



CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DEL PARADOR N° 5 DE LA PLAYA SAN JOSÉ ENTRE LA MUNICIPALIDAD DE ENCARNACION Y EL SEÑOR RICARDO RUBÉN IBARRA

En la ciudad de Encarnación, Departamento de Itapúa, República del Paraguay a los treinta días del mes de julio del año dos mil veinticuatro; entre la **MUNICIPALIDAD DE ENCARNACIÓN** con RUC N° 80000004-8, con domicilio en Mcal. Estigarribia esquina Padre José Kreusser de esta ciudad, con teléfono N° (071)204800, e-mail: municipalidad@encarnacion.gov.py, en adelante la **MUNICIPALIDAD**, representada para este acto por **Don Alfredo Luis Yd Sánchez** proclamado como Intendente Municipal de Encarnación por el Tribunal Electoral de Itapúa, según A.I. N° 64 de fecha 11 de octubre de 2021, refrendado por el Secretario General Interino, **Abg. Federico Marcel Ubeda Cortti** designado por Resolución N° 3438/2024 del Ejecutivo Municipal, por una parte; y, por la otra parte, el señor **Ricardo Rubén Ibarra** con C.I. N° 6.749.258, con dirección a los efectos de este contrato en el Parador N° 5- sito en la Playa San José, de esta ciudad, con teléfono N° (0985) 157106, en adelante denominado el **ARRENDATARIO**, convienen en celebrar el presente "**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE UN ESPACIO DE DOMINIO MUNICIPAL PARA LA EXPLOTACIÓN DE UN PARADOR GASTRONÓMICO EN LA PLAYA SAN JOSÉ**", el cual estará sujeto a las siguientes cláusulas y condiciones:

Primera: Objeto del contrato.

El presente contrato tiene por objeto ceder en arrendamiento a favor del **ARRENDATARIO**, una fracción del inmueble de la Playa San José, de dominio municipal, ubicada sobre la Avenida Costanera República del Paraguay, denominado "**Parador N° 5**" para la instalación temporal de Unidad Gastronómica con una superficie de **DOSCIENTOS CINCUENTA METROS CUADRADOS (250 m²)**, de acuerdo a los documentos del presente contrato.

Segunda: Documentos integrantes del contrato.

Los documentos del contrato son los siguientes:

- 2.1. El presente contrato;
- 2.2. El Pliego de Bases y Condiciones y sus adendas o modificaciones;
- 2.3. La oferta del adjudicado;
- 2.4. La resolución de adjudicación del contrato emitida por la contratante y su respectiva notificación;
- 2.5. Las ordenanzas emitidas por la Municipalidad referentes al arrendamiento de espacios de dominio público municipal en las playas;
- 2.6. El reglamento emitido o que emitiera la Intendencia Municipal a los fines del mejor desarrollo de las condiciones de explotación de los Paradores, así como las modificaciones que de dicho reglamento pudiera realizar la Intendencia para el mejor cumplimiento y desarrollo del presente acuerdo;
- 2.7. El proyecto presentado y aprobado por la Administración Municipal de las obras que serán realizadas para el desarrollo del Parador.

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.-

Tercera: Procedimiento de contratación.

El presente contrato es el resultado del llamado correspondiente a la "**CONCESION DE PARADORES PARA LA EXPLOTACIÓN GASTRONÓMICA EN LAS PLAYAS SAN JOSÉ, PACÚ CUÁ Y MBOI KA'E DE LA CIUDAD DE ENCARNACION**",



convocada por la Municipalidad, teniendo por base la Resolución N° 606/2023 de la Junta Municipal; y adjudicada por Resolución Municipal N° 4644/2024 y la Resolución N° 826/2024 de la Junta Municipal.-

Cuarta: canon de arrendamiento.

La Municipalidad percibirá en concepto de arrendamiento la suma mensual de **GUARANÍES TRES MILLONES (Gs. 3.000.000) POR EL TIEMPO DE VIGENCIA DEL PRESENTE CONTRATO**, cuyo monto deberá ser abonado por el arrendatario de manera mensual de manera anticipada como máximo al 10 de cada mes del año en curso, durante la vigencia del presente contrato.

Quinta: Vigencia del Contrato.

El plazo de vigencia del presente contrato será desde la firma del contrato por el periodo de cinco (5) años, de conformidad al plazo de concesión.-

Sexta: Condiciones de la Concesión.

6.1. El ARRENDATARIO se encargará de la explotación gastronómica del parador adjudicado, pudiendo realizar todas las operaciones y venta de productos que correspondieren de acuerdo a la naturaleza del local. No obstante, dichas operaciones y ventas de productos, deberá hacerlo observando las estipulaciones del *contrato de exclusividad* suscripto el 22 de diciembre de 2022 por la Municipalidad con una Empresa privada, por el cual la Municipalidad concedió la administración publicitaria, de imagen y promoción de las playas de Encarnación a la citada empresa, cuyas disposiciones le son obligatorias, le son informadas en este instrumento al ARRENDATARIO, para su cumplimiento íntegro y total.

En tal sentido, el ARRENDATARIO tiene prohibido realizar:

6.1.1 Todo tipo actividad publicitaria, en cualquiera de sus formas o cualquier tipo de activación publicitaria, ya sea por medio de cartelías dentro o fuera del PARADOR o por el mismo PARADOR, así como en las indumentarias de playa que se dispusiere para comodidad de sus clientes;

6.1.2. Realizar publicidad o propaganda de cualquier tipo de productos y servicios que no fueran autorizados por el adjudicatario de la explotación de los derechos de imagen y publicidad de las playas;

6.1.3. La instalación de estructuras de cualquier tipo, que generen contaminación visual que no cuente con la autorización de la Municipalidad.-

6.2. La explotación gastronómica podrá realizarse dentro del espacio arrendado, sin más limitaciones que aquellas tendientes a la seguridad de las instalaciones y aquellas medidas de salubridad requeridas para cada tipo de productos. La misma podrá realizarse también con alimentos precocinados o con alimentos cocinados al momento, para lo cual el ARRENDATARIO se encuentra facultado a instalar la cocina en las dimensiones y condiciones requeridas. A tal efecto el ARRENDATARIO se encuentra facultado a realizar las mejoras físicas y de instalaciones que fueran suficientes y necesarias para el mejor funcionamiento del local instalado o construido de conformidad a los metros cuadrados de terreno concedidos en arrendamiento por la Municipalidad, previa autorización municipal. Al vencimiento del presente contrato y no mediando interés manifiesta del ARRENDATARIO en renovar el contrato, las mejoras que hayan sido introducidas quedarán a favor del Municipio, no pudiendo el ARRENDATARIO reclamar ninguna indemnización

Escaneado con CamScanner



de sonidos o parlantes, ya sea de manera conjunta o separada: 80 decibeles durante el horario comprendido entre las 09:00 hasta las 18:00 y 75 decibeles en el horario comprendido entre las 18:00 y 23:59 horas.-

8.1.10. Implementar un sistema de quejas, reclamos y sugerencias que sea auditable.-

8.1.11. Deberá contar con botiquín de primeros auxilios.-

8.2. La Municipalidad deberá:

8.2.1. Supervisar y controlar el cumplimiento de los derechos y obligaciones otorgados por el presente contrato, adoptando las medidas de urgencia, en caso de ser necesario, conferidas por la Ley Orgánica Municipal y Ordenanzas, reglamentos y Resoluciones dictadas por la Municipalidad de Encarnación. -

8.2.2. Velar por el cumplimiento irrestricto de los derechos concedidos en el presente contrato, incluyendo a todos aquellos que, mediante permiso municipal, puedan hacer uso de los espacios de las playas, salvaguardando de manera absoluta los derechos concedidos por el presente contrato, así como en los demás concursos que se encuentren vinculados a la explotación de las playas. La presente disposición incluye a vendedores ambulantes autorizados.

8.2.3. Disponer todas las medidas suficientes para precautelar y garantizar las facultades y derechos concedidos por el presente contrato.-

8.2.4. Garantizar el orden, limpieza y aseo de las playas así como de los sanitarios públicos habilitados mediante las dependencias respectivas. -

8.2.5. Garantizar la seguridad y demás prestaciones dentro del ámbito de las playas que sean de su competencia.-

8.2.6. Autorizar los pedidos sobre utilización del espacio municipal (vereda) con medidas hasta 3 metros del límite del local y un máximo 60 m².

Novena: Formas y términos para garantizar el Cumplimiento del Contrato.

La garantía para el fiel cumplimiento del contrato se regirá por lo establecido en el presente pliego de bases y condiciones, la cual se presentará a más tardar dentro de los diez (10) días calendarios siguientes a la firma del contrato.-

Décima: Causales y procedimientos para suspender, terminar o rescindir.

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° 1618/2000 CONCESIONES DE OBRAS Y SERVICIOS PÚBLICOS y en las condiciones contractuales del presente pliego de bases y condiciones.-

Además, la MUNICIPALIDAD podrá rescindir de manera unilateral por causa imputable al Arrendatario sin derecho a indemnización alguna en caso de que:

10.1. Se constate la realización de actos publicitarios o de propaganda en cualquiera de sus formas dentro o fuera del parador gastronómico y de los espacios afectados al mismo, incluyéndose todo tipo de activación de marcas, como ser con promotores/as, ropa de playa o cartelería que no cuente con la autorización expresa respectiva conforme al Reglamento emitido por la MUNICIPALIDAD.

10.2. La venta de productos, bienes o servicios, de la competencia de las marcas que hayan pautado la exclusividad de la venta de productos en las playas.-

10.3. La modificación de la estructura sin autorización de la Municipalidad de Encarnación.-

En los casos mencionados precedentemente, la MUNICIPALIDAD labrará acta ante la falta, adjuntando toda la documentación probatoria y rescindiré sin más trámite el contrato suscrito.-

Escaneado con CamScanner





Décima Primera: Solución de Controversias.

Cualquier diferencia que surja durante la ejecución del contrato se dirimirá conforme a las reglas establecidas en la legislación aplicable y en las condiciones contractuales del presente pliego de bases y condiciones. De igual manera, cualquier situación no prevista que se suscite durante la ejecución en el presente contrato y que no se encuentre prevista en el PBC ni demás documentos que integran el presente Concurso de Ofertas y permita una mejor ejecución del contrato será puesta a consideración de las partes para una solución dentro del marco previsto en tales documentos.-

Décimo Segunda. Rescisión por causa sobreviniente e incumplimiento.

Cualquiera de los motivos indicados a continuación debidamente comprobados dará derecho a la Municipalidad a la RESCISIÓN DEL CONTRATO:

12.1. Si el ARRENDATARIO fuera declarado en quiebra o en estado de insolvencia o hubiera pedido arreglo judicial o extrajudicial con la totalidad de sus acreedores, que le prive de la administración de sus bienes.-

12.2. Si el ARRENDATARIO se atrasare o suspendiere pago del canon por más de treinta (30) días sin motivo considerado válido por La Municipalidad, previo reclamo por telegrama u otro medio certificado sin que mediare respuesta en el plazo de 48 horas por parte de la adjudicataria.-

12.3. Si el ARRENDATARIO no suministrare la GARANTÍA DE FIEL CUMPLIMIENTO DE CONTRATO dentro del plazo establecido en el presente CONTRATO.-

Incumplimiento de disposiciones legales, reglamentarias, o contractuales. Las constancias del o los incumplimientos deberán hallarse debidamente documentadas.-

Décima Tercera: Suscripción.

En prueba de conformidad, previa lectura y ratificación del contenido de las cláusulas y condiciones pactadas y las que surjan como consecuencias virtuales de las mismas, las partes suscriben el presente contrato en dos ejemplares del mismo tenor al mismo efecto en el lugar y fecha arriba señalados.



Abg. Federico Marcel Ubeda Cortti
Secretario General Interino



Don Alfredo Luis Yd. Sánchez
Intendente Municipal

Ricardo Rubén Ibarra
Arrendatario
C.I. N° 6.749.258



REQUISITOS DE DOCUMENTACIÓN TÉCNICA

A continuación, se detalla el contenido de los Proyectos Arquitectónicos a presentar por el Oferente:

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA:

- **Planta de ubicación del Parador:** Escala 1:500.-----
- **Perfil general:** una sección transversal a la playa desde la acera de la costanera hasta el río, para ilustrar la escala a nivel urbano del objeto arquitectónico (Se podrán usar líneas de interrupción del dibujo para sectores muy anchos de playa).-----
- **Planos Arquitectónicos:** Plantas Arquitectónicas amobladas y acotadas, cortes (mínimo dos) y vistas con especificación y representación de materiales.-----
- **Diseño de Señalética Informativa y publicitaria:** tener en cuenta en la totalidad del diseño global, detallar ubicación, materiales y medidas.-----
- **Esquemas de las instalaciones:** Eléctricas (proyecto de iluminación, ventilación, aire acondicionado y audiovisuales, cálculo de carga y esquema de tablero con disyuntor diferencial), sanitarias (agua fría, caliente, desagües cloacales y gas) y protección contra incendios (ubicación de matafuegos, luces y salidas de emergencia). Especial atención en los locales gastronómicos en el sector de elaboración de alimentos, requerimientos necesarios para el registro sanitario.-----
- **Vistas 3D del local:** Perspectivas o Renders exteriores e interiores a color.-----
- **Detalles con especificaciones:** De materiales a utilizar, Planos de Cartelería, Detalles constructivos.-----

DOCUMENTACIÓN ESCRITA:

- **Memoria descriptiva.** Mínimo 200 y máximo 500 palabras.-----
- **Plan de Sustentabilidad:** atendiendo que un local que atiende a turistas en mayor medida debería estar abierto de lunes a lunes, prever un plan de sustentabilidad en épocas de mayor y menor temporada.-----
- **Cómputos detallados y presupuesto.**
Formato de Entrega: Los documentos deberán ser impresos en escala 1:50, en hojas A1, debidamente plegados y encarpados. Y en archivos digitales formato.pdf de modo a facilitar su proyección en el proceso de evaluación.-----
Dichos planos deberán estar firmados por un profesional competente (Arquitecto/Ingeniero) debidamente registrado, con patente profesional del municipio de Encarnación al día.-

CRITERIOS ARQUITECTÓNICOS DE LAS PROPUESTAS

Teniendo en cuenta que en el pliego de bases y condiciones para la "Concesión y explotación de paradores gastronómicos ubicados en las playas de Encarnación" los criterios técnicos se basan en ítems y aspectos a considerar, a continuación, se proponen criterios de evaluación arquitectónica siguiendo la misma lógica:

1 **Contextual:** Tener en cuenta consideraciones bioclimáticas en cuanto a eficiencia energética y los impactos en el entorno (materiales adecuados al clima y entorno, buena protección solar, ventilación cruzada en espacios cerrados, adecuada orientación y protección de ventanales). Respetar todas las fachadas del local entendiendo que no se podrán tener "espaldas" o fachadas ciegas y de servicio, para que lo que allí adentro suceda pueda interactuar con el exterior.-----

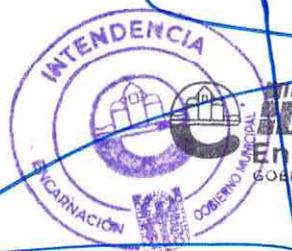
1.1) Proponer soluciones bioclimáticas a través de sistemas pasivos de acondicionamiento climático generando eficiencia energética.-----

1.2) Generar vinculación interior/externo en las cuatro fachadas sin taponamientos totales en dichas caras.-----

Municipalidad de Encarnación
RUC.: 80000004 - 8
Mcal. Estigarribia esq. Pdre Kreusser

(071) 20 48 00 - 20 01 48
municipalidad@encarnacion.gov.py
www.encarnacion.gov.py

Escaneado con CamScanner



INTENDENTE
Luis Yd
Encarnación
GOBIERNO MUNICIPAL



- 1.3) Proponer proyectos resilientes ante el clima local. Teniendo en cuenta las precipitaciones, vientos, espejo de agua, temperaturas locales.-----
- 1.4) Adecuada orientación y protección de superficies vidriadas, que guarde relación con el estudio del asoleamiento, vientos dominantes, predominantes y pre-existencias de circulaciones y entorno.-----
- 1.5) En caso de proyectarse la utilización de vegetación, la misma deberá ser autóctona y pertinente para el tipo de suelo (arena) y estar especificada en la propuesta. De manera que la misma esté en armonía con el paisaje costero de la ciudad.-----
- 2 Espacial:** Considerar la flexibilidad del espacio para mantenerse vigente, aunque cambien las actividades que en él se desarrollen. Adecuada proporción entre los espacios cubiertos, semicubiertos y exteriores, así como también buena vinculación entre los mismos. Adoptar criterios de vegetación apropiados para las playas y su forma correcta de plantación. Nucleación de los servicios de modo que espacialmente no taponen ninguna de las fachadas en su totalidad.-
- 2.1) Proponer espacios flexibles y abiertos sin obstáculos fijos.-----
- 2.2) Proponer la utilización de distintos tipos de espacios, cubiertos y semicubiertos para mantener una relación agradable con el paisaje. Generando espacios de sombra y semisombra.-----
- 2.3) Adecuada vinculación entre los distintos espacios abiertos y cerrados.-----
- 2.4) Correcta nucleación de los espacios de servicio a modo de no entorpecer la vinculación interior y exterior de las fachadas.-----
- 3 Formal:** Mantener una sobriedad formal del local evitando una polución visual y dándole protagonismo al paisaje natural. Texturas y colores que se relacionen con la naturaleza de los materiales constructivos. Cartelería acorde al diseño de cada una de las fachadas.-----
- 3.1) Evitar la contaminación visual manteniendo formas simples en relación con el entorno.-----
- 3.2) Mantener texturas y colores relacionados a la naturalidad de los materiales constructivos y del paisaje.-----
- 3.3) Utilizar cartelería mínima con elección de colores sobrios y en relación con el paisaje. Incluir detalles de cartelería, dimensiones, materialidad, especificaciones y ubicación(es) de la misma.-----
- 3.4) Evitar soluciones constructivas que entorpezcan el funcionamiento de los techos o cubiertas (parapetos, canaletas embutidas, etc.).-----
- 4 Tecnológico:** Materiales y sistemas constructivos adecuados al contexto, correcto manejo del metabolismo (agua-desagüe, energía, manejo de residuos y ubicación de contenedores) tener en cuenta las infraestructuras en el diseño general (motores de aire, cámaras frigoríficas, etc). Correcto manejo de superficies vidriadas e impactos de superficies que reflejen luz y/o calor.-----
- 4.1) Utilizar materiales de bajo mantenimiento capaces de generar una interacción con el paisaje.-----
- 4.2) Proponer un diseño adecuado de las distintas instalaciones e infraestructuras del edificio que no presenten ningún tipo de dificultad en su mantenimiento.-----
- 4.3) Proponer soluciones de regulación climática pasiva, independiente a sistemas mecanizados.-----
- 4.4) Planificación de los desagües pluviales, en cuanto a ubicación y dimensionamiento, que no permita filtraciones en el interior ni acumulación en su exterior.-----
- 4.5) Prever la conexión a la red cloacal y la inclusión de trampa de grasa y todos los artefactos necesarios para las actividades gastronómicas.-----
- 5 Funcional:** Criterios de accesibilidad universal (rampas, pasarelas, sanitarios y espacios de circulación) Tener en cuenta la accesibilidad desde la playa, manejando una relación



[Handwritten signature]





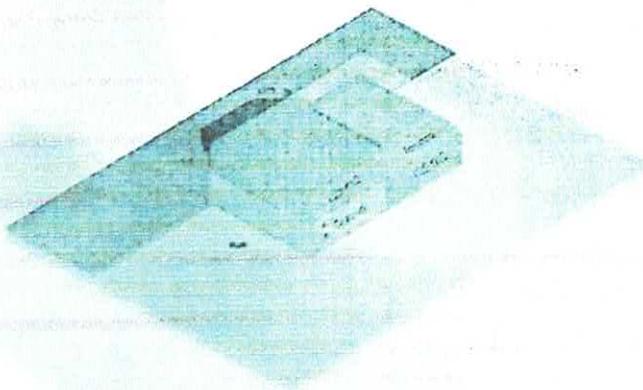
de altura adecuada con la misma. Para áreas de apoyo contemplar accesos independientes con el fin de no entorpecer el funcionamiento de las áreas de atención al público. Manejar una proporción adecuada en cuanto a los espacios servidores y servidos.-----

- 5.1) Garantizar la accesibilidad a la planta baja de todo el edificio, mediante rampas de pendientes recomendadas y accesos inclusivos en sus dimensiones.-----
- 5.2) Guiarse por la normativa vigente de prevención contra incendios. Asegurando salidas de emergencia y otras medidas de seguridad mínimas requeridas.-----
- 5.3) Generar accesos independientes para las áreas de apoyo, de manera a evitar entorpecer el funcionamiento de las áreas de atención al público.-----
- 5.4) Proponer una vinculación correcta del edificio con la playa a través de un correcto manejo de alturas de solados.-----
- 5.5) Prever un espacio para el acopio y disposición de residuos que no interfiera con la actividad propia del local ni circundante.-----

OBS: Es imprescindible tener en cuenta el aspecto de innovación como un criterio transversal a todos los criterios mencionados anteriormente. Pudiendo innovar dentro de cualquiera de los 5 grupos presentados, teniendo en cuenta los criterios de sustentabilidad y viabilidad al proponerla.-----

Parámetros de Edificabilidad:

Volumen edificable: se prevé un volumen edificable de 250m² de superficie en planta y 6,50m de altura, dentro del cual podrán tener una superficie máxima cubierta (espacios techados y cerrados o espacios interiores) de 250m², quedando el volumen remanente para superficies semicubiertas (espacios que pueden estar techados, pero no cerrados como terrazas, galerías y aleros).-----



Atercerivas de Ocupación del
Volúmen Edificable

Volumen edificable con superficie
máxima cubierta en 2 niveles
dentro de 6,50m de altura que
determina el volumen edificable
dentro del espacio o terreno. Para
verificar los detalles.

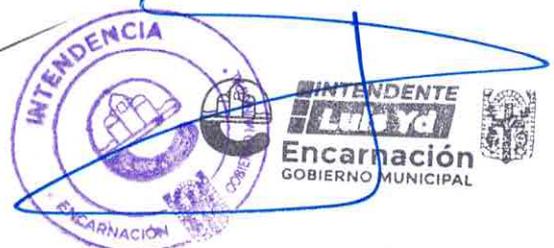
Municipalidad de Encarnación
RUC.: 80000004 - 8
Mcal. Estigarribia esq. Padre Kreusser

(071) 20 48 00 - 20 01 48
municipalidad@encarnacion.gov.py
www.encarnacion.gov.py

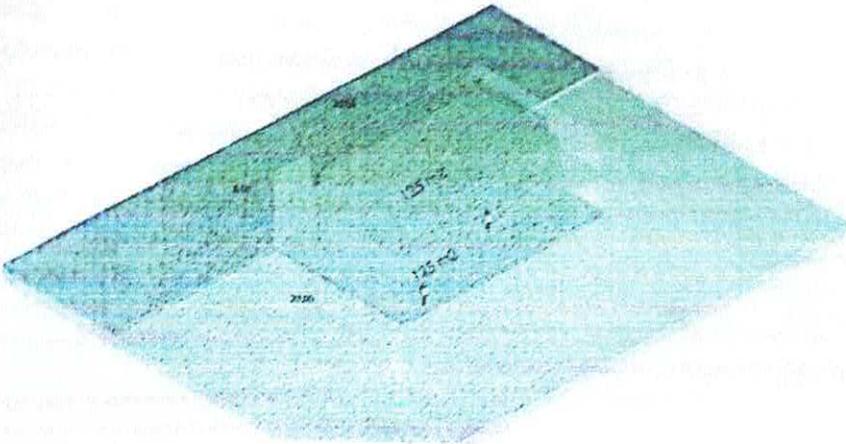
Escaneado con CamScanner



Handwritten signature

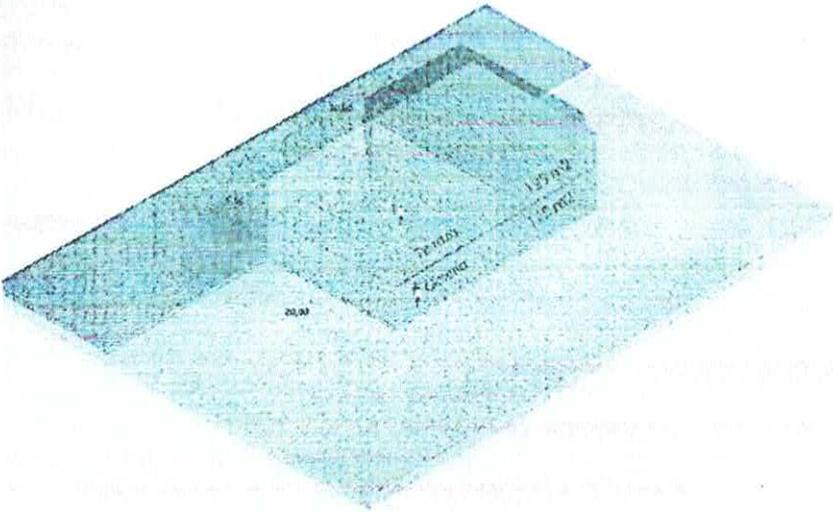


**Alternativas de Ocupación del
Volúmen Edificable**



Volúmen edificable con
superficie máxima cubierta en 2
niveles con galerías
perimetrales, de 125m² cada
uno.
Es resto del volúmen edificable
pueden ser galerías o terrazas.

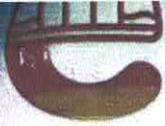
**Alternativas de Ocupación del
Volúmen Edificable**



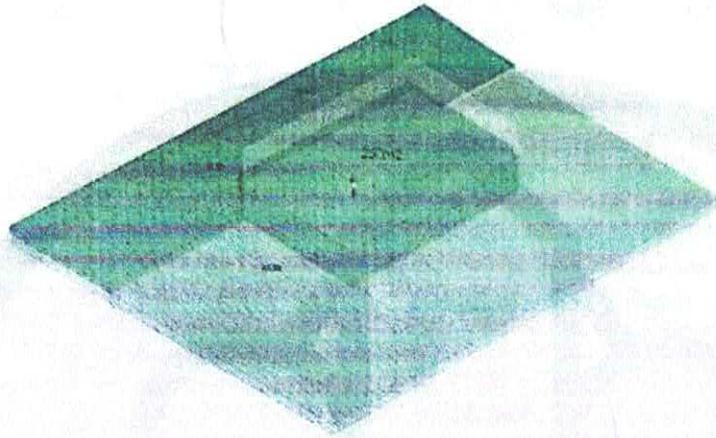
Volúmen edificable con superficie
máxima cubierta en 2 niveles de
125m² cada uno.
Es resto del volúmen edificable
pueden ser galerías o terrazas, pero
no espacios cerrados.

Escaneado con CamScanner



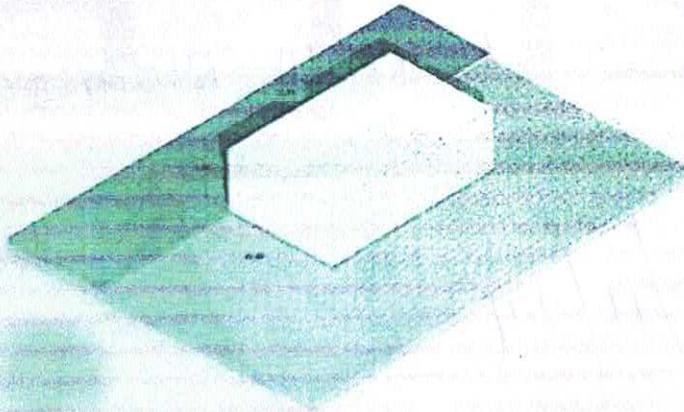


**Alternativas de Ocupación del
Volumen Edificable**



Volumen edificable con superficie
máxima cubierta sólo en Planta Baja.
La terraza puede ser rematada
con pérgolas o techos para sombreado.

Volumen Edificable



El Volumen Edificable, representa
las dimensiones máximas del
objeto, contando con superficies
semi cubiertas (Galerías y espacios
bajo pérgolas) - las su superficies
superiores (techos terrados y
cercados o muros).

Dimensiones máximas: el ancho o frente se medirá en paralelo a la línea de costa con una longitud máxima de 20 metros y la profundidad, perpendicular a la línea de costa con una longitud máxima de 12,5m. La altura máxima es de 6,5m



INTENDENTE
Luis Yd
Encarnación
GOBIERNO MUNICIPAL