

**INSTITUTO DE PREVISIÓN SOCIAL**

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

# **BASES Y CONDICIONES**

## **CONCURSO DE OFERTAS**

**N° 01/2020**

### **ARRENDAMIENTO INMUEBLES VARIOS**

**Asunción – Paraguay**

**“AÑO 2020”**

## **1. GENERALIDADES**

### **1.1. Objeto**

El presente Concurso de Ofertas es a efectos de otorgar en arrendamiento con inversión y sin inversión 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% para los inmuebles destinados a uso como vivienda, e IVA 10% para los inmuebles destinados a uso de oficinas y otros, conforme al Anexo 4.

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 podría acogerse a periodos de gracia en el pago del canon mensual de hasta 24 (veinticuatro) meses.

## **2. CONDICIONES DE ARRENDAMIENTO**

- 2.1. El oferente tendrá la alternativa de presentar propuesta de inversión económica comprometida a ser introducida en el inmueble propiedad del Instituto, la cual será analizada conforme a la envergadura de dicha propuesta.
- 2.2. El contrato podrá tener una vigencia de hasta 20 (veinte) años prorrogables, siendo requisito la comunicación por escrito con 60 (sesenta) días de anticipación al vencimiento del vigente. En todos los casos la prórroga o renovación deberá ser aprobada expresamente por el Instituto de Previsión Social.
- 2.3. El arrendatario no tiene facultad de ceder, transmitir ni subarrendar total o parcialmente el inmueble arrendado, sin previa solicitud y bajo expresa autorización del Instituto de Previsión Social. Dicha autorización será emitida sólo en caso de que el Instituto perciba el 10% (diez por ciento) del monto de subarrendamiento.
- 2.4. Para la firma del contrato, el arrendatario deberá presentar una garantía de fiel cumplimiento del Contrato instrumentada en Póliza de Fiel Cumplimiento o Certificado de Depósito de Ahorro (CDA) en original, emitido por una entidad financiera de calificación A, por un periodo de vigencia hasta transcurrido los 60 (sesenta) 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.
- 2.5. El arrendatario se obliga a contratar Póliza de Seguro contra todo riesgo para todos los daños materiales que puedan sufrir todos los bienes incluidos en el contrato, (incluidos fenómenos naturales e incendio), que deberán estar vigentes a partir de la fecha del acta de entrega del inmueble y hasta la finalización del contrato. El seguro deberá ser proveído por compañías paraguayas legalmente habilitadas por el Banco Central, y con calificación mínima de A.
- 2.6. 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 trasferidas 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.
- 2.7. 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.

- 2.8. 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.
- 2.9. Todos los gastos realizados por el arrendatario en ningún caso serán reembolsados ni reconocidos por el Instituto como contrapartida o compensación de ningún concepto.
- 2.10. El Instituto no asume las responsabilidades emergentes por la falta de aprobación de los planos de obras por parte de los organismos habilitados al efecto, ni el incumplimiento de cualquier tipo de normativa relacionada con el arrendamiento, las cuales, a partir de la suscripción del contrato, pasarán a ser de exclusiva responsabilidad del arrendatario.
- 2.11. 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.
- 2.12. 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 (80%) de las inversiones comprometidas en tiempo y forma. En este caso el arrendatario renuncia expresamente a reclamar cualquier tipo de indemnización al Instituto.

### **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**

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

- 4.1. Formulario de presentación de oferta de arrendamiento ANEXO 1.
- 4.2. Oferta – Proyecto Propuesta con Inversión, la cual se detalla en el ANEXO 2
- 4.3. Oferta - Documental, la cual se detalla en el ANEXO 3.
- 4.4. Planilla Lista de Inmuebles disponibles para arrendamiento ANEXO 4.

### **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, ubicada en Palma 974 casi Colón.
- 5.2. Fecha: Las Ofertas serán recepcionadas durante 60 (sesenta) días a partir de la publicación del llamado en los medios masivos de comunicación, en horario de atención a los interesados. (07:15 hs. a 14:15 hs.)

- 5.3. Las ofertas serán presentadas en sobres cerrados, con la indicación del nombre y dirección del oferente, incluyendo correo electrónico y número telefónico.
- 5.4. 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**

### **6.1. Comité de Evaluación.**

Se constituirá un Comité de Evaluación, conformado por los funcionarios del Instituto y con la asistencia técnica profesional externa dependiente de la Dirección de Inversiones.

El Comité de Evaluación estará compuesto por los siguientes funcionarios técnicos del IPS a ser designados por el Departamento de Administración de Inmuebles:

- a) 1 (un) representante de la Dirección de Inversiones quien se encargará de la evaluación técnica.
- b) 1 (un) representante de la Sección de Tasaciones y Documentaciones Inmobiliarias, quien se encargará del análisis de la inversión financiera.
- c) 1 (un) representante de le Departamento de Administración de Inmuebles quien se encargará del análisis del canon de arrendamiento y elaboración del informe.
- d) 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.

6.2 El Instituto evaluará las ofertas tomando en consideración el monto de la inversión y canon de arrendamiento, en base a la conveniencia económica del IPS, cotejando la capacidad económica financiera del oferente.

### **6.3. Confidencialidad.**

Con la entregas 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.

### **6.4. Aclaración de Ofertas.**

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

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 cálculos en las propuestas podrán ser subsanados con las aclaraciones, y no implicaran 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. 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.

El tiempo transcurrido para los trámites administrativos, desde la presentación de la oferta hasta la publicación de la Resolución de Adjudicación, no deberá ser mayor a los 60 (sesenta) días corridos a contar desde la fecha de recepción de la oferta en las oficinas del Departamento de Administración de Inmuebles, dependiente de la Dirección de Inversiones del Instituto.

## **8. FIRMA DEL CONTRATO**

Toda adjudicación obligará al Instituto y al adjudicatario a formalizar el contrato respectivo dentro de los 30 (treinta) días corridos a contar desde la fecha 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 volver 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.

## ANEXO 1

### FORMULARIO DE PRESENTACIÓN DE OFERTA DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES VARIOS

Asunción, \_\_ de \_\_\_\_\_ de 2021

**Señor**

**Dr. Vicente Battaglia, 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 \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>, con una superficie de construcción de \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>, 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° \_\_\_\_\_.

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)

**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. Costo de la inversión en guaraníes.
2. Cronograma de Inversión Físico – Financiero individualizando el monto total de la inversión en guaraníes y el plazo.
3. Descripción del uso y mantenimiento previsto para la Inversión Económica Comprometida.

## 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
    - 2.5.2. Los documentos societarios que justifiquen la representación del firmante, tales como las actas de asamblea y/o de directorio.
  - 2.6. Declaración Jurada de IVA de los últimos 3 meses previos a la presentación 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 3 (tres) meses previos a la presentación de la Oferta.
    - 2.9. Constancia de no adeudar aporte obrero patronal expedida por el IPS