



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

**Disposición**

**Número:**

**Referencia:** Expte N° 0200-2019-0010588-6 s/ locación CAP 9 de Julio - UGL XXXVIII Chivilcoy

---

VISTO el Expediente N° 0200-2019-0010588-6 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 9 de Julio, dependiente de la Unidad de Gestión Local XXXVIII – Chivilcoy.

Que por Disposición DI-2019-245-INSSJP-GAD#INSSJP la Gerencia de Administración, autorizó a la citada Unidad de Gestión Local a realizar el Concurso Privado N° 001/ XXXVIII /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 124/18/DE y sus modificatorias 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 con arreglo a lo previsto en el artículo 45° y en el artículo 100° inciso a) punto 3 del precitado Régimen, la convocatoria a presentar ofertas fue debidamente publicada en la página web del Instituto el día 07 de julio de 2019, y los días 27 y 28 de junio de 2019 en dos (2) diarios de circulación local, fijándose la fecha de apertura de ofertas para el 11 de julio de 2019, como así también se cursaron invitaciones a propietarios y diversas inmobiliarias de la zona.

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 sito en la avenida Aita N° 1061, y la Oferta N° 2 correspondiente al inmueble sito en la calle Bartolomé Mitre N° 1002, ambas de la ciudad de 9 de Julio, provincia de Buenos Aires.

Que del análisis efectuado se concluye en desestimar, la Oferta N° 1 por no contar con la documentación técnica necesaria para su evaluación y tasación, no obstante haber sido solicitada en reiteradas oportunidades, sin obtener respuesta alguna.

Que por consiguiente, se considera viable la Oferta N° 2, por tratarse de un local comercial con muy buena ubicación céntrica, ubicado a dos cuadras de la plaza principal y con parada de medios de transporte interurbano en la misma esquina; por su buena imagen institucional, con vidrieras y gran visibilidad; por no haberse detectado ofertas en plaza de características similares en cuanto a ubicación, superficie, funcionalidad y estado; y por resultar el valor pretendido, menor al valor tasado para el primer año de locación y menor que la proyección del monto total del contrato, encuadrando en el lineamiento vigente establecido por la Subdirección Ejecutiva en su Nota NO-2019-91454994-INSSJP-SE#INSSJP, y por incluir la realización de las adecuaciones requeridas, las cuales serán ejecutadas por el propietario.

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-2019-103904588-INSSJP-SGTO#INSSJP.

Que posteriormente, la Dirección Ejecutiva Local y la Gerencia de Planificación y Administración de Unidades de Gestión Local ratifican, a los efectos de subsanar su omisión, y mediante Nota NO-2020-03750980-INSSJP-UGLXXXVIII-INSSJP y Providencia de Sala IF-2020-08194840-GPYAU#INSSJP, el Pliego de Bases y Condiciones Particulares y Especificaciones Técnicas y Anexos que rigió el llamado a Concurso Privado efectuado en el ámbito de la citada Unidad de Gestión Local, conforme lo estipulado en el artículo 2° de la Disposición DI-2019-245-INSSJP-GAD#INSSJP.

Que el canon locativo mensual requerido por el propietario es de PESOS CUENTO VEINTE MIL CON 00/100 (\$ 120.000,00) para el primero, segundo y 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 Anexo I - Contrato de Locación, de la presente, en un plazo no mayor a veinte (20) días contados a partir de la firma del contrato de locación.

Que el monto total de la contratación asciende a la suma de PESOS CUATRO MILLONES TRESCIENTOS VEINTE MIL CON 00/100 (\$ 4.320.000,00), 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, debiéndose abonar al Sr. Gastón Vaira, titular de la firma Negocios Inmobiliarios, Matrícula N° 3395 del Colegio de Martilleros y Corredores Públicos del Departamento Judicial de Mercedes, la suma de PESOS CIENTO VEINTE MIL CON 00/100 (\$ 120.000,00) I.V.A. incluido, en concepto de honorarios por su intermediación.

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 124/18/DE.

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

EL GERENTE DE ADMINISTRACIÓN  
DEL INSTITUTO NACIONAL DE SERVICIOS SOCIALES  
PARA JUBILADOS Y PENSIONADOS

DISPONE:

ARTÍCULO 1º.- Autorizar a la Unidad de Gestión Local XXXVIII – Chivilcoy, la contratación en alquiler del inmueble sito en la calle Bartolomé Mitre N° 1002, de la ciudad de 9 de Julio, provincia de Buenos Aires, para albergar la sede del Centro de Atención Personalizada 9 de Julio, dependiente de la citada Unidad de Gestión Local, ascendiendo el monto total de la contratación a la suma de PESOS CUATRO MILLONES TRESCIENTOS VEINTE MIL CON 00/100 (\$ 4.320.000,00), I.V.A. incluido, considerando los treinta y seis (36) meses de duración de la misma, pagaderos mediante un canon locativo mensual de PESOS CUENTO VEINTE MIL CON 00/100 (\$ 120.000,00) para el primero, segundo y 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 2º.- Facultar al Director Ejecutivo de la Unidad de Gestión Local XXXVIII – Chivilcoy, 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 3º.- Regístrese, comuníquese, publíquese en el Boletín del Instituto. Cumplido, archívese.

**ANEXO I**

**MODELO CONTRATO DE ALQUILER**

Entre ....., 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 veinte (20) días contados a partir de la firma del presente, el inmueble de su propiedad, ubicado en la calle Bartolomé Mitre N° 1002, de la ciudad de 9 de Julio, provincia de Buenos Aires.-----

**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 Cuatro Millones Trescientos Veinte Mil con 00/100 (\$ 4.320.000,00) IVA incluido, pagaderos mediante un canon locativo mensual de Pesos Ciento Veinte Mil con 00/100 (\$ 120.000,00) para el primero, segundo y tercer año de locación. Respecto al Impuesto al Valor Agregado (IVA), 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 veinte (20) días, 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 9 de Julio, de la Unidad de Gestión Local XXXVIII – Chivilcoy, 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 Ciento Veinte Mil con 00/100 (\$ 120.000,00), 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 art. 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 provincia de Buenos Aires, 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 ..... -

### ANEXO I DEL CONTRATO DE LOCACIÓN

#### TAREAS A EJECUTAR POR EL PROPIETARIO

1. Construcción de un (1) sanitario para uso de personas con discapacidad, con sus correspondientes artefactos y accesorios, vinculado con el salón principal.
2. Construcción de rampa de acceso para salvar el escalón en el acceso principal de la esquina.
3. Adecuación de los sanitarios existentes y office (griferías, asiento de inodoro, rejillas, tapas de depósito de inodoros, mesada de office).

### ANEXO II DEL CONTRATO DE LOCACIÓN

#### MODELO DE 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 XXXVIII – Chivilcoy, 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 Bartolomé Mitre N° 1002, de la ciudad de 9 de Julio, provincia de Buenos Aires.--  
-----

**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 9 de Julio, provincia de Buenos Aires, a los ..... días del mes de ..... de .....-----  
-----

