ANDE

# ADMINISTRACIÓN NACIONAL DE ELECTRICIDAD

GOBIERNO DEL PARAGUAY | PARAGUÁI REKUÁI

## CONTRATO N° 9875/2025

## PRIMERA RENOVACIÓN DEL CONTRATO DE LOCACIÓN DE INMUEBLE DETERMINADO

## Nº 103/2021

## ID 407206

## OFICINAS DE SERVICIO DE ATENCION DE RECLAMOS DE DISTRIBUCIÓN GENERAL ELIZARDO AQUINO Y SERVICIO DE ATENCION AL CLIENTE

## LOCADOR: JORGE ANTONIO CÉSPEDES COLMÁN

## 2025

# CONTRATO N° 9875/2025

Entre la Administración Nacional de Electricidad - ANDE, entidad autárquica, regida por Ley N° 966/64, representada en este acto por su Presidente, el Ing. Félix Eladio Sosa Giménez, con Cédula de Identidad Civil Nº 1.643.127, nombrado en el cargo por Decreto del Poder Ejecutivo N° 41 de fecha 17 de agosto de 2023, con domicilio legal y especial en la Avenida España N° 1268 de la Ciudad de Asunción, capital de la República del Paraguay, en lo sucesivo denominado el LOCATARIO, por una parte, y por la otra el Señor Jorge Antonio Céspedes Colmán, con Cédula de Identidad Civil N° 644.792, domiciliado en Tte. Fariña c/ Aca Yuasa, Dpto. de San Pedro, de la Ciudad Gral. Elizardo Aquino, República del Paraguay, denominado en adelante LOCADOR, acuerdan celebrar el presente Contrato para **"Oficinas de Servicios de Atención de Reclamos de Distribución General Elizardo Aquino y Servicio de Atención al Cliente, dependiente de la Agencia Regional San Pedro, de la Dirección de Gestión Regional"** el cual estará sujeto a las siguientes cláusulas y condiciones:

**PRIMERA:**

EL LOCADOR da en locación a favor del LOCATARIO un inmueble de su propiedad situado en Estero Bellaco c/ Tte. Turo de la ciudad Gral. Elizardo Aquino, Departamento de San Pedro e individualizado como Cta. Cte. Catastral Nº 18-0005-07 / Finca N° 2347, con una superficie de 480 metros cuadrados, que será destinado para Oficinas de Servicios de Atención de Reclamos de Distribución General Elizardo Aquino y Servicio de Atención al Cliente, dependiente de la Agencia Regional San Pedro, de la Dirección de Gestión Regional.

**SEGUNDA:**

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 Públicas (PAC) con el ID N° 407206.

**TERCERA:**

El presente contrato es el resultado del proceso de la Locación de Inmueble Determinado N° 103/2021, adjudicado por Resolución DSA/ANDE/N° 17/2025, de la Administración Nacional de Electricidad (ANDE).

**CUARTA:**

El precio de la locación se fija conforme al siguiente detalle:

| Loc. De Inmueble N° | Locador | Localidad / Departa-mento | Canon Mensual Actual ₲ (IVA incluido) | Canon Mensual de la Renov. ₲ (IVA incluido) (*) | Monto Total de Renov. Año 2025 ₲ (IVA incluido) | Monto Total de Renov. Año 2026 ₲ (IVA incluido) | Monto Total de Renov. Año 2027 ₲ (IVA incluido) | Monto Total de Renov. Año 2028 ₲ (IVA incluido) | Vigencia del Nuevo Contrato (1ra. Renovación) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 103/2021 Contrato N° 8750/2022 | Jorge Antonio Céspedes Colmán | San Pedro/ Gral. Elizardo Aquino | 4.800.000 | 4.954.560 | 49.545.600 | 59.454.720 | 59.454.720 | 9.909.120 | 01/03/2025 al 28/02/2028 |

(*) El Canon mensual reajustado fue aprobado por Resolución DSA/ANDE/N° 14/2025.

Por un monto total de ₲ 178.364.160 (guaraníes ciento setenta y ocho millones trescientos sesenta y cuatro mil ciento sesenta), IVA incluido.

Lic. Carlos Domínguez
Dpto. de Administración de Propiedades
DSA/DAP

Lic. Cesar Zena
Dirección de Servicios Administrativos
DIRECTOR

Ing. FELIX SOSA
Presidente

Ing. MARÍA DE LA PAZ
Secretaria General

Las formas y condiciones de pago al Locador en virtud del Contrato serán las siguientes:

El lugar de presentación de las facturas: Departamento de Administración de Propiedades (Unidad Administradora del Contrato) de la ANDE, sito en el PB Edificio SOSA, Avda. España N° 1093 casi Padre Cardozo, de la ciudad de Asunción, en el horario de atención de 07:00 h a 15:00 h, con fecha límite hasta el día 10 de cada mes.

a) El pago se hará en guaraníes, dentro de los sesenta (60) días calendario de la presentación de las respectivas facturas legales.

b) La Unidad Administradora del Contrato, respetando el plazo indicado precedentemente en el inciso a), se expedirá sobre las facturas en un plazo no mayor de diez (10) días calendario de la recepción. Si existiere una diferencia sobre el monto facturado, deberá devolver la misma bajo constancia escrita o solicitar una nota de crédito o una factura complementaria. Asimismo, si los documentos presentados son insuficientes serán devueltos a la Locador bajo constancia escrita para la rectificación correspondiente. En este caso, el plazo para el pago queda interrumpido sin responsabilidad alguna para el Locatario hasta la fecha de presentación de los documentos que cumplan con lo requerido.

c) La Locador para tener derecho a todo pago deberá cumplir con lo establecido en la Ley Nº 2421/04 y Ley N° 6380/2019, con sus reglamentaciones, en lo referente a los comprobantes que expidan por las ventas que efectúen y/o servicios que presten a la Institución.

d) Al término del primer y segundo año de vigencia del Contrato, a solicitud de la LOCADOR, el canon de arrendamiento podrá ser reajustado y no será superior a la variación anual del Índice de Precios del Costo de Alojamiento, Agua, Electricidad, Gas y otros, publicado por el Banco Central del Paraguay, para el periodo anual del Contrato vigente, conforme al Artículo 46 de la Ley Nº 2051/2003 y a la siguiente fórmula:

$$Cr = C\,(1+Vi/100)$$

Referencia:
Cr: Canon reajustado
C: Canon actual
Vi: Variación anual del Índice de Precios para Alojamiento, Agua, Electricidad, Gas y Otros. Fuente Banco Central del Paraguay.

$$Vi: \left[\frac{\text{Variación Final} \times 100}{\text{Variación Inicial}}\right] - 100$$

e) El reajuste de precios procederá únicamente a solicitud de parte, y en estricta aplicación de la fórmula y condiciones establecidas en el contrato correspondiente. Los reajustes no podrán ser retroactivos, sino computados desde el ingreso de la solicitud.

Lic. Carlos Domínguez
Dpto. de Administración
de Propiedades
DSA/DAP

Lic. Cesar Zena
Dirección de Servicios Administrativos
DIRECTOR

Ing. MARÍA DE LA PAZ BARRAIL
Secretaria General

Ing. FELIX SOSA
Presidente

**QUINTA:**

El presente contrato tendrá una vigencia de 36 meses, a partir del 01 de marzo del 2025 hasta el 28 de febrero del 2028, que podrá renovarse de común acuerdo observando lo dispuesto en el Art. 47 de la Ley 2051/03.

El crédito presupuestario corresponderá a la modalidad plurianual (2025, 2026, 2027 y 2028). La partida presupuestaria prevista para los ejercicios 2026, 2027 y 2028 se encuentran supeditadas a la aprobación del Presupuesto General de la Nación de dichos años.

**SEXTA:**

Conforme a lo establecido en el Art. 41º de la Ley 2.051/03 y en concordancia a lo dispuesto en el Art. 267 de la Ley N° 6672/2021, se retendrá el equivalente al cero punto cinco por ciento (0,5%) sobre el importe de cada factura, deducidos los impuestos correspondientes.

**SEPTIMA:**

EL **LOCADOR** se obliga a:

a) El pago de los impuestos inmobiliarios, municipales, tasas, contribuciones u otro tipo de gravamen que pudiera pesar sobre el inmueble.

b) Recibir la suma estipulada en concepto de alquiler en la forma pactada.

c) Entregar al LOCATARIO la posesión del inmueble a partir de la firma del presente contrato.

d) Realizar las reparaciones necesarias en caso que el inmueble locado sufra algún deterioro no imputable al LOCATARIO.

e) En el día y hora fijados, al término del presente contrato o cuando se lo hubiere rescindido, proceder a la recepción del inmueble.

f) Entregar al LOCATARIO la Garantía de Cumplimiento del Contrato por el 10% del monto total del contrato, conforme a la instrumentación dispuesta en la reglamentación vigente, dentro del plazo de diez (10) días calendario de la firma del Contrato.

g) Otros conceptos a cargo de la LOCADOR.

EL **LOCATARIO** se obliga a:

a) El pago de los servicios de: provisión de energía eléctrica, N° de Medidor 1948004 (AMPY) - NIS: 2581250, por el plazo de duración del presente contrato o hasta la fecha de rescisión del mismo, telefonía COPACO, seguridad y servicio de recolección de residuos sólidos.

b) Pagar el precio estipulado en concepto de alquileres en el lugar y tiempo pactados.

c) Realizar las reparaciones necesarias en caso que el inmueble locado sufra algún deterioro que le fuera imputable.

d) Entregar el inmueble locado en las mismas condiciones en las cuales lo recibió, salvo los desgastes y deterioros naturales propios del uso normal y del transcurso del tiempo, los que no estarán a cargo de EL LOCATARIO mientras no sean vinculables al mal uso, dolo o culpa de éste.

e) Limpieza y provisión de Insumos de limpieza.

Lic. Carlos Domínguez
Dpto. de Administración
de Propiedades
DSA/DAP

Lic. Cesar Zena
Dirección de Servicios Administrativos
DIRECTOR

Ing. MARIA DE LA PAZ BARRAIL
Secretaria General

Ing. FELIX SOSA
Presidente

**OCTAVA:**

EL LOCATARIO podrá dar por terminado el presente contrato en forma unilateral, sin derecho a indemnización o reclamo alguno por parte de LA LOCADOR, con la condición de notificar la terminación con treinta (30) días de anticipación conforme lo dispone el Art. 45 de la Ley 2051/03.

**NOVENA:**

El LOCATARIO no podrá subarrendar, prestar o ceder de cualquier forma el inmueble a terceros, en todo o en parte, salvo que medie autorización escrita previa de la LOCADOR.

**DECIMA:**

En caso de que el inmueble dado en locación, durante el transcurso del contrato, sufra algún deterioro no imputable al LOCATARIO, éste queda facultado a realizar las reparaciones necesarias, con aviso previo y por escrito a la LOCADOR. Los costos que irroguen las reparaciones necesarias podrá el LOCATARIO imputar a cuenta del precio de la locación. Si la LOCADOR se opusiere a las reparaciones necesarias, las mismas serán por su cuenta y cargo o, en su defecto, darán derecho al LOCATARIO a la rescisión inmediata del contrato y al reclamo de los daños y perjuicios en que se incurriere.

**DECIMO PRIMERA:**

El LOCATARIO no podrá introducir modificaciones estructurales que impliquen el aumento o disminución del valor fiscal o comercial del inmueble arrendado sin autorización escrita previa de la LOCADOR; y si hubiere autorización, las modificaciones o mejoras quedarán a beneficio de la LOCADOR, sin obligación del mismo de devolver el importe por los gastos que efectúe el LOCATARIO en tal concepto.

No se entenderán por modificaciones estructurales o mejoras los gastos de mantenimiento necesario y urgente de servicio básico y/o de mobiliario común de trabajo o similares que introduzca o instale el LOCATARIO en el inmueble arrendado, los cuales quedan autorizados y son de exclusiva responsabilidad del LOCATARIO y no darán derecho a la LOCADOR para exigir resarcimiento alguno.

**DECIMO SEGUNDA:**

El LOCATARIO se reserva el derecho de acordar un incremento en la vigencia del contrato conforme a lo establecido en el Art. 63 de la Ley 2051/03.

Lic. Carlos Domínguez
Dpto. de Administración
de Propiedades
DSA/DAP

Lic. Cesar Zena
ción de Servicios Administrativos
DIRECTOR

Ing. MARÍA DE LA PAZ BARRAIL
Secretaria General

Ing. FÉLIX SOSA
Presidente

**DECIMO TERCERA:**

Las controversias que se susciten con motivo de la interpretación o aplicación de este contrato podrán ser resueltas por el procedimiento de avenimiento (Art. 85 de la Ley 2051/03 y su reglamentación).

La interposición del Recurso de Reconsideración ante la contratante o de la solicitud de Avenimiento ante la Dirección Nacional de Contrataciones Públicas suspende el plazo para interponer la demanda judicial respectiva hasta que sean resueltos.

Las partes se someterán a la jurisdicción de los Tribunales de la Ciudad de Asunción, República del Paraguay.

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, en fecha 28 FEB. 2025

Jorge Antonio Céspedes Colmán
C.I. N° 644.792

Ing. FÉLIX SOSA
Presidente

Ing. MARÍA DE LA PAZ BARRAIL
Secretaria General

Lic. Carlos Domínguez
Dpto. de Administración
de Propiedades
DSA/DAP

Lic. Cesar Zena
Dirección de Servicios Administrativos
DIRECTOR

000006

Gral. Elizardo Aquino, 05 de enero del 2025.

**Señores**
**Dpto. de Administración de Propiedades-**
**ANDE**
**Asunción – Paraguay**

De mi consideración:

El que suscribe Jorge Antonio Céspedes Colman con C.I. No 644792, a efectos de renovación del contrato de No 8720/2022 con LID ANDE No 103/2022 mantenida con la ANDE y cuya vigencia fenece 28/02/2025, dicho inmueble es individualizado con Cta. Cte. Ctral. No 18-0005-07, finca No 2347, ubicada en la Calle Estero Bellaco casi Tte. Turo en la Localidad de Gral. Elizardo Aquino del Dpto. de San Pedro de Ycuandyju.

Al respecto declaro mi interés de seguir arrendando el mencionado inmueble a esta institución, los términos actuales y mismas condiciones, con el monto del canon mensual (IVA incluido), quedando a cargo de la ANDE el pago de los servicios básicos (agua, energía eléctrica y recolección de residuos).

**Atentamente**

*Jorge A. Céspedes Colman.*
*C.I. No 644792.*

Lic. Carlos Domínguez
Dpto. de Administración
de Propiedades
DSA/DAP

Lic. Cesar Zena
Dirección de Servicios Administrativos
DIRECTOR

P/ Secretaría General

## PLANILLA DE VERIFICACIÓN - DATOS TÉCNICOS DEL INMUEBLE OFRECIDO EN LOCACIÓN

| | |
|---|---|
| **UTILIZACIÓN DEL INMUEBLE** | Oficinas de Servicio de Atención de Reclamos de Distribución Gral. Elizardo Aquino y Servicio de Atención al Cliente, dependientes de la Agencia Regional San Pedro de la Dirección de Gestión Regional |
| **Cantidad de Funcionarios:** | 18 Funcionarios |
| **Horario - Turno** | Horario Fijo: (07:00hs a 15:00hs) y Horario Rotativo: (06:00hs a 14:00hs - 14:00hs a 22:00hs - 22:00hs a 06:00hs) |
| **DATOS DEL PROPIETARIO** | |
| **Nombre y Apellido:** | Jorge Antonio Céspedes Colmán |
| **Cedula de identidad N° / RUC N°:** | 644.792 |
| **Dirección Particular/ Barrio:** | Tte. Fariña c/ Aca Yuasa |
| **Departamento/ Ciudad:** | San Pedro / Gral. Elizardo Aquino |
| **Teléfono/s:** | 0982-490-483 |
| **DATOS DEL INMUEBLE OFRECIDO EN LOCACIÓN** | |
| **Dirección / Barrio:** | Estero Bellaco c/ Tte. Turo |
| **Departamento/ Ciudad:** | San Pedro / Gral. Elizardo Aquino |
| **Cta. Cte. Ctral / Padrón y Finca N°:** | Cta. Cte. Ctral. N° 18-0005-07 / Finca N° 2347 |
| **Superficie total del terreno (m2):** | 480 |
| **Superficie total a arrendar (m2):** | 480 |
| **Datos de la Escritura Pública** | Escritura N° 16 - Esc. Justina Esteche Bareiro Reg. N° 886 |
| **Georeferenciamiento:** | x:-24447420; y: -56899111 |
| **SERVICIOS BÁSICOS** | |
| **Energía Eléctrica, N° de Medidor / NIS:** | Medidor N° 1948004 (AMPY) NIS N° 2581250 / A cargo de ANDE |
| **Agua Potable: N° de Cta. Cte. Ctral. y/o Medidor** | Junta de Saneamiento / A cargo de ANDE |
| **Teléfono(COPACO) N° Línea:** | A Cargo de ANDE |
| **Servicio de Limpieza** | A cargo de ANDE |
| **Provisión de Insumo de limpieza** | A cargo de ANDE |
| **Servicio de Seguridad:** | A cargo de ANDE |
| **Servicio de recolección de residuos solidos** | A cargo de ANDE |
| **OTROS** | |
| **Medios de transporte en la zona:** | Transporte en general |
| **Características de la zona:** | Zona urbana Residencial |
| **Vías de acceso:** | Calle pavimentada / Empedrado |
| **DETALLES DE LA EDIFICACIÓN DE LA LOCACIÓN** | |
| **Superficie edificada (m2):** | 209 |
| **Estacionamiento para usuario:** | Cuenta con lo requerido |
| **Cerramiento perimetral:** | Muralla perimetral y frontal |
| **Acceso Vehicular/ peatonal** | Si |
| **Veredas:** | Si |
| **Sanitarios (especificar cantidad):** | 2 (dos) |
| **Instalación eléctrica:** | Trifásica, en buen estado |
| **Material de construcción predominante:** | Mampostería cerámica |
| **Estado general de la construcción:** | En buen estado |
| **Estado general del piso** | En buen estado |
| **Estado general del techo.** | En buen estado |
| **Estado general de pinturas y revestimientos:** | En buen estado |
| **Espacio disponible:** | Cuenta con 8 oficinas, 2 sanitarios, cocina, patio interno para estacionamiento vehicular de la Institución |
| **Adjuntos** | ( X ) Fotos interior ( X ) Fotos exterior ( X ) Plano de referencia del inmueble |
| **OBS.: Importantes mejoras edilicias y mantenimiento constante realizadas por el propietario a fin de mejorar la imagen institucional y brindar mayor seguridad para los funcionarios que utilizan el inmueble** | |
| **Verificación a cargo de:** | |

Lic. Carlos Domínguez
Dpto. de Administración
de Propiedades
DSA/DAP

Lic. Patricia Giménez
DSA/DAP1

Lic. Carlos Domínguez
Dpto. de Administración
de Propiedades
DSA/DAP
Dpto. Administración de Propiedades
DSA/DAP

P/ Secretaría General

Lic. Cesar Zena
Dirección de Servicios Administrativos
DIRECTOR

ANDE

**ADMINISTRACIÓN NACIONAL DE ELECTRICIDAD**
DIRECCIÓN DE CONTRATACIONES PÚBLICAS
UNIDAD OPERATIVA DE CONTRATACIÓN

**RESOLUCIÓN DSA/ANDE/Nº 17/2025**

Asunción, 28 de febrero de 2025

**RESOLUCIÓN DE LA DIRECCIÓN DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS, POR DELEGACIÓN DE ATRIBUCIÓN, POR LA QUE SE AUTORIZA LA PRIMERA RENOVACIÓN DEL CONTRATO 8750/2022 - ID N° 407.206 SUSCRITO CON JORGE ANTONIO CÉSPEDES COLMÁN, EN EL MARCO DE LA LOCACIÓN DE INMUEBLE DETERMINADO ANDE Nº 103/2021 "PARA OFICINAS DE SERVICIO DE ATENCIÓN DE RECLAMOS DE DISTRIBUCIÓN GENERAL ELIZARDO AQUINO Y SERVICIO DE ATENCION AL CLIENTE, DEPENDIENTES DE LA AGENCIA SAN PEDRO DE LA DIRECCIÓN DE GESTIÓN REGIONAL".**

Visto: El pedido formulado por Interno DSA/DAP/5217/2025 y Solicitud de Renovación de Locación Nº 1000000096 del Departamento de Administración de Propiedades, dependiente de la División de Servicios Generales y Transporte con la aprobación de la Dirección de Servicios Administrativos; y

Considerando: Que en virtud a la Resolución P/Nº 42717 de fecha 30 de setiembre de 2019, por la que se delega la atribución de Adjudicar, Declarar Desierto, Cancelar Llamado, Emitir Convenio Modificatorio, Rescindir Contrato, Aprobar Estado de Cuenta Final y Reajuste de Precios, en la Modalidad de Contratación Directa y Locación de Inmuebles, cuyo costo estimado sea igual o inferior a los 2.000 jornales mínimos, y Renovar Contratos de Locación de Inmuebles, cuyo costo estimado sea igual o inferior a los 2.000 jornales mínimos, originados por sus unidades dependientes, a los responsables de las respectivas Gerencias, Direcciones y Unidades Administrativas y Técnicas con niveles gerenciales.

Que el objeto del pedido, consiste en renovar la vigencia del Contrato hasta el 28 de febrero de 2028;

Que cuenta con Dictamen UOC/ANDE/N° 57/2025 de la Unidad Operativa de Contratación de la ANDE, de fecha 27 de febrero de 2025.

Que el crédito presupuestario para cubrir el compromiso derivado de la presente renovación está previsto conforme al Certificado de Disponibilidad Presupuestaria vinculado al Programa Anual de Contrataciones (PAC) con el ID N° 407.206.-

**Por tanto, la Dirección de Servicios Administrativos, resuelve:**

1. Autorizar la primera renovación del Contrato N° 8750/2022, suscrito con Jorge Antonio Céspedes Colmán en el marco de la Locación de Inmueble Determinado N° 103/2021 - ID 407.206, para Oficinas de Servicio de Atención de Reclamos de Distribución General Elizardo Aquino y Servicio de Atención al Cliente, dependientes de la Agencia San Pedro de la Dirección de Gestión Regional, por un monto total de ₲ 178.364.160 (guaraníes ciento setenta y ocho millones trescientos sesenta y cuatro mil ciento sesenta), IVA incluido.

2. Comunicar a quienes corresponda.

Lic. Carlos Domínguez
Dpto. de Administración de Propiedades
DSA/DAP

Lic. Cesar Zena
Dirección de Servicios Administrativos

Lic. Cesar Zena
Dirección de Servicios Administrativos
DIRECTOR

P/ Secretaría General