Asunción, de setiembre de 2011.

Señores
POTENCIALES OFERENTES
Presente

Tengo el agrado de dirigirme a ustedes con el objeto de invitarles a participar del procedimiento de Locación de Inmuebles Nº 01/2011, para el **"ALQUILER DE LOCALES PARA OFICINAS ADMINISTRATIVAS",** en el marco del Proyecto Paraguay de Cara al Bicentenario, con **ID Nº 215.011,** difundida a través del Portal de la Dirección Nacional de Contrataciones Públicas (www.dncp.gov.py).

El plazo límite para la presentación de la oferta es el día **26 DE SETIEMBRE DE 2011 desde *las 07:30 hasta las 09:00 hs.*** expirado el plazo de presentación se dará inicio al acto de apertura a las ***09:15 horas***.

La oferta deberá ajustarse a las condiciones del presente procedimiento de contratación establecidas en los documentos que se adjuntan en formato magnético:

- **Anexo 1:** Instrucciones a los oferentes y datos del procedimiento.
- **Anexo 2:** Formulario de presentación de oferta.
- **Anexo 3:** Especificaciones Técnicas
- **Anexo 4:** Declaración Jurada de no encontrarse comprendido en las inhabilidades previstas en el Art. 40 y de integridad establecida en el Artículo 20 de la Ley N° 2051/03.
- **Anexo 5:** Declaración Jurada de conocer sus derechos y obligaciones, las cuales están contempladas en el Vademécum Jurídico sobre las Responsabilidades Jurídicas en el Proceso de las Contrataciones Públicas, establecidas en la Resolución Nº 338/08.
- **Anexo 6:** Declaración Jurada por la que el oferente garantiza que no se encuentra involucrado en prácticas que violen los derechos de los niños, niñas y adolescentes referentes al trabajo infantil.
- **Anexo 7:** Pro forma de Contrato

Atentamente,

Lic. Liz Bordón
Directora de la UOC

ANEXO 1

Instrucciones para los oferentes y datos del procedimiento de LOCACION DE INMUEBLES Nº 01/2011 "ALQUILER DE LOCALES PARA OFICINAS ADMINISTRATIVAS", en el marco del Proyecto Paraguay de Cara al Bicentenario.

1. La Unidad Operativa de Contrataciones de la Secretaria Nacional de Cultura emite estos Documentos que forman parte de las condiciones de la **LC Nº 01/11 "ALQUILER DE LOCALES PARA OFICINAS ADMINISTRATIVAS**", en el marco del Proyecto Paraguay de Cara al Bicentenario, para el Llamado de **"Locación de Inmuebles".**
   La cantidad, descripción, las especificaciones técnicas, plazo y lugar de entrega (o de prestación de servicios o de realización de las obras) y condiciones de pago se especifican en el Anexo 3.

2. Los fondos con los cuales serán financiados la presente contratación se encuentran en el rubro 250 del Presupuesto General de la Nación para el ejercicio 2011.

3. Podrán participar en este procedimiento los Oferentes domiciliados en la República del Paraguay, que no se encuentren comprendidos en las prohibiciones o limitaciones para presentar propuestas o para contratar establecidas en el artículo 40 de la Ley N° 2051/03

4. Los Oferentes que participen en este procedimiento de contratación deberán observar los más altos niveles éticos. La Convocante actuará frente a cualquier hecho o reclamación que se considere fraudulento o corrupto. Si se comprueba que un funcionario público, o quien actúe en su lugar, y/o el Oferente o adjudicatario propuesto en un proceso de contratación, ha incurrido en prácticas fraudulentas o corruptas,
   - Se descalificará la oferta del oferente directamente involucrado en las prácticas fraudulentas o corruptivas;
   - Se remitirán los antecedentes del oferente directamente involucrado en las prácticas fraudulentas o corruptivas, a la Dirección Nacional de Contrataciones Públicas, a los efectos de la aplicación de las sanciones previstas en el Título Séptimo de la Ley N° 2051/03.
   - Se presentará la denuncia penal ante las instancias correspondientes si el hecho conocido se encontrare tipificado en la legislación penal.

5. Ninguna de las condiciones contenidas en este documento, así como en las ofertas presentadas por los participantes podrán ser negociadas

6. Todo Oferente potencial que requiera alguna aclaración sobre estos Documentos deberá comunicarse con la Convocante por escrito hasta el día **22 de setiembre de 2011 hasta las 09:00 horas** y en la dirección Estados Unidos Nº 284 e/ Mcal. Estigarribia. La Convocante responderá por escrito a todas las solicitudes de aclaración, siempre que

dichas solicitudes las reciba hasta la fecha límite para realizar consultas. La Convocante enviará copia de las respuestas, incluyendo una descripción de las consultas realizadas, sin identificar su fuente, a todos los oferentes invitados. Así mismo, difundirá dichas respuestas a través del Portal de la Dirección Nacional de Contrataciones Públicas (www.contrataciones.gov.py)

7. La Convocante podrá, modificar estos documentos mediante adendas numeradas hasta el día **22 de setiembre de 2011 hasta las 13:00 horas**. Toda Adenda emitida por la Convocante, formará parte integral de los Documentos y serán notificadas por escrito a los oferentes invitados. Además, serán difundidas a través del Portal de la Dirección Nacional de Contrataciones Públicas (www.contrataciones.gov.py). La Convocante podrá, prorrogar el plazo de presentación de ofertas a fin de dar a los posibles Oferentes un plazo razonable para que puedan tomar en cuenta las adendas en la preparación de sus ofertas.

8. El Oferente financiará todos los costos relacionados con la preparación y presentación de su oferta, y la Convocante no estará sujeto ni será responsable en ningún caso por dichos costos, independientemente de la modalidad o del resultado del proceso de contratación.

9. La Oferta, así como toda la correspondencia y documentos relativos a la oferta intercambiados entre el Oferente y la Convocante deberán ser redactados en idioma castellano. No se permitirán la presentación de catálogos y/o folletos en el idioma de origen de los bienes.

10. **El oferente deberá presentar con su oferta los siguientes documentos:**
    a) **El Formulario de oferta suscripto por el oferente en base al formulario estándar que se adjunta en el Anexo 2;**
    b) **Fotocopia simple de la cédula de identidad del firmante de la oferta;**
    c) **Fotocopia simple de la cédula tributaria del oferente (RUC);**
    d) **Certificado de Cumplimiento tributario;**
    e) **Fotocopia simple del comprobante de pago del Impuesto Inmobiliario y Tasas Especiales, correspondiente al ejercicio fiscal año 2011;**
    f) **Fotocopia simple de los estatutos y sus modificaciones (en caso de ser persona jurídica);**
    g) **Fotocopia simple del documento que acredite la capacidad del firmante, cuando corresponda (poder o documentos estatutarios como acta de asamblea o de directorio).**
    h) **Declaración jurada de no hallarse comprendido en las prohibiciones o limitaciones para contratar establecidas en el artículo 40 y de integridad conforme al artículo 20, inc. "w", ambos de la Ley N° 2051/03, de acuerdo con lo dispuesto en la Resolución N° 330/07 de la Dirección General de Contrataciones Públicas.**

i) **Declaración Jurada Simple de manifestación de conocer sus derechos y obligaciones, las cuales están contempladas en el Vademécum Jurídico sobre las Responsabilidades Jurídicas en el Proceso de las Contrataciones Públicas. Resolución DNCP Nº 338/08;**
j) **Declaración Jurada por la que el oferente garantiza que no se encuentra involucrado en prácticas que violen los derechos de los niños, niñas y adolescentes referentes al trabajo infantil se encuentran involucrados en prácticas que violen los derechos laborales de los menores**

***OBSERVACION**: LOS OFERENTES QUE PRESENTEN LA CONSTANCIA EXPEDIDA POR EL SIPE, ESTARÁN EXENTOS DE PRESENTAR LOS DOCUMENTOS INDICADOS EN ESTADO ACTIVO, EN LA CITADA CONSTANCIA.*

Son considerados documentos sustanciales para considerar válida la oferta la presentación de los siguientes:

a) Formulario de Oferta debidamente completado, firmado y sellado, de acuerdo al Anexo 2.
b) Declaración Jurada de no encontrarse comprendido en las inhabilidades previstas en el Art. 40 y de integridad establecida en el Artículo 20, inciso "w", ambos de la Ley 2051/03 de Contrataciones Públicas, en el formato establecido en la Resol. MH/SSEAF/UCNT Nº 330/07 del 5 de julio de 2007.
c) Poder o documento que acrediten la representación del oferente.

11. La moneda de oferta y pago será expresada en **GUARANÍES**. La cotización en moneda diferente será motivo de rechazo de la oferta. Se mantendrá la moneda de la oferta como moneda del contrato.

12. Las ofertas deberán permanecer válidas por **60 (sesenta)** días, contado a partir de la fecha límite para la presentación de ofertas establecida por la Convocante. Toda oferta con un período de validez menor será rechazada por la Convocante. El Oferente garantizará el mantenimiento de su oferta durante dicho plazo de validez mediante la declaración jurada que suscribe al firmar el formulario de oferta adjunto como anexo 2.

13. Las ofertas deberán presentarse en sobres cerrados dirigidos a la Convocante. La Convocante no asumirá responsabilidad alguna por el traspapelamiento o la apertura prematura de las ofertas.

14. Todas las páginas de la oferta deberán estar firmadas y foliadas por el oferente. Los textos entre líneas, tachaduras o palabras superpuestas serán válidos solamente si llevan la firma o la media firma de la persona que firma la Oferta. La falta de foliatura de los documentos de la oferta, podrá ser salvada, únicamente en el acto de apertura, quedando constancia de ello en el acta respectiva.

15. Las ofertas deberán ser recibidas por la Convocante en la **Secretaria Nacional de Cultura en Estados Unidos Nº 284 e/ Mcal. Estigarribia, el día 26 de setiembre de 2011 hasta las 09:00 horas. La Convocante** no considerará ninguna oferta que llegue con posterioridad al plazo límite para la presentación de ofertas. Toda oferta que reciba la Convocante después del plazo límite para la presentación de las ofertas será declarada tardía y será rechazada y devuelta al Oferente remitente sin abrir.

16. La Convocante llevará a cabo el Acto de Apertura de las ofertas en público en la **Oficina de la Unidad Operativa de Contrataciones de la Secretaria Nacional de Cultura en Estados Unidos Nº 284 e/ Mcal. Estigarribia, el día 26 de setiembre de 2011 a las 09:15 horas**. Al concluir el acto de apertura, se labrará un acta de conformidad a las disposiciones del artículo 54 del Decreto N° 21909.

17. Para la evaluación y comparación de las ofertas, la Convocante utilizará los siguientes criterios:

CAPACIDAD LEGAL

a) No estar comprendido en las prohibiciones o limitaciones para contratar. Este requisito se acredita con el formulario de presentación de oferta que contiene las declaraciones juradas;

b) Tener capacidad legal para presentar ofertas y ejecutar el contrato. Este requisito se acredita con el poder, con los estatutos y con la declaración jurada de tener las calificaciones para ejecutar el contrato. El objeto de la sociedad debe permitir que el oferente pueda ejecutar el contrato requerido. En caso de poseer la constancia del SIPE, se acredita con dicha constancia.

Además se aplicarán las disposiciones establecidas en los artículos 56, 57, 58, 59, 60, 61 y 64 del Decreto Reglamentario de la Ley N° 2051/03.

Las ofertas se aceptarán siempre que provengan de personas físicas o jurídicas que cuenten con la solvencia técnica, económica y legal suficiente para responder a los compromisos asumidos frente al Estado Paraguayo y que su actividad comercial o industrial se encuentre vinculada con el tipo de bienes, servicios u obras a contratar.

18. El Sistema de Adjudicación de la presente contratación es **POR EL TOTAL.**

19. La adjudicación se efectuará conforme con los criterios establecidos en el artículo 63 del Decreto Reglamentario de la Ley N° 2051/03 de Contrataciones Públicas. La Convocante se reserva el derecho de declarar desierta o cancelar el proceso de contratación, únicamente conforme con lo dispuesto en los artículos 30 y 31 de la Ley Nº 2051/03 de Contrataciones

Públicas, sin que por ello incurra en responsabilidad alguna frente a los Oferentes.

20. La adjudicación será notificada por nota a cada uno de los oferentes. Deberá difundirse además en el Portal de la Dirección Nacional de Contrataciones Públicas (www.dncp.gov.py).

21. Las personas interesadas podrán protestar por escrito ante la Dirección Nacional de Contrataciones Públicas, contra los actos que contravengan las disposiciones que rijan la materia objeto de este documento, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a aquel en que éste ocurra o el Oferente tenga o deba haber tenido conocimiento del acto impugnado, de acuerdo a la Ley N° 2051/03 de Contrataciones Públicas.

22. Cualquier persona puede realizar las denuncias de supuestos hechos de corrupción o de irregularidades en este proceso de contratación o en cualquier otro, que tenga conocimiento, a través del Portal de Contrataciones Públicas (www.contratacionesparaguay.gov.py), utilizando el Programa de Protección al Denunciante, que garantiza la confidencialidad de los datos del denunciante, y cuya investigación puede monitorearse a través del Portal.

23. El precio **NO** será reajustable.

ANEXO 2

1. Formulario de carta/oferta. Procedimiento de LOCACION DE INMUEBLES Nº 01/2011 "ALQUILER DE LOCALES PARA OFICINAS ADMINISTRATIVAS", en el marco del Proyecto Paraguay de Cara al Bicentenario.

Señor:
Secretaría Nacional de Cultura
ID Nº 215.011
Nos dirigimos a ustedes en el procedimiento de contratación directa de referencia, con el objeto de presentar oferta y declarar bajo juramento cuanto siguiente:

1. No nos encontramos comprendidos en las prohibiciones o limitaciones para contratar establecidas en el artículo 40 de la Ley N° 2051/03;

2. Nos abstenemos, por nosotros mismos o a través de interpósitas personas, de adoptar conductas orientadas a que los funcionarios o empleados de la Convocante induzcan o alteren las evaluaciones de las propuestas, el resultado del procedimiento u otros aspectos que nos otorguen condiciones más ventajosas con relación a los demás participantes.

3. Contamos con las calificaciones requeridas para ejecutar el contrato.

4. Hemos examinado y no hallamos objeción alguna a las condiciones de este procedimiento de contratación directa, incluyendo las adendas No_____*[indicar el número y la fecha de emisión de cada Enmienda];*

5. En las condiciones requeridas en los documentos de este procedimiento de contratación directa, ofrecemos proveer los Bienes/Servicios cuya descripción y precios unitarios y totales, incluidos los tributos o gravámenes que correspondieran, se indican en la planilla siguiente:

Ítem	Código de Catalogo	Descripción	U.M.	Cantidad	Precio Unitario (IVA Incluido)	Precio Total (IVA Incluido)
1	80131502-001	Alquiler de Edificio independiente, con un mínimo de 360 m2 de superficie, en una sola planta, cerrado con portones de acceso seguro, preferentemente con dos oficinas, por lo menos un baño, una dependencia para cocina y patio, servicios básicos en buen estado, preparado para ocupación inmediata sin necesidad de realización de obras de acondicionamiento, fachada exterior, tejado y dependencias en buen estado, con Cta. Cte. Catastral N° 12.0002.14, ubicado en las calles Eligio Ayala Nº 903 c/ Estados Unidos, perteneciente a la Julia Delfia Nadel de Cabrera.	mes	12		
2	80161504-998	Garantia	unidad	1		
T O T A L						

El precio total es de guaraníes ……(completar en letras)

6. Nuestra oferta se mantendrá vigente por un período de **60 (sesenta)** días, contados a partir de la fecha límite fijada para la presentación de las ofertas. Esta oferta nos obligará y podrá ser aceptada en cualquier momento antes de la expiración de dicho período. Garantizamos que si no cumplimos con esta obligación de mantener la oferta durante el plazo de validez y la retiramos antes de este plazo, abonaremos a la Convocante una multa equivalente al **3%** del monto total de la oferta.;

7. Entendemos que esta oferta, junto con su debida aceptación por escrito incluida en la notificación de adjudicación, constituirán una obligación contractual entre nosotros, hasta que el Contrato formal (o la Orden de compra) haya sido perfeccionado por las partes.

8. Entendemos que la Convocante tiene el derecho de cancelar o declarar desierto el procedimiento de contratación o rechazar todas las ofertas en cualquier momento con anterioridad a la adjudicación del Contrato, conforme con lo dispuesto en los artículos 30 y 31 de la Ley Nº 2051/03 de Contrataciones Públicas, sin que por ello incurra en responsabilidad alguna frente a los Oferentes.

*(firma)*_____
*Oferente*_____

Datos del oferente: (Especificar el nombre completo de la empresa, si la oferta es presentada por una persona jurídica.)

Datos del firmante de la oferta: (Indicar el nombre, documento de identidad y cargo del firmante de la oferta).

Anexo 3.

1. Cantidad, Descripción y Especificaciones técnicas

Ítem	Código de Catalogo	Descripción	U.M.	Cantidad
1	80131502-001	Alquiler de Edificio independiente, con un mínimo de 360 m2 de superficie, en una sola planta, cerrado con portones de acceso seguro, preferentemente con dos oficinas, por lo menos un baño, una dependencia para cocina y patio, servicios básicos en buen estado, preparado para ocupación inmediata sin necesidad de realización de obras de acondicionamiento, fachada exterior, tejado y dependencias en buen estado, con Cta. Cte. Catastral N° 12.0002.14, ubicado en las calles Eligio Ayala Nº 903 c/ Estados Unidos, perteneciente a la Julia Delfia Nadel de Cabrera.	mes	12
2	80161504-998	Garantia	unidad	1

2. Plazo de locación del inmueble.

12 meses.

3. Lugar de prestación del servicio

Local a ser arrendado.

4. Condiciones de pago: A CREDITO, el pago se efectuará en Guaraníes, será financiado con Recursos del Tesoro FF 10, vía acreditación bancaria en la cuenta abierta a nombre del Locador y de conformidad al plan de caja y a los fondos efectivamente transferidos por el Ministerio de Hacienda, previa presentación de la liquidación y facturación del servicio de locación de inmueble.

4. FORMULARIO DEL ART. 40
DECLARACION JURADA
DE NO ENCONTRARSE COMPRENDIDO EN LAS INHABILIDADES PREVISTAS EN EL ARTÍCULO 40 Y DE INTEGRIDAD ESTABLECIDA EN EL ARTICULO 20, INCISO "W", AMBOS DE LA LEY 2051/03 de CONTRATACIONES PUBLICAS

Fecha: _____

Proceso de Contratación: **Modalidad:** LOCACION DE INMUEBLES
Descripción del llamado: Locación de Inmuebles Nº 01/11 **ALQUILER DE LOCALES PARA OFICINAS ADMINISTRATIVAS**
ID (Portal): 215.011

A la Convocante: Secretaría Nacional de Cultura

Yo/Nosotros, quien suscribe/n, declaro/amos Bajo Fe de Juramento que, no me/nos encuentro/encontramos comprendido/s en ninguna de las inhabilidades previstas por el Artículo 40 de la Ley Nº 2.051/03 para presentar propuestas y/o contratar con el Estado Paraguayo en general, y con esta Convocante en particular y al proceso de contratación arriba individualizado.-

Asimismo, declaro/amos Bajo Fe de Juramento, que me/nos abstengo/abstenemos de adoptar conductas orientadas a que los funcionarios o empleados de la Convocante en el presente llamado, induzcan o alteren las exigencias del llamado, las evaluaciones de las propuestas, el resultado del procedimiento, la ejecución contractual u otros aspectos que pudiera/n otorgarme/nos condiciones más ventajosas con relación a los demás participantes, como por ejemplo, y de manera enunciativa y no limitativa, el soborno y la colusión.-

Asumo/imos el compromiso de comunicar por medios fehacientes a la Entidad Convocante, de manera inmediata a su surgimiento, cualquier alteración en la situación jurídica respecto de las citadas inhabilidades, dejando expresa constancia que independiente a esta situación, automáticamente resta eficacia y validez a la presente.-

La presente declaración jurada, la hago/hacemos, en los términos y condiciones del Artículo 47 del Decreto Reglamentario Nº 21.909/03 y el artículo 20, inciso "W", de la Ley 2051/03, de "Contrataciones Públicas". Así mismo, declaro conocer y aceptar el contenido y las disposiciones de la Resolución N° 330/07 de la Dirección General de Contrataciones Públicas.-

Firma El/los Oferente/s Aclaración de Firma/s

Adjunto/amos copia/s de documentos	SI: .	NO .

Anexo 5

DECLARACION JURADA DE CONOCER LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES CONTENIDAS EN EL VADEMÉCUM JURÍDICO

Asunción, de …….de 2011

Señores

…….

De nuestra consideración

Locación de Inmuebles Nº 01/2011 **"ALQUILER DE LOCALES PARA OFICINAS ADMINISTRATIVAS", en el marco del Proyecto Paraguay de Cara al Bicentenario.**

I.D. Nº **215.011**

Por la presente declaramos bajo fe de juramento que la firma…….. conoce sus derechos y obligaciones, las cuales están contempladas en el Vademécum Jurídico sobre las Responsabilidades Jurídicas en el Proceso de las Contrataciones Públicas. Resolución DNCP Nº 338/08

Atentamente,

Firma El/los Oferente/s Aclaración de Firma

6. DECLARACIÓN JURADA

POR LA QUE EL OFERENTE GARANTIZA QUE NO SE ENCUENTRA INVOLUCRADO EN PRACTICAS QUE VIOLEN LOS DERECHOS DE LOS NIÑOS, NIÑAS Y ADOLESCENTES REFERENTES AL TRABAJO INFANTIL, ESTIPULADOS EN LA CONSITUTCION NACIONAL, LOS CONVENIOS 138 Y 182 DE LA ORGANIZACIÓN INTERNACIONAL DEL TRABAJO (OIT), EL CODIGO DEL TRABAJO, EL CODIGO DE LA NIÑEZ Y LA ADOLESCENCIA, DEMAS LEYES Y NORMATIVAS VIGENTES EN LA REPUBLICA DEL PARAGUAY.

Asunción, _____de _____de 2011

Señores

……

Presente

REF.: **(Descripción del llamado)…….**

ID: **(Portal Contrataciones Públicas)……..**

De mi/nuestra consideración:

La empresa _____, con **RUC** _____, en su calidad de oferente del llamado de referencia, por medio de su/s representante/s legal/es _____, con cédula/s de identidad **Nº** _____, formula la presente DECLARACION BAJO FE DE JURAMENTO:

1. QUE no emplea/mos a niños, niñas y adolescentes en tipos de labores consideradas como Trabajos Prohibidos y en particular "TRABAJO INFANTIL PELIGROSO" de conformidad a lo dispuesto en el Art. 125 del Código del Trabajo, el Art. 54 del Código de la Niñez y la Adolescencia y el Decreto Nº 4951/05 que reglamenta la Ley 1657/01.

2. QUE en caso de tomar conocimiento de alguna conducta que se aparte de las disposiciones citadas precedentemente y que involucre a nuestros proveedores de bienes y servicios que componen la cadena de producción y comercialización de lo ofertado, denunciare/mos ese hecho ante la instancia pertinente, de conformidad a lo dispuesto en el Art. 5 del Código de la Niñez y la Adolescencia.

3. QUE en el caso de que emplee/mos adolescentes lo aremos de conformidad a lo que establece el Código del Trabajo y el Código de la Niñez y de la Adolescencia, y sus disposiciones concordantes y complementaria, salvaguardando todos los derechos y garantías del mismo y teniendo presente las obligaciones que como empleador/es me/nos competen.

RECONOCEMOS QUE cualquier violación a esta Declaración facultará a la Convocante a descalificarnos durante la etapa de evaluación de ofertas y/o rescindir el contrato respectivo cualquiera sea su etapa de ejecución, de conformidad a la forma establecida en el artículo 59 de la Ley 2051/03. En estos casos reconozco que no tendré derecho a reembolso de gastos ni a indemnización alguna y sere pasible de la aplicación del procedimiento para imposición de sanciones previsto en la ley 2051/03, independientemente de las demás responsabilidades que pudieran generar.

Atentamente,

_____

Firma: El/los Oferente/s Aclaración de Firma/s

( )[1] En el caso de que emplee/mos adolescentes trabajadores/as entre 14 y 17 años, adjunto/amos copia del REGISTRO ADOLESCENTE TRABAJADOR/A, de conformidad a lo que establece 55 del Código de la Niñez y la Adolescencia.

El presente texto no podrá ser modificado ni alterado, siendo de carácter formal su presentación.

[1]En caso de corresponder, marque aquí con una X

PRO FORMA CONTRATO LOCACION DE INMUEBLES

CONTRATO DE LOCACIÓN DE INMUEBLE ENTRE LA SECRETARIA NACIONAL DE CULTURA Y LA FIRMA……..

Entre la **Secretaria Nacional de Cultura**, con RUC 80050610-3, domiciliada en la calle Estados Unidos Nº 284 esquina Mariscal José Félix Estigarribia, República del Paraguay, representada para este acto por el **Sr. LUIS MANUEL ESCOBAR ARGAÑA,** en su carácter de Ministro de Cultura, con Cédula de Identidad N° xxxxxxxxx, denominada en adelante **LOCATARIO**, por una parte, y por la otra, la firma **"……."**, con RUC Nº ……, domiciliada en la Calle ……Nº …….., de la ciudad de …….., República del Paraguay, representada para este acto por el/la **Sr/a. …….**, con Cédula de Identidad N°. ……., denominada en adelante **LOCADORA**, denominadas en conjunto "LAS PARTES" e, individualmente, "PARTE", acuerdan celebrar el presente **CONTRATO DE LOCACION DE INMUEBLE"**, el cual estará sujeto a las siguientes cláusulas y condiciones:

PRIMERA: LA LOCADORA en el carácter invocado, da en locación a EL LOCATARIO, un inmueble de su propiedad situado en esta Capital, ubicado en la calle Eligio Ayala Nº 903 casi Estados Unidos, con Cuenta Corriente Catastral Nº12-0002-14. EL LOCATARIO expresa recibir el referido inmueble arrendado obligándose a cumplir fielmente con las condiciones pactadas a continuación.----------

SEGUNDA: El presente contrato tendrá una duración de 12 (doce) meses, contados a partir de la firma del mismo. Plazo prorrogable de común acuerdo entre las partes, previo aviso por escrito a ese efecto por EL LOCATARIO a LA LOCADORA, con treinta (30) días de anticipación a la fecha del vencimiento del presente contrato.----------

TERCERA: El Precio del alquiler mensual se fija en la suma de **(G. 1.570.000.-) GUARANIÉS UN MILLÓN QUINIENTOS SETENTA MIL, IVA incluido**, pagaderos por mes adelantado. --------

CUARTA: El pago se efectuará en Guaraníes, será financiado con Recursos del Tesoro FF 10, vía acreditación bancaria en la cuenta abierta a nombre de la LOCADORA y de conformidad al plan de caja y a los fondos efectivamente transferidos por el Ministerio de Hacienda, previa presentación de la liquidación y facturación del servicio de locación de inmueble. ------

QUINTA: EL LOCATARIO podrá rescindir del presente contrato antes del vencimiento, abonando el importe de dos (2) meses de alquiler en concepto de indemnización, o con un previo aviso de sesenta (60) días de anticipación a la fecha de desocupación del inmueble, por carta o telegrama colacionado. ----------

SEXTA: Queda expresamente acordado entre las partes que si EL LOCATARIO dejare de abonar dos (2) meses consecutivos de alquiler, el presente contrato quedará rescindido de

pleno derecho, sin necesidad de interpelación extrajudicial ó judicial alguna, obligándose EL LOCATARIO a desocupar inmediatamente el inmueble locado y entregarlo a LA LOCADORA libre de toda ocupación y bajo constancia escrita. Si así no lo hiciere, LA LOCADORA quedará habilitada para solicitar directamente el desahucio de EL LOCATARIO por vía judicial. El simple vencimiento establecerá la mora, autorizando a la consulta como a la inclusión en la base de datos de informaciones comerciales conforme a lo establecido por la Ley 1682. -------

SEPTIMO: En caso de que al vencimiento del presente contrato, no existiera acuerdo entre LA LOCADORA y EL LOCATARIO para una eventual renovación del mismo, sin que EL LOCATARIO haya entregado el inmueble, la misma abonará un interés punitorio del dos por ciento (2%) diario sobre el monto del alquiler mensual por cada día de atraso en la entrega del inmueble y sin mediación judicial de ninguna naturaleza.----------

OCTAVO: La locación comprende el inmueble en su integridad, más sus instalaciones sanitarias de agua corriente, desagüe pluvial y cloacal, energía eléctrica y teléfono identificado con el número 447-256.----------

NOVENO: EL LOCATARIO recibe el inmueble locado bien pintado, limpio y en muy buenas condiciones de uso, con todas sus instalaciones en correcto funcionamiento, obligándose a su conservación y devolución en el mismo estado de recepción, responsabilizándose de los daños y perjuicios que llegare a ocasionar al inmueble o a sus instalaciones. Todo gasto de mantenimiento será de exclusiva cuenta de EL LOCATARIO.----------

DECIMO: El destino que EL LOCATARIO dará al inmueble locado será para el funcionamiento de Oficinas Administrativas de una de las dependencias de la Secretaría Nacional de Cultura, con prohibición expresa de: a) Sub-arrendar o ceder la locación sin consentimiento escrito de LA LOCADORA; b) Utilizarlo como bar, restaurante, nigth club, whiskería o semejantes; c) poner alfombra con pegamento en los pisos donde hubieren mosaicos antiguos.----------

DECIMO PRIMERO: EL LOCATARIO no podrá introducir mejoras en el inmueble locado sin autorización escrita de LA LOCADORA, y las que fueran autorizadas quedarán a beneficio de la misma, sin obligación de aquella a rembolsar por los gastos efectuados en tal concepto y sin indemnización alguna.----------

DECIMO SEGUNDO: A cargo de EL LOCATARIO está la obligación de abonar por el consumo de energía eléctrica, teléfono y agua corriente; incluyendo los correspondientes al mes en que desocupe la propiedad. Todas las obligaciones originadas y derivadas de esta locación regirán hasta el día que LA LOCADORA tenga recibido el inmueble a entera satisfacción y bajo constancia escrita; aún, si vencido el plazo contractual, EL LOCATARIO continúa en el uso y goce del inmueble sin contrato escrito. ----------

DECIMO TERCERO: El inmueble tiene instalada la línea telefónica con el número 447-256 que pertenece a LA LOCADORA, pero que usufructuará EL LOCATARIO. Las facturas por el uso de dicho teléfono estarán a cargo de EL LOCATARIO hasta el día que LA LOCADORA tenga recibido el inmueble a entera satisfacción y bajo constancia escrita; con prohibición expresa de pedir el traslado de las línea telefónica referida fuera del inmueble o su transferencia definitiva a nombre de ella o de terceros.----------

DECIMO CUARTO: LA LOCADORA podrá visitar el inmueble locado, toda vez que lo considere oportuno, previo acuerdo con EL LOCATARIO, a los efectos de observar el estado general de la unidad arrendada, sus instalaciones, y equipamiento. ----------

DECIMO QUINTO: El incumplimiento de cualquiera de las cláusulas del presente contrato de locación o la falta de pago de dos (2) mensualidades dará derecho a LA LOCADORA a demandar el desalojo, cobro de alquileres, y a reclamar los daños y perjuicios pertinentes. La mora se producirá de pleno derecho y sin necesidad de interpelación judicial o extrajudicial.

DECIMO SEXTO: La mora en el pago de los alquileres devengará un interés punitorio fijo de guaraníes cinco mil (G. 5.000.-) por día. ----------

DECIMO SEPTIMO: Para dirimir cualquier controversia suscitada como consecuencia del presente contrato, las partes se someten libre y voluntariamente a la jurisdicción y competencia de los Tribunales Ordinarios de la Ciudad de Asunción, conforme a lo dispuesto por los arts. 3 y 4 del Código Procesal Civil.----------

DECIMO OCTAVO: Al producirse la desocupación de la unidad arrendada EL LOCATARIO deberá: a) acordar con LA LOCADORA o su representante, ocho (8) días antes del vencimiento, día y hora hábiles para constatar el estado general del inmueble. Como resultado de esta constatación se le entregará a EL LOCATARIO el informe de las reparaciones necesarias para la entrega del inmueble en las condiciones estipuladas. Si al vencimiento el inmueble no estuviera en condiciones, EL LOCATARIO deberá continuar pagando el alquiler de dicho periodo. Sólo al tener el acta de verificación escrita definitiva cesan las obligaciones del contrato y no con la mera desocupación del inmueble por parte de EL LOCATARIO; b) presentar las últimas facturas abonadas por los servicios de luz, agua y teléfono y entregar a LA LOCADORA la suma que resulte necesaria para cancelar las facturas pendientes que cubran los períodos hasta la recepción de la unidad. No será recibida la unidad de no cumplirse con estos previos requisitos o no encontrarse en buenas condiciones. ----------

DECIMO NOVENO: En caso que EL LOCATARIO abandone el inmueble locado, este contrato quedará concluido y LA LOCADORA podrá ingresar acompañada por un ESCRIBANO PÚBLICO,

a tomar razón del estado del inmueble, debiendo realizar un inventario de los muebles u objetos si lo hubiere a ser guardados en depósito, pudiendo tomar posesión del inmueble locado sin más trámites y proceder a su nueva locación a terceros.----------

VIGESIMO: EL LOCATARIO entrega y LA LOCADORA recibe la suma de GUARANIES TRES MILLONES (G. 3.000.000.-), sirviendo este instrumento de suficiente recibo, en concepto de garantía y depósito sin intereses no imputable a alquileres, para responder de las demás responsabilidades emergentes del presente contrato de locación. En caso de no existir obligaciones pendientes a cargo de EL LOCATARIO, la suma le será devuelta a la misma, dentro de los sesenta (60) días de haber recibido el inmueble a entera satisfacción y bajo constancia escrita, con opción de LA LOCADORA a accionar judicialmente en contra de EL LOCATARIO en caso de adeudar sumas mayores a la depositada. ----------

Asunción, ….. de …… de 2011.

…….....	**LUIS MANUEL ESCOBAR ARGAÑA**
Locadora	Locatario