

0142

BUENOS AIRES, 06 FEB 2007

VISTO el Expediente N° 200-2006-01168-0-0000 del Registro de este INSTITUTO NACIONAL DE SERVICIOS SOCIALES PARA JUBILADOS Y PENSIONADOS, y


CONSIDERANDO:

Que se inician los actuados mencionados en el VISTO con motivo del informe efectuado por la Gerencia de Coordinación de Unidades de Gestión Local, a través de la Providencia Nro. 2393/GCUGL/06.

Que en dicho informe se ponen de manifiesto las dificultades que la actual redacción del Artículo 83° de la Resolución 135/03 plantea al momento de iniciar los procedimientos tendientes a la locación de inmuebles destinados a diversas dependencias de esta Obra Social, en particular con relación a la continuidad de la locación de inmuebles en curso de ejecución.

Que entre ellas se menciona la complejidad del procedimiento de renovación de los contratos de locación que se encuentran vencidos, la demoras en la regularización de los mismos, e incluso la existencia de reclamos judiciales interpuestos por los locadores.

Que en virtud de ello la referida Gerencia propicia la modificación del Artículo 83° de la Resolución 135/03, con el objeto que, ante la inexistencia de motivos que justifiquen por parte del Instituto iniciar la búsqueda de lugares alternativos, y siempre que los valores



*Instituto Nacional de Servicios Sociales  
para Jubilados y Pensionados*

de los cánones locativos propuestos por los locadores se ajusten a los valores del mercado, se autorice la renovación de los contratos sin necesidad de iniciar un nuevo trámite licitatorio.

Que en razón de ello resulta procedente modificar la normativa específica vigente en la materia en el ámbito del Instituto, a los efectos de simplificar y agilizar los procedimientos existentes para la locación de inmuebles.

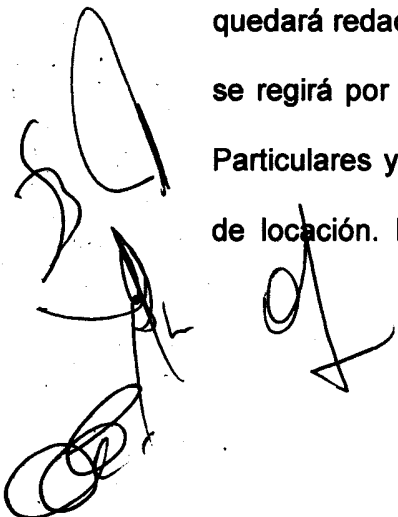
Que ha tomado la intervención que le compete la Gerencia de Asuntos Jurídicos.

Por ello y en uso de las facultades conferidas por los artículos 2º y 3º del Decreto N° 2/04 y el artículo 1º del Decreto N° 3/04 del Poder Ejecutivo Nacional,

LA DIRECTORA EJECUTIVA DEL ORGANO EJECUTIVO DE GOBIERNO DEL  
INSTITUTO NACIONAL DE SERVICIOS SOCIALES  
PARA JUBILADOS Y PENSIONADOS

RESUELVE:

ARTICULO 1º.- Modificase el Artículo 83º del Titulo III de la Resolución 135/03 que quedará redactado con el siguiente texto: " La locación de inmuebles por parte del INSSJP se regirá por el presente Régimen, por las cláusulas del Pliego de Bases y Condiciones Particulares y Especificaciones Técnicas y por las estipulaciones del respectivo contrato de locación. En todo lo que no se halle previsto expresamente por la documentación

Handwritten signature and initials in black ink, located in the bottom left corner of the page.

contractual, se aplicarán supletoriamente el Código Civil, el régimen general de locaciones urbanas y los usos y costumbres del mercado inmobiliario.

Quedan comprendidas en lo dispuesto en el párrafo que antecede los casos en que el INSSJP actúe en carácter de locatario de inmuebles, como así también aquellos casos, en los que el INSSJP se constituya en locador.

### **1) Procedimiento para la Locación de Inmuebles**

a. Valor locativo: En todos los casos en que se sustancie la locación de un inmueble deberá agregarse al expediente, como elemento de juicio, un informe referente al valor locativo de aquél, elaborado en base a informes de inmobiliarias, pudiendo incluirse avisos publicados en diarios locales o de alcance nacional.

b. Las Unidades de Gestión Locales y la Gerencia de Administración, en su caso, evaluarán la necesidad de proceder a la locación de inmuebles. Deberán iniciar, tramitar y concluir por sí el procedimiento para la locación o comodato de inmuebles destinados a sede de las oficinas del INSTITUTO, sin perjuicio de las funciones asignadas a otras dependencias.

c. Las Unidades de Gestión Local o la Gerencia de Administración, en su caso, procederán a iniciar el expediente de la contratación, y deberán:

- i) Publicar un aviso en uno o más diarios de los de mayor circulación de la zona del inmueble a locar.
- ii) Gestionar mediante invitaciones a propietarios e inmobiliarias del lugar, TRES (3) como mínimo, la obtención de la mayor cantidad de ofertas.

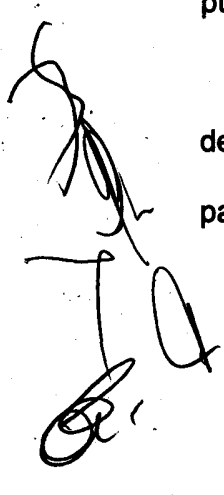
*Instituto Nacional de Servicios Sociales  
para Jubilados y Pensionados*

- iii) Difundir en el sitio en Internet del INSTITUTO la convocatoria a presentar ofertas.
- iv) Recabar información publicada como avisos en diarios locales o nacionales relativa a oferta de inmuebles.
- v) Dejar constancia en el expediente de todas las comunicaciones, publicaciones y difusiones realizadas.

d. Evaluación de las ofertas. Efectuada la apertura de las ofertas en acto público, las Unidades de Gestión Local o la Gerencia de Administración en su caso, procederán, con intervención de la Asesoría Jurídica, a la evaluación y control de cumplimiento de los requisitos legales necesarios para acreditar la titularidad del dominio o de las facultades de los oferentes para locar. El responsable de la contratación emitirá opinión fundada sobre las eventuales modificaciones al contrato tipo y sobre cual de las propuestas resulta más conveniente, sobre la razonabilidad del precio del contrato, teniendo en cuenta en el informe los valores de la plaza inmobiliaria, los cuales deberán acreditarse en el expediente en forma comprobable, agregando los antecedentes necesarios (avisos, publicaciones, informes de inmobiliarias, etc)

e. Selección de ofertas. Se seleccionarán las ofertas en orden de conveniencia, determinado por el "menor precio relativo", ponderando los principios generales y en particular:

- i) Características del inmueble.
- ii) Tasación del inmueble.



*Instituto Nacional de Servicios Sociales  
para Jubilados y Pensionados*

iii) Tipo de contrato y plazo de locación.

iv) Si posee cableado para enlaces y telefonía.

v) Inversiones a realizar en remodelaciones para su uso.

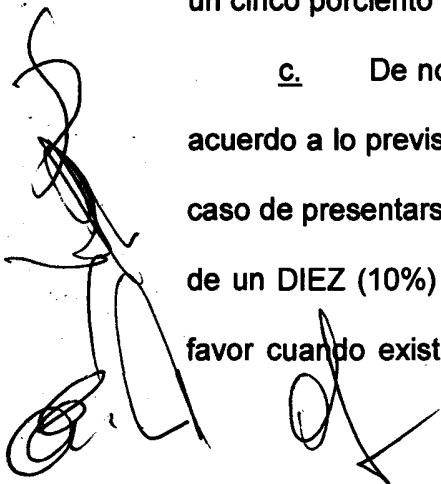
f. Emitido el dictamen por la Comisión Evaluadora de Ofertas, se adjudicará en consecuencia.

**2) Procedimiento para la renovación del vínculo contractual**

a. En los casos de contrato de locación celebrado por el Instituto cuyo plazo se encuentre vencido y no existan razones fundadas que tornen conveniente el desplazamiento de los bienes y servicios, el área competente podrá decidir la renovación a favor del actual locador, sin más trámite, cuando su oferta resulte igual al valor locativo que se venía abonando

b. Cuando, vencido el contrato y no existiendo razones fundadas que tornen conveniente el desplazamiento de los bienes y servicios, el área competente podrá requerir tres (3) tasaciones del inmueble ocupado a inmobiliarias del lugar y, en su caso, decidir por la renovación a favor del actual locador en tanto su oferta no supere en más de un cinco por ciento (5%) del valor más bajo obtenido en la compulsa.

c. De no prosperar las acciones previstas en los puntos a y b se procederá de acuerdo a lo previsto en el punto 1. Procedimiento para la locación de inmuebles, en cuyo caso de presentarse el actual locador del INSSJP y su oferta no resultara superior en más de un DIEZ (10%) a la menor propuesta admisible, se podrá decidir la adjudicación a su favor cuando existan razones de funcionamiento que tornen inconveniente y gravoso el




*Instituto Nacional de Servicios Sociales  
para Jubilados y Pensionados*

desplazamiento de los bienes y servicios, las que deberán ser invocadas y debidamente fundadas por autoridad competente”.

ARTICULO 2º.- Regístrese, publíquese en el Boletín del Instituto, comuníquese y oportunamente archívese.

RESOLUCIÓN N° 0142

  
Lic. MARIA GRACIELA OCAÑA  
DIRECTORA EJECUTIVA  
I. N. S. S. J. P.