Contrato N° 21/2018

La CAJA DE JUBILACIONES Y PENSIONES DEL PERSONAL DE LA ANDE, domiciliada en Padre Cardozo N° 355, de la ciudad de Asunción, República del Paraguay, representada para este acto por el Ing. Félix Eladio Sosa Giménez, con Cédula de Identidad N° 1.643.127, designado como Presidente según Decreto N° 4.224/15 del 16 de octubre de 2015, denominada en adelante la CONTRATANTE, por una parte, y por la otra, la firma GONZALEZ PROPIEDADES del Arq. Carlos Gonzalez, domiciliada en Colón N°1680 casi París de la ciudad de Asunción, República del Paraguay, representada en este acto por el Arq. Carlos Ramón González Caballero, con Cédula de Identidad N° 650.951, en su carácter de propietario, denominada en adelante el PROVEEDOR, denominadas en conjunto "LAS PARTES" e, individualmente, "PARTE", de común acuerdo convienen en celebrar el presente CONTRATO DE SERVICIO DE ADMINISTRACION DE PROPIEDADES, que se regirá por las siguientes cláusulas y condiciones:

1) OBJETO.

El presente Contrato tiene por objeto establecer las obligaciones que asumen LA CONTRATANTE y EL PROVEEDOR, en adelante también llamados LAS PARTES, en relación a la provisión del Servicio de Administración de Propiedades, adjudicado en el marco de la Contratación Directa N° 12/18 convocada por LA CONTRATANTE.

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 y modificaciones;
c) Las Instrucciones a los Oferentes (IAO) y las Condiciones Generales del Contrato (CGC) publicadas en el portal de Contrataciones Públicas;
d) Los datos cargados en el SICP (reporte);
e) La oferta del proveedor;
f) La Resolución de Adjudicación del Contrato emitida por la convocante y su respectiva notificación;

Los documentos que forman parte del Contrato deberán considerarse mutuamente explicativos; en caso de contradicción o diferencia entre los mismos, la prioridad de los mismos será 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 conforme al Certificado de Disponibilidad Presupuestaria vinculado al Programa Anual de Contrataciones (PAC) con el ID N° 344776.

4) PROCEDIMIENTO DE CONTRATACIÓN

El presente Contrato es el resultado del procedimiento de Contratación Directa N° 12/18, convocado por la Caja de Jubilaciones y Pensiones del Personal de la ANDE. La adjudicación fue realizada según Resolución N° 628/18 Acta 2.324 del 21 de noviembre de 2018.

5) PRECIO UNITARIO Y EL IMPORTE TOTAL A PAGAR POR LOS SERVICIOS

5.1 Tabla de honorarios:

Nro. De Orden	Nro. de Ítem	DESCRIPCIÓN	PORCENTAJE HONORARIOS SOBRE CADA INMUEBLE	MONTO MINIMO	MONTO MÁXIMO
1	1	Servicio de Administración de Propiedades Inmobiliarias - Alquileres	6%	20.000.000	40.000.000
2	2	Servicio de Administración de Propiedades Inmobiliarias - Ventas	2%	13.000.000	26.000.000

***Monto mínimo total**	**Gs. 33.000.000.-**
***Monto máximo total**	**Gs. 66.000.000.-**

5.2 El monto mínimo del presente contrato asciende a la suma de Gs. 33.000.000 (Guaraníes treinta y tres millones) y el monto máximo es de Gs. 66.000.000 (Guaraníes sesenta y seis millones).

5.3 En concepto de honorarios profesionales de EL PROVEEDOR, del Item Nº 1, se establece el 6% (seis por ciento) IVA incluido, sobre el precio del alquiler de los inmuebles administrados, para cuyo cobro LA ADMINISTRADORA presentará una planilla de liquidación de los importes recaudados, a más tardar para el día 10 (diez) de cada mes posterior a la planilla correspondiente, detallando: locatario, individualización del local, mes al que corresponde el importe del alquiler recaudado, importe por cada local, importe total, e importe correspondiente a sus honorarios profesionales.

5.4 Por sus honorarios (Item N°1) EL PROVEEDOR presentará una factura, que será abonada por LA CONTRATANTE al momento del ingreso por parte de EL PROVEEDOR de la suma total de los alquileres recaudados según la planilla de liquidación. LA CONTRATANTE facturará mensualmente a EL PROVEEDOR por el importe total de los alquileres devengados correspondientes a los inmuebles administrados por ésta última.

5.5 En concepto de honorarios profesionales de EL PROVEEDOR, del Item Nº 2, se establece el 2% (dos por ciento) IVA incluido, sobre el monto efectivamente ingresado a la CONTRATANTE en concepto de venta de inmuebles. EL PROVEEDOR presentará una factura, que será abonada por LA CONTRATANTE, en Tesorería Institucional, dentro del plazo de 10 días posteriores a la presentación de cada factura por venta de inmuebles. El monto de la factura resultará de la aplicación del porcentaje establecido para los casos de ventas, al monto ingresado a la CONTRATANTE en concepto de la venta del inmueble en cuestión.

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

5.7 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).

6) VIGENCIA DEL CONTRATO

El plazo de vigencia de este Contrato es desde la fecha de suscripción, y por el período de treinta y seis meses.

7) PLAZO, LUGAR Y CONDICIONES DE LA PROVISIÓN DEL SERVICIO

7.1 Los servicios deben ser ejecutados dentro de los plazos establecidos en el Cronograma de Entregas del Pliego de Bases y Condiciones, en la siguiente dirección: Padre Cardozo N°355 entre España y De las Residentas.

7.2 EL PROVEEDOR podrá dar en locación por medio de contrato escrito y en representación de LA CONTRATANTE los inmuebles a detallarse en los anexos que debidamente firmados por ambas partes forman parte integrante de este contrato.

7.3 Los precios a fijarse en concepto de alquiler de los inmuebles serán convenidos entre LA CONTRATANTE Y EL PROVEEDOR por escrito, pudiendo los mismos modificarse de común acuerdo y en forma escrita, siempre conforme a los precios manejados dentro del mercado inmobiliario y de acuerdo a la situación económica en general. Así mismo, LA CONTRATANTE autoriza a EL PROVEEDOR a colocar carteles promocionales en dichos inmuebles.

7.4 EL PROVEEDOR tendrá la facultad de exigir fianzas, cauciones por daños y perjuicios, indemnizaciones y los gastos por reparaciones a los locatarios o terceros, siempre con el consentimiento y autorización de LA CONTRATANTE.

7.5 EL PROVEEDOR queda facultada a celebrar, rescindir, modificar, renovar o prorrogar los contratos de locación, previo consentimiento de LA CONTRATANTE.

7.6 EL PROVEEDOR podrá recaudar los alquileres y toda suma derivada de la locación, otorgando y firmando los recibos correspondientes. En concepto de depósito de garantía exigirá a los locatarios el equivalente a 2 (dos) meses de alquiler.

7.7 Los gastos necesarios para la conservación del inmueble administrado estarán a cargo de la CONTRATANTE. LA CONTRATANTE deberá encargarse del mantenimiento de los inmuebles.

7.8 Estará a cargo de LA CONTRATANTE abonar los gastos de publicidad de los inmuebles administrados, por un monto que la misma aprobará en cada caso, mientras los inmuebles se encuentren desocupados, por el plazo de tres meses. Si cumplido ese plazo no se alquila el inmueble, quedará solamente el cartel de publicidad en el mismo, suspendiéndose la publicación en periódicos.

7.9 Por el atraso en el pago de los alquileres, se establece una multa de Gs. 5.000 (Guaraníes cinco mil) por día, a partir de día 06 (seis) de cada mes.

7.10 Los inmuebles a ser administrados por EL PROVEEDOR serán entregados a la misma bajo inventario detallado de todo lo existente en cada uno de ellos, como ser muebles, instalaciones, y otros.

7.11 EL PROVEEDOR enviará a la CONTRATANTE una copia de cada contrato que celebre con los locatarios, una vez que los mismos sean debidamente firmados por las partes.

7.12 Se deja expresa constancia, que mientras los inmuebles se encuentren desocupados y ofertándose para su locación, como también durante el período de locación, cualquier caso de pérdidas, deterioros o daños por causa de fuerza mayor o fortuitos, robos, hurtos y cualquier hecho vandálico, acción u omisión de cualquier naturaleza, hechos por terceros en el inmueble, muebles y accesorios, penados por las leyes nacionales vigentes, EL PROVEEDOR, sus directivos, y éstos últimos además; en forma personal, quedan exentos de toda responsabilidad y obligación sea judicial o extrajudicialmente de cualquier jurisdicción en los hechos referidos por constituir actos imprevistos e inevitables realizados por personas ajenas a la administración. EL PROVEEDOR comunicará por escrito a LA CONTRATANTE la fecha de desocupación de los inmuebles administrados.

8) ADMINISTRACIÓN DEL CONTRATO.

La administración del contrato estará a cargo del Departamento Administrativo de LA CONTRATANTE.

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 debera

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".

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).
Cualquiera de las partes podrá rescindir este contrato antes de su vencimiento, mediante una comunicación escrita previa con 30 (treinta) días de anticipación. La parte que no estuviere de acuerdo con la rescisión solicitada por la otra, podrá pedir la reconsideración de la medida adoptada. En cualquiera de los casos, la rescisión anticipada o por vencimiento del plazo convenido por este contrato no implicará obligaciones o responsabilidades posteriores para las mismas.

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.
De no existir acuerdo, las partes contratantes someterán las diferencias que puedan surgir en el cumplimiento, aplicación e interpretación de este Contrato a los Tribunales Paraguayos, estableciéndose a dicho fin la jurisdicción de los Tribunales en lo Civil y Comercial de la Ciudad de Asunción, Capital de la República del Paraguay.

13) ANULACIÓN DE LA ADJUDICACIÓN

Si la Dirección Nacional de Contrataciones Públicas resolviera anular la adjudicación de la Contratación debido a la procedencia de una protesta o investigación instaurada en contra del procedimiento, y si dicha nulidad afectara al Contrato ya suscrito entre LAS PARTES, el Contrato o la parte del mismo que sea afectado por la nulidad quedará automáticamente sin efecto, de pleno derecho, a partir de la comunicación oficial realizada por la D.N.C.P., debiendo asumir LAS PARTES las responsabilidades y obligaciones derivadas de lo ejecutado del contrato.

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 al día ...doce..... del mes de diciembre del año dos mil dieciocho.

Arq. Carlos R. González Caballero
EL PROVEEDOR

Ing. Félix E. Sosa Giménez
LA CONTRATANTE

Anexo 1 - Inmuebles a ser administrados

N° ORD.	EDIFICIO N°	DIRECCION	CIUDAD	OBSERVACIONES
1	C – 4	ESPAÑA Nº 1111 C/ PADRE CARDOZO	ASUNCION	TERRENO SUPERFICIE: 3.425 m2
2	C – 17(1)	AVDA. MCAL.LOPEZ y 5 DE SETIEMBRE (FRENTE A LA UNA)	SAN LORENZO	TERRENO SUPERFICIE: 12.800,48 m2
3	C - 26	VILLA NARANJATY	CAPIATA	VIVIENDA EN BUENAS CONDICIONES SUPERFICIE DEL TERRENO : 360 m2
4	C - 29	ESPAÑA N° 1165 C/ PADRE CARDOZO	ASUNCION	LOCAL PARA COMERCIO EN BUENAS CONDICIONES SUPERFICIE DEL TERRENO: 493 m2
5	C - 68	TTE. INSAURRALDE Nº 582 E/GRAL GENES Y CURUPAYTY Bº ALEGRE	GUARAMBARE	VIVIENDA – SUPERFICIE DEL TERRENO 630 m2

CAJA DE JUBILACIONES Y PENSIONES DEL PERSONAL DE LA ANDE

GONZALEZ PROPIEDADES
Carlos R. González Caballero
ARQUITECTO