ANDE

ADMINISTRACIÓN NACIONAL DE ELECTRICIDAD

GOBIERNO DEL PARAGUAY | PARAGUÁI REKUÁI

CONTRATO N° 9876/2025

PRIMERA RENOVACIÓN DEL CONTRATO DE LOCACIÓN DE INMUEBLE DETERMINADO

Nº 106/2021

ID 407204

USO INSTITUCIONAL EN LA LOCALIDAD DE CORDILLERA/CAACUPÉ

LOCADORA: KENNEDY & CÍA. S.A., REPRESENTADA POR NIDIA MARCELINA ROJAS DE KENNEDY.

2025

CONTRATO N° 9876/2025

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° 3937 de fecha 13 de agosto de 2020, 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 la Firma Kennedy & Cía. S.A., domiciliado en Eligio Ayala N° 1693, Caacupé, Dpto. de Cordillera, República del Paraguay, representada por la Sra. Nidia Marcelina Rojas de Kennedy, con Cédula de Identidad Civil N° 264.496, denominado en adelante LOCADOR, acuerdan celebrar el presente Contrato para **"Uso Institucional en la Localidad de Caacupé/Cordillera"** el cual estará sujeto a las siguientes cláusulas y condiciones:

PRIMERA:

EL LOCADOR da en locación a favor del LOCATARIO un inmueble baldío de su propiedad situado en 2da Proyectada, Barrio Loma, de la ciudad de Caacupé, Departamento de Cordillera e individualizado como Cta. Cte. Catastral Nº 19-0263-01.02.03.04.05.11 – Finca N° 5310, con una superficie de 2802 metros cuadrados, que será destinado para Almacenamientos de Postes de H° A°, utilizados en redes eléctricas a cargo del Departamento de Administración de Depósitos Regionales de la Dirección de Servicios Administrativos.

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° 407204.

TERCERA:

El presente contrato es el resultado del proceso de la Locación de Inmueble Determinado N° 106/2021, adjudicado por Resolución DSA/ANDE/N° 16/2025, 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. Años: 2025, 2026, 2027.	Vigencia del Nuevo Contrato (1ra. Renovación)
106/2021 Contrato N° 8710/2022	Kennedy & Cía. S.A., Representada Por Nidia Marcelina Rojas De Kennedy	Cordillera/ Caacupé	3.500.000	3.612.700	36.127.000	43.352.400	7.225.400	86.704.800	01/03/2025 al 28/02/2027

Obs: (*) El Canon mensual reajustado fue aprobado por Resolución P/CP/N° 8346.

Por un monto total de ₲ 86.704.800 (guaraníes ochenta y seis millones setecientos cuatro mil ochocientos), IVA incluido.

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

Lic. Cesar Zena
Dirección de Servicios Administrativos
DIRECTOR

Ing. MARÍA DE LA PAZ BARRAIN
Secretaria General

Ing. FÉLIX SOSA
Presidente

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 Locadora 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 Locadora 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 LOCADORA, 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

Ing. MARÍA DE LA PAZ BARRAIL
Secretaria General

Lic. Cesar Zena
Dirección de Secretaría Administrativos
DIRECTOR

Ing. FÉLIX SOSA
Presidente

QUINTA:

El presente contrato tendrá una vigencia de 24 meses, a partir del 1 de marzo del 2025 hasta el 28 de febrero del 2027, 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 y 2027). La partida presupuestaria prevista para los ejercicios 2026 y 2027 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:

LA **LOCADORA** 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 LOCADORA.

EL **LOCATARIO** se obliga a:

a) El pago de los servicios de: provisión de energía eléctrica, N° de Medidor / NIS: (no posee), y pago por el servicio de telefonía (no posee), seguridad y servicio de recolección de residuos sólidos por el plazo de duración del presente contrato o hasta la fecha de rescisión del mismo

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. MARÍA DE LA PAZ L.
Secretaria General

Ing. FÉLIX 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 LOCADORA, 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 LOCADORA.

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 LOCADORA. Los costos que irroguen las reparaciones necesarias podrá el LOCATARIO imputar a cuenta del precio de la locación. Si la LOCADORA 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 LOCADORA; y si hubiere autorización, las modificaciones o mejoras quedarán a beneficio de la LOCADORA, 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 LOCADORA 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
Dirección de Servicios Administrativos
DIRECTOR

Ing. MARÍA DE LA PAZ BARRAIL
Secretaria General

Ing. FÉLIX SOS
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

Nidia Marcelina Rojas de Kennedy
C.I. N° 264.496
Kennedy & Cía. S.A.
RUC Nº 80011638-0

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. FÉLIX SOSA
Presidente

000006

KENNEDY & COMPAÑIA S.A.
IMPORTACIONES - EXPORTACIONES - SUPERMERCADOS - ALQUILER DE INMUEBLES
CASA CENTRAL: Eligio Ayala 1605 y Ayala Solis ☎ ; (0511) 242 075 - 242 585 - 242 788
SUCURSAL: Mcal. Estigarribia y El Agricultor - Tel. (0511) 243 053 / 2
SUCURSAL: Ruta II Mcal. J.F. Estigarribia y Concepción Teléfs. (0511) 244 700/1
CAACUPE – PARAGUAY

Caacupé, 03 de febrero del 2025

Señor
Ing. Félix Eladio Sosa Giménez
Presidente de la ANDE
Asunción Paraguay

REF. SOLICITUD DE REAJUSTE.

De mi consideración:

La que suscribe, SR. NIDIA MARCELINA ROJAS DE KENNEDY, representante legal de KENNEDY & CIA. S.A. con RUC 80011638-0 con domicilio en la calle Eligio Ayala y Ayala Solís de la Ciudad de Caacupé, viene por la presente a solicitar que sea reajustado el monto del alquiler correspondiente a los inmuebles que actualmente alquilamos a la ANDE, cuyos datos de los inmuebles son las siguientes Cta. Cte. Ctral:

Cta.Cte.Ctral. 19.0263.11
Cta.Cte.Ctral. 19.0263.05
Cta.Cte.Ctral 19.0263.04
Cta.Cte.Ctral 19.0263.03
Cta.Cte.Ctral 19.0263.01
Cta.Cte.Ctral 19.0263.02

Estos inmuebles mencionados están situados en la Ciudad de Caacupé, Departamento de la Cordillera y el monto del alquiler reajustado del arrendamiento de los inmuebles es de Gs. 3.612.700 (TRES MILLONES SEISCIENTOS DOCE MIL SETECIENTOS) mensuales, con IVA INCLUIDO.

Esperando una repuesta favorable, hago propicia la ocasión para saludarlo.

Atentamente.

Sra. Nidia Marcelina Rojas de Kennedy
Presidenta
KENNEDY & COMPAÑIA S.A.

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

P/ Secretaría General

000007

PLANILLA DE VERIFICACIÓN - DATOS TÉCNICOS DEL INMUEBLE OFRECIDO EN LOCACIÓN

Locación Actual Nº: 106/2021	**Contrato Actual Nº: 8710/2022** **Vigencia: 01/03/2022 al 28/02/2025**
UTILIZACIÓN DEL INMUEBLE	Almacenamientos de postes de Hº Aº utilizados en redes eléctricas a cargo del Departamento de Administración de Depósitos Regionales dependientes de la Dirección de Servicios Administrativos
Cantidad de Funcionarios:	N/A
Horario - Turno	N/A
DATOS DEL PROPIETARIO	
Nombre y Apellido:	Kennedy & Compañía. S.A representado por Nidia Marcelina Rojas de Kennedy
Cedula de identidad Nº:	264.496
Dirección Particular/ Barrio:	Ruta 2, Mcal. Jose F. Estigarribia - Barrio Centro
Departamento/ Ciudad:	Cordillera/Caacupé
Teléfono/s:	021-333502 - Oficina Contable
Dirección de correo:	arostivo.contadores@hotmail.com
DATOS DEL INMUEBLE OFRECIDO EN LOCACIÓN	
Dirección / Barrio:	2da. Proyectada - Barrio Loma
Departamento/ Ciudad:	Cordillera/Caacupé
Cta. Cte. Ctral / Padrón y Finca Nº:	Cta. Cte Ctras. 19-0263-01/02/03/04/05/11 Finca 5310 (6 terrenos)
Superficie total del terreno (m2):	2802 m2
Superficie total a arrendar (m2):	2802 m2
Datos de la Escritura Pública	Escritura de Transferencia de inmueble a favor de la firma Kennedy & Compañía S.A; Nº 26; Folio 78 y Sgtes; de fecha 14-11-1997.
Georeferenciamiento:	x:25´22´51 y: 57´08´47
SERVICIOS BÁSICOS	
Energía Eléctrica, Nº de Medidor / NIS	N/A
Agua Potable: Nº de Cta. Cte. Ctral. y/o Medidor	N/A
Teléfono(COPACO) Nº Linea	N/A
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:	Públicos y Privados
Caracteristicas de la zona:	Zona urbana
Vias de acceso:	Pavimento pétreo
DETALLES DE LA EDIFICACIÓN DE LA LOCACIÓN	
Superficie edificada (m2):	N/A
Estacionamiento Usuarios:	N/A
Cerramiento perimetral:	Alambrado liso con postes de maderas
Acceso Vehicular/ peatonal	Cumple con lo requerido
Veredas:	Pasto
Sanitarios (especificar cantidad):	N/A
Instalación eléctrica:	N/A
Material de construcción predominante:	N/A
Estado general de la construcción:	N/A
Estado general del piso	N/A
Estado general del techo.	N/A
Estado general de pinturas y revestimientos:	N/A
Espacio disponible:	Acceso vehicular, espacio físico para resguardo de postes de Hº Aº
Adjuntos	(X) Fotos interior (X) Fotos exterior ( ) plano de referencia del inmueble
OBS.:	
Verificación a cargo de: Matías Gómez DSA/DAP1	Lic. Carlos Domínguez Dpto. de Administración de Propiedades DSA/DAP Dpto. Administración de Propiedades DSA/DAP

Lic. Carlos Domínguez
Dpto. de 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 16/2025

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 8710/2022 - ID N° 407.204 SUSCRITO CON LA FIRMA KENNEDY & CIA. S.A., REPRESENTADA POR NIDIA MARCELINA ROJAS DE KENNEDY, EN EL MARCO DE LA LOCACIÓN DE INMUEBLE DETERMINADO ANDE Nº 106/2021 "PARA USO INSTITUCIONAL, EN LA LOCALIDAD DE CORDILLERA/CAACUPÉ".

Visto: El pedido formulado por Interno DSA/DAP/5224/2025 y Solicitud de Renovación de Locación N° 1000000099 del Departamento de Administración de Propiedades, 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 2027;

Que cuenta con Dictamen UOC/ANDE/N° 56/2025 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° 407.204.-

Por tanto, la Dirección de Servicios Administrativos, resuelve:

1. Autorizar la primera renovación del Contrato N° 8710/2022, suscrito con la firma KENNEDY & CÍA. S.A., representada por Nidia Marcelina Rojas de Kennedy en el marco de la Locación de Inmueble Determinado N° 106/2021 - ID 407.204, para Uso Institucional, en la Localidad de Cordillera/Caacupé, por un monto total de ₲ 86.704.800 (guaraníes ochenta y seis millones setecientos cuatro mil ochocientos), IVA incluido.

2. Comunicar a quienes corresponda.

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

Lic. Cesar Zena
Dirección de Servicios Administrativos
P/ Secretaría General