

BUENOS AIRES, 18 NOV. 2008

VISTO, la Resolución N° 135/03 que aprueba el Régimen General de Contratación de Bienes, Servicios y Prestadores de Servicios Médico Asistenciales y Sociales del Instituto Nacional de Servicios Sociales para Jubilados y Pensionados; y

CONSIDERANDO:

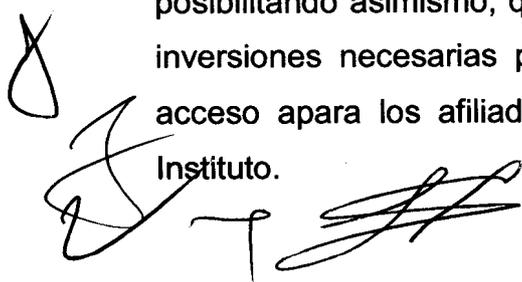
Que las dimensiones del Instituto demandan naturalmente una cantidad de bocas de atención en todo el territorio nacional, entre las diferentes dependencias (Nivel Central, Unidades de Gestión Local, Agencias, etc.), contando en la actualidad con 686 Inmuebles en uso para su funcionamiento, de los cuales 80 son propios, 344 alquilados y 262 son ocupados en comodato.

Que en la práctica se han verificado demoras en la normalización contractual de muchos de estos inmuebles, lo que ha ocasionado consecuencias negativas para el Instituto, traducidas en demandas de desalojo, intimaciones y pedidos de reajuste.

Que ello así, por cuanto el continuo proceso de relocación o renovación de los contratos de alquiler de los inmuebles alquilados conlleva negociaciones y trámites administrativos que traen aparejados significativos dispendios en recursos materiales, humanos y tiempo.

Que la mayoría de tales situaciones pueden evitarse fácilmente con una adecuada planificación, no solo sobre la base del vencimiento de las locaciones y comodatos referidos, sino también con la posibilidad para el Instituto de adquirir inmuebles a los efectos de destinarlos a sus fines propios, atento a que esta posibilidad se encuentra prevista en el Presupuesto del Ejercicio 2008.

Que de esta forma, se estaría dotando además de certeza y previsibilidad al funcionamiento de las dependencias, evitando los inconvenientes que siempre pueden presentarse a partir de un hipotético traslado o desocupación del inmueble, posibilitando asimismo, que al tratarse de un inmueble propio el Instituto efectúe las inversiones necesarias para la mejora en las condiciones de funcionamiento y de acceso para los afiliados pasando las mismas a formar parte del Patrimonio del Instituto.



Que por esta vía se genera un importante proceso de capitalización del Instituto disminuyendo las erogaciones en materia de alquiler que únicamente representan un gasto sin incorporar valor patrimonial alguno.

Que por otra parte, debe tenerse en cuenta que hoy en día muchas Dependencias se encuentran funcionando en inmuebles adecuados, a la luz de las evaluaciones realizadas por las UGL's y la GCUGL.

Que atento lo expresado en el párrafo anterior, se considera que en resguardo de la situación de las mismas, resulta procedente otorgar prioridad a la oferta que pudieran presentar los propietarios de los inmuebles actualmente en uso, en la medida que la misma no supere en más de un 5% a la menor de las ofertas recibidas correspondiente a un inmueble de similares características funcionales..

Que de esa forma, la permanencia en los locales que a criterio de las UGL's y la GCUGL se consideren óptimos, redundará principalmente en beneficios para los afiliados, quienes ya se encuentran habituados a ser atendidos en esos lugares, evitando de esta manera tener que hacer frente a los eventuales trastornos que pudiera generar el traslado de las dependencias, cuando ello no represente claramente una ventaja en las condiciones edilicias, situación ésta, que debe necesariamente considerarse teniendo en cuenta la composición de nuestros afiliados.

Que asimismo, al momento de evaluar ofertas de características similares deberán considerarse los costos adicionales necesarios para el correcto funcionamiento de la dependencia en el supuesto que se decida su traslado.

Que a los fines avanzar con el procedimiento de compra, teniendo en cuenta la especificidad del objeto a adquirir, así como las características vinculadas a su ubicación, accesibilidad y funcionalidad, resulta pertinente configurar un esquema que posibilite la debida compulsa de las ofertas, propio de los principios que rigen la Licitación Pública, con un diseño que simplifique los pasos y los requerimientos documentales, así como el proceso de selección previsto en la Resolución N° 135/03.

Que de esta forma es posible simplificar y abreviar el proceso para contar con la mayor cantidad de ofertas en la etapa de evaluación y selección; difiriendo la exigencia de toda la documentación y demás requisitos necesarios para la adquisición al oferente preseleccionado en primer lugar, previo a su adjudicación.

Que si bien el Régimen General de Compras y Contrataciones

*Instituto Nacional de Servicios Sociales
para Jubilados y Pensionados*

establecido mediante la Resolución 135/03 no obliga a efectuar licitación pública para la adquisición de inmuebles, resulta oportuno establecer un procedimiento especial para la adquisición de inmuebles que permita garantizar los principios de publicidad, transparencia y de libre concurrencia.

Que a tales efectos puede avanzarse en el proceso de selección y adjudicación, incorporando la figura prevista en el Artículo 1365 del Código Civil, estableciendo la cláusula de "satisfacción del comprador", a los fines de garantizar al Instituto el cumplimiento de todos los recaudos documentales así como la razonabilidad del precio pactado.

Que además de la compulsa de precios derivada de la posibilidad de competencias y participación, el presente procedimiento especial refuerza las garantías de transparencia y control que forman parte medular de la política Institucional del Organismo.

Que ha tomado la intervención de su competencia la Gerencia de Asuntos Jurídicos.

Por ello y en uso de las facultades conferidas por los artículos 2º y 3º del Decreto N° 002/04-PEN y el artículo 1º del Decreto N° 121/07 - PEN

**EL DIRECTOR EJECUTIVO DEL ORGANO EJECUTIVO DE GOBIERNO
DEL INSTITUTO NACIONAL DE SERVICIOS SOCIALES
PARA JUBILADOS Y PENSIONADOS**

RESUELVE:

ARTICULO 1º.- Aprobar el Procedimiento Especial de Licitación Pública para Adquisición de Inmuebles destinados al funcionamiento de las dependencias del Instituto, el que como Anexo II pasará a integrar la Resolución N° 135/03.

ARTICULO 2º.- Regístrese, comuníquese y oportunamente archívese.

 RESOLUCION N° 1425


Dr. LUCIANO DI CESARE
DIRECTOR EJECUTIVO
I.N.S.S.J.P.

ANEXO II de la RESOLUCION N° 135/03

PROCEDIMIENTO ESPECIAL DE LICITACIÓN PÚBLICA PARA ADQUISICIÓN DE INMUEBLES.

El presente procedimiento licitatorio para la compra de inmuebles con destino a dependencias del INSSJP, se regirá por las cláusulas que integran este anexo, aplicándose de manera supletoria de ser necesario, la normativa general de la Resolución N° 135/03.

1.- PUBLICACION. Una vez aprobado el llamado se publicará un aviso en un diario de la zona correspondiente al de la búsqueda del inmueble, por el término de tres (3) días. A los fines de contar con la mayor cantidad de ofertas posibles, se promoverá desde Nivel Central y/o la respectiva UGL, la difusión del llamado por todo otro medio que se estime adecuado.

2.- RECEPCION DE LAS OFERTAS. Una vez finalizado el período de publicación, dentro de los dos (2) días siguientes se efectuará la recepción y apertura de las ofertas en el lugar y horario indicado en cada caso.

3.- REMISION DE LAS OFERTAS. Una vez cerrado el período de presentación de las ofertas toda la documentación será remitida dentro de las 48 horas a la Gerencia de Coordinación de Unidades de Gestión Local.

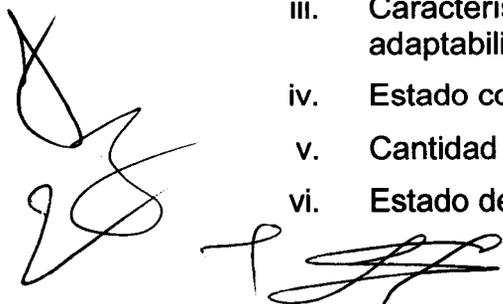
Para el supuesto de que participe del llamado el propietario del inmueble donde actualmente funcione la dependencia del Instituto de que se trate, conjuntamente con la documentación de todas las ofertas, el Director Ejecutivo de la UGL y/o la Autoridad que corresponda a la Dependencia, deberá acompañar:

- a) Informe circunstanciado fundado respecto de las condiciones de funcionalidad, habitabilidad y accesibilidad del inmueble.
- b) Informe técnico sobre las condiciones edilicias generales.

4.- PROCEDIMIENTO DE SELECCIÓN. Recibida toda la documentación, el proceso de selección del inmueble más conveniente se efectuará por la Gerencia de Coordinación de Unidades de Gestión Local que, previa evaluación de un equipo técnico de su competencia, emitirá un informe en el cual se pondere las características de cada una de las ofertas, recomendando aquella que estime como más conveniente.

La evaluación se efectuará teniendo en cuenta los siguientes factores generales:

- a. El cumplimiento de los aspectos formales.
- b. Evaluación Técnica: Tendrá en cuenta la ponderación de aquellos aspectos que permitan elegir el inmueble más conveniente para el funcionamiento del destino propuesto, entre las que merecen destacarse, a título ilustrativo las siguientes:
 - i. Ubicación y accesibilidad.
 - ii. Superficie ofertada respecto a la requerida.
 - iii. Características edilicias, teniendo en cuenta tipología del inmueble y adaptabilidad de acuerdo al uso previsto.
 - iv. Estado constructivo.
 - v. Cantidad y calidad de baños.
 - vi. Estado de las instalaciones.



- vii. Iluminación y ventilación natural.
- viii. Todo otro aspecto que se considere analizar y sirva para una mejor evaluación de las ofertas presentadas.

El Instituto se reserva el derecho de efectuar inspecciones en el/los inmueble/s ofrecido/s a efectos de corroborar si el/los mismo/s se ajusta/n a sus reales necesidades.

Dentro de los factores a considerar en el análisis de la oferta, el Instituto ponderará los gastos adicionales a la compra, así como otros aspectos que si bien no tienen incidencia monetaria, puedan llegar a afectar, en forma transitoria las prestaciones brindadas a los afiliados, entre los que merecen destacarse, a título ilustrativo, los siguientes:

- i. Costo de las adecuaciones o refacciones, en caso de ser necesarias para su puesta en funcionamiento
- ii. Gastos de traslado de la dependencia a la nueva ubicación, en caso de ser distinta a la actual.
- iii. Forma de continuar prestando atención a los beneficiarios mientras dure el traslado.

Para el caso de ser necesario a los efectos del proceso de evaluación y selección de la ofertas, la Gerencia de Coordinación de Unidades de Gestión Local podrá requerir directamente a los oferentes la subsanación de cualquier defecto formal, así como requerir cualquier otro elemento necesario para cumplir su cometido.

5.- PREFERENCIA. Para el caso de que dentro de las ofertas se encuentre el inmueble actualmente ocupado, siempre que se cuente con el informe positivo del Director Ejecutivo de la UGL y/o la Autoridad que corresponda a la Dependencia y el respectivo informe técnico, evaluados los costos de traslado y el impacto sobre los beneficiarios podrá de manera razonablemente justificada, preferirse dicho inmueble para la adjudicación, siempre y cuando el precio a abonar no supere en más de un 5% a la menor de las ofertas recibidas correspondiente a un inmueble de similares características funcionales.

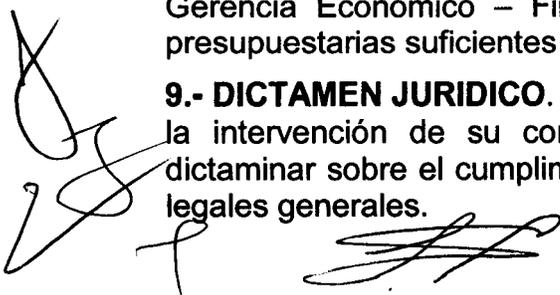
Independientemente de lo expuesto anteriormente, el Instituto, se reserva la facultad de solicitar mejora de precio a la cualquiera de las de las ofertas.

6.- TASACION. A los fines de corroborar la razonabilidad del valor del inmueble, el Instituto podrá, en cualquier momento del trámite y previo a la firma de la escritura pública pertinente, solicitar tasación sobre el inmueble a adquirir.

7.- DOCUMENTACION. Efectuada la preselección se notificará al oferente ubicado en el primer lugar a los efectos que proceda en el término de 72 horas a presentar toda la documentación necesaria para formalizar la venta.

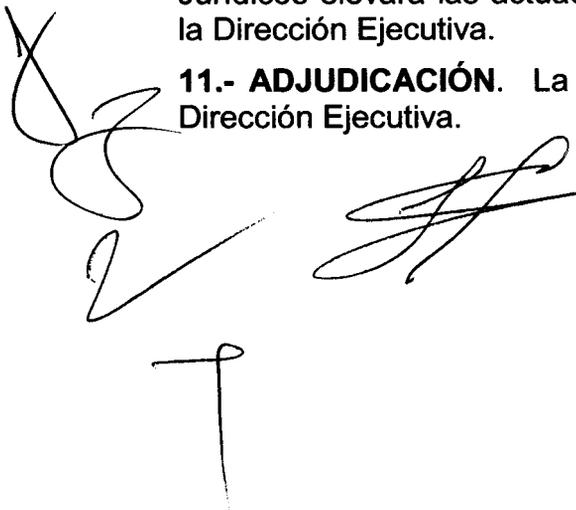
8.- IMPUTACION PRESUPUESTARIA. Efectuada la preselección, se requerirá a la Gerencia Económico – Financiera que se expida sobre la existencia de partidas presupuestarias suficientes para afrontar la adquisición.

9.- DICTAMEN JURIDICO. Previo a la elevación a la Dirección Ejecutiva, deberá tomar la intervención de su competencia la Gerencia de Asuntos Jurídicos, a fin de dictaminar sobre el cumplimiento del procedimiento previsto y de los demás recaudos legales generales.



10.- PROYECTO RESOLUCION. Producido el Dictamen la Gerencia de Asuntos Jurídicos elevará las actuaciones conjuntamente con el Proyecto de acto resolutive a la Dirección Ejecutiva.

11.- ADJUDICACIÓN. La Adjudicación se efectuará mediante acto resolutive de la Dirección Ejecutiva.

The image contains three handwritten marks. On the left, there is a large, stylized signature that appears to be 'J. S.'. Below it is a checkmark. To the right of the checkmark is another large, stylized signature that appears to be 'J. F.'. Below the checkmark is a vertical line with a horizontal top bar, resembling the letter 'T'.