



**Instituto Nacional de Servicios Sociales para Jubilados y Pensionados**  
2020 - Año del General Manuel Belgrano

**Disposición**

**Número:**

**Referencia:** Expte. N° 0200-2018-0027478-8 s/ Búsqueda en Locación de Inmueble para Funcionamiento del Centro de Atención Personalizado El Carril – UGL XII Salta.

---

VISTO la Resolución 124/DE/18, sus modificatorias y complementarias, el Expediente N° 0200-2018-0027478-8, y

**CONSIDERANDO:**

Que por el Expediente del VISTO, tramitó la búsqueda en locación de un inmueble apto para el funcionamiento del Centro de Atención Personalizada El Carril, dependiente de la Unidad de Gestión Local XII – Salta.

Que por Disposición DI-2019-47-INSSJP-GAD#INSSJP la Gerencia de Administración, autorizó a la citada Unidad de Gestión Local a realizar el Concurso Privado N° 001/XII/2019 con el mencionado objeto, el cual fuera efectuado de conformidad con lo establecido en el artículo 24° inciso c) punto c.2. y en el artículo 100° inciso a) del Anexo I del Régimen de Compras y Contrataciones del Instituto, aprobado por Resolución 124/DE/18 y Anexo VIII de la Disposición N° 1111/GA/18, Anexos B, C, D, E, F y G del Anexo VIII de la misma y su modificatoria, Disposición N° 1684/GA/18.

Que al mismo se presentaron dos (2) ofertas, según consta en el Acta de Apertura, las que fueron evaluadas por la División Valuaciones y Tasaciones de la Subgerencia de Recursos Físicos, la Oferta N° 1 correspondiente al inmueble perteneciente a la actual sede del citado Centro de Atención Personalizada, sito en la calle Islas Malvinas N° 318, y la Oferta N° 2 correspondiente al inmueble sito en la calle Libertad N° 313, Planta Baja, ambas de la ciudad de El Carril, Provincia de Salta.

Que del análisis efectuado se concluye en desestimar, la Oferta N° 1 por tratarse de un inmueble cuya superficie del área para espera de los afiliados es muy reducida, por resultar inadecuada su distribución; por poseer un (1) único sanitario para uso público y personal, no apto para personas con discapacidad; por presentar su acceso físico dos (2) escalones, careciendo de rampa; por su estado edilicio con deterioros constructivos como humedades en muros, cielorrasos, fisuras y desprendimiento de revoques; por requerir trabajos de pintura y renovación de imagen institucional, y por requerir, el propietario, modificaciones al modelo de contrato en sus cláusulas 3°, 4°, 5° y 10°.

Que por consiguiente, se considera viable la Oferta N° 2, por tratarse de un inmueble con muy buena ubicación céntrica, frente a plaza principal y próximo a medios de transporte, por poseer muy buena imagen institucional, con

vidrieras y gran visibilidad, por su muy buen estado de conservación edilicia, de tres (3) años de antigüedad, sin uso; por hallarse la totalidad de su superficie en planta baja, sin desniveles, incluyendo galería, amplio salón comercial, cocina/depósito y tres (3) sanitarios; por poseer un salón comercial con dimensiones adecuadas para la espera y atención al público, resultando de muy buena adaptabilidad al uso; por requerir adecuaciones, las cuales estarán a cargo del propietario; y por no haberse detectado ofertas en plaza de características similares en cuanto a ubicación, superficie, funcionalidad y estado; por no requerir el pago de comisión inmobiliaria, y por resultar su valor inicial pretendido un 20,00% menor al tasado para el primer año de locación y un 10,72% menor que la proyección del monto total del contrato, encuadrando en el lineamiento establecido por la Subdirección Ejecutiva en su Nota NO-2019-91451994-INSSJP-SE#INSSJP.

Que en este sentido, la Gerencia de Planificación y Administración de Unidades de Gestión Local de la Secretaría General Técnico Operativa solicita la adjudicación de la Oferta N° 2, expidiéndose mediante Providencia de Sala IF-2019-101666976-INSSJP-SGTO#INSSJP.

Que el canon locativo mensual requerido por el propietario es de PESOS VEINTE MIL CON 00/100 (\$ 20.000,00) para el primer año de contratación, de PESOS VEINTISEIS MIL CON 00/100 (\$ 26.000,00) para el segundo año de contratación y de PESOS TREINTA Y TRES MIL OCHOCIENTOS CON 00/100 (\$ 33.800,00) para el tercer año de contratación, todos con I.V.A. incluido.

Que el Locador se compromete a realizar a su cargo las tareas de reparación y adecuación detalladas en el Anexo I del Contrato de Locación de la presente, en un plazo no mayor a treinta (30) días corridos contados a partir de la firma del contrato de locación.

Que el monto total de la contratación asciende a la suma de PESOS NOVECIENTOS CINCUENTA Y SIETE MIL SEISCIENTOS CON 00/100 (\$ 957.600,00), I.V.A. incluido, considerando los treinta y seis (36) meses de duración de la misma.

Que el Locador abonará todos los impuestos tasas y contribuciones que por ley correspondan a la propiedad, y el Instituto los gastos que obedezcan al uso del inmueble, incluyéndose en dichos gastos, los originados por la utilización de los servicios de luz eléctrica, agua y gas.

Que la Secretaría General Técnico Operativa ha indicado que existe partida presupuestaria para ello.

Que la Secretaría General Técnico Operativa, la Gerencia de Administración y la Asesoría Legal de la Gerencia de Administración, han actuado conforme sus facultades.

Que la contratación que se propicia encuadra en lo normado en el artículo 24° inciso c) punto c.2. y en el artículo 100° inciso a) del Anexo I del Régimen de Compras y Contrataciones del Instituto, aprobado por Resolución 124/DE/18.

Por ello, y en uso de las facultades conferidas por las Resoluciones N° 678/DE/17, N° 124/DE/18 y sus modificatorias, RESOL-2018-879-INSSJP-DE#INSSJP y RESOL-2019-1991-INSSJP-DE#INSSJP,

EL GERENTE DE ADMINISTRACIÓN

DEL INSTITUTO NACIONAL DE SERVICIOS SOCIALES

PARA JUBILADOS Y PENSIONADOS

## DISPONE:

ARTICULO 1°.- Apruébase el procedimiento realizado por Concurso Privado N° 001/XII/19, para la búsqueda en locación de un inmueble apto para el funcionamiento del Centro de Atención Personalizada El Carril, dependiente de la Unidad de Gestión Local XII – Salta.

ARTÍCULO 2°.- Autorízase a la Unidad de Gestión Local XII – Salta, la contratación en alquiler del inmueble sito en la calle Libertad N° 313 de la ciudad de El Carril, Provincia de Salta, para albergar la sede del Centro de Atención Personalizada El Carril, dependiente de la citada Unidad de Gestión Local, ascendiendo el monto total de la contratación a la suma de PESOS NOVECIENTOS CINCUENTA Y SIETE MIL SEISCIENTOS CON 00/100 (\$ 957.600,00), I.V.A. incluido, considerando los treinta y seis (36) meses de duración de la misma, pagaderos mediante un canon locativo mensual de PESOS VEINTE MIL CON 00/100 (\$ 20.000,00) para el primer año de contratación, de PESOS VEINTISEIS MIL CON 00/100 (\$ 26.000,00) para el segundo año de contratación y de PESOS TREINTA Y TRES MIL OCHOCIENTOS CON 00/100 (\$ 33.800,00) para el tercer año de contratación, todos con I.V.A. incluido, conforme texto del modelo de contrato que se agrega como Anexo I y que forma parte de la presente.

ARTICULO 3°.- Facúltase al Director Ejecutivo de la Unidad de Gestión Local XII – Salta, a suscribir dicho contrato en representación del Instituto, debiendo remitir a la Subgerencia de Recursos Físicos uno de los originales del mismo para su registro y archivo.

ARTICULO 4°.- Regístrese, comuníquese, publíquese en el Boletín del Instituto. Cumplido, archívese.

## ANEXO I

### MODELO DE CONTRATO DE ALQUILER

Entre el Sr. ...., D.N.I. N° ....., con domicilio en ....., en adelante “EL LOCADOR“, por una parte y por la otra el INSTITUTO NACIONAL DE SERVICIOS SOCIALES PARA JUBILADOS Y PENSIONADOS, representado en este acto por ....., (D.N.I. N° .....) con domicilio en ....., en lo sucesivo “EL LOCATARIO“, se conviene en celebrar el contrato de locación conforme las siguientes cláusulas: ----

**PRIMERA:** “EL LOCADOR” se compromete a entregar en locación a “EL LOCATARIO“, en un plazo máximo de treinta (30) días contados a partir de la firma del presente, el inmueble de su propiedad, ubicado en la calle Libertad N° 313, de la ciudad de El Carril, Provincia de Salta.----

**SEGUNDA:** La locación se pacta por el término de treinta y seis (36) meses contados a partir de la entrega del inmueble en las condiciones pactadas en la cláusula NOVENA, en cuya oportunidad las partes suscribirán el Acta de Entrega que como Anexo II de este Contrato pasa a formar parte del presente.----

**TERCERA:** Para el supuesto de incumplimiento de “EL LOCADOR“, en la entrega del inmueble en el tiempo y/o condiciones convenidas, “EL LOCATARIO” podrá dejar sin efecto el presente contrato.----

**CUARTA:** “EL LOCATARIO” podrá rescindir el presente contrato en cualquier momento, debiendo notificar su

decisión a “EL LOCADOR” en forma fehaciente con una antelación de sesenta (60) días corridos. Dicha rescisión no dará lugar a ningún tipo de indemnización.----

**QUINTA:** El monto total de la contratación por los treinta y seis (36) meses de duración de la misma, se pacta en la suma de Pesos Novecientos cincuenta y siete mil seiscientos con 00/100 (\$ 957.600,00), I.V.A. incluido, pagaderos mediante un canon locativo mensual de Pesos Veinte mil con 00/100 (\$ 20.000,00) para el primer año de locación, de Pesos Veintiséis mil con 00/100 (\$ 26.000,00) para el segundo año de locación, y de Pesos Treinta y tres mil ochocientos con 00/100 (\$ 33.800,00) para el tercer año de locación año de locación. Respecto al Impuesto al Valor Agregado (I.V.A.), este Instituto es considerado exento, por lo que la alícuota correspondiente al mismo o cualquier otro impuesto o gravamen que afecte el precio, se encuentra incluido en el mismo.----

**SEXTA:** El alquiler se abonará del 01 al 10 de cada mes por períodos adelantados en las oficinas de “EL LOCATARIO” sitas en .....----

**SÉPTIMA:** “EL LOCADOR” abonará los impuestos, tasas y contribuciones que por ley correspondan a la propiedad, y “EL LOCATARIO” los gastos que obedezcan al uso del inmueble. Se entienden incluidos en dichos gastos los originados por la utilización de los servicios de luz eléctrica, agua, gas.----

**OCTAVA:** Las obligaciones del “EL LOCADOR” y “EL LOCATARIO” en cuanto a los gastos de conservación y mantenimiento, se regirán por las disposiciones del Código Civil y Comercial de la Nación sobre la materia.----

**NOVENA:** “EL LOCADOR” se compromete a realizar en el inmueble, las tareas que se detallan en el ANEXO I del presente, en un plazo máximo de treinta (30) días hábiles, contados a partir de la fecha de firma del presente contrato.----

**DÉCIMA:** “EL LOCATARIO” destinará el inmueble locado para Sede del Centro de Atención Personalizada El Carril, de la Unidad de Gestión Local XII – Salta, o de cualquier otra dependencia que posteriormente decida instalar en razón de su actividad o de los servicios que son de su competencia.----

**DÉCIMO PRIMERA:** “EL LOCATARIO” recibe el inmueble en el estado de conservación en que se encuentra, comprometiéndose a devolverlo en el mismo estado, salvo los posteriores deterioros producidos por el buen uso y la acción del tiempo.----

**DÉCIMO SEGUNDA:** “EL LOCATARIO” podrá realizar, en la cosa arrendada, las mejoras necesarias que hagan a su utilidad o comodidad, como así también realizar las instalaciones que faciliten el cumplimiento del destino que se acuerda al inmueble en virtud de lo dispuesto en la cláusula DÉCIMA del presente contrato, sin necesidad de autorización por parte de “EL LOCADOR”, siempre que las mismas no alteren la forma o solidez del edificio.----

**DÉCIMO TERCERA:** “EL LOCATARIO” se compromete a abonar en un plazo no mayor a diez (10) días corridos contados a partir de la firma del presente contrato, en carácter de depósito de garantía, la suma de Pesos Veinte mil con 00/100 (\$ 20.000,00), equivalente a un (1) mes del alquiler pactado en la cláusula QUINTA para el primer año de contrato, el que quedará en poder de “EL LOCADOR” hasta la devolución del inmueble, oportunidad en la que procederá a restituirlo a “EL LOCATARIO” sin necesidad de interpelación alguna.----

**DÉCIMO CUARTA:** A los efectos del pago del sellado correspondiente al presente contrato se deja constancia que “EL LOCATARIO” se encuentra exento del mismo por el artículo 13° de la Ley 19032, motivo por el cual queda a cargo de “EL LOCADOR” el pago del cincuenta por ciento (50%) del importe total que corresponde tributar, salvo que éste acredite en forma fehaciente ante “EL LOCATARIO”, estar exento del pago del mencionado gravamen

dentro de los (2) días de la suscripción del presente.----

**DÉCIMO QUINTA:** Para todos los efectos emergentes de este contrato, las partes constituyen los siguientes domicilios especiales: “EL LOCADOR” en ..... y “EL LOCATARIO” en .....----

Las partes se someten a los Tribunales Federales de la ciudad de ....., Provincia de Salta, con exclusión de todo otro fuero o jurisdicción.----

En prueba de conformidad, se firman dos (2) ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto, en ....., a los ..... días del mes de ..... del año 2020.----

### ANEXO I DEL CONTRATO DE LOCACIÓN

#### TAREAS A EJECUTAR POR EL PROPIETARIO

1. Construcción de rampa en puerta de acceso.
2. Adecuación de un sanitario para personas con discapacidad.
3. Colocación de mesada de cocina con muebles bajo mesada y bacha.
4. Colocación de rejas de abrir en aberturas.
5. Provisión e instalación de equipo de aire acondicionado.
6. Pintura interior.

### ANEXO II DEL CONTRATO DE LOCACIÓN

#### ACTA DE ENTREGA

Entre el Sr. ...., D.N.I. N° ....., “EL LOCADOR”, por una parte y el Instituto Nacional de Servicios Sociales para Jubilados y Pensionados, “EL LOCATARIO”, representado por el Sr. ...., D.N.I. N° ....., en su carácter de Director Ejecutivo de la Unidad de Gestión Local XII – Salta, por la otra, a los efectos que correspondan hacen constar:

**PRIMERO:** Con fecha ..... “EL LOCADOR” y “EL LOCATARIO” suscribieron un Contrato de Locación respecto del inmueble sito en la calle Libertad N° 131, de la ciudad de El Carril, Provincia de Salta.----

**SEGUNDO:** Por este acto “EL LOCADOR” entrega a “EL LOCATARIO”, y éste recibe y acepta de conformidad el inmueble de acuerdo a lo pactado en el Contrato de Locación, con las respectivas llaves, sirviendo el presente de suficiente recibo.----

**TERCERO:** Lo expuesto precedentemente es a fin de dejar constancia de la fecha de inicio del Contrato de Locación suscripto entre las mismas partes.----

En prueba de conformidad se firman dos ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto, en la ciudad de Salta, Provincia de Salta, a los ..... días del mes de ..... de 2020.---