CONTRATO Nº 16/13

Entre la Caja de Jubilaciones y Pensiones del Personal de la Administración Nacional de Electricidad, en adelante LA PROPIETARIA, entidad autárquica que se rige por la Ley Nº 71 del 26 de diciembre de 1968 y sus modificaciones por Leyes Nº 1042/83 y 1300/87, con RUC Nº 80000954-1, representada por el Ing. Darío Eulogio Núñez González, con Cédula de Identidad Policial Nº 366.191, designado como Presidente según Decreto Nº 8.164, del 30 de diciembre de 2.011, con domicilio legal y especial en la calle Padre Cardozo Nº 355 de Asunción, por una parte y, por la otra, la firma GONZALEZ PROPIEDADES del Arq. Carlos Ramón González Caballero con RUC Nº 650951-7, con domicilio en la calle Avda. Colón Nº 1.680 c/París de la ciudad de Asunción, en adelante LA ADMINISTRADORA, representada en este acto por el Arq. Carlos Ramón González Caballero, con Cédula de Identidad Nº 650.951, en su carácter de Propietario, de común acuerdo convienen en celebrar el presente contrato de prestación de Servicios de Administración de Inmuebles, autorizado por el Consejo de Administración de la Caja según Resolución Nº 126/13, Acta Nº 2.018 del 06 de marzo de 2.013, que se regirá por las siguientes cláusulas:

PRIMERA: La PROPIETARIA a través del presente contrato autoriza a LA ADMINISTRADORA para que en su nombre y representación administre, en forma exclusiva, única e irrevocable, inmuebles de su propiedad, por el plazo de dos (2) años, desde la fecha de suscripción del presente contrato. Para la ampliación de este plazo será necesaria la suscripción de otro contrato. No se permite entre las partes la prórroga tácita del mismo.

SEGUNDA: La propuesta económica presentada por LA ADMINISTRADORA en su oferta, y el Pliego de Bases y Condiciones del llamado, integran el presente Contrato y constituyen partes esenciales del mismo, como si en él fueran incluidos o redactados.

TERCERA: En concepto de honorarios profesionales de la ADMINISTRADORA se establece el 7% (siete 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.

En caso de existir locatarios que no efectúen los pagos establecidos, y el ingreso de los importes recaudados por LA ADMINISTRADORA en un mes determinado se realice excluyendo las cuotas correspondientes a dichos locatarios, en el mes siguiente en que se produzca el ingreso de cuotas atrasadas LA ADMINISTRADORA deberá presentar una planilla adicional en la que se registrarán las fechas de cobro de las cuotas atrasadas, anexando fotocopias de los comprobantes respectivos, de tal forma a determinar los días de atraso y el monto total cobrado por LA ADMINISTRADORA en concepto de multa, establecida en la Cláusula Décimo Primera del presente Contrato. Del monto total citado, percibido en concepto de multas, el 70% le corresponderá a LA ADMINISTRADORA, y el 30% restante a LA PROPIETARIA.

Por sus honorarios LA ADMINISTRADORA presentará una factura, que será abonada por LA PROPIETARIA al momento del ingreso por parte de LA ADMINISTRADORA de la suma total de los alquileres recaudados según la planilla de liquidación. LA PROPIETARIA facturará mensualmente a LA ADMINISTRADORA por el importe total de los alquileres devengados correspondientes a los inmuebles administrados por ésta última.

CUARTA: LA ADMINISTRADORA podrá dar en locación por medio de contrato escrito y en representación de LA PROPIETARIA los inmuebles a detallarse en los anexos que debidamente firmados por ambas partes forman parte integrante de este contrato.

QUINTA: Los precios a fijarse en concepto de alquiler de los inmuebles serán convenidos entre LA PROPIETARIA Y LA ADMINISTRADORA 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 PROPIETARIA autoriza a LA ADMINISTRADORA a colocar carteles promocionales en dichos inmuebles.

SEXTA: LA ADMINISTRADORA 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 PROPIETARIA.

SEPTIMA: LA ADMINISTRADORA queda facultada a celebrar, rescindir, modificar, renovar o prorrogar los contratos de locación, previo consentimiento de LA PROPIETARIA.

OCTAVA: LA ADMINISTRADORA 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.

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

DECIMA: Estará a cargo de LA PROPIETARIA 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.

DECIMO PRIMERA: 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.

DECIMO SEGUNDA: Los inmuebles a ser administrados por LA ADMINISTRADORA serán entregados a la misma bajo inventario detallado de todo lo existente en cada uno de ellos, como ser muebles, instalaciones, y otros.

DECIMO TERCERA: LA ADMINISTRADORA enviará a la propietaria una copia de cada contrato que celebre con los locatarios, una vez que los mismos sean debidamente firmados por las partes.

DECIMO CUARTA: 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, LA ADMINISTRADORA, 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. LA ADMINISTRADORA comunicará por escrito a LA PROPIETARIA la fecha de desocupación de los inmuebles administrados.

DECIMO QUINTA: Se retendrá el equivalente al 0,4% (cero punto cuatro por ciento) sobre el importe de cada factura por honorarios profesionales presentada por LA ADMINISTRADORA, deducidos los impuestos correspondientes, conforme a lo establecido en el artículo Nº 41 del la Ley Nº 2.051/03 de Contrataciones Públicas.

DECIMO SEXTA: Siendo la modalidad adoptada, prevista en el Art. 36 – Contratos Abiertos, del Decreto Reglamentario N° 21909/03 de Contrataciones Publicas, se establece que el monto máximo del Contrato es de Gs. 50.000.000.- (Guaraníes cincuenta millones), y el monto mínimo es de Gs. 25.000.000 (Guaraníes veinticinco millones).
El crédito presupuestario asignado corresponde al Rubro 260 "Servicios Técnicos y Profesionales" en modalidad plurianual (2013-2014-2015), y estará sujeto a la aprobación del Presupuesto correspondiente a los años 2014 y 2015.

DECIMO SÉPTIMA: 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.

DECIMO OCTAVA: Las partes optan por la jurisdicción y competencia de los juzgados y tribunales de Asunción, para el caso que se suscitaren diferencias de aplicación, de interpretación y para el cumplimiento de las cláusulas del presente contrato, constituyendo domicilio a los efectos del presente contrato, en las direcciones individualizadas en el encabezado de este acuerdo, donde se tendrán por recibidas como personalmente todas las notificaciones que allí se cursaren, por lo que cualquier cambio de domicilio de una de las partes, deberá ser notificada a la otra en forma fehaciente y por escrito.

En prueba de conformidad y aceptación de los términos del presente contrato firman las partes en dos ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto, en Asunción, Capital de la República del Paraguay, a los ocho días del mes de marzo del año dos mil trece.-

ARQ. CARLOS R. GONZÁLEZ CABALLERO
Propietario
LA ADMINISTRADORA

ING. DARÍO E. NÚÑEZ GONZÁLEZ
Presidente
LA PROPIETARIA

CAJA DE JUBILACIONES Y PENSIONES DEL PERSONAL DE LA ANDE

ANEXO

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 M^2
3	**C - 17**	AVDA. MCAL.LOPEZ y 5 DE SETIEMBRE (FRENTE A LA UNA)	SAN LORENZO	TERRENO SUPERFICIE: 14.800,48 M^2
4	**C - 26**	VILLA NARANJATY	CAPIATA	VIVIENDA EN BUENAS CONDICIONES SUPERFICIE DEL TERRENO : 360 M^2
5	**C - 29**	ESPAÑA N° 1165 C/ PADRE CARDOZO	ASUNCION	LOCAL PARA COMERCIO EN BUENAS CONDICIONES SUPERFICIE DEL TERRENO: 493 M^2
6	**C - 35**	TACUARY Y 25 DE MAYO ASUNCION	ASUNCION	DEPARTAMENTO TIPO "B" UBICADO EN EL 7MO PISO DEL EDIFICIO " TORRE 25 DE MAYO" SUPERFICIE: 91,64 M^2
7	**C – 56**	FELIPE DURÉ C/ SARGENTO MAIDANA	CAPIATÁ	VIVIENDA DE 101 M^2 SUPERFICIE DEL TERRENO: 473 M^2

ARQ. CARLOS R. GONZÁLEZ CABALLERO
Propietario
LA ADMINISTRADORA

ING. DARÍO E. NÚÑEZ GONZÁLEZ
Presidente
LA PROPIETARIA

CAJA DE JUBILACIONES Y PENSIONES DEL PERSONAL DE LA ANDE