



Instituto Nacional de Servicios Sociales para Jubilados y Pensionados
2018 - Año del Centenario de la Reforma Universitaria

Resolución

Número:

Referencia: Expte N° 200-2012-06240-5-0000 s/ renovación contrato locación Paraná 468 NC

VISTO el Expediente N° 200-2012-06240-5-0000 y,

CONSIDERANDO:

Que por el expediente del VISTO, tramita la renovación del contrato de locación de inmueble sito en la calle Paraná N° 468, de la Ciudad Autónoma de Buenos, dependiente de Nivel Central de este Instituto.

Que el vencimiento del mencionado contrato operó el día 11 de Noviembre de 2017, razón por la cual, la Gerencia de Administración consideró conveniente proceder a la renovación del vínculo contractual del citado inmueble.

Que en virtud de ello, se implementó el procedimiento previsto en el punto 2) inciso b) del artículo 83° del Anexo I de la Resolución N°135/03/I, que fuera modificado por el Artículo 1°, punto 2, inciso b) de la Resolución N°142/07/DE, para la renovación del vínculo contractual, solicitando la Subgerencia de Recursos Físicos de la Gerencia de Administración, dos (2) tasaciones de inmobiliarias de la zona, referidas al inmueble en cuestión, de las que surge que el menor valor mensual tasado es de PESOS QUINIENTOS NOVENTA Y TRES MIL TRESCIENTOS TRES (\$ 593.303) IVA incluido, para el primer año de contratación.

Que la División Valuaciones y Tasaciones de la Subgerencia de Recursos Físicos realizó una tercera tasación la cual arroja un canon locativo mensual de PESOS QUINIENTOS NOVENTA Y SEIS MIL (\$ 596.000), IVA incluido, para el primer año de contratación, indicando que el valor inicial pretendido por el propietario, no encuadra dentro de los lineamientos de la Resolución N° 142/DE/07.

Que luego de las negociaciones efectuadas por la División Inmuebles de la Subgerencia de Recursos Físicos, el locador aceptó el canon locativo mensual propuesto de PESOS SEISCIENTOS VEINTIDOS MIL (\$ 622.000) para el primer año de contratación, de PESOS SEISCIENTOS OCHENTA Y CUATRO MIL DOSCIENTOS (\$ 684.200) para el segundo año de locación y de PESOS SETECIENTOS CINCUENTA Y DOS MIL SEISCIENTOS VEINTE (\$ 752.620) para el tercer año de contratación, encuadrando en consecuencia, en la Resolución N° 142/DE/07.

Que el contrato deberá regir a partir del 12/11/2017, en virtud a la fecha de vencimiento del anterior.

Que el monto total de la contratación, por los treinta y seis (36) meses de la misma es de PESOS

VEINTICUATRO MILLONES SETECIENTOS CINCO MIL OCHOCIENTOS CUARENTA (\$) 24.705.840) IVA incluido.

Que el Locatario abonará todos los impuestos, tasas y contribuciones que por ley corresponden a la propiedad y los gastos que obedezcan al uso del inmueble, y gastos originados por expensas ordinarias, si correspondiere, y por la utilización de los servicios de luz eléctrica, agua, gas.

Que el Locador se compromete a realizar a su cargo las tareas de reparación y adecuación detalladas en el Anexo I, del Anexo IF-2018-67361168-INSSJP-DE#INSSJP - Contrato de Locación, de la presente, en un plazo no mayor a ciento veinte (120) días hábiles contados a partir de la firma del contrato de locación, y el Instituto se compromete a ejecutar las tareas de mantenimiento de ascensores y sistema contra incendios, detalladas en el Anexo II, del Anexo IF-2018-67361168-INSSJP-DE#INSSJP - Contrato de Locación.

Que la renovación del alquiler se ha gestionado en forma directa con el propietario, no existiendo gastos de intermediación.

Que la Gerencia de Administración ha indicado que existe partida presupuestaria para la contratación que se gestiona.

Que las Gerencias de Administración y de Asuntos Jurídicos han actuado conforme sus facultades.

Que la Gerencia de Asuntos Jurídicos ha tomado intervención en el marco de su competencia, no encontrando objeciones jurídicas que formular para la suscripción de la presente.

Que la Subdirección Ejecutiva y la Dirección Ejecutiva han tomado conocimiento de la Disposición de Recursos pertinente, en cumplimiento de lo normado en la Resolución N° 0844/DE/16.

Que la contratación que se propicia encuadra en lo normado en el artículo 83° inciso 1) de la Resolución N° 135/I/03 modificada por la Resolución N° 142/DE/07, artículo 1°, punto 2) inciso b).

Que conforme lo dispuesto mediante la norma transitoria del Artículo 6° de la Resolución N° 124/DE/18, la presente contratación se rige por el plexo normativo establecido por la Resolución 135/DE/03 y sus modificatorias y la Resolución N° 142/DE/07, ello así, atento que las actuaciones fueron iniciadas con anterioridad al dictado de la norma mencionada en el primer término.

Por ello, y en uso de las facultades conferidas por los Artículos 2° y 3° del Decreto N° 02/04 y el Artículo 1° del Decreto PEN N° 218/17,

EL DIRECTOR EJECUTIVO DEL ORGANO DE GOBIERNO

DEL INSTITUTO NACIONAL DE SERVICIOS SOCIALES

PARA JUBILADOS Y PENSIONADOS

RESUELVE:

ARTICULO 1°.- Autorízase la renovación de la contratación en alquiler del inmueble sito en la calle Paraná N° 468 de Ciudad Autónoma de Buenos, dependiente de Nivel Central, a partir del 12/11/2017, y por el término de treinta y seis (36) meses, conforme el texto del modelo de contrato que se agrega como Anexo IF-2018-65815191-INSSJP-DE#INSSJP y IF-2018-67361168-INSSJP-DE#INSSJP que forma parte del presente.

ARTICULO 2°.- Establécese el canon locativo mensual en la suma de PESOS SEISCIENTOS VEINTIDOS MIL (\$ 622.000) para el primer año de contratación, de PESOS SEISCIENTOS OCHENTA Y CUATRO MIL DOSCIENTOS (\$ 684.200) para el segundo año de locación y de PESOS SETECIENTOS CINCUENTA Y DOS MIL SEISCIENTOS VEINTE (\$ 752.620) para el tercer año de contratación, todos con I.V.A. incluido, ascendiendo al monto total de la contratación a la suma de PESOS VEINTICUATRO MILLONES SETECIENTOS CINCO MIL OCHOCIENTOS CUARENTA (\$ 24.705.840) IVA incluido.

ARTICULO 3°.- Facúltase a la Gerente de Administración 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

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

RESOLUCIÓN N°

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" da en locación a "EL LOCATARIO" el inmueble de su propiedad, ubicado en la calle Paraná N° 468 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.-----

SEGUNDA: La locación se pacta por el término de tres (3) años contados a partir del 12-11-2017 operando su vencimiento el 11-11-2020.-----

TERCERA: "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. -----

CUARTA: 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 Veinticuatro Millones Setecientos Cinco Mil Ochocientos Cuarenta (\$24.705.840) pagaderos mediante un canon locativo mensual de Pesos Seiscientos Veintidós Mil (\$622.000) para el primer año de locación, de Pesos Seiscientos Ochenta y Cuatro Mil Doscientos (\$684.200) para el segundo año de locación y de Pesos Setecientos Cincuenta y Dos Mil Seiscientos Veinte (\$752.620) para el tercer año de locación. A los efectos del 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 1 al 10 de cada mes por períodos adelantados en las oficinas de "EL LOCATARIO" sitas en Av. Corrientes N° 655 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.-----

SEXTA: "EL LOCATARIO" abonará los impuestos, tasas y contribuciones que por ley correspondan a la propiedad y los gastos que obedezcan al uso del inmueble. Se entienden incluidos en dichos gastos los originados por expensas ordinarias, si correspondiere, y por la utilización de los servicios de luz eléctrica, agua y gas.-----

SÉPTIMA: 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. --

OCTAVA: "EL LOCADOR" se compromete a realizar en el inmueble a su cargo, las tareas que se detallan en el ANEXO I del presente contrato en un plazo máximo de Ciento veinte días (120) días hábiles, con condiciones climáticas operativas y computables los días con respectiva autorización del LOCATARIO, contados a partir de la fecha de firma del presente contrato. -----

NOVENA: "EL LOCATARIO" realizará a su cargo, las tareas de mantenimiento que se detallan en el Anexo II. -----

DÉCIMA: "EL LOCATARIO" destinará el inmueble locado para oficinas de Nivel Central o de cualquier otra dependencia que posteriormente decida

*Instituto Nacional de Servicios Sociales
para Jubilados y Pensionados*

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, según se detalla en el inventario anexo, que pasa a ser parte integrante del presente, 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 DECIMA 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" abona en carácter de depósito de garantía, la suma de Pesos Doscientos Noventa y Dos Mil (\$292.000), equivalente a la diferencia entre el monto del depósito de garantía abonado al comienzo del contrato de locación suscripto en fecha 07-08-2015, que se encuentra en poder de "EL LOCADOR" y el monto del canon mensual para el primer año de locación acordado en la CLAUSULA CUARTA, quedando así constituido un depósito de garantía de Pesos Seiscientos Veintidós Mil (\$622.000), el que quedará en poder de "EL LOCADOR" hasta la restitución del inmueble. A efectos de la devolución de dicho depósito, "EL LOCADOR" deberá restituirlo al momento de la desocupación del inmueble por "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 _____ 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 2018



Instituto Nacional de Servicios Sociales para Jubilados y Pensionados
2018 - Año del Centenario de la Reforma Universitaria

Hoja Adicional de Firmas
Anexo

Número:

Referencia: Expte N° 200-2012-06240-5-0000 Ref Anexo I - Contrato de locación

El documento fue importado por el sistema GEDO con un total de 2 pagina/s.

ANEXO I DEL CONTRATO DE LOCACION

TAREAS A CARGO DEL PROPIETARIO:

A- En Terrazas y Azoteas:

- 1- Se deberán realizar los trabajos necesarios a fin de garantizar la estanqueidad de la envolvente exterior horizontal de todas las terrazas y azoteas.
- 2- Sustituir las aislaciones y recubrimientos de la instalación de los equipos de aire acondicionado.
- 3- **Realizar sellado** para reforzar encuentro horizontal-vertical de la envolvente exterior superior de la fachada.
- 4- En oficina 9º Piso, reparación de babetas y zócalos donde ingresa humedad. Sellado de ventana al frente y lateral en unión con mampostería, por filtraciones.
- 5- Verificar fijación escalera marinera que conduce a azotea inaccesible.
- 6- Colocar rejillas de ventilación y/o sombreretes faltantes en ductos que ventilan a los cuatro vientos, como ser en uno de los lados del ducto rectangular.

B- En las mamposterías de la envolvente exterior vertical:

- 1 Reparar fisuras/rajaduras y revoques existentes en las mamposterías de la envolvente exterior que corresponda, y que ocasionan filtraciones.

C- En las carpinterías del Frente, Contrafrente y Patio de aire y luz:

- 1- Verificar las pendientes de los antepechos a fin de garantizar que el agua escurra hacia el exterior.
- 2- **Reacondicionar las carpinterías metálicas que correspondan.** Sellar encuentros de carpintería con mampostería. y demás trabajos necesarios para garantizar la estanqueidad de las carpinterías.
- 3- Instalar nuevos brazos de empuje en los paños de abrir. Y reajustar aquellas ventanas que no puedan quedar cerradas, en las que correspondan.

D- En la Fachada, Contrafrente y Patio de aire y luz:

- 1- Obturar los pases por mampostería, de las cañerías de los equipos de aire acondicionado. Solamente realizados por nosotros.
- 2- Verificar el estado de todos los soportes metálicos oxidados de equipos exteriores de A°A° y realizar los trabajos necesarios de protección de los hierro de los equipos colocados por nosotros.
- 3-Ejecutar un sistema de drenaje unificado para los equipos de aire acondicionado (en contrafrente) de los equipos colocados por nosotros.

E- En Interiores:

- 1- Subsanan las fisuras y rajaduras en revoques interiores, cajones de roca de yeso y cielorrasos, afectados por filtraciones y su posterior pintura.
- 2-Caja de Escalera: Realizar los trabajos necesarios para que todas las puertas de la caja de escalera cierren correctamente, quedando dichas puertas conforme al Plano Final de Incendio Registrado en el GCBA. Se pintarán todas las puertas de caja de escalera.
- 3- Reparar y/o cambiar los termotanques en office que no funcionan, asegurando el correcto funcionamiento de todos los termotanques del edificio.

4- Medianeras: - Reparar y pintar secuelas de humedades en pisos: 4°, 7°, 8°.

- En medianera sector contrafrente del 2° piso: realizar retiro total de revoques en mal estado y rehacer revoques y posterior pintura. De corroborarse la existencia de humedad, realizar gestiones ante linderos a fin de subsanar las filtraciones. Efectuar tareas necesarias que aseguren la habitabilidad del local. Reparación de humedades en cielorraso bajo patio de aire y luz.

- Medianeras de planta baja: Realizar las gestiones correspondientes ante terceros, para evitar ingreso de agua al inmueble. Asegurar la habitabilidad del local del sector contrafrente, rehaciendo revoques afectados por filtraciones de agua, cambiando previamente las cañerías de electricidad metálicas oxidadas. Posterior pintura.

- Los problemas y filtraciones producidas por un tercero estarán fuera de los plazos establecidos en la cláusula 8° del contrato de alquiler, por no poder operar nosotros en propiedades que no son nuestras.

F- DOCUMENTACION:

1- Presentación del plano con la Final Registrada por el GCBA del conforme a obra de las condiciones contra incendio.

ANEXO II DEL CONTRATO DE LOCACION

TAREAS A CARGO DEL LOCATARIO

- 1- **Mantenimiento de los ascensores:** De acuerdo a las especificaciones técnicas del fabricante y las disposiciones del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.
- 2- **Sistema Contra Incendios:** Regulación y mantenimiento del sistema contra incendios, realizando las pruebas necesarias para el correcto funcionamiento del sistema, de acuerdo a las disposiciones del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.



Instituto Nacional de Servicios Sociales para Jubilados y Pensionados
2018 - Año del Centenario de la Reforma Universitaria

Hoja Adicional de Firmas
Anexo

Número:

Referencia: Expte N° 200-2012-06240-5-0000 Ref Anexo I y II del Contrato de locación

El documento fue importado por el sistema GEDO con un total de 3 pagina/s.