



Instituto Nacional de Servicios Sociales para Jubilados y Pensionados
AÑO DE LA DEFENSA DE LA VIDA, LA LIBERTAD Y LA PROPIEDAD

Resolución

Número:

Referencia: EX-2024-66403307-INSSJP-GAEI#INSSJP - Compulsa Abreviada N° 500/24 - Locación inmueble PAMI Escucha -

VISTO el expediente N° EX-2024-66403307-INSSJP-GAEI#INSSJP, la Resolución N° RESOL-2022-1127-INSSJP-DE#INSSJP, sus modificatorias y complementarias, la Ley N° 19.032 y

CONSIDERANDO:

Que el artículo 1° de la Ley N° 19.032, de conformidad con las modificaciones introducidas por su similar N° 25.615, asignó al INSTITUTO NACIONAL DE SERVICIOS SOCIALES PARA JUBILADOS Y PENSIONADOS el carácter de persona jurídica de derecho público no estatal, con individualidad financiera y administrativa con el objeto principal de brindar la prestación, por si o por intermedio de terceros, a las personas jubiladas y pensionadas del régimen nacional de previsión y a su grupo familiar primario, de servicios médico asistenciales destinados al fomento, protección y recuperación de la salud.

Que en virtud de las competencias atribuidas al Directorio Ejecutivo Nacional del INSSJP, en especial por el artículo 6° de la Ley N° 19.032 y modificaciones introducidas por su similar N° 25.615, y el artículo 3° del Decreto N° 02/04- PEN, el Órgano Ejecutivo posee plenas facultades para dictar las normas necesarias para la adecuada administración y funcionamiento del organismo.

Que, por el expediente citado en el VISTO, tramita la locación de un inmueble apto para oficinas administrativas de Nivel Central, sin atención al público, en el ámbito de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, por el término de TREINTA Y SEIS (36) meses.

Que, la Gerencia de Administración e Infraestructura, puso en conocimiento a la Gerencia de Comunicación y Relaciones Institucionales, respecto de la situación de los inmuebles en donde funciona PAMI Escucha y Responde, dependientes de esa instancia.

Que, al respecto, informó que el contrato de locación del inmueble sito en la calle Paraná N° 468, de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, operó su vencimiento con fecha 11 de noviembre de 2023, y que, en tal sentido, se propició su renovación por el plazo de seis (6) meses de acuerdo lo previsto en la Circular IF-2024-21677845-INSSJP-SGA# INSSJP.

Que, asimismo, observó que el inmueble presenta deficiencias edilicias que nunca fueron subsanadas correctamente por el propietario; que no cuenta con la totalidad de puestos de trabajo necesarios para unificar a todo el sector PAMI Escucha y Responde y la Gerencia de Tecnología de Información; y que no cuenta con soporte de grupo electrógeno operativo para mantener las operaciones ante un corte de suministro eléctrico.

Que, con respecto al inmueble sito en avenida de Mayo N° 801, de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, informó que las obras de adecuación serán retomadas en el mediano plazo, las cuales incluyen trabajos de relevamiento de instalaciones de obra civil, demoliciones parciales y retiros de material por sectores, colocación de vidrios en carpinterías exteriores y continuación de tareas de obra gruesa y terminaciones por piso.

Que por otro lado indicó que debido a estas y otras tareas necesarias para retomar la continuación de la obra, desde el cierre del acuerdo con la contratista, se irá incrementando paulatinamente el personal en obra y la entrada y salida de materiales a la misma; y que resulta necesario retomar las tareas de la obra original en dicho sector de la planta baja, ocupada actualmente por personal del Instituto, para adecuarlo al uso objeto del contrato.

Que en consecuencia para evitar cualquier daño que pudiera ocasionar el personal abocado a realizar las tareas detalladas, se entiende prudente reubicar al personal en otra locación.

Que, en virtud de lo expuesto se concluyó que se procederá a la búsqueda de un único establecimiento que cumpla con los requisitos para la totalidad de su funcionamiento, que teniendo en cuenta que el PAMI Escucha y Responde se encuentra operativo diversos inmuebles de alrededores, Paraná N° 468, Avenida de Mayo N° 801 y Piedras N° 172, todos ellos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Que, el titular de la Gerencia de Tecnología de la Información, indicó que acompaña las afirmaciones consignadas por la Gerencia de Administración e Infraestructura, atento que por el momento resulta imposible reubicar en el inmueble de la calle Paraná N° 555, a los agentes dependientes de esa Gerencia y que cumplen funciones en el inmueble de la calle Paraná N° 468, ambos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, en razón del estado en que se encuentra el inmueble de destino.

Que, en este sentido, se procedió a dar inicio a las actuaciones con el mencionado objeto, el cual fuera efectuado de conformidad con lo establecido en los artículos 38° inciso c), 42° inciso d), 45° incisos 1) y 2) y 46° inciso 1) del Reglamento de Compras y Contrataciones del Instituto Nacional de Servicios Sociales para Jubilados y Pensionados, aprobado por Resolución N° RESOL-2022-1127-INSSJP-DE#INSSJP, sus modificatorias y complementarias.

Que, sobre la base de lo requerido, la División Valuaciones y Tasaciones de la Subgerencia de Recursos Físicos, realizó el correspondiente Informe Técnico, emitiendo una estimación del valor locativo inicial, dependiendo el valor real de diversos aspectos intrínsecos y extrínsecos del inmueble a alquilar.

Que, la Gerencia de Administración e Infraestructura confeccionó el Pliego de Bases y Condiciones Particulares, Especificaciones Técnicas y sus Anexos PLIEG-2024-75051903-INSSJP-GAEI#INSSJP para la contratación.

Que se registró la Compulsa Abreviada bajo el N° 500/24, se publicó la convocatoria en la página web del Instituto y se invitó a participar a potenciales oferentes a través del Registro de Proveedores.

Que, el acto de apertura de ofertas tuvo lugar el día 29 de julio de 2024 a las 12:00 horas, en el cual se recibió una (1) única oferta, por parte de Marcelo Adolfo Pocovi (C.U.I.T. N° 20-18435292-4), en representación de la firma INVERSORA ESLAVA S.A. (C.U.I.T. N° 30-70926200-5), propietaria de la Unidad Funcional VI (piso 5°), las

Unidades Complementarias XV (piso 5º) y III (1º subsuelo) y la 5/40 parte de las Unidades Complementarias I (1º subsuelo y PB) y IV (1º subsuelo), todas ellas del inmueble sito en la calle Bartolomé Mitre N° 402/430, esquina Reconquista N° 46/50/58/100, de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Que el canon locativo mensual propuesto asciende a la suma de PESOS SETENTA Y CINCO MILLONES (\$75.000.000,00) I.V.A. incluido el cual será actualizado semestralmente mediante la aplicación del lineamiento metodológico establecido en la DI-2023-172-INSSJP-GEF#INSSJP; correspondiendo el pago de la suma de PESOS CINCUENTA Y CUATRO MILLONES (\$ 54.000.000,00) en concepto de honorarios por intermediación inmobiliaria.

Que, a su turno, la División Valuaciones y Tasaciones de la Subgerencia de Recursos Físicos, realizó la evaluación técnica del inmueble, considerando que el inmueble cuenta con muy buena adaptación para el uso de oficinas administrativas sin atención al público; por su buena ubicación, próximo a los edificios de Nivel Central, dentro del polígono solicitado; planta libre, con flexibilidad para el armado de puestos de trabajo; cantidad de sanitarios adecuada, sanitario para personas con discapacidad, comedor y cocina; instalaciones adecuadas; ascensores, red de Incendio y torres de enfriamiento generales; instalaciones de la Unidad Funcional VI adecuadas: aire acondicionado, piso técnico, sala de servidores, grupo electrógeno, artefactos de iluminación instalados, mamparas para despachos, cableado UTP categoría 6; y por su buen estado edilicio general.

Que posteriormente el oferente efectuó una propuesta de mejora del canon locativo mensual propiciado, de PESOS SESENTA Y CINCO MILLONES (\$ 65.000.000,00) I.V.A. incluido, para el primer semestre de contratación, como así también obtuvo una reducción en la comisión inmobiliaria requerida y la inclusión del impuesto municipal (ABL) en el valor de la oferta, eximiendo al Instituto el pago del mismo.

Que la División Valuaciones y Tasaciones de la Subgerencia de Recursos Físicos, realizó un informe final indicando que la valoración se efectuó en base a una inspección visual, con el fin de detectar el estado de conservación de la propiedad, y fundamentar con responsabilidad el valor locativo del bien en cuestión, concluyendo que el monto pretendido resulta un 15,63% superior al tasado.

Que, la Subgerencia de Recursos Físicos, realizó el análisis formal, jurídico, de su competencia, de conformidad con lo establecido en el artículo 42º inciso d), punto II) del “Manual de Procedimiento de Compras y Contrataciones” aprobado por Disposición N° DI-2022-604-INSSJP-GAD#INSSJP y su Disposición modificatoria N° DI-2024-15-INSSJP-GAEI#INSSJP.

Que asimismo la Subgerencia de Infraestructura de la Gerencia de Administración e Infraestructura mediante IF2024-98248835-INSSJP-GAEI#INSSJP tomó intervención de acuerdo a sus competencias, informando que se verificaron terminaciones e instalaciones de alta calidad en el inmueble en cuestión, fácilmente adaptables para las tareas a desarrollar, siendo que anteriormente en dicho inmueble funcionó un “call center”.

Que asimismo, la precitada Subgerencia informó que los costos para acondicionar las oficinas resultará el mínimo considerable toda vez que se requerirán ajustes menores de instalación dejando asentado que, teniendo en cuenta la superficie del inmueble en cuestión una remodelación de baja intervención como la propiciada tendría un costo aproximado de entre \$133.555.680 y \$166.944.600, mientras que en caso de resultar necesaria una alta intervención los costos rondarían entre los \$918.195.300 y \$1.003.337.046.

Que previo a la continuidad del trámite, la Gerencia de Administración e Infraestructura mediante NO-2024-98508095-INSSJP-GAEI#INSSJP solicitó a la Agencia de Administración de Bienes del Estado que informe sobre la disponibilidad de un inmueble con las características.

Que ante tal requerimiento la precitada Agencia, como organismo de contralor en materia de bienes inmuebles, por NO-2024-100697130-APN-DNGAF#AABE ofreció unas oficinas vacías, pero que no cumplen con los requerimientos técnicos suficientes para el proyecto propiciado por no satisfacer la cantidad de metros cuadrados y puestos de trabajo necesarios para la unificación del PAMI Escucha.

Que en virtud de lo expuesto resulta procedente adjudicar la Compulsa Abreviada N° 500/24 a la firma INVERSORA ESLAVA S.A. (C.U.I.T. N° 30-70926200-5), propietaria de la Unidad Funcional VI (piso 5°), las Unidades Complementarias XV (piso 5°) y III (1° subsuelo) y la 5/40 parte de las Unidades Complementarias I (1° subsuelo y PB) y IV (1° subsuelo), todas ellas del inmueble sito en la calle Bartolomé Mitre N° 402/430, esquina Reconquista N° 46/50/58/100, de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Que, la Locadora abonará el impuesto municipal (ABL) como así también los demás impuestos, tasas y contribuciones que corresponden a la propiedad, 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, asimismo, corresponde el pago de PESOS CUARENTA Y SEIS MILLONES OCHOCIENTOS MIL (\$46.800.000,00) a la firma Inmobiliaria Miriam Campos S.A. (C.U.I.T. N° 30-70494345-4) en concepto de honorarios por intermediación inmobiliaria.

Que la Gerencia de Administración e Infraestructura ha efectuado la reserva de recursos para la contratación que se gestiona.

Que la Gerencia de Administración e Infraestructura y la Gerencia de Asuntos Jurídicos del Instituto han tomado intervención en el marco de sus competencias.

Por ello, y en uso de las facultades conferidas por el artículo 6° de la Ley 19.032 y sus modificatorias, por los Artículos 2° y 3° del Decreto PEN N° 02/04, y el Artículo 1° del Decreto N° DECTO-2023-63-APN-PTE,

EL DIRECTOR EJECUTIVO

DEL INSTITUTO NACIONAL DE SERVICIOS SOCIALES

PARA JUBILADOS Y PENSIONADOS

RESUELVE:

ARTICULO 1°.- Aprobar el procedimiento efectuado para la Compulsa Abreviada N° 500/24, para la locación de un inmueble apto para oficinas administrativas de Nivel Central, sin atención al público, en el ámbito de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, por el término de TREINTA Y SEIS (36) meses.

ARTÍCULO 2°.- Declarar admisible la oferta presentada por la firma INVERSORA ESLAVA S.A. (C.U.I.T. N° 30-70926200-5), propietaria de la Unidad Funcional VI (piso 5°), las Unidades Complementarias XV (piso 5°) y III (1° subsuelo) y la 5/40 parte de las Unidades Complementarias I (1° subsuelo y PB) y IV (1° subsuelo), todas ellas del inmueble sito en la calle Bartolomé Mitre N° 402/430, esquina Reconquista N° 46/50/58/100, de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

ARTÍCULO 3°.- Adjudicar la Compulsa Abreviada N° 500/24, a la firma INVERSORA ESLAVA S.A., y establecer un canon locativo mensual de PESOS SESENTA Y CINCO MILLONES (\$ 65.000.000,00) I.V.A. incluido, que será actualizado semestralmente en un todo de acuerdo al texto del Modelo de Contrato que se agrega

como Anexo (IF-2024-106689861-INSSJP-DE#INSSJP) y forma parte integrante de la presente.

ARTICULO 4°.- Abonar a la firma INMOBILIARIA MIRIAM CAMPOS S.A. (C.U.I.T. N° 30-70494345-4), la suma de PESOS CUARENTA Y SEIS MILLONES OCHOCIENTOS MIL (\$ 46.800.000,00) en concepto de honorarios por intermediación inmobiliaria.

ARTICULO 5°.- Aprobar el modelo de Contrato de Locación a suscribirse con EL LOCADOR, que obra como Anexo (IF-2024-106689861-INSSJP-DE#INSSJP) y forma parte de la presente.

ARTICULO 6°.- Delegar la suscripción del contrato mencionado en el artículo precedente en la Gerencia de Administración e Infraestructura.

ARTÍCULO 7°.- Registrar, comunicar, notificar y publicar en el Boletín del Instituto. Cumplido, proceder a su archivo.

Digitally signed by LEGUIZAMO Esteban Ernesto
Date: 2024.10.01 17:14:45 ART
Location: Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Digitally signed by GESTION DOCUMENTAL
ELECTRÓNICA - GDE
Date: 2024.10.01 17:14:48 -03:00



Instituto Nacional de Servicios Sociales para Jubilados y Pensionados
AÑO DE LA DEFENSA DE LA VIDA, LA LIBERTAD Y LA PROPIEDAD

Anexo

Número:

Referencia: ANEXO - Resolución - Compulsa Abreviada N° 500/24 - Locación inmueble PAMI Escucha - EX-2024-66403307- -INSSJP-GAEI#INSSJP

ANEXO

MODELO DE CONTRATO DE ALQUILER

Entre la firma INVERSORA ESLAVA S.A. (C.U.I.T. N° 30-70926200-5), con domicilio en....., representada en este acto por en su carácter de, en adelante “LA LOCADORA”, por una parte y el INSTITUTO NACIONAL DE SERVICIOS SOCIALES PARA JUBILADOS Y PENSIONADOS, representado en este acto por D.N.I. N° domicilio en en carácter de Gerente de Administración e Infraestructura en lo sucesivo “EL LOCATARIO “, se convienen en celebrar el contrato de locación conforme las siguientes cláusulas:

PRIMERA: “LA LOCADORA” da en locación a “EL LOCATARIO”, la Unidad Funcional VI (piso 5°), las Unidades Complementarias XV (piso 5°) y III (1° subsuelo) y la 5/40 parte de las Unidades Complementarias I (1° subsuelo y PB) y IV (1° subsuelo), todas ellas del inmueble sito en la calle Bartolomé Mitre N° 402/430, esquina Reconquista N° 46/50/58/100, de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. –

SEGUNDA: La locación se pacta por el término de treinta y seis (36) meses, contados a partir del operando su vencimiento el

TERCERA: “EL LOCATARIO” podrá rescindir el presente contrato en cualquier momento, debiendo notificar su decisión a “LA LOCADORA” en forma fehaciente con una antelación de sesenta (60) días corridos. Dicha rescisión no dará lugar a ningún tipo de indemnización.-

CUARTA: El monto mensual del alquiler asciende a la suma de PESOS SESENTA Y CINCO MILLONES (\$ 65.000.000,00) I.V.A. incluido, el que será actualizado semestralmente, mediante la aplicación de la metodología

dispuesta en la Circular DI-2023-172-INSSJP-GEF#INSSJP. El nuevo canon será informado a “LA LOCADORA” en la dirección electrónica informada al “EL LOCATARIO”. 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.-

QUINTA: El alquiler se abonará del 01 al 10 de cada mes por períodos adelantados mediante transferencia bancaria a la cuenta declarada por “EL LOCADOR”, la cual se detalla a continuación: -----

-----BANCO: N°
CUENTA:.....TIPO DE CUENTA:
CBU:.....

SEXTA: “LA LOCADORA” abonará todos los impuestos tasas y contribuciones que por ley le corresponden a la propiedad, y el “EL LOCATARIO” los gastos que obedezcan al uso del inmueble. Se entienden incluidos en dichos gastos los originados por la utilización del servicio de luz eléctrica, agua y gas.-

SÉPTIMA: Las obligaciones del “LA LOCADORA” y “EL LOCATARIO” en cuanto a los gastos de conservación, mantenimiento y reparación, se registrarán por las disposiciones del Código Civil y Comercial de la Nación sobre la materia. –

OCTAVA: “EL LOCATARIO” destinará el inmueble locado para dependencias de Nivel Central, o de cualquier otra dependencia que posteriormente decida instalar en razón de su actividad o de los servicios que son de su competencia.-

NOVENA: “LA LOCADORA” se compromete a realizar la totalidad de las tareas que se detallan en el Anexo del presente contrato.

DÉCIMA: “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.-

DÉCIMA PRIMERA: “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 OCTAVA del presente contrato, sin necesidad de autorización por parte de “LA LOCADORA”, siempre que las mismas no alteren la forma o solidez del edificio.-

DÉCIMO SEGUNDA: “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 SESENTA Y CINCO MILLONES (\$ 65.000.000,00), equivalente a un (1) mes del alquiler pactado en la Cláusula CUARTA para el primer año de contrato, el que quedará en poder de “LA LOCADORA” hasta la devolución del inmueble, oportunidad en la que procederá a restituirlo a “EL LOCATARIO”, sin necesidad de interpelación alguna.-

DÉCIMO TERCERA: 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 “LA LOCADORA” 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 CUARTA: Para todos los efectos emergentes de este contrato, las partes constituyen los siguientes domicilios especiales: “LA LOCADORA” en y “EL LOCATARIO” en Perú 169, Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Las partes se someten a los Tribunales Federales de la Ciudad Autónoma 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, ena los días del mes dedel año 2024.-

ANEXO

TAREAS A REALIZAR POR LA LOCADORA:

- a. Reposición y colocación de todos los baldosones de alfombra deteriorados y con orificios.
- b. Reposición y colocación de tubos y luminarias faltantes.
- c. Reposición y colocación de una bacha rota ubicada en el baño de mujeres.
- d. Reposición y colocación del pulmón en una de las bombas presurizadas de los sanitarios.
- e. Reparación de parte inferior de jambas de los marcos y de las hojas en las puertas de acceso al baño de hombres y al baño para personas con discapacidad.
- f. Reparación de humedades en cielorraso de un sector del baño de hombres, baño para personas con discapacidad y áreas de influencia. Pintura posterior en áreas afectadas.
- g. Reparación de extensión de red de incendio reparada provisoriamente con masilla epoxi.
- h. Provisión y colocación de cierrapuertas faltantes en las puertas de escape ubicadas en el pasillo hacia el núcleo circulatorio con entrada sobre calle Reconquista.
- i. Limpieza de objetos y escombros en la unidad complementaria del subsuelo donde se encuentra el tablero de transferencia del grupo electrógeno.