CONTRATO Nº 11/15

La Caja de Jubilaciones y Pensiones del Personal de la ANDE, ente autárquico regido por Ley Nº 71/68 y sus modificaciones Leyes Nº 1042/83 y 1300/87, con domicilio en Padre Cardozo Nº 355 de la Ciudad de Asunción, Capital de la República del Paraguay, con RUC Nº 80000954-1, a quien en adelante se la llamará LA CAJA, representada por el Ing. Darío Eulogio Núñez González, con Cédula de Identidad Nº 366.191, designado como Presidente según Decreto Nº 8.164, del 30 de diciembre de 2011, 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 LA ADMINISTRADORA, denominadas en conjunto "LAS PARTES" e, individualmente, "PARTE", acuerdan celebrar el presente "CONTRATO DE SERVICIOS DE ADMINISTRACION DE PROPIEDADES INMOBILIARIAS", el cual estará sujeto a las siguientes cláusulas y condiciones:

CLAUSULA PRIMERA: 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 al SERVICIO DE ADMINISTRACION DE PROPIEDADES INMOBILIARIAS adjudicado en el marco de la Contratación Directa Nº 01/15.

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.

CLAUSULA SEGUNDA: DOCUMENTOS QUE INTEGRAN EL CONTRATO

(a) Contrato;
(b) El Pliego de Bases y Condiciones y sus adendas respectivas;
(c) La oferta del Proveedor;
(d) La resolución de adjudicación del Contrato emitida por la CAJA y su respectiva notificación;

Los documentos que forman parte del Contrato deberán considerarse mutuamente explicativos; en caso de contradicción o diferencia entre los documentos que forman parte integral del Contrato, la prioridad de los mismos será en el orden enunciado anteriormente.

CLAUSULA TERCERA: 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 siguiente detalle:

Año	T.P.	Programa	Sub Programa	Proyecto	Objeto de Gasto	F.F.	O.F.	Departamento	Monto
2015	1	1	0	0	260	30	1	99	27.300.000
2016	1	1	0	0	260	30	1	99	32.500.000
2017	1	1	0	0	260	30	1	99	5.200.000

Esta contratación está incluida en el Plan Anual de Contrataciones (PAC) con el ID Nº 288945.
El llamado es de carácter plurianual, por lo cual, la parte afectada a los Ejercicios 2016 y 2017 estará supeditada a la aprobación del Presupuesto correspondiente a dichos años.

CLAUSULA CUARTA: PROCEDIMIENTO DE CONTRATACIÓN

El presente Contrato es el resultado del procedimiento de Contratación Directa N° 01/15 para la Provisión de Servicio de Administración de Propiedades Inmobiliarias, convocado por la Caja de Jubilaciones y Pensiones del Personal de la ANDE. La adjudicación fue realizada según Resolución N° 131/15, Acta N° 2.123 del 04 de marzo de 2015.

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

ITEM	COD. CATALOGO	DESCRIPCIÓN	PORCENTAJE HONORARIOS SOBRE CADA INMUEBLE	MONTO MINIMO TOTAL	MONTO MÁXIMO TOTAL
1	80131801 -9999	Servicio de Administración de Propiedades Inmobiliarias	6%	32.500.000	65.000.000

5.1 El monto mínimo del presente contrato asciende a la suma de Gs. 32.500.000 (Guaraníes treinta y dos millones quinientos mil) y el monto máximo es de Gs. 65.000.000 (Guaraníes sesenta y cinco millones).

5.2 En concepto de honorarios profesionales de la ADMINISTRADORA 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.

5.3 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. Del monto total citado, percibido en concepto de multas, el 70% le corresponderá a LA ADMINISTRADORA, y el 30% restante a LA PROPIETARIA.

5.4 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.

5.5 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.

5.6 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).

CLAUSULA SEXTA: VIGENCIA DEL CONTRATO

El plazo de vigencia de este Contrato es desde la fecha suscripción, y por el periodo de dos años.

CLAUSULA SÉPTIMA: PLAZO, LUGAR Y CONDICIONES DE LA PROVISIÓN DE BIENES.

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 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.

7.3 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.

7.4 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.

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

7.6 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.

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

7.8 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.

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 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.

7.11 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.

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, 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.

CLAUSULA OCTAVA: PAGO DE LOS SERVICIOS CONTRATADOS

8.1 El pago se hará contra entrega a la presentación de las respectivas facturas legales en la Tesorería Institucional: Dirección: Padre Cardozo Nº 355, de 07:00 a 15:00 horas, en guaraníes, de la sgte manera:

8.2 La empresa administradora presentará una factura contado por sus servicios, que será abonada por la Caja, en Tesorería Institucional, en forma inmediata al momento del ingreso de la suma total de los alquileres recaudados, según la planilla de liquidación por parte de la empresa administradora.

8.3 La Caja emitirá una factura mensual por el importe total de los alquileres de los inmuebles administrados por la empresa administradora de propiedades.

8.4 Por los ingresos efectuados por la empresa administradora la caja emitirá un recibo de dinero.

8.5 De cada factura se retendrá lo correspondiente al IVA, la RENTA y la Contribución sobre Contratos Suscritos del Art. 41 de la Ley N° 2.051/03, del 0,4%.

CLAUSULA NOVENA: ADMINISTRACIÓN DEL CONTRATO.

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

CLAUSULA DECIMA: 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.-

CLAUSULA DÉCIMO PRIMERA: MULTAS.

Las multas y otras penalidades que rigen en el presente contrato serán aplicadas conforme a lo establecido en el Pliego de Bases y Condiciones. 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 DÉCIMO SEGUNDA: 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.

CLAUSULA DECIMO TERCERA: CAUSAS DE FUERZA MAYOR
Para los efectos de este Contrato, "fuerza mayor" significa un acontecimiento que escapa al control razonable de una de las Partes y que hace que el cumplimiento de las obligaciones contractuales de esa Parte resulte imposible o tan poco viable que puede considerarse razonablemente imposible en atención a las circunstancias.
Si se presentara un evento de fuerza mayor, la parte afectada notificará por escrito a la otra a la máxima brevedad posible sobre dicha condición y causa. A menos que la CAJA disponga otra cosa por escrito, la CONTRATISTA continuará cumpliendo con sus obligaciones en virtud del Contrato en la medida que sea razonablemente práctico, y buscará todos los medios alternativos de cumplimiento que no estuviesen afectados por la situación de fuerza mayor existente.
La legitimidad de la invocación de las causas de fuerza mayor será determinada por LA CAJA. En caso de desacuerdo, corresponderá llevar de acuerdo a lo indicado en la Cláusula Décimo Cuarta, para su fallo definitivo.

CLAUSULA DÉCIMO CUARTA: SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS.
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.

CLAUSULA DÉCIMO QUINTA: 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

En fe de lo cual, LA CAJA Y EL PROVEEDOR, actuando cada uno por intermedio de su representante debidamente autorizado, firman el presente Contrato, en dos ejemplares de igual tenor y a un mismo efecto, en la Ciudad de Asunción, Capital de la República del Paraguay, a ocho días del mes de marzo del año 2015.

Arq. Carlos Ramón González Caballero
El Contratista

Ing. Darío Eulogio Núñez González
Presidente de la Caja

CAJA DE JUBILACIONES Y PENSIONES DEL PERSONAL DE LA ANDE