilitación del emprendimiento, quedando a su cargo el pago de los impuestos y las tasas emergentes.
- 2.11. El Instituto se reserva el derecho de rescindir unilateralmente el contrato antes de su vencimiento, en caso de que el arrendatario no realice al menos el noventa por ciento (90%) de las inversiones comprometidas en tiempo y forma, con previo aviso de al menos 60 (sesenta) días de antelación. En este caso el arrendatario renuncia expresamente a reclamar cualquier tipo de indemnización al instituto, con excepción de la devolución de la suma de lo invertido efectivamente hasta la fecha de la rescisión unilateral.

3. OFERENTES

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

4. 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:

- 4.1. Formulario de presentación de oferta de arrendamiento con inversión (ANEXO 1).
- 4.2. Oferta - Proyecto de Inversión, la cual se detalla en el ANEXO 2
- 4.3. Oferta - Documental, la cual se detalla en el ANEXO 3.

5. PRESENTACIÓN DE OFERTA

- 5.1. Lugar: oficinas del Departamento de Administración de Inmuebles de la Dirección de Inversiones, 6° Piso Edificio Renta Palma del IPS, ubicado en Palma 974 casi Colón.
- 5.2. Fecha: 10/06/2019, a las 08:45 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.

CONCURSO DE OFERTAS N° 01/2019

ARRENDAMIENTO CON INVERSIÓN

EDIFICIOS VARIOS

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

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

6. EVALUACIÓN DE OFERTAS

El Instituto evaluará las ofertas de acuerdo con los criterios a ser definidos por el Consejo de Administración, en base a la conveniencia económica del IPS, pudiendo apartarse de lo dispuesto en las presentes Bases y Condiciones.

7. 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.

8. 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. Para la firma del contrato, el oferente adjudicado deberá presentar todas las documentaciones solicitadas por el Instituto e indefectiblemente la Garantía de Fiel Cumplimiento de Contrato.

Si el adjudicatario no firmase el contrato por causas imputables al mismo dentro del plazo señalado en el párrafo precedente, el Instituto podrá adjudicar el contrato al Oferente que haya presentado la siguiente oferta evaluada como la más conveniente o volverá a llamar a concurso.

9. DISPOSICIONES FINALES

Para este Concurso de Ofertas no resulta aplicable la Ley N° 2051/2003 de Contrataciones Públicas por no tratarse de una erogación por parte del IPS, conforme al artículo 3° inciso a) 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.

CONCURSO DE OFERTAS N° 01/2019

ARRENDAMIENTO CON INVERSIÓN

EDIFICIOS VARIOS

ANEXO 1

FORMULARIO DE PRESENTACIÓN DE OFERTA DE ARRENDAMIENTO CON INVERSIÓN

Asunción, __ de _____ de 2019

Señor

Econ. Armando Rodríguez, 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 del terreno de _____ m², con una superficie de construcción de _____ m², ubicado en _____, Ciudad, Departamento, por un periodo de (números), (letras) años, de conformidad a las condiciones y requisitos del Concurso de Arrendamiento con Inversión N° 01/2019.

La oferta consiste en:

- Canon mensual en guaraníes (en números y letras):
- Años de gracia (si corresponde):
- Inversión Económicamente Comprometida en guaraníes (en números y letras):
- Breve descripción del proyecto:

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

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

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

Firma del Oferente

CI. N°

Nombre de la firma (si corresponde)

CONCURSO DE OFERTAS N° 01/2019

ARRENDAMIENTO CON INVERSIÓN

EDIFICIOS VARIOS

ANEXO 2

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. Planilla de cómputo métrico y presupuesto detallado por cada rubro de la inversión.
2. Cronograma de Inversión Físico – Financiero detallado individualizando el monto total de la inversión en guaraníes y el plazo.
3. Descripción del uso y mantenimiento previsto para la Inversión Económica Comprometida así como el estado en que van a entregar las mismas luego de los 20 (veinte) años.

CONCURSO DE OFERTAS N° 01/2019

ARRENDAMIENTO CON INVERSIÓN

EDIFICIOS VARIOS

ANEXO 3

OFERTA - DOCUMENTAL

1. Para el caso de personas físicas será necesaria la presentación de lo siguiente:
 - 1.1. Fotocopia autenticada de la cédula de identidad del solicitante.
 - 1.2. 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.
 - 1.3. 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.
 - 1.4. Certificado de la Dirección General de Registros Públicos de no hallarse en interdicción judicial.
 - 1.5. Declaración Jurada de Activos, Pasivos, Ingresos y Egresos de los últimos 03 (tres) meses previos a la presentación de la Oferta.
 - 1.6. Declaración Jurada de no encontrarse incluido en el sistema de Informconf.
 - 1.7. 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.
 - 1.8. Certificado de antecedente policial y judicial.
2. Para el caso de personas jurídicas será necesaria la presentación de lo siguiente:
 - 2.1. Certificado de la Dirección General de Registros Públicos de no encontrarse en quiebra o en convocatoria de acreedores, ni en interdicción judicial.
 - 2.2. 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.
 - 2.3. Copia de C.I. autenticada de los representantes legales.
 - 2.4. Certificado de Cumplimiento Tributario.
 - 2.5. Copia autenticada de los documentos que acrediten las facultades del referente de la oferta para comprometer al oferente. Estos documentos pueden consistir en:
 - 2.5.1. Un poder suficiente otorgado por Escritura Pública (no es necesario que esté inscripto en el Registro de Poderes); o

CONCURSO DE OFERTAS N° 01/2019

ARRENDAMIENTO CON INVERSIÓN

EDIFICIOS VARIOS

- 2.5.2. 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.
- 2.6. Declaración Jurada de IVA de los últimos 3 meses previos a la apertura de la oferta presentados a la SET.
- 2.7. Declaración Jurada de Impuesto a la Renta de los últimos 3 ejercicios cerrados previos a la apertura de la oferta presentada a la SET.
- 2.8. Declaración Jurada de Activos, Pasivos, Ingresos y Egresos de los últimos 03 (tres) meses previos a la presentación de la Oferta.
- 2.9. Constancia de no adeudar aporte obrero patronal expedida por el Instituto de Previsión Social.