ANDE

ADMINISTRACIÓN NACIONAL DE ELECTRICIDAD

GOBIERNO DEL PARAGUAY | PARAGUÁI REKUÁI

CONTRATO N° 9866/2025

RENOVACION DE LA LOCACIÓN DE INMUEBLE DETERMINADO

Nº 104/2022

ID 407212

OFICINAS ADMINISTRATIVAS EN LA LOCALIDAD DE HERNANDARIAS – ALTO PARANÁ

LOCADOR: MARIO FRANCISCO ÁLVAREZ GAONA.

2025

CONTRATO N° 9866/2025

Entre la Administración Nacional de Electricidad - ANDE, entidad autárquica, regida por Ley N° 966/64, representada en este acto por su Presidente, 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 Mario Francisco Álvarez Gaona, con Cédula de Identidad Civil Nº 869.980, domiciliado en Fulgencio Yegros c/ Paraguarí, de la Ciudad de Hernandarias, Departamento de Alto Paraná, República del Paraguay, denominado en adelante LOCADOR, acuerdan celebrar el presente "CONTRATO DE LOCACION DE INMUEBLE" 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 Fulgencio Yegros c/ Paraguarí, de la Ciudad de Hernandarias, Departamento de Alto Paraná, individualizado como Cta. Cte. Catastral N° 26-0280-04 / Finca N° 5724, con una superficie total de 352 m², que cuenta con una superficie a arrendar de 50m², que será destinado para Oficinas Administrativas de la ANDE – Servicio de Atención al Cliente de Hernandarias dependiente de la Agencia Regional Alto Paraná 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° 407212.

TERCERA:

La presente Renovación del contrato es el resultado del proceso de la Locación de Inmueble Determinado N° 104/2022, adjudicado por Resolución ANDE/DSA/N°2/2025 de la Administración Nacional de Electricidad (ANDE).

CUARTA:

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

Loc. de Inmueble Nº	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	Monto Total de Contrato ₲ (IVA Incluido – Anos 2025, 2026,2027, 2028	Vigencia del Nuevo Contrato (1ra.Re novación)
104/2021 Contrato Nº 8722/2022	Mario Francisco Álvarez Gaona	Hernandarias / Alto Paraná	4.000.000	4.000.000	40.000.000	48.000.000	48.000.000	8.000.000	144.000.000	01/03/2025 al 28/02/2028

Por un monto total de ₲ 144.000.000 (guaraníes ciento cuarenta y cuatro millones), IVA incluido.

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

Ing. Andrés Caballero
DIVISIÓN DE SERVICIOS GENERALES Y TRANSPORTE
Jefe

Lic. Cesar Zena
Dirección de Servicios Administrativos
DIRECTOR

Ing. FELIX SOSA
Presidente

Ing. MARIA DE LA PAZ BARRAIL
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 al 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) El 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 del 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.

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

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

Ing. Andrés Caballero
DIVISIÓN DE SERVICIOS GENERALES Y TRANSPORTE
Jefe

Lic. Cesar Zena
Dirección de Servicios Administrativos
DIRECTOR

Ing. FÉLIX SOSA
Presidente

Ing. MARÍA DE LA PAZ BARRA
Secretaria General,

QUINTA:

El presente contrato tendrá una vigencia de 36 meses, a partir de 1 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: agua potable, servicio de recolección de residuos sólidos, impuestos inmobiliarios, municipales, tasas, contribuciones u otro tipo de gravamen que pudiera pesar sobre el inmueble individualizado con Cta. Cte. Ctral. N° 26-0280-04, Finca N° 5724.

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 del LOCADOR.

EL **LOCATARIO** se obliga a:

a) El pago de los servicios de: limpieza, Seguridad y compra de insumos para la misma, la energía eléctrica del medidor N° 3074021 (SANXING) de NIS N° 2329911 correspondiente al inmueble individualizado con Cta. Cte. Ctral. N° 26-0280-04, Finca N° 5724 y telefonía con N° de línea 0631-22939.

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.

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

Ing. Andrés Caballero
DIVISIÓN DE SERVICIOS GENERALES Y TRANSPORTE
Jefe

Lic. Cesar Zena
Dirección de Servicios Administrativos
DIRECTOR

Ing. FÉLIX SOSA
Presidente

Ing. MARÍA DE LA PAZ BARRAIL
Secretaria General

OCTAVA:

El LOCATARIO podrá dar por terminado el presente contrato en forma unilateral, sin derecho a indemnización o reclamo alguno por parte de EL 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 del 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 al LOCADOR. Los costos que irroguen las reparaciones necesarias podrá el LOCATARIO imputar a cuenta del precio de la locación. Si el 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 del LOCADOR; y si hubiere autorización, las modificaciones o mejoras quedarán a beneficio del 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 al 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.

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.

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

Ing. Andrés Caballero
DIVISIÓN DE SERVICIOS GENERALES
Y TRANSPORTE
Jefe

Lic. Cesar Zena
Direcc... ...ministrativos
DIRECTOR

Ing. FÉLIX SOSA
Presidente

Ing. MARÍA DE LA PAZ BARRAIL
Secretaria General

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.....

Mario Francisco Álvarez Gaona
C.I. Nº 869.980

Ing. FÉLIX SOSA
Presidente

P/ Secretaría General

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

Ing. Andrés Caballero
DIVISIÓN DE SERVICIOS GENERALES Y TRANSPORTE
Jefe

Lic. Cesar Zena
Dirección de Servicios Administrativos
DIRECTOR

Asunción, 05 de enero del 2025.-

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

De mi consideración:

El que suscribe Mario Francisco Álvarez Gaona con C.I. N°.: 869.890, a efectos de la renovación del Contrato N° 8722/2022 con LID ANDE N° 104/2022 mantenida con la ANDE y cuya vigencia fenece 28/02/2025, dicho inmueble es individualizado con Cta. Cte. Ctral. N° 26-0280-04, finca N° 5724, ubicado en la Avda. Fulgencio Yegros c/ Paraguarí en la Localidad de Hernandarias del Departamento de Alto Paraná.

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

Atentamente,

Mario Francisco Álvarez Gaona
C.I. N°: 869.890
Tel: 0973-523-335

P/ Secretaría General

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

Ing. Andrés Caballero
DIVISIÓN DE SERVICIOS GENERALES
Y TRANSPORTE
Jefe

PLANILLA DE VERIFICACIÓN - DATOS TÉCNICOS DEL INMUEBLE OFRECIDO EN LOCACIÓN

LID ANDE N° 104/2024 - Contrato N° 8722/2022 - Primera Renovación Vigencia: 01/03/2025 al 28/02/2028

UTILIZACIÓN DEL INMUEBLE	Oficinas Administrativas de la ANDE - Servicio de Atención al Cliente de Hernandarias dependiente de la Agencia Regional Alto Paraná de la Dirección de Gestión Regional
Cantidad de Funcionarios:	4 Funcionarios
Horario - Turno	Horario Fijo: (07:00hs a 15:00hs)
DATOS DEL PROPIETARIO	
Nombre y Apellido:	Mario Francisco Álvarez Gaona
Cedula de identidad N° / RUC N°:	869.980
Dirección Particular/ Barrio:	Fulgencio Yegros c/ Paraguarí
Departamento/ Ciudad:	Alto Paraná / Hernandarias
Teléfono/s:	0973-523-335
DATOS DEL INMUEBLE OFRECIDO EN LOCACIÓN	
Dirección / Barrio:	Fulgencio Yegros c/ Paraguarí
Departamento/ Ciudad:	Alto Paraná / Hernandarias
Cta. Cte. Ctral / Padrón y Finca N°:	Cta. Cte. Ctral. N° 26-0280-04 / Finca N° 5724
Superficie total del terreno (m2):	352
Superficie total a arrendar (m2):	50
Datos de la Escritura Pública	E.P. N° 16 - Escrib. Púb. Ana Isabel Campos Ortiz, Matric. N° 36
Georeferenciamiento:	J945+GHQ
SERVICIOS BÁSICOS	
Energía Eléctrica, N° de Medidor / NIS:	Medidores N° 3074021 (SANXING) - NIS: 2329911 / A cargo de ANDE
Agua Potable: N° de Cta. Cte. Ctral. y/o Medidor	A cargo del Locador
Teléfono(COPACO) N° Línea:	0631-22939 / 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 del Locador
OTROS	
Medios de transporte en la zona:	Públicos y Privados
Características de la zona:	Urbano / Comercial
Vías de acceso:	Pavimento pétreo - asfaltado
DETALLES DE LA EDIFICACIÓN DE LA LOCACIÓN	
Superficie edificada (m2):	50
Estacionamiento para usuario:	Si
Cerramiento perimetral:	H° A° - Mampostería cerámica - Salón Comercial
Acceso Vehicular/ peatonal	En buen estado
Veredas:	En buen estado
Sanitarios (especificar cantidad):	1 (uno)
Instalación eléctrica:	Medidor monofásico - Instalación interna en buen estado
Material de construcción predominante:	Estructura de H° A° - Mampostería cerámica con revoque
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:	(1) Salón Comercial - (1) Oficina - (1) Sanitario
Adjuntos	(X) Fotos interior (X) Fotos exterior (X) plano de referencia del inmueble
OBS.: Del total del inmueble sólo 50 m2 es utilizado y arrendado para oficinas administrativas de la ANDE.	
Verificación a cargo de:	

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

Lic. Patricia Giménez
DSA/DAP

Ing. Andrés Caballero
DIVISIÓN DE SERVICIOS GENERALES Y TRANSPORTE
Jefe

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

P/ Secretaría General

ANDE

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

RESOLUCIÓN DSA/ANDE/Nº 2/2025

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 8722/2022 - ID N° 407.212 SUSCRITO CON MARIO FRANCISCO ALVAREZ GAONA, EN EL MARCO DE LA LOCACIÓN DE INMUEBLE DETERMINADO ANDE Nº 104/2021 PARA "OFICINAS ADMINISTRATIVAS EN LA LOCALIDAD DE HERNANDARIAS / ALTO PARANA".

Visto: El pedido formulado por Interno DSA/DAP/5220/2024 y Solicitud de Renovación de Locación Nº 1000000094 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° 22/2025 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° 407.212.-

Por tanto, la Dirección de Servicios Administrativos, resuelve:

1. Autorizar la primera renovación del Contrato N° 8722/2022, suscrito con Mario Francisco Álvarez Gaona, en el marco de la Locación de Inmueble Determinado N° 104/2021 - ID 407.212, para Oficinas Administrativas en la Localidad de Hernandarias/Alto Paraná, por un monto total de ₵ 144.000.000 (guaraníes ciento cuarenta y cuatro millones), IVA incluido.

2. Comunicar a quienes corresponda.

Lic. César Gustavo Zena González
Dirección de Servicios Administrativos

P/ Secretaría General

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

Ing. Andrés Caballero
DIVISIÓN DE SERVICIOS GENERALES Y TRANSPORTE
Jefe