Instituto de Previsión Social
Consejo de Administración

Acta Nº 086/2024 de fecha 22 de octubre de 2024

RESOLUCIÓN C.A. Nº 086-028/2024

POR LA QUE SE APRUEBA LA ACTUALIZACIÓN DE LA RESOLUCIÓN C.A. N° 036-020/2013, DE FECHA 09 DE MAYO DE 2013, "POR LA QUE SE APRUEBA EL REGLAMENTO DE ARRENDAMIENTOS INMOBILIARIOS DEL INSTITUTO DE PREVISIÓN SOCIAL, POR EL CUAL SE REGLAMENTA EL PROCEDIMIENTO A SEGUIR EN LOS ARRENDAMIENTOS Y SUB-ARRENDAMIENTOS DE LOS INMUEBLES URBANOS Y SUB-URBANOS DESTINADOS A VIVIENDA Y/O AL FUNCIONAMIENTO O DESARROLLO DE ACTIVIDADES COMERCIALES, INDUSTRIALES, PROFESIONALES, DE ENSEÑANZA Y OTRAS, DE PROPIEDAD DEL INSTITUTO DE PREVISIÓN SOCIAL".

VISTO: El Expediente Digital identificado como CA/N° 2295/2024, recepcionado en la Secretaría del Consejo de Administración, en fecha 17 de octubre de 2024, el cual contiene la Nota Interna PR/GAF/Nº 445/2024, de fecha 08 de octubre de 2024, de la Gerencia Administrativa y Financiera, por la que se eleva a consideración de la Máxima Autoridad, la propuesta de actualización del Reglamento de Arrendamiento Inmobiliario y el Proyecto de Resolución, "POR LA QUE SE APRUEBA LA ACTUALIZACIÓN DE LA RESOLUCIÓN C.A. N° 036-020/2013, DE FECHA 09 DE MAYO DE 2013 "POR LA QUE SE APRUEBA EL REGLAMENTO DE ARRENDAMIENTOS INMOBILIARIOS DEL INSTITUTO DE PREVISIÓN SOCIAL, POR EL CUAL SE REGLAMENTA EL PROCEDIMIENTO A SEGUIR EN LOS ARRENDAMIENTOS Y SUB-ARRENDAMIENTOS DE LOS INMUEBLES URBANOS Y SUB-URBANOS DESTINADOS A VIVIENDA Y/O AL FUNCIONAMIENTO O DESARROLLO DE ACTIVIDADES COMERCIALES, INDUSTRIALES, PROFESIONALES, DE ENSEÑANZA Y OTRAS, DE PROPIEDAD DEL INSTITUTO DE PREVISIÓN SOCIAL"; y

CONSIDERANDO: Que, el Decreto - Ley N° 1860/50 "POR EL CUAL SE MODIFICA EL DECRETO - LEY N° 18071/1943, DE FECHA 18 DE FEBRERO DE 1943 DE CREACIÓN DEL INSTITUTO DE PREVISIÓN SOCIAL", aprobado por Ley N° 375/56 "POR LA CUAL SE APRUEBA EL DECRETO - LEY N° 1860/1950 DE FECHA 01 DE DICIEMBRE DE 1950, POR EL CUAL SE MODIFICA EL DECRETO - LEY N° 18071/1943, DE FECHA 18 DE FEBRERO DE 1943, DE CREACIÓN DEL INSTITUTO DE PREVISIÓN SOCIAL" y su modificatoria la Ley N° 98/92 "QUE ESTABLECE EL RÉGIMEN UNIFICADO DE JUBILACIONES Y PENSIONES Y MODIFICA LAS DISPOSICIONES DEL DECRETO - LEY N° 1860/50, APROBADO POR LA LEY N° 375/56 Y LAS LEYES COMPLEMENTARIAS N° 537/1958 DE FECHA 20 DE SETIEMBRE DE 1958, N°

Resolución C.A. - Página Web IPS

FDO.: DR. JORGE MAGNO BRÍTEZ ACOSTA, PRESIDENTE
DR. CARLOS ALBERTO PEREIRA OLMEDO / DR. ANIBAL MANUEL DE LOS RÍOS BOGADO
ECON. JOSÉ EMILIO ARGAÑA CONTRERAS / LIC. VÍCTOR EDUARDO INSFRÁN DIETRICH
SR. JOSÉ JARA ROJAS. MIEMBROS DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN
ABG. ANA MARÍA ANGÉLICA CASTRO AQUINO. Secretaria del Consejo de Administración

El presente instrumento es de carácter público, garantizando la transparencia de la gestión pública. Se podrá acceder al mismo de forma libre, conforme a la reglamentación legal vigente que rige la materia, en atención al principio de publicidad de la administración pública, con excepción de aquellos documentos que por su naturaleza, su acceso se encuentre restringido por la Ley.

430/1973 DE FECHA 28 DE DICIEMBRE DE 1973 Y N° 1286/1987, DE FECHA 4 DE DICIEMBRE DE 1987", en su Art. 13° establece: *"...El Consejo de Administración del Instituto ejerce la dirección y administración de la entidad de acuerdo con las facultades, deberes y responsabilidades siguientes: ...b) Dictar y reformar reglamentos internos del Instituto"*;

La Resolución C.A. N° 002-037/2024, de fecha 10 de enero de 2024, "POR LA QUE SE CONFORMA EL COMITÉ DE INVERSIONES" y la Resolución C.A. N° 006-012/2024, de fecha 31 de enero 2024, "POR LA QUE MODIFICA EL ART. 1° DE LA RESOLUCIÓN C.A. 002-037/2024, DE FECHA 10 DE ENERO DE 2024, POR LA QUE SE CONFORMA EL COMITÉ DE INVERSIONES DEL INSTITUTO DE PREVISIÓN SOCIAL";

La Resolución C.A. N° 066-009/2024, de fecha 03 de setiembre de 2024, "POR LA QUE SE MODIFICA EL ART. 1° DE LA RESOLUCIÓN C.A. N° 006-012/2024, DE FECHA 31 DE ENERO DE 2024, POR LA QUE SE MODIFICA EL ART. 1° DE LA RESOLUCIÓN C.A. N° 002-037/2024, DE FECHA 10 DE ENERO DE 2024, "POR LA QUE SE CONFORMA EL COMITÉ DE INVERSIONES DEL INSTITUTO DE PREVISIÓN SOCIAL";

Que, por Nota Interna C.A. N° 033-0381/2024, de fecha 16 de mayo de 2024, la Secretaría del Consejo de Administración entre otros puntos refirió: *"...b) Comité de Inversiones: Elevar a consideración del Consejo de Administración el Reglamento de Arrendamiento Actualizado..."*;

Que, la Gerente Administrativa y Financiera en su carácter de Coordinadora del Comité de Inversiones, en cumplimiento de lo mencionado precedentemente elevó a consideración de este Consejo la propuesta de Reglamento de arrendamientos inmobiliarios del Instituto de Previsión Social, por el cual se reglamenta el procedimiento a seguir en los arrendamientos y sub-arrendamientos de los inmuebles urbanos y sub-urbanos destinados a vivienda y/o al funcionamiento o desarrollo de actividades comerciales, industriales, profesionales, de enseñanza y otras, de propiedad del Instituto de Previsión Social, como resultado de los trabajos realizados conforme Actas N° 16 de fecha 17 de setiembre de 2024 y N° 17 de fecha 27 de setiembre de 2024;

Que, por Dictamen DIJ/DDC/N° 735/2024, de fecha 03 de octubre de 2024, el Departamento de Dictámenes y Contratos, de la Dirección Jurídica, concluyó cuanto sigue: *"Corresponde la*

Resolución C.A. - Página Web IPS

FDO.: DR. JORGE MAGNO BRÍTEZ ACOSTA, PRESIDENTE
DR. CARLOS ALBERTO PEREIRA OLMEDO / DR. ANIBAL MANUEL DE LOS RÍOS BOGADO
ECON. JOSÉ EMILIO ARGAÑA CONTRERAS / LIC. VÍCTOR EDUARDO INSFRÁN DIETRICH
SR. JOSÉ JARA ROJAS. MIEMBROS DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN
ABG. ANA MARÍA ANGÉLICA CASTRO AQUINO. Secretaria del Consejo de Administración

El presente instrumento es de carácter público, garantizando la transparencia de la gestión pública. Se podrá acceder al mismo de forma libre, conforme a la reglamentación legal vigente que rige la materia, en atención al principio de publicidad de la administración pública, con excepción de aquellos documentos que por su naturaleza, su acceso se encuentre restringido por la Ley.

eliminación de la fórmula propuesta en el Art. 32.2, dirigida a relevar el arrendatario inversor de la obligación de pago del canon diferencial (10%) sobre cada subarrendamiento, cuando el fin de la locación se dirija a dicha actividad; o en su caso prever expresamente que el Consejo tiene la potestad de no imponer cláusula de incremento por subarriendo cuando por naturaleza del negocio, la actividad principal del proyecto del arrendatario sea precisamente el subarriendo, lo que de ninguna manera afecta la conveniencia económica y social de la inversión siempre y cuando su rendimiento medio calculado se adecúe a la tasa de interés actual requerida";

Que, en la presente Sesión, la Máxima Autoridad procedió al análisis de los antecedentes señalados precedentemente y determinó aprobar la actualización de la Resolución C.A. N° 036-020/2013, de fecha 09 de mayo de 2013 "POR LA QUE SE APRUEBA EL REGLAMENTO DE ARRENDAMIENTOS INMOBILIARIOS DEL INSTITUTO DE PREVISIÓN SOCIAL, POR EL CUAL SE REGLAMENTA EL PROCEDIMIENTO A SEGUIR EN LOS ARRENDAMIENTOS Y SUB-ARRENDAMIENTOS DE LOS INMUEBLES URBANOS Y SUB-URBANOS DESTINADOS A VIVIENDA Y/O AL FUNCIONAMIENTO O DESARROLLO DE ACTIVIDADES COMERCIALES, INDUSTRIALES, PROFESIONALES, DE ENSEÑANZA Y OTRAS, DE PROPIEDAD DEL INSTITUTO DE PREVISIÓN SOCIAL", con modificaciones en el punto 10.3 **Mejora edilicia**, el cual se define como *"Remodelaciones, refacciones"*; y en cuanto al **MONTO (G.) en Inversión**, se establece que el porcentaje será: *"Igual o superior al 40% del valor del Inmueble"*. En consecuencia, dicho punto queda establecido conforme al Anexo a ser aprobado en virtud al Art. 1° de la presente disposición resolutiva;

Por tanto, en uso de sus atribuciones;

EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DEL
INSTITUTO DE PREVISIÓN SOCIAL

R E S U E L V E:

1°) Aprobar la actualización de la Resolución C.A. N° 036-020/2013, de fecha 09 de mayo de 2013 "POR LA QUE SE APRUEBA EL REGLAMENTO DE ARRENDAMIENTOS INMOBILIARIOS DEL INSTITUTO DE PREVISIÓN SOCIAL, POR EL CUAL SE REGLAMENTA EL PROCEDIMIENTO A SEGUIR EN LOS ARRENDAMIENTOS Y

Resolución C.A. - Página Web IPS

FDO.: DR. JORGE MAGNO BRÍTEZ ACOSTA, PRESIDENTE
DR. CARLOS ALBERTO PEREIRA OLMEDO / DR. ANIBAL MANUEL DE LOS RÍOS BOGADO
ECON. JOSÉ EMILIO ARGAÑA CONTRERAS / LIC. VÍCTOR EDUARDO INSFRÁN DIETRICH
SR. JOSÉ JARA ROJAS. MIEMBROS DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN
ABG. ANA MARÍA ANGÉLICA CASTRO AQUINO. Secretaria del Consejo de Administración

El presente instrumento es de carácter público, garantizando la transparencia de la gestión pública. Se podrá acceder al mismo de forma libre, conforme a la reglamentación legal vigente que rige la materia, en atención al principio de publicidad de la administración pública, con excepción de aquellos documentos que por su naturaleza, su acceso se encuentre restringido por la Ley.

RESOLUCIÓN C.A. N° 086-028/2024

SUB-ARRENDAMIENTOS DE LOS INMUEBLES URBANOS Y SUB-URBANOS DESTINADOS A VIVIENDA Y/O AL FUNCIONAMIENTO O DESARROLLO DE ACTIVIDADES COMERCIALES, INDUSTRIALES, PROFESIONALES, DE ENSEÑANZA Y OTRAS, DE PROPIEDAD DEL INSTITUTO DE PREVISIÓN SOCIAL", conforme al Anexo, el cual se encuentra refrendado por la Secretaria del Consejo de Administración, que consta de 20 (veinte) fojas y se adjunta a la presente Resolución.----------

2°) Establecer que los pliegos de bases y condiciones y demás documentaciones requeridas para los concursos de ofertas de arrendamiento de los inmuebles de renta, serán aprobadas por el Consejo de Administración para cada llamado.----------

3°) Derogar y dejar sin efecto, todas las Resoluciones anteriores que guardan relación con el Reglamento de Arrendamiento de Inmuebles de Renta propiedad del Instituto de Previsión Social, a partir de la fecha de la presente Resolución.----------

4°) Encomendar a la Dirección de Tecnología de la Información y de las Comunicaciones, la adecuación y posterior implementación en el Sistema Informático utilizado en el Departamento de Administración de Inmuebles, así como los ajustes que sean necesarios para la aplicación de la presente resolución.----------

5°) Establecer que la Gerencia Administrativa y Financiera, a través de la Dirección de Inversiones es la encargada de dar cumplimiento a la presente Resolución y de la integridad de todas las documentaciones.----------

6°) Comunicar a quienes corresponda y archivar. ----------

SC/mg/pb.-

FDO.: DR. JORGE MAGNO BRÍTEZ ACOSTA, PRESIDENTE
DR. CARLOS ALBERTO PEREIRA OLMEDO / DR. ANIBAL MANUEL DE LOS RÍOS BOGADO
ECON. JOSÉ EMILIO ARGAÑA CONTRERAS / LIC. VÍCTOR EDUARDO INSFRÁN DIETRICH
SR. JOSÉ JARA ROJAS. MIEMBROS DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN
ABG. ANA MARÍA ANGÉLICA CASTRO AQUINO. Secretaria del Consejo de Administración

Resolución C.A. - Página Web IPS

El presente instrumento es de carácter público, garantizando la transparencia de la gestión pública. Se podrá acceder al mismo de forma libre, conforme a la reglamentación legal vigente que rige la materia, en atención al principio de publicidad de la administración pública, con excepción de aquellos documentos que por su naturaleza, su acceso se encuentre restringido por la Ley.

ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES DE RENTA

CAPÍTULO I

Disposiciones Generales

Artículo 1. Ámbito de Aplicación

El presente reglamento regirá el arrendamiento y subarrendamiento de los inmuebles urbanos, suburbanos y rurales destinados a viviendas, y/o al funcionamiento o desarrollo de actividades comerciales, industriales, profesionales, de enseñanza u otras distintas de las especificadas, ya sean arrendados o subarrendados totalmente o por parte, que son propiedad del IPS, catalogados como Inmuebles de Renta.

Artículo 2. Situaciones Excluidas

Quedan excluidos del régimen del presente Reglamento el usufructo de los Inmuebles de Renta y/o Uso por algunas de las dependencias o servicios Administrativos o Médicos del IPS; los cuales, deberán ser tramitados en las oficinas administrativas y/o medicas respectivas. Así como los arrendamientos a Instituciones Públicas que tendrán un tratamiento acorde a las reglamentaciones administrativas vigentes.

Artículo 3. Regímenes Aplicables

a) Los arrendamientos de los inmuebles se regirán por las cláusulas y condiciones en el marco de lo establecido en el presente reglamento y supletoriamente por lo dispuesto en el Código Civil.
b) Las partes contratantes acuerdan que para todos los efectos legales se someterán a la competencia de los Juzgados y Tribunales de Paraguay, renunciando a cualquier otro fuero o jurisdicción.
c) Para todos los efectos legales del contrato, las partes constituyen domicilios en el lugar señalado en el contrato y en dichos domicilios surtirán efecto todas las notificaciones judiciales y extrajudiciales que se practiquen entre las partes. En caso de cambio de domicilio deberá ser comunicado fehacientemente y por escrito a la otra parte.
d) Las partes deberán señalar en el contrato una dirección electrónica a los efectos de realizar las notificaciones previstas en este reglamento, siempre que se garantice la autenticidad de la comunicación y de su contenido y quede constancia fehaciente de la emisión y recepción íntegras y del momento en que se hicieron.

Artículo 4. De la Potestad Especial Arrendaticia

Tanto las funciones administrativas arrendaticias, como todo acto institucional relacionado con las Inversiones Inmobiliarias del IPS, sean estos de planificación, organización, ejecución o actuación administrativa estarán a cargo del Departamento de Administración de Inmuebles, dependiente de la Dirección de Inversiones, a través de la Gerencia Administrativa y Financiera del IPS, quien elevará a consideración del Consejo de Administración todas las solicitudes de arriendo que ingresen al IPS que cuenten con el parecer favorable.

Resolución C.A. - Página Web IPS

Artículo 5. Definiciones

Para todos los efectos de este Reglamento debe entenderse como:

a) Viviendas urbanas y suburbanas: las primeras, aquellas unidades habitacionales que se encuentren físicamente ubicadas dentro del área de las ciudades, y las segundas, aquellas que sean edificadas en sus zonas de influencia, que se caractericen desde el punto de vista urbanístico como áreas de expansión, conforme a las respectivas Ordenanzas Municipales.
b) Terrenos baldíos: Inmuebles urbanos o rurales sin edificar.
c) Propiedad Horizontal: Pisos o departamentos de un edificio de una o más plantas, que sean independientes y tengan salida a la vía pública directamente o por un pasaje común, podrán constituir propiedad horizontal o pertenecer en condominio a varias personas.
d) Arrendador/Locador: Persona física o jurídica que da o cede una cosa en arrendamiento, en este reglamento IPS.
e) Arrendatario/Locatario: Persona física o jurídica que adquiere el uso de la cosa que se obliga a pagar.
f) Contrato de arrendamiento: Acuerdo por el cual dos partes se obligan recíprocamente, una a conceder el goce de un inmueble, total o parcialmente, y la otra a pagar por este goce un precio determinado en el contrato.
g) Canon de arrendamiento: Monto mensual que paga el arrendatario por el arrendamiento de una vivienda, local comercial o cualquier otro inmueble.
h) Periodo de Gracia: Plazo de exoneración de pago del canon mensual de arrendamiento.
i) Servicios Básicos y/o usos conexos: Servicios públicos domiciliarios y todos los demás inherentes al goce del inmueble y a la satisfacción de las necesidades propias de la habitación en el mismo.
j) Expensas comunes: Conjunto de gastos originados a consecuencia del mantenimiento normal de las propiedades horizontales, y que son sufragadas por los aportes obligatorios que realizan los copropietarios y/o arrendatarios.
k) Cláusula penal arrendaticia: Es la sanción prevista por las partes en virtud del incumplimiento de cualquiera de las cláusulas del contrato.
l) Inversión económicamente comprometida (IEC): Toda inversión de envergadura realizada en la estructura física, edilicia y/o derivadas para su instalación dentro del inmueble propiedad del IPS la cual resulta necesaria para su explotación.
m) Canon de arrendamiento o subarrendamiento esperado: Monto mensual de arrendamiento de referencia emitido por el organismo respectivo de acuerdo con lo establecido en el **Artículo 22. Determinación del canon de arrendamiento.**
n) Interesados: A los fines del procedimiento administrativo son todas aquellas personas naturales (físicas) o jurídicas que tengan interés personal, empresarial, legítimo y directo en arrendar una propiedad del IPS.

Artículo 6. Garantías

El arrendador exigirá al arrendatario garantías reales o personales por las obligaciones asumidas por éste.

Resolución C.A. - Página Web IPS

6.1 Garantía de Fiel Cumplimiento de Contrato

6.1.1 Una vez suscripto el contrato de arrendamiento, el arrendatario tendrá 30 días hábiles, contados a partir de la fecha de suscripción para presentar una garantía de fiel cumplimiento del contrato, instrumentada en un certificado de depósito de ahorro (CDA) emitido por una Entidad Financiera en moneda nacional o su equivalente en dólar americano al cambio establecido por el Banco Central del Paraguay a la fecha de la entrega del certificado debidamente endosado a favor del IPS o Póliza de Seguro de Caución emitida por una compañía de seguro habilitada por el Banco Central del Paraguay. Ambas entidades deberán contar con calificación mínima de A. Los documentos mencionados deberán estar endosados a favor del IPS y serán presentados con la nota de comunicación respectiva, recepcionada por la entidad emisora, por un monto equivalente a:

CATEGORÍA	MONTO (G.)
Inmuebles urbanos y suburbanos cuya explotación será destinada a vivienda.	Equivalente a 2 (dos) cánones de arrendamiento
Unidades/Dptos. de propiedad horizontal	
Inmuebles urbanos, suburbanos y rurales de superficie mayor a 1000 m^{2} y con inversión económica comprometida de gran envergadura	Equivalente a 4 (cuatro) cánones de arrendamiento o el monto igual o superior al 50% del valor de la propiedad.

6.1.2 La garantía de fiel cumplimiento del contrato, no podrá ser nunca imputable al pago de los cánones de arrendamientos.

6.1.3 Las garantías de fiel cumplimiento del contrato estarán sujetas a la actualización anual, conforme al ajuste del canon de arrendamiento. Comunicado el ajuste correspondiente de los canones, el arrendatario deberá presentar garantías instrumentadas en CDA y/o Pólizas de Seguros conforme a los nuevos montos establecidos.

6.1.4 Al finalizar la relación arrendaticia, una vez concluidas las verificaciones correspondientes, el arrendador deberá reintegrar al arrendatario, la suma recibida como garantía de fiel cumplimiento de contrato, siempre que dicha suma no sea requerida para reacondicionar el inmueble por hallarse en malas condiciones o no haya abonado lo establecido durante la vigencia del contrato, en cuyo caso se devolverá el remanante si lo hubiere.

6.1.5 Esta garantía solamente quedará cancelada con la devolución de la misma, por parte del arrendador al arrendatario, y el saldo de la garantía en cualquiera de sus formas que deba ser restituido al arrendatario al finalizar la relación arrendaticia, no devengará intereses.

6.2 Póliza de Seguro Contra Todo Riesgo Incluido Incendio

6.2.1 Una vez suscripto el contrato de arrendamiento, el arrendatario deberá contratar una Póliza de Seguro Contra Todo Riesgo Incluido Incendio, que deberá garantizar todos los riesgos que puedan presentarse durante la ejecución de los trabajos de mejoras, construcciones, instalaciones, inundaciones, desmoronamiento, movimiento de suelo, responsabilidad civil a personas o cosas, responsabilidad civil a bienes de terceros, remoción de escombros, maquinarias y equipos del contratista y que salvaguarde las instalaciones del IPS.

Resolución C.A. - Página Web IPS

6.2.2 El monto de la Póliza de Seguro Contra Todo Riesgo Incluido Incendio será estimado de la siguiente manera:

CATEGORÍA	MONTO (G.)
Inmuebles con edificación prexistente sin inversión económica comprometida	Monto equivalente a la edificación, hasta la finalización del contrato.
Inmuebles con edificación prexistente y con inversión económica comprometida	Monto **inicial** equivalente a la edificación existente, que deberá ir en aumento conforme a las etapas de ejecución establecidas en el cronograma físico-financiero de la inversión económicamente comprometida, hasta la finalización.
Inmuebles sin edificación preexistente, con inversión económica comprometida	Monto **inicial** equivalente a la inversión comprometida para el primer año de ejecución según cronograma físico-financiero, que deberá ir en aumento de acuerdo a las etapas de ejecución establecidas en el cronograma físico-financiero, hasta la finalización.

6.2.3 La Póliza de Seguro Contra Todo Riesgo Incluido Incendio deberá estar vigente en un plazo no mayor a 30 (treinta) días, contados a partir de la fecha de suscripción del contrato de arrendamiento por ambas partes, para dar cobertura a todos los daños materiales que pueda sufrir el inmueble, incluidos fenómenos naturales e incendios, hasta la finalización del contrato

6.2.4 El incumplimiento en la presentación de la Póliza de Seguro Contra Todo Riesgo Incluido Incendio, impondrá la pérdida del derecho de restitución de las garantías por parte del arrendador por causa imputable al arrendatario, previa intimación por escrito a fin de que la misma regularice tal situación en el plazo máximo de 30 (treinta) días corridos.

Artículo 7. Conservación Edilicia

Las pequeñas reparaciones tales como mantenimiento de cañerías, reposición de pinturas, mantenimiento de puertas y cerraduras, mantenimiento o reparación de las instalaciones eléctricas y sus artefactos, mantenimiento o reparación de la infraestructura existente y cualquier deterioro que sufra el inmueble como consecuencia del uso normal del mismo, serán de cargo del arrendatario, sin que ello implique reconocimiento alguno por parte del IPS.

Artículo 8. Obras de Mejora.

a) El arrendatario podrá realizar obras de mejora en el inmueble sujeto del contrato, para lo cual deberá indefectiblemente contar con la autorización del Consejo de Administración del IPS.

b) El arrendatario que se proponga realizar una obra deberá notificar por escrito al arrendador, al menos con 90 (noventa) días de antelación, su naturaleza, inicio, duración y coste previsible el cual deberá realizarse mediante un cronograma físico – financiero de la

Resolución C.A. - Página Web IPS

inversión a ser incorporada al inmueble con la planilla de cómputo métrico y presupuesto detallado por cada rubro de la inversión a ser realizada.

c) El arrendatario no podrá dar inicio a las obras de mejoras sin la debida autorización del Consejo de Administración para realizar las mismas.

Artículo 9. Obras del Arrendatario.

a) El arrendatario no podrá realizar obras que modifiquen la configuración edilicia sin ~~el~~ la resolución de aprobación por parte del Consejo de Administración del IPS. En ningún caso el arrendatario podrá realizar obras que provoquen una disminución en la estabilidad o seguridad edilicia.

b) Sin perjuicio de la facultad de resolver el contrato, toda obra que no haya sido autorizada por el Consejo de Administración del IPS, éste podrá exigir, al concluir el contrato, que el arrendatario reponga las cosas al estado anterior o conservar la modificación efectuada, sin que el arrendatario pueda reclamar indemnización alguna por ello.

c) Si, a pesar de lo establecido en el apartado a) de este artículo, el arrendatario haya realizado obras que han provocado una disminución de la estabilidad de la edificación o de la seguridad edilicia o sus accesorios, el IPS podrá exigir de inmediato la reposición al estado anterior.

Artículo 10. Periodos de Gracia.

10.1 Podrán otorgarse periodos de gracia para el inicio de pago del canon de arrendamiento en los siguientes casos:

a) Proyectos de arrendamiento con inversión económica comprometida (IEC) de gran envergadura, podrán ser atendidos con periodos de gracia, a los efectos de que el Arrendatario pueda cumplir con el desarrollo de sus proyectos, con los trámites municipales y ambientales requeridos, la que será imputada en forma diferida en el canon a partir de la finalización del periodo de gracia.

b) Compensación de deudas municipales del IPS canceladas por el Arrendatario, anteriores a la vigencia de su contrato, para el inicio de la ejecución de su proyecto de inversión.

c) Compensación de obras de refacción, remodelación de gran envergadura que hayan sido autorizadas por el Consejo de Administración del IPS, **conforme a lo establecido en el Artículo 9**, y que no constituyan reparaciones pequeñas **según lo establecido en el Artículo 7.**

10.2 El plazo del periodo de gracia estará sujeto al análisis técnico- financiero a realizarse por el Equipo de Trabajo; conformado de acuerdo al articulo 16.1° de este reglamento al resultado de rentabilidad que el proyecto arroje en su conjunto y no podrá superar al 20% del plazo contractual.

Resolución C.A. - Página Web IPS

10.3 Las inversiones serán consideradas de gran envergadura según la siguiente clasificación, definiendo también el plazo máximo contractual a ser otorgado:

Mejora edilicia	Categoría	MONTO (G.) en Inversión	Plazo máximo de Contrato
Remodelaciones, refacciones	Inmuebles urbanos y suburbanos pequeños y medianos destinados a viviendas y/o actividad comercial (mediana/pequeña).	Igual o superior al 40% del valor del Inmueble.	Proporcional hasta 10 años
	Unidades/Dptos. de propiedad horizontal		
Ampliaciones y/o construcciones nuevas	Inmuebles urbanos, suburbanos y rurales destinados a la explotación agroganadera, hotelería y/o actividad económica de gran envergadura	Igual o superior al 60% del valor del Inmueble.	Proporcional hasta 20 años

Artículo 11. Arrendatarios con Discapacidad

11.1 El arrendatario, previo pedido por escrito al Consejo de Administración del IPS, podrá realizar en el interior del inmueble aquellas obras o actuaciones necesarias para que pueda ser utilizada de forma adecuada y acorde a la discapacidad o su condición de adulto mayor tanto del propio arrendatario como de su cónyuge, de la persona con quien conviva de forma permanente en análoga relación de afectividad, o de sus familiares que con alguno de ellos convivan de forma permanente, siempre que no afecten a elementos o servicios comunes del edificio ni provoquen una disminución en su estabilidad o seguridad. La situación de minusvalía y su grado deberán ser declarados, de acuerdo con la normativa vigente, por los servicios públicos competentes.

11.2 El arrendatario, al término del contrato deberá restituir el inmueble en el estado anterior, si así lo exige el arrendador.

Resolución C.A. - Página Web IPS

CAPÍTULO II

Ofertas de Arrendamiento

Artículo 12. Ofertas de Arrendamientos

12.1 Todos los inmuebles de renta propiedad del IPS que se encuentren disponibles deben ser ofertados,a través de publicaciones en la página web del IPS, avisos de prensa, o cualquier otro medio de publicidad, a fin de que los interesados puedan participar en los llamados a Concurso de Ofertas, conforme a las condiciones establecidas en el presente reglamento.

Asimismo, el Consejo de Administración podrá incluir condiciones adicionales conforme a sus atribuciones.

12.2 Opción preferente es el derecho que tiene el Arrendatario para igualar o mejorar la oferta, con preferencia a cualquier tercero. Solo será acreedor con opción preferente el arrendatario que no haya incurrido en mora en un periodo superior al 30% de la vigencia de su contrato en forma acumulada y se encuentre en cumplimiento de todas las cláusulas contractuales con el IPS.

Artículo 13. Forma de Presentación de la Oferta.

El interesado en arrendar una propiedad del IPS deberá presentar el "Formulario de Solicitud de Arrendamiento", debidamente completado y firmado (documento original – Anexo I), suministrado por el Departamento de Administración de Inmuebles de la Dirección de Inversiones u obtenido de la página Web Institucional (www.ips.gov.py). Todos los espacios en blanco deberán ser llenados con la información solicitada y debe incluir todos los documentos indicados en el **Artículo 14. Documentaciones obligatorias** y en el **Artículo 15. Documentaciones Técnicas**, para los casos de ofertas de arrendamiento con inversión.

Artículo 14. Documentaciones Obligatorias.

Persona Físicas:

a) Fotocopia autenticada de la cédula de identidad del solicitante.
b) Certificado de antecedente policial y judicial, vigente.
c) Certificado de la Dirección General de Registros Públicos de no hallarse en interdicción judicial ni en convocatoria de acreedores.
d) Declaración Jurada de IVA de los últimos 3 (tres) meses previos a la apertura de la oferta presentados a la DNIT
e) Declaración Jurada de Impuesto a la Renta de los últimos 3 (tres) ejercicios cerrados previos a la apertura de la oferta presentada a la DNIT.
f) En caso de no ser contribuyente de impuestos, Certificado de no ser Contribuyente con emisión no mayor a 30 (treinta) días de la fecha de presentación de su oferta.
g) Declaración Jurada de Activos (Activos Corrientes y No Corrientes), Pasivos (Pasivos Corrientes y No Corrientes), Ingresos, Egresos y Utilidad Neta de Impuestos de los últimos 03 (tres) años previos a la presentación de la Oferta en caso de ser contribuyente
h) Declaración Jurada de no encontrarse incluido en el sistema de Inforconf y autorización expresa para solicitar información confidencial del oferente en el precitado sistema
i) 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.
j) Constancia de no adeudar aporte obrero patronal o de no estar inscripto, expedida por el IPS

Persona Jurídicas:

a) Certificado de la Dirección General de Registros Públicos de no encontrarse en quiebra o en convocatoria de acreedores, ni en interdicción judicial.
b) Copia autenticada de los documentos que acrediten la existencia legal de las personas jurídicas como la Escritura Pública de Constitución y Protocolización de los Estatutos Sociales, los cuales deberán estar inscriptos en la Sección Personas Jurídicas de la Dirección de los Registros Públicos.
c) Copia autenticada de los documentos que acrediten las facultades del oferente para comprometer al interesado. Estos documentos pueden consistir en: Un poder suficiente otorgado por Escritura Pública inscripto en el Registro de Poderes; o los documentos

Resolución C.A. - Página Web IPS

societarios que justifiquen la representación del firmante, tales como las actas de asamblea y de directorio en el caso de las sociedades anónimas.

d) Fotocopia autenticada de la cédula de identidad del/los representante/s legal/es de la empresa.
e) En el caso de que la oferta sea suscripta por otra persona en representación de la firma, se deberá acompañar documentos que acrediten las facultades del oferente que comprometan al interesado. Estos documentos pueden consistir en: Un poder suficiente otorgado por Escritura Pública inscripto en el Registro de Poderes; o los documentos societarios que justifiquen la representación del firmante, tales como las actas de asamblea y de directorio en el caso de las sociedades anónimas poder suficiente otorgado por Escritura Pública para presentar la oferta y representarlo.
f) Certificado de antecedente policial y judicial del/los representante/s legal/es de la empresa.
g) Declaración Jurada de IVA de los últimos seis (6) meses previos a la apertura de la oferta presentados a la DNIT.
h) Declaración Jurada de Impuesto a la Renta de los últimos tres (3) ejercicios cerrados previos a la apertura de la oferta presentada a la DNIT.
i) Balance General de los Últimos tres (3) ejercicios fiscales cerrados presentados a la DNIT.
j) Declaración Jurada de Activos (Activos Corrientes y No Corrientes), Pasivos (Pasivos Corrientes y No Corrientes), Ingresos, Egresos y Utilidad Neta de Impuestos de los últimos tres (3) años previos a la presentación de la Oferta.
k) Declaración Jurada de no encontrarse incluido en el sistema de Inforconf y autorización expresa para solicitar información confidencial del oferente en el precitado sistema
l) Certificado de Cumplimiento Tributario, vigente.
m) Constancia de no adeudar aporte obrero patronal o de no estar inscripto, expedida por el IPS. vigente.

Artículo 15. Documentaciones Técnicas Ofertas con Inversión

15.1 El oferente que presenta alternativas técnicas o inversiones en los bienes inmuebles deberá incluir las documentaciones, en el siguiente orden:

a) Memoria Explicativa (Describir las características del proyecto de inversión).
b) Plano de distribución física del anteproyecto en el cual se deberá determinar la posición de las instalaciones indicadas en el mismo, incluyendo el conjunto de planos de las inversiones comprometidas a desarrollar.
c) Plazo de ejecución de la inversión
d) Cronograma físico y financiero de la inversión, estableciendo el monto de la misma, el concepto, y la línea de tiempo en el cual se realiza la inversión.
e) Listado y descripción de la inversión a ser incorporada al inmueble del IPS. conforme a una planilla del costo de la inversión.
f) Periodo de plazo contractual solicitado.
g) En caso de que, la fuente de financiamiento sea externa para la inversión de capital necesario para el desarrollo de la inversión comprometida, el oferente deberá presentar la línea de crédito emitida por una entidad financiera de plaza
h) En caso de que se requiera, el IPS podrá solicitar documentos para una evaluación integral de la propuesta de inversión

Resolución C.A. - Página Web IPS

15.2 Las inversiones o mejoras que sean pasibles de ser transferidas al IPS al término del ciclo de vida del proyecto, deberán ser indicadas y valorizadas en forma separada del resto de la inversión programada.

CAPÍTULO III

Del Análisis Técnico de las Ofertas de Arrendamiento

Artículo 16. Procedimiento de Evaluación

16.1 Todas las propuestas de arrendamiento de los Bienes Inmuebles de Renta propiedad del IPS serán analizadas por un Equipo de Trabajo conformado por funcionarios designados por las siguientes áreas: Dirección de Inversiones, Dirección Jurídica y Dirección de Infraestructura, en el marco de cada Concurso de Ofertas.

16.2 En caso de no satisfacer las propuestas analizadas, a criterio del Equipo de Trabajo de evaluación,se podrá solicitar por escrito una mejora en las condiciones originales de la Oferta, mediante un mejoramiento de los cánones ofertados y/o de la inversión comprometida, a fin de buscar una mayor rentabilidad.

16.3 Antes de proceder a la evaluación detallada, el Equipo de Trabajo examinará las ofertas para confirmar que todos los documentos establecidos en el Art.15.1 hayan sido suministrados, debidamente completado y firmado. En caso de no haber cumplido con lo requerido en el Art. precitado, dichas ofertas serán eliminadas del concurso respectivo.

Artículo 17. Consultas y/o Aclaraciones

17.1 Todo oferente potencial podrá consultar y/o solicitar aclaración respecto al/los inmueble/s ofertado/s y/o a las condiciones de arrendamiento, por medio de correos electrónicos y/o consultas personales.

17.2 Las consultas y/o aclaraciones serán canalizadas a través del correo electrónico institucional del Departamento de Administración de Inmuebles: arrendamientos@ips.gov.py., salvo modificación, la cual deberá constar en página web del IPS.

El IPS responderá por dicho canal a todas las consultas y/o solicitudes de aclaraciones.

Artículo 18. Confidencialidad

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-calificación de las ofertas, ni sobre la recomendación de adjudicación del contrato hasta que el Consejo de Administración resuelva el contrato.

Artículo 19. Potestades.

Con el objeto de facilitar el proceso de revisión, evaluación, comparación y posterior calificación de ofertas de arrendamiento, el IPS podrá solicitar a los oferentes aclaraciones respecto de sus ofertas y/o documentaciones adicionales que estime conveniente, dichas solicitudes de aclaraciones y las respuestas de los oferentes se realizaran por escrito. Las aclaraciones de los oferentes que no sean en respuesta a aquellas solicitadas por el IPS no serán consideradas.

Resolución C.A. - Página Web IPS

Artículo 20. Propuesta del Equipo de Trabajo

El documento a ser presentado a consideración del Consejo de Administración del IPS para el arrendamiento del inmueble, deberá contener el análisis y las recomendaciones determinadas por el Equipo de Trabajo.

CAPITULO IV

Artículo 21. Adjudicación del Arrendamiento y Firma del Contrato

21.1 Emitida la resolución del Consejo de Administración por la cual se aprueba el contrato de arrendamiento, el Departamento de Administración de Inmuebles notificará al interesado quien deberá comparecer en un plazo no mayor a 20 (veinte) días hábiles siguiente a su notificación y previa presentación de documentación adicional que pudiere solicitarse por parte del Consejo de Administración del IPS. En caso de tratarse de funcionarios y/o jubilados y/o pensionados del IPS se requerirá obligatoriamente el descuento automático de salario o jubilación o pensión a ser autorizado por el interesado.

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

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

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

21.5 Si el arrendatario en un plazo de 20 días hábiles, por casos imputables al mismo no retirara el contrato, así como tampoco hace posesión del mismos, el IPS podrá, sin necesidad de comunicación escrita revocar la autorización y arrendar la propiedad a otro oferente interesado.

CAPÍTULO V

Del Canon de Arrendamiento

Artículo 22. Determinación del canon de arrendamiento.

22.1 La fijación de los cánones de arrendamiento de los inmuebles sujetos a regulación de conformidad con el presente Reglamento estará sujeta a la utilización de uno o la combinación de los siguientes métodos.El rendimiento obtenido por dichos métodos o la combinación no podrá ser inferior a la Tasa Real (IPC+ Tasa Actuarial).

a) **Método de Corrección Monetaria o de Actualización:** que se basa en obtener el valor de Alquiler, aplicando la corrección monetaria oficial determinada por la variación del índice de precio al consumidor (IPC), al valor vigente del alquiler
b) **Método de la Renta:** el valor locativo, es representado por una remuneración sobre el valor de la propiedad, calculada según una determinada tasa de interés compatible con

Resolución C.A. - Página Web IPS

las condiciones del inmueble, o tasa de mercado, tomando como base de cálculo la Tasa de Interés Actuarial del IPS.

c) **Método Comparativo:** se basa en determinar el valor del mercado del alquiler, a partir de la comparación con otros inmuebles semejantes, que básicamente son los siguientes: localización, tipo, tamaño, terminación o patrón constructivo (bajo, medio, alto) edad, posición relativa en el predio, garaje, entre otros.

22.2 Para la estimación del valor del inmueble a fin de la fijación del canon de arrendamiento, el organismo encargado deberá tomar en consideración algunos de los siguientes factores: Uso, tipo, categoría, características específicas, antigüedad, vida útil, calidad, estado de conservación, dimensiones aproximadas, ubicación, y todo aquel que se considere necesario, según criterio, para determinar el valor estimado del inmueble, además del revalúo y depreciación física por el periodo trascurrido.

22.3 Salvo pacto en contrario, el pago del canon de arrendamiento será mensual y habrá de efectuarse en los cinco primeros días del mes y por adelantado. En ningún caso podrá el arrendador exigir el pago anticipado de más de una mensualidad de renta.

22.4 El pago del canon mensual se efectuará exclusivamente por el sistema de pago de alquileres establecido por el IPS, por medio del extracto de cuenta y procesamiento electrónico de datos brindados por la empresa tercerizada contratada por el IPS para el efecto, o únicamente, en caso de no contar con una cuenta en el sistema financiero podrá realizar el pago a través de las bocas de cobranzas habilitadas para el efecto con el número de RUC o número de Cédula de Identidad.

22.5 El IPS queda obligado a entregar al arrendatario la factura correspondiente. En los casos que se acuerde los pagos, a través de entidades de cobros debidamente autorizadas por el IPS para el efectivo cumplimiento de la obligación de pago por el arrendatario, el documento que acredita su cumplimiento deberá detallar los conceptos que se abonan a fin de que el IPS entregue la factura correspondiente al arrendatario.

Resolución C.A. - Página Web IPS

Artículo 23. Actualización Del Canon De Arrendamiento

23.1 Durante la vigencia del contrato, el canon de arrendamiento solo podrá ser revisado por el arrendador en la fecha en que se cumplan doce meses de vigencia del contrato, en los términos fijados por este.

23.2 El arrendador ajustará el canon de arrendamiento conforme a la variación del Índice de Precios al Consumidor (IPC) del año inmediato anterior, emitido por el Banco Central del Paraguay, debiendo informar por escrito al arrendatario el monto del incremento y la fecha en que se hará efectivo el nuevo canon.

23.3 El canon de arrendamiento actualizado será exigible al arrendatario a partir del mes siguiente de la notificación recibida del locador.

Artículo 24. Interés Moratorio

Si por cualquier circunstancia, el arrendatario incumpliere la obligación del pago del canon de arrendamiento, dentro del plazo convenido, quedará obligado a satisfacer al IPS, los intereses moratorios calculados a una tasa del 24% anual, que en ningún caso podrá ser inferior a la **Tasa de Interés Activa Promedio Ponderada** del sistema bancario con base en lo establecido por el Banco Central del Paraguay, durante la vigencia de la relación arrendaticia.

Los intereses moratorios además devengarán el IVA del 10%, que deberá ser asumido enteramente por el arrendatario

Artículo 25. Intereses Punitorios

La tasa establecida para el interés punitorio, causada por el atraso en el pago de los cánones de arrendamiento será del 30% del interés moratorio.

Los intereses punitorios devengarán el IVA del 10% , que deberá ser asumido enteramente por el arrendatario

Artículo 26. Compensación de Renta por Mejoras cuando no hay Periodo de Gracia.

26.1 La realización de obras de mejoras por parte del arrendatario, siempre que cuente con la autorización expresa del Consejo de Administración del IPS, le dará derecho, salvo resolución en contrario, a solicitar la disminución del canon de arrendamiento. Se considerara la cuantía del capital invertido como factor para calcular la compensación del mismo

26.2 Para determinar la cuantía de la compensación del canon se tendrá en cuenta:

a) Canon esperado por el IPS, debiéndose contar con el valor estimado del inmueble objeto de interés, a fin de estimar el canon esperado, por una remuneración sobre el valor de la propiedad, calculada según una determinada tasa de renta compatible con las condiciones del inmueble, o tasa de mercado y que en ningún caso deberá ser inferior a la tasa de interés actuarial del IPS;
b) Monto de las reparaciones necesarias para su readecuación, conforme a planilla de las mejoras computables presentada por el arrendatario;
c) Compensación anual de las mejoras hasta un máximo equivalente del 40 % del canon vigente o lo establecido inicialmente.

26.3 La compensación del canon de arrendamiento se producirá desde el mes siguiente a aquel en el que se hayan finalizadas las obras y transferidas al IPS a cargo del arrendatario, y previa verificación directa, por los técnicos que designe el arrendador, del estado del inmueble, por la cuantía de aquélla, detallando los cálculos que conducen a su determinación y aportando copias de los documentos de los que resulte el coste de las obras realizadas. Una vez compensadas las obras de mejoras en el plazo establecido, se deberá estimar un nuevo canon de arrendamiento, teniendo en cuenta que el valor de estas mejoras será incorporado al procedimiento del cálculo del canon de arrendamiento. Las transferencias al IPS mencionadas en el presente articulo implican la cesión de la mejoras mediante un acta con la descripción y cuantificación de lo invertido por el arrendatario y arrendador a favor del IPS.

Artículo 27. Gastos Generales y de Servicios Individuales.

Los gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble, sus servicios, tasas especiales, cargas y responsabilidades que no sean susceptibles de individualización y que correspondan a la unidad edilicia arrendada o a sus accesorios, estarán a cargo del arrendatario desde la firma del contrato y no implicará reconocimiento alguno por parte del IPS. En edificios en régimen de propiedad horizontal, tales gastos serán los que correspondan a la unidad habitacional o comercial arrendada, en función de su cuota de participación

Resolución C.A. - Página Web IPS

CAPÍTULO VI

Del Contrato de Arrendamiento

Artículo 28. Plazo Mínimo y Máximo.

La duración del arrendamiento será pactada por las partes. El plazo comenzará a contarse desde la fecha de suscripción de contrato o desde la puesta del inmueble a disposición efectiva del arrendatario, si ésta fuere posterior, el cual se determinará a partir del acta de entrega del inmueble y por el término mínimo de un año y un máximo de veinte años.

Artículo 29. Prórroga del Contrato.

Si llegada la fecha de vencimiento del contrato, o de cualquiera de sus prórrogas, una vez transcurridos como mínimo un año de duración de aquel, ninguna de las partes hubiese notificado a la otra, al menos con 90 (noventa) días de antelación a aquella fecha, su voluntad de no renovarlo, el contrato se podrá prorrogar previa autorización del Consejo de Administración.

Artículo 30. Desistimiento del Contrato.

30.1 El arrendador podrá desistir/rescindir el contrato de arrendamiento, antes de su vencimiento, previo aviso al arrendatario, con una antelación de 60 (sesenta) dias calendarios.

30.2 El arrendatario podrá desistir del contrato de arrendamiento, siempre que comunique al arrendador con una antelación mínima de 60(sesenta) días calendarios. Se establecerá en el contrato que, para el caso de desistimiento, deberá el arrendatario indemnizar al arrendador con una cantidad equivalente a 2 (dos) mensualidades del canon de arrendamiento, en vigor por cada año del contrato que reste por cumplir.

Artículo 31. Muerte del Arrendatario.

31.1 En caso de muerte del arrendatario, podrán subrogarse en el contrato:

a) El cónyuge del arrendatario que al tiempo del fallecimiento conviviera con él.
b) La persona que hubiera venido conviviendo con el arrendatario de forma permanente en análoga relación de afectividad a la de cónyuge, durante, al menos, los doce meses anteriores al tiempo del fallecimiento, salvo que hubieran tenido descendencia en común, en cuyo caso bastará la mera convivencia.
c) Los descendientes del arrendatario que en el momento de su fallecimiento estuvieran sujetos a su patria potestad o tutela, o hubiesen convivido habitualmente con él durante los veinte y cuatro meses precedentes.
d) Los ascendientes del arrendatario que hubieran convivido habitualmente con él durante los veinte y cuatro meses precedentes a su fallecimiento.
e) Los hermanos del arrendatario en quienes concurra la circunstancia prevista en la letra anterior.
f) Las personas distintas de las mencionadas en las letras anteriores que sufran una capacidad diferente igual o superior al 65 por 100 (sesenta y cinco por ciento), siempre que tengan una relación de parentesco hasta el tercer grado colateral con el arrendatario y hayan convivido con éste durante los veinte y cuatro meses anteriores al fallecimiento.

31.2 Para todos los casos citados en el inciso **31.1** el Departamento de Administración de Inmuebles tramitará la suscripción de un nuevo contrato.

Resolución C.A. - Página Web IPS

31.3 Si al tiempo del fallecimiento del arrendatario no existiera ninguna de estas personas, el contrato de arrendamiento quedará extinto.

31.4 Si existiesen varias de las personas mencionadas, a falta de acuerdo unánime sobre quién de ellos será el beneficiario de la subrogación, regirá el orden de prelación establecido en el apartado a) salvo en que los padres adultos mayores serán preferidos a los descendientes. Entre los descendientes y entre los ascendientes, tendrá preferencia el más próximo en grado, y entre los hermanos, el de doble vínculo sobre el medio hermano. Los casos de igualdad se resolverán en favor de quien tuviera una discapacidad igual o superior al 65 por 100 (sesenta y cinco por ciento); en defecto de esta situación, de quien tuviera mayores cargas familiares y, en última instancia, en favor del descendiente de menor edad, el ascendiente de mayor edad o el hermano más joven.

31.5 El arrendamiento se extinguirá si en el plazo de treinta días desde la muerte del arrendatario el arrendador no recibe notificación por escrito del hecho del fallecimiento, con certificado registral de defunción, y de la identidad del subrogado, indicando su parentesco con el fallecido y ofreciendo, en su caso, un principio de prueba de que cumple los requisitos legales para subrogarse. Si la extinción se produce, todos los que pudieran suceder al arrendatario, salvo los que renuncien a su opción notificándolo por escrito al arrendador en el plazo del mes siguiente al fallecimiento. Si el arrendador recibiera en tiempo y forma varias notificaciones cuyos remitentes sostengan su condición de beneficiarios de la subrogación, podrá el arrendador considerarles deudores solidarios de las obligaciones propias del arrendatario, mientras mantengan su pretensión de subrogarse.

31.6 En arrendamientos cuya duración inicial sea superior a 2 (dos) años, las partes podrán pactar que no haya derecho de subrogación en caso de fallecimiento del arrendatario.

Artículo 32. Cesión de Contrato y Subarriendo

32.1 El Contrato no podrá ser cedido por el arrendatario sin la resolución de aprobación del Consejo de Administración del IPS. En caso de cesión, el cesionario se subrogará en la posición del cedente frente al arrendador. Por lo tanto, es nulo el subarrendamiento realizado sin la autorización expresa y escrita del Consejo de Administración del IPS.

32.2 Previa resolución del Consejo de Administración, el arrendador podrá subarrendar en las condiciones solicitadas, como consecuencia del subarriendo y de acuerdo con el contrato original no podrá ser reducido el arriendo establecido, que consistirá siempre en un incremento del 10% de canon vigente establecido en el Art. 23. De Actualización del Canon de Arrendamiento.

a) Uso habitacional, no podrá ser subarrendado;

b) Uso comercial, el mismo no tendrá limitación para el subarrendamiento

32.3 El Consejo de Administración se reserva el derecho de rechazar el subarrendamiento. Si el arrendatario incumpliere lo establecido en este inciso, facultará al IPS a la transferencia total y definitiva de las garantías de fiel cumplimiento que pudiese tener el contrato.

32.4 Los arrendatarios infractores de esta disposición serán pasibles de multas equivalentes al monto de hasta 6 (seis) meses del canon de arrendamiento, sin perjuicio de que el arrendador solicite la resolución del contrato y el desalojo.

Resolución C.A. - Página Web IPS

32.5 Para poder celebrar contratos de subarriendo, el arrendatario y el subarrendatario deberán contar con las habilitaciones y los permisos legales requeridos.

Artículo 33. Incumplimiento de Obligaciones.

33.1 El incumplimiento por parte del arrendatario de las obligaciones resultantes del contrato dará derecho al arrendador a exigir el cumplimiento de la obligación o a promover la resolución del contrato de acuerdo con lo dispuesto en el Código Civil.

33.2 Además, el arrendador podrá resolver de pleno derecho el contrato por las siguientes causas:

a) La falta de pago del canon de arrendamiento correspondiente a 2 (dos) meses reiterados o, en su caso, de cualquiera de las cantidades cuyo pago haya asumido o corresponda al arrendatario.
b) La falta de pago del importe de las garantías y de sus actualizaciones.
c) El subarriendo o cesión no autorizada por el IPS.
d) La realización de daños causados dolosamente en el inmueble o de obras no autorizadas por el arrendador.
e) Cuando en el inmueble tengan lugar actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas.

Artículo 34. Extinción del Arrendamiento.

El contrato de arrendamiento se extinguirá, además por las restantes causas contempladas en el presente Capitulo, por las siguientes:

a) Perdida del inmueble arrendado por causa no imputable al arrendador.
b) Declaración de quiebra de las partes, acordada por la autoridad competente.

Artículo 35. Toda Situación no Prevista en el Reglamento

Queda el Consejo de Administración del IPS facultado en uso de sus atribuciones, a resolver según las disposiciones legales vigentes, conforme a las condiciones más favorables para el IPS, sin que asista a ningún oferente derecho alguno ni reclamo posterior.

CAPÍTULO VII

Propiedad Horizontal

Artículo 36. Derecho de Dominio

Cada arrendatario será titular del dominio exclusivo de su piso o departamento y copropietario de las cosas de uso común y de aquellas necesarias para su seguridad. Se consideran comunes:

a) El terreno, cimientos, muros maestros, techos, patios solares, azoteas, pórticos, galerías y vestíbulos comunes, escaleras, puertas de entradas, jardines;
b) Instalaciones de servicios centrales como ascensores, montacargas, calefacción y refrigeración, aguas corrientes, gas, hornos incineradores de residuos, central telefónica;
c) Dependencia del portero y de la administración; y
d) Los tabiques o muros divisorios de las distintas unidades (administrativas, habitacionales, comerciales).

Resolución C.A. - Página Web IPS

La presente enumeración no es limitativa, debiendo en este caso determinarse el carácter común por convención de partes.

Artículo 37. Expensas Comunes

37.1 El derecho de cada arrendatario sobre las cosas comunes será proporcional al valor de su piso o departamento, el que será determinado, por el valor fijado por el IPS a los efectos del pago de las expensas comunes.

37.2 Cada arrendatario de una unidad horizontal está obligado al pago de los gastos que fuesen autorizados por el IPS para mejorar los espacios y cosas comunes, en proporción al valor de sus pisos o unidades.

Artículo 38. Uso de las Cosas Comunes

Cada arrendatario tiene el derecho de usar los bienes comunes conforme a su destino, sin menoscabar el derecho de los demás.

Artículo 39. Mantenimiento

Cada arrendatario es responsable de los gastos de conservación y reparación de su piso o unidad.

Artículo 40. Prohibiciones

Queda prohibido a cada arrendatario, inquilino u ocupante de las unidades:

a) Hacer modificaciones que puedan poner en peligro la seguridad del edificio y de los servicios comunes;
b) Cambiar o modificar la estructura edilicia externa;
c) Destinarlos a usos contrarios a la moral y buenas costumbres o a fines distintos a los previstos en este reglamento y los contratos respectivos;
d) Perturbar la tranquilidad de los ocupantes y vecinos con ruidos molestos y depositar mercaderías peligrosas para el edificio;

Artículo 41. Sanciones

El arrendatario, inquilino u ocupante que violare algunas de las prohibiciones contenidas en el **Artículo 40. Prohibiciones**, será sancionado con multas correspondientes a seis meses del canon de arrendamiento mensual. El administrador del edificio formulará la denuncia ante el Departamento de Administración de Inmuebles para el inicio de los trámites correspondientes.

Artículo 42. Administrador de Propiedades Horizontales

El Consejo de Administración del IPS tiene la potestad de designar un administrador de edificios, quien tendrá a su cargo lo siguiente:

a) Formular el presupuesto de gastos comunes de cada ejercicio y elevar a consideración para su aprobación por la Gerencia Administrativa y Financiera, el cual deberá contar con el análisis y conformidad de la Dirección de Inversiones. Por causas debidamente justificadas, el presupuesto de gastos comunes podrá ser modificado, con la aprobación

Resolución C.A. - Página Web IPS

de la Dirección de Inversiones y esta modificación deberá ser informada inmediatamente a la Gerencia Administrativa y Financiera.

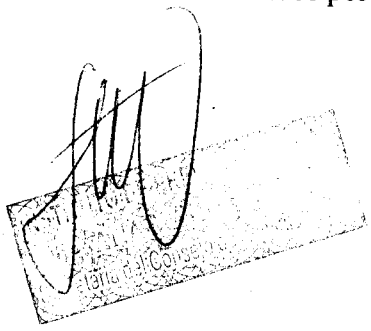
b) El cobro de las expensas comunes y la realización de las actividades necesarias para el mantenimiento de las áreas comunes, quien tendrá que realizar la rendición de cuentas de lo actuado ante la Dirección de Inversiones, con la aprobación de la Gerencia Administrativa y Financiera.
c) Elaborar un plan de mantenimiento y mejoras edilicias requeridas para preservar el estado de conservación del edificio/complejo edilicio.

En caso de ausencia de un administrador, el Dpto. de Administración de Inmuebles será la dependencia responsable de todas las tareas mencionadas en el presente Artículo.

Artículo 43. Potestad de arrendar

El IPS podrá arrendar el piso o el departamento disponible y constituir sobre los mismos derechos reales o personales, sin necesidad de requerir el consentimiento de los demás arrendatarios

Artículo 44. Aprobación de los contratos de arrendamientos de unidades horizontales
La Gerencia Administrativa y Financiera, en conjunto con la Dirección de Inversiones serán las encargadas de aprobar los contratos y renovaciones de arrendamientos de todas las unidades disponibles de las distintas unidades de este tipo de propiedades conforme a los modelos y canon autorizados por el Consejo de Administración.



Resolución C.A. - Página Web IPS

ANEXO I

SOLICITUD DE ARRENDAMIENTO

Asunción, _____de _____de 20…

SEÑOR
PRESIDENTE DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN
IPS DE PREVISION SOCIAL
Presente.

El que suscribe....., en representación (solo en caso de persona Jurídica) ..... con Cédula de Identidad N°....., domiciliado en..... y teléfono N°....., solicita en arrendamiento el inmueble propiedad del IPS, ubicado en la calle....., dejando constancia de que el mismo será destinado para.....

Al efecto, oferto en concepto de canon de arrendamiento mensual la suma de Gs, en (número y letras) .....

Manifiesto por la presente mi aceptación a todos los requerimientos, especificaciones y aspectos legales y administrativos establecidos en la legislación vigente del IPS.

Asimismo, me comprometo a cumplir con todas las documentaciones requeridas por el área técnica para la suscripción del contrato de arrendamiento de ser considerada viable mi solicitud. Entendiendo que la presentación de esta oferta no implica derecho alguno sobre la propiedad requerida y que el Consejo de Administración del IPS está en su derecho de rechazar mi oferta de no considerarla conveniente a sus intereses.

Atentamente.

Firma del Garante

Firma del Oferente

CI. N° /En representación de la firma

Resolución C.A. - Página Web IPS

ANEXO II

ACTA DE ENTREGA DE INMUEBLE PROPIEDAD DEL IPS

En....., a los ..... días del mes de ..... del año 20....., se constituyeron en ....., en representación del IPS., el funcionario....., con C.I. N° ....., dependiente del Departamento de Administración de Inmuebles del IPS y, de la otra parte, ..., con C.I. N° / R.U.C.N°. ..... (en adelante **LAS PARTES**) con la finalidad de efectuar la **ENTREGA DEL INMUEBLE** que se detalla a continuación bajo los siguientes términos:

PRIMERO. - Con fecha..... de ..... de 20....., las partes suscribieron el Contrato de Arrendamiento N°..... (En adelante el **CONTRATO**) respecto al **INMUEBLE** ubicado en....., identificado como Finca N°....., con Cta. Cte. Ctral. N°/Padrón N°..... de la Ciudad de.....

SEGUNDO. - De acuerdo con lo estipulado en el **CONTRATO**, las partes pactaron que la entrega del INMUEBLE, totalmente desocupado, se realizaría a través de la firma de un Acta de Entrega, en el estado en que se encuentra, a total satisfacción del arrendatario.

TERCERO. - El inmueble posee:
.....
.....
.....
.....
.....

Queda establecido en este extremo que se ha dado cumplimiento a lo pactado en el **CONTRATO,** estando ambas partes de acuerdo en todos y cada una de las disposiciones contenidas en la presente Acta, la que es suscrita en duplicado del mismo tenor.

Resolución C.A. - Página Web IPS

ANEXO III

ACTA RECEPCION DEL INMUEBLE PROPIEDAD DEL IPS

DATOS DEL INMUEBLE:

Finca N°.....
Cta. Cte. Ctral. N°.....
Ubicación: .....
Ciudad.....

En la ciudad de ....., a los ..... días del mes de .....de 20..., siendo las .....hs., concurren a la suscripción del presente Acta de Recepción de Inmueble, en representación del Departamento de Administración de Inmuebles del I.P.S.....
.....
....., y el arrendatario ....., con C.I. N° .....

Habiéndose constatado la identidad de los concurrentes y verificado la representatividad que los invisten, las partes dejan constancia de cuanto sigue: Que en el día y hora señalado los funcionarios del IPS reciben de parte de el/la Sr/Sra./Srta.....el inmueble propiedad del IPS en las condiciones que se detallan a continuación: (Dejar constancia de su estado de recepción con una breve descripción y/o inventario de las condiciones en que se encuentra la propiedad, más tomas fotográficas).
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

En prueba de conformidad, se suscribe el presente documento, en dos ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto. -

Resolución C.A. - Página Web IPS