Contrato N.° 126 /2022

Entre la *DIRECCION NACIONAL DE CORREOS DEL PARAGUAY*, domiciliada en 25 de Mayo N° 171 esquina Yegros, República del Paraguay, representada para este acto por el Señor Luis Fernando Servín Colman, con Cédula de Identidad N.°1.917.891, denominada en adelante la CONTRATANTE, por una parte, y, por la otra, la firma *INTERCAMBIOS MERCANTILES S.A.* domiciliada en Avenida República Argentina esquina Dr. Osvaldo Chavez, República del Paraguay, representada para este acto por Alberto Daher Acuña, con Cedula de Identidad N.° 500.299 y Karina Nadua Daher Acuña, con Cédula de Identidad N.° 930.837, denominada en adelante el PROVEEDOR, denominadas en conjunto "LAS PARTES" e, individualmente, "PARTE", acuerdan celebrar el presente "CONTRATO DE LOCACION DE INMUEBLE PARA SEDE CENTRAL DE LA DINACOPA", el cual estará sujeto a las siguientes cláusulas y condiciones:

1. OBJETO.

Este contrato tiene por objeto reglamentar los derechos y obligaciones entre las partes firmantes, en lo referente a la LOCACION DEL INMUEBLE PARA LA SEDE CENTRAL DE LA DINACOPA. ---

2. DOCUMENTOS INTEGRANTES DEL CONTRATO.

Los documentos contractuales firmados por las partes y que forman parte integral del Contrato son los siguientes:

(a) Contrato;
(b) El Pliego de Bases y Condiciones y sus Adendas o modificaciones;
(c) Las Instrucciones al Oferente (IAO) y las Condiciones Generales del Contrato (CGC) publicadas en el portal de Contrataciones Públicas;
(d) La oferta del Proveedor;
(e) La resolución de adjudicación del Contrato emitida por la Contratante y su respectiva notificación;

Los documentos que forman parte del Contrato deberán considerarse mutuamente explicativos; en caso de contradicción o discrepancia entre los mismos, la prioridad se dará en el orden enunciado anteriormente, siempre que no contradigan las disposiciones del Pliego de Bases y Condiciones, en cuyo caso prevalecerá lo dispuesto en este. ----------

3. IDENTIFICACIÓN DEL CRÉDITO PRESUPUESTARIO PARA CUBRIR EL COMPROMISO DERIVADO DEL CONTRATO.

El crédito presupuestario para cubrir el compromiso derivado del presente Contrato está previsto en el Presupuesto General de Gastos de La Nación 2022 asignado a la DINACOPA----------

4. PROCEDIMIENTO DE CONTRATACIÓN

El presente Contrato es del procedimiento del Llamado a Locación de Inmuebles Determinado N° 01/2022, para la LOCACION DE INMUEBLE PARA SEDE CENTRAL DE LA DINACOPA, convocado por la DIRECCION NACIONAL DE CORREOS DEL PARAGUAY. La adjudicación fue realizada según acto administrativo Resolución N°1243/2021/DINACOPA/DG/SG/DUOC ----------

5. PRECIO UNITARIO Y EL IMPORTE TOTAL A PAGAR POR LOS BIENES y/o SERVICIOS.

Nro. De Orden	Nro. De Ítem/ Lote	Descripción	Marca	Procedencia	Unidad de Medida	Cantidad	Precio Unitario	Monto Total
1	1	*Alquiler de Edificio*	*N/A*	*N/A*	*Meses*	*12*	*88.000.000*	***1.056.000.000***

Total: *1.056.000.000*

El monto total del presente contrato asciende a la suma de GUARANIES UN MIL CINCUENTA Y SEIS MILLONES. ----------

El Proveedor se compromete a proveer los Bienes a la Contratante y a subsanar los defectos de éstos de conformidad a las disposiciones del Contrato. ----------

La Contratante se compromete a pagar al Proveedor como contrapartida del suministro de los bienes y servicios y la subsanación de sus defectos, el Precio del Contrato o las sumas que resulten pagaderas de conformidad con lo dispuesto en las Condiciones Especiales del Contrato (CEC).----------

Abg. Luis Fernando Servín
Director General
DINACOPA

Abg. Victor A. Rivarola R.
Dpto. de Asuntos Legales
DUOC
Matrícula N° 13.749

Escaneado con CamScanner

6. VIGENCIA DEL CONTRATO. - El presente contrato será válido desde el 01 DE ENERO DE 2.022 AL 31 DE DICIEMBRE DE 2.022. NO HAY TACITA RECONDUCCION. La intención de prorrogar el plazo del contrato, deberá ser puesta de manifiesto por el LOCATARIO mediante una NOTA DE RENOVACION DE CONTRATO debidamente FIRMADA y remitida al PROPIETARIO, con una antelación mínima de no menos de 45 días antes de la fecha de vencimiento del presente CONTRATO, dando así su conformidad a las nuevas condiciones. La prórroga queda condicionada a la aceptación del PROPIETARIO. La continuación en la locación del inmueble por parte del LOCATARIO, así como la emisión de facturas por parte del PROPIETARIO no implicará prórroga del plazo de la locación, pudiendo el PROPIETARIO pedir el local en cualquier momento. Finalizada la locación, la devolución del local se hará en forma inmediata e improrrogable. En el caso en que el LOCATARIO no concurra al domicilio del PROPIETARIO con su CODEUDOR SOLIDARIO para la firma del nuevo CONTRATO, estará obligado a pagar al PROPIETARIO en concepto de GASTOS ADMINISTRATIVOS la suma de Gs. 30.000 (Guaraníes TREINTA MIL) por día de atraso contados a partir de la fecha de vigencia del nuevo CONTRATO. ----

7. PLAZO, LUGAR Y CONDICIONES DE LA PROVISIÓN DE BIENES. Los bienes deben ser entregados dentro de los plazos establecidos en el Cronograma de Entregas del Pliego de Bases y Condiciones, en la siguiente dirección: 25 de Mayo N.° 171 y Yegros. ----

8. ADMINISTRACIÓN DEL CONTRATO. La administración del contrato estará a cargo de: LA DIRECCION DE ADMINISTRACION Y FINANZAS de la DINACOPA. ----

9. FORMA Y TÉRMINOS PARA GARANTIZAR EL CUMPLIMIENTO DEL CONTRATO. La garantía para el fiel cumplimiento del contrato se regirá por lo establecido en las Condiciones Generales y Especiales del Contrato, la cual se presentará a más tardar dentro de los 10 (días) calendarios siguientes a la firma del contrato. La garantía de fiel cumplimiento debe ser equivalente al 10% del monto total del contrato. ----

10. MULTAS. Las multas y otras penalidades que rigen en el presente contrato serán aplicadas conforme con las Condiciones Especiales y Generales del Contrato. Llegado al monto equivalente a la Garantía de Fiel Cumplimiento de Contrato, la Contratante podrá aplicar el procedimiento de rescisión de contratos de conformidad al Artículo 59 inc. c) de la Ley N° 2.051/03 "De Contrataciones Públicas", caso contrario deberá seguir aplicando el monto de las multas que correspondan. ----

La rescisión del contrato o la aplicación de multas por encima del porcentaje de la Garantía de Cumplimiento del Contrato deberá comunicarse a la DNCP a los fines previstos en el artículo 72 de la Ley N° 2051/03 "De Contrataciones Públicas". ----

CLAUSULA PENAL. En caso de mora, el LOCATARIO está obligado a pagar desde el día siguiente al vencimiento mensual del alquiler, conforme lo establece la cláusula SEGUNDA, la Suma equivalente al 0,5% diario del monto del alquiler, por cada día de atraso, en concepto de gastos administrativos; independientemente al pago del alquiler y por el simple retardo en el cumplimiento de la obligación, no estando obligado el PROPIETARIO a recibir el importe correspondiente al alquiler si no fuere pagada la multa estipulada por ésta cláusula. En el caso que el LOCATARIO incurriere en retardo o mora en los pagos de cualesquiera de las obligaciones a su cargo, el PROPIETARIO no estará obligado en ningún caso a la aceptación de pagos parciales, pero si los aceptare, estos se imputaran en primer término a intereses, luego a multas y demás obligaciones accesorias y finalmente al precio de la locación comenzando siempre por los periodos más antiguos, cualquiera fuere la imputación que le hubiere dado el LOCATARIO. ----

11. CAUSALES Y PROCEDIMIENTO PARA SUSPENDER TEMPORALMENTE, DAR POR TERMINADO ANTICIPADAMENTE O RESCINDIR EL CONTRATO. Las causales y el procedimiento para suspender temporalmente, dar por terminado en forma anticipada o rescindir el contrato, son las establecidas en la Ley N° 2.051/03, y en las Condiciones Generales y Especiales del Contrato (CGC y CEC). ----

Si el LOCATARIO por cualquier motivo rescinde este contrato antes del plazo establecido o simplemente hiciese abandono del inmueble objeto del presente contrato, quedará automáticamente obligado a abonar al PROPIETARIO una indemnización equivalente al importe de DOS MESES de alquiler. Para la recepción del mismo se regirá por lo que se estipula en la cláusula DECIMO SEGUNDA, debiendo abonarse INDEPENDIENTEMENTE DE LA INDEMNIZACION el monto del alquiler correspondiente al inmueble hasta el día en que se proceda a dicha recepción. ----

Abg. Luis Fernando Servín
Director General
DINACOPA

Abg. Victor A. Rivarola R.
Dpto. de Asuntos Legales
DUOC
Matrícula N° 13.740

Escaneado con CamScanner

12. SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS. Cualquier diferencia que surja durante la ejecución de los Contratos se dirimirá conforme las reglas establecidas en la legislación aplicable y en las Condiciones Generales y Especiales del Contrato. ----------

13. OBLIGACIONES DE LAS PARTES. El inmueble objeto del presente Contrato se halla descripto y detallado en el INVENTARIO adjunto al Contrato de Locación N° 430/10, firmado en fecha 03 de Diciembre de 2.010. El LOCATARIO declara recibir dicho inmueble, con sus instalaciones eléctricas, de agua, pluviales, artefactos y herrajes en PERFECTAS CONDICIONES DE USO, FUNCIONAMIENTO y CONSERVACION. El LOCATARIO renuncia a hacer responsable al PROPIETARIO por cualquier inconveniente, molestias, daños o perjuicios que se produjeren por cualquier motivo en el inmueble arrendado. Se deja además, expresa constancia, que el mismo está con PINTURAS NUEVAS DE PAREDES, CIELORASOS Y ABERTURAS. El LOCATARIO se obliga a conservarlas en las mismas condiciones expresadas y a devolverlas al término de la locación en el mismo estado indicado, responsabilizándose de los daños y perjuicios que llegare a ocasionar al mismo o a sus instalaciones. El PROPIETARIO se reserva el derecho de efectuar inspecciones periódicas al inmueble, a efectos de constatar su buen uso y destino. ----------

Se conviene que cualquier reparación por desperfectos en grifos, registros, válvulas de inodoros, instalación eléctrica, limpieza y destranque de cañerías y canaletas durante el tiempo de ocupación del inmueble será por cuenta y cargo del LOCATARIO. El LOCATARIO toma a su cargo el riesgo por la utilización o manejo de cualquier artefacto, instalación o cualquier aparato de refrigeración o electricidad que esté en el inmueble arrendado o que fuera puesto en lo sucesivo, exonerando al PROPIETARIO de toda responsabilidad. ----------

El LOCATARIO no podrá introducir mejoras en el inmueble locado sin la expresa y detallada autorización escrita del PROPIETARIO. De existir la autorización, las mejoras a ser introducidas, en ningún caso podrán modificar las partes esenciales del inmueble, y el LOCATARIO correrá con todos los gastos y costos que ellas ocasionen. **Al termino de la locación, se consideraran incorporadas a la unidad locada y quedaran anexadas al inmueble todas las instalaciones y mejoras hechas por el LOCATARIO tanto en el espacio locado como en las áreas comunes, ya sean estas por adherencia o accesión, sin que el LOCATARIO tenga derecho a indemnización alguna para lo cual renuncia expresamente a cualquier reclamo o pago alguno por el costo de las mismas.** EN CASO DE INFRINGIR ESTA NORMA, el LOCATARIO pagará en concepto de MULTA el monto equivalente a 10 jornales mínimos diarios al PROPIETARIO, quien podrá exigirle el inmediato retiro o demolición de las modificaciones introducidas al local, responsabilizándose el LOCATARIO por cualquier daño que el mismo pueda sufrir en dicho procedimiento, debiendo reponer por su cuenta y orden en el mismo estado que el local se encontraba antes de las modificaciones. ----------

El destino que el LOCATARIO dará al inmueble locado será para uso OFICINAS bajo pena de rescisión del presente contrato, con prohibición expresa de: ----------

a) Utilizar para vivienda particular, deposito, restaurant, bar, night club, wiskeria y/o semejantes; ----------

b) LA CESION O SUBLOCACION total o parcial del inmueble; ----------

c) Poner alfombras con pegamentos en el piso; ----------

d) Usar el inmueble en forma total o parcial como depósito de mercaderías del cualquier índole o especie, y en caso de poseer el inquilino alguna de ellas es de responsabilidad exclusiva del mismo el deterioro por cualquier causa o circunstancia; ----------

e) Hacer reuniones políticas, gremiales, deportivas o de cualquier índole comprobada por simple inspección del PROPIETARIO. ----------

f) Acumular en las unidades arrendadas, o en cualquier área del Edificio, mercaderías, equipos o cualquier otro elemento que cargue en más de 150 Kg. (Ciento Cincuenta Kilogramos) por metro cuadrado de superficie. ----------

El LOCATARIO se obliga al pago de los servicios de consumo AGUA CORRIENTE (ESSAP), ENERGIA ELECTRICA (ANDE), SERVICIO TELEFONICO correspondiente a los Números: (021) 497-673, (021) 492-588, (021) 492-461, (021) 492-446 y (021) 492.594, y/o CUALQUIER SERVICIO PUBLICO o PRIVADO contratado para el local por mes vencido hasta el día que el PROPIETARIO tenga recibido el inmueble a su entera satisfacción y bajo constancia escrita, comprometiéndose el LOCATARIO a hacer entrega al PROPIETARIO de las facturas pagadas de todos los servicios citados anteriormente hasta el día del vencimiento del contrato, o a la fecha de rescisión del mismo. El recibo correspondiente a determinado periodo no hará presumir el pago de los periodos anteriores. ----------

La recepción del inmueble se realizará de la manera que se indica en ésta cláusula, no siendo aceptada ninguna otra forma de recepción: ----------

Abg. León Fernando Servín
Director General
DINACOPA

Abg. Victor A. Rivarola R.
Dpto. de Asuntos Legales
DUOC
Matrícula N° 13.749

Escaneado con CamScanner

A más tardar CUARENTA días antes del vencimiento del presente Contrato, el LOCATARIO acordará con el PROPIETARIO día y hora hábiles dentro de los siguientes SIETE días, la inspección para constatar el estado general del inmueble. ----------

Si el LOCATARIO lo deseare, el PROPIETARIO podrá hacerse cargo de la ejecución de dichas reparaciones, toda vez que el LOCATARIO abone por adelantado el total del PRESUPUESTO de las mismas. ----------

Una vez que el local se encuentre en condiciones de entrega y en perfecto funcionamiento todos sus accesorios, se procederá a la recepción del mismo el último día hábil antes del vencimiento del presente Contrato, previa presentación de las últimas facturas abonadas por los servicios de luz, agua, o cualquier otro servicio público o privado contratado para el local y las expensas comunes, debiendo además entregar al PROPIETARIO la suma que resulte necesaria para cancelar las facturas pendientes de pago.----------

En caso de no encontrarse el inmueble en las condiciones estipuladas a la fecha del vencimiento del contrato, el LOCATARIO está obligado al pago del monto correspondiente al NUEVO ALQUILER. El importe del nuevo alquiler que regirá para éste caso será comunicado al LOCATARIO con anticipación al vencimiento del contrato. QUEDA EXPRESAMENTE DETERMINADO QUE SOLAMENTE A PARTIR DE LA RECEPCION DEL INMUEBLE, CESAN LAS OBLIGACIONES derivadas del presente contrato y no con la mera desocupación del inmueble por parte del LOCATARIO.----------

EL LOCATARIO autoriza expresamente al PROPIETARIO a suprimirle los servicios de energía eléctrica, agua y otro cualquiera que le corresponda, en caso de mora de DOS MESES EN EL PAGO de cualquiera de las obligaciones dinerarias que asume en este contrato, previa intimación del PROPIETARIO al LOCATARIO para que cumpla en el plazo de 48 horas. El LOCATARIO renuncia expresamente a cualquier acción o derecho por los perjuicios que los cortes de servicio le pudieren originar. Asimismo, queda expresamente establecido el DERECHO DEL PROPIETARIO, EN CASO DE FALTA DE PAGO DE 3 MESES DE ALQUILER, AUSENCIA O INHABILIDAD DEL LOCATARIO A PROCEDER A LA APERTURA Y OCUPACION DEL INMUEBLE, realizando si existieren muebles o mercadería, un depósito judicial o notarial de los mismos. En dicho caso, correrán a cargo y cuenta del LOCATARIO todos los gastos que las gestiones ocasionaren. ----------

Queda terminantemente prohibido al LOCATARIO transferir, ceder total o parcialmente el presente contrato o el inmueble objeto del mismo, o realizar otros actos de similares efectos sin la previa y expresa autorización del PROPIETARIO, bajo sanción de rescisión de pleno derecho de este CONTRATO. En el caso que el PROPIETARIO otorgue autorización al efecto, previa aceptación de la solicitud presentada por el interesado, EL TRANSFIRIENTE y El LOCATARIO deberán abonar la suma de dinero equivalente al monto de DOS MESES de ALQUILER CADA UNO. ----------

El término de la presente locación; ya sea por vencimiento del plazo estipulado o por falta de pago de alquileres en la forma indicada en la cláusula SEGUNDA o cualquiera otra causa de rescisión de éste contrato, da derecho al PROPIETARIO para hacerse cargo de inmediato del inmueble y ocuparlo, para lo cual queda así expresamente autorizado por el LOCATARIO aunque éste estuviese ausente y el inmueble se hallare cerrado. ----------

El inmueble tiene instalada cinco líneas telefónicas, con los Números (021) 497-673, (021) 492-588, (021) 492-461, (021) 492-446 y (021) 492.594, que pertenecen al PROPIETARIO y serán usufructuadas por el LOCATARIO durante el tiempo de vigencia del presente Contrato. Los gastos que ello demande, así como las facturas mensuales por el uso de las mismas estarán a cargo del LOCATARIO hasta que el PROPIETARIO tenga recibido el Inmueble. Si durante el tiempo de ocupación del Inmueble existieran FACTURAS <u>por servicios telefónicos en MORA</u>, el PROPIETARIO queda expresamente facultado a pedir a COPACO la desconexión de la línea telefónica, corriendo los gastos de re-conexión por cuenta del LOCATARIO y no pudiéndose efectuar la misma sin autorización escrita del PROPIETARIO. Dicha desconexión conforme lo expresado anteriormente, no modificará en ninguno de sus términos el presente Contrato de Locación. ----------

A los efectos de dar cumplimiento a la Cláusula del Contrato en lo que respecta a la prórroga del mismo, el PROPIETARIO notificará las nuevas condiciones del contrato. Dicha NOTA deberá ser contestada por el LOCATARIO en el plazo perentorio e improrrogable que se fijó en la misma. En caso de aceptación de los términos para la renovación se deberá acompañar a la comunicación respectiva la solicitud de locación debidamente completada. ----------

Para todos los efectos del presente Contrato, el PROPIETARIO fija su domicilio en Avenida República Argentina esquina Osvaldo Chávez de la Ciudad de Asunción, y por su parte, el LOCATARIO lo hace en el inmueble arrendado, y es obligación del mismo comunicar por escrito al PROPIETARIO cualquier cambio de domicilio que realice, y hasta tanto no se haya recibido acuse de parte del PROPIETARIO, el citado Domicilio quedará subsistente para todos los efectos legales. ----------

Abg. Luis Fernando Servin
Director General
DINACOPA

Abg. Victor A. Rivarola R.
Dpto. de Asuntos Legales
DUOC
Matrícula N° 13.749

Escaneado con CamScanner

El LOCATARIO indemnizará al PROPIETARIO cualquier responsabilidad civil, multa, juicio, reclamo, demanda, gastos y/o acciones de cualquier naturaleza, que resulten de perjuicios o daños sufridos por personas o por la unidad objeto del presente contrato, donde se encuentre dicha unidad, ocasionados en un todo, o en parte, por un acto u omisión del LOCATARIO, de sus empleados, agentes, visitantes o terceras personas. ----------

Desde la firma del presente contrato y durante la vigencia del mismo y sus renovaciones, el LOCATARIO se obliga a tomar una póliza de seguro a su cuenta y cargo, endosada a nombre del PROPIETARIO, sobre los vidrios de su local. Caso contrario se hace personalmente responsable de cualquier daño que los mismos pudieran sufrir. ----------

El LOCATARIO se obliga a contratar los servicios de una Empresa Aseguradora por su cuenta y cargo y a su libre elección, contra terceros, incendio y contra todo otro eventual siniestro que el LOCATARIO considere de su interés precautelar. En el caso que el LOCATARIO no cumpla con esta cláusula contractual, el mismo se compromete a abonar al PROPIETARIO la suma que resultare de la valoración de los daños ocasionados al inmueble durante un eventual siniestro, y renuncia en este acto en forma expresa a toda y cualquier acción judicial y/o extrajudicial que eventualmente le pudiere corresponder iniciar en contra del PROPIETARIO por los eventuales siniestros que pudieran ocurrir.----------

El edificio cuenta con un ascensor cuyo servicio de mantenimiento mensual se OBLIGA a pagar el LOCATARIO, como así también los materiales y repuestos que sean necesarios para dicho efecto. Así mismo el edificio cuenta con 13 (trece) aparatos de aire acondicionado tipo cassette de 24.000 B.T.U., 10 (diez) aparatos de aire acondicionado tipo cassette de 18.000 B.T.U., 9 (nueve) aparatos de aire acondicionado tipo cassette de 48.000 B.T.U., 11 (once) aparatos de aire acondicionado tipo Split de 24.000 B.T.U., 9 (nueve) aparatos de aire acondicionado tipo Split de 18.000 B.T.U., 20 (veinte) aparatos de aire acondicionado tipo Split de 12.000 B.T.U. (todos nuevos con motores y evaporadores), cuyo mantenimiento anual igualmente queda a cargo del **Locatario debiendo éste presentar al Propietario los comprobantes correspondientes a dicho servicio.**----------

Para todos los efectos legales, judiciales y extrajudiciales emergentes directa o indirectamente de este Contrato, y de la relación locativa prevista en el mismo, las Partes se someten a la jurisdicción de los Tribunales de la Ciudad de Asunción, renunciando a cualquier otro fuero o jurisdicción. ----------

Sera por cuenta del LOCATARIO el pago de cualquier cargo por servicios que usufructúe o llegue a usufructuar en el inmueble, así como patentes, impuestos y tasas municipales derivados de la actividad comercial desarrollada en el local arrendado. ----------

EN TESTIMONIO de conformidad se suscriben 2 (dos) ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto en la Ciudad de Asunción República del Paraguay a los dos días del mes de enero del año dos mil veinte. ----------

Lease a los veintitres días del mes de marzo del año dos mil veintidos.

Sr. ALBERTO DAHER ACUÑA
REPRESENTANTE LEGAL
INTERCAMBIOS MERCANTILES S.A.

Sr. Luis Fernando Servin Colman
DIRECTOR GENERAL
DINACOPA

INTERCAMBIOS MERCANTILES S.A.

Sra. KARINA DAHER ACUÑA
REPRESENTANTE LEGAL
INTERCAMBIOS MERCANTILES S.A

Abg. Victor A. Rivarola R.
Dpto. de Asuntos Legales
DUOC
Matrícula N° 13.749

Escaneado con CamScanner