



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

**Nota**

**Número:**

**Referencia:** PAMI Escucha y Responde - Informe de situación

**A:** Lucas Nicolás Catalin Malin (GCYRI#INSSJP), Marcelo Daniel Redon (GTI#INSSJP),

**Con Copia A:** Fernando Nahuel Rodríguez (GAEI#INSSJP), José Elías Gómez (GAEI#INSSJP), Silvia Mabel  
Pérez (GAEI#INSSJP), Aracela Noemi Pérez (GAEI#INSSJP), Guillermo Alejandro Condado (GAEI#INSSJP),  
Marcelo Alberto Ferrara (GCYRI#INSSJP), Fernando Jorge Molteni (GTI#INSSJP),

De mi mayor consideración.

**A: GERENCIA DE COMUNICACIONES Y RELACIONES INSTITUCIONALES**

**CC: GERENCIA DE TECNOLOGÍA DE INFORMACIÓN**

Se emite la presente a los fines de poner en su conocimiento la situación de los inmuebles en donde funciona el PAMI Escucha y Responde, dependiente de vuestra instancia.

Al respecto, se informa que el contrato de locación del inmueble sito en Paraná 468 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, operó su vencimiento con fecha 11/11/2023. En tal sentido, se propició su renovación por el plazo de seis (6) meses de acuerdo a lo previsto en la Circular IF-2024-21677845-INSSJP-SGA# INSSJP, lo cual se encuentra en trámite.

Particularmente sobre dicho inmueble cabe aclarar las siguientes observaciones:

- Presenta deficiencias edilicias que nunca fueron subsanadas correctamente por el propietario.
- No cuenta con la totalidad de puestos de trabajo necesarios para unificar a todo el sector PAMI Escucha y

Responde y Gerencia de Tecnología.

- Falta de soporte de grupo electrógeno operativo para mantener las operaciones ante un corte de suministro eléctrico.

Por otro lado, respecto al inmueble sito en Av. De Mayo 801 se informa que las obras de adecuación serán retomadas en el mediano plazo con las siguientes tareas:

- Relevamiento de instalaciones y obra civil
- Demoliciones parciales y retiros de material, por sectores
- Colocación de vidrios en carpinterías exteriores
- Continuación de tareas de obra gruesa y terminaciones por piso.

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. Se aclara que resulta necesario retomar tareas de la obra original en dicho sector de la Planta Baja, hoy día ocupado por personal de este Instituto, para adecuarlo al uso objeto del contrato (completamiento del nivel de piso del sector, terminaciones, etc.).

Por lo tanto, y para evitar cualquier daño eventual que pudiera ocasionar el personal abocado a realizar las tareas detalladas, se entiende prudente reubicar al personal de referencia en otra locación, en principio, hasta que finalicen los trabajos.

Asimismo, teniendo en cuenta que el IANU Escucha y Responde se encuentra operativo en diversos inmuebles (Paraná 468, Av. De Mayo 801, Ledras 172), esta instancia procederá a la búsqueda de un único inmueble que cumpla con los requisitos para la totalidad de su funcionamiento.

El inmueble debe contar con las siguientes características:

- Zona céntrica, cercano a los edificios Nivel Central.
- Con capacidad para arriendo de al menos 300 puestos de trabajo.
- En muy buen estado, que requiera el mínimo de adecuaciones, que permita una rápida ocupación minimizando el costo del doble alquiler que demandarían obras importantes.
- Con adecuado nivel de instalaciones: aire acondicionado, instalación de detección y extinción de incendio, piso técnico, cielorrasos con artefactos de iluminación, sanitario para personas con movilidad reducida, ascensores y grupo electrógeno.

Respecto al personal de la Gerencia de Tecnología de la Información que realiza tareas en las oficinas de Paraná 468, se aclara que el mismo será reubicado en Paraná 555 una vez finalizadas las adecuaciones pertinentes. Conforme lo requerido y manifestado por dicha Gerencia, se entiende que ello resultará mas conveniente y eficiente para la administración de los equipos de trabajo.

En virtud de lo expuesto, se remite la presente a efectos de coordinar las acciones que considere pertinente para la continuidad del servicio durante las gestiones a realizar. A todo evento, nos encontramos a su disposición.

**GERENCIA DE ADMINISTRACIÓN E INFRAESTRUCTURA**

Sin otro particular saluda atte.

Digitally signed by GESTION DOCUMENTAL ELECTRONICA - GDE  
Date: 2024.06.18 12:23:08 -03:00

NOVA

Digitally signed by GESTION DOCUMENTAL  
ELECTRONICA - GDE  
Date: 2024.06.18 12:23:07 -03:00

## INFORME TÉCNICO –DIVISIÓN VALACIONES Y TASACIONES

Atento lo requerido en NO-2024-64020374-INSSJP-GAEI#INSSJP y a fin de que a través de la Gerencia de Administración e Infraestructura se implemente la Compulsa Abreviada para la locación de un inmueble apto para la sede de oficinas administrativas de Nivel Central, la División Valuaciones y Tasaciones interviene técnicamente en la elaboración de la siguiente documentación:

➤ **ANÁLISIS DE SUPERFICIE – División Valuaciones y Tasaciones**

SUPERFICIE CUBIERTA MÍNIMA NECESARIA	<b>2.200 m<sup>2</sup></b>
AREA DE ESTACIONAMIENTO	<b>5 módulos</b>

➤ **ANEXOS:**

Planilla datos del Oferente y Características del Inmueble Ofrecido
<b>Especificaciones Técnicas</b>
<b>Modelo de Invitación</b>
<b>Modelo de Aviso</b>

➤ **OPINIÓN DE VALOR**

Sólo a los fines del encuadre de la Compulsa Abreviada; dado que el valor real dependerá de diversos aspectos, también a analizar: estado edilicio, ubicación, orientación, tipología, superficies, calidad y características constructivas y estructurales, tipo de instalaciones, oferta y demanda específica del mercado inmobiliario local, etc.

<b>Valor mensual inicial estimado</b>	<b>\$ 64.196.000.- (\$/m<sup>2</sup> 29.180)</b>
---------------------------------------	--

Se gira la intervención para la continuidad de la tramitación

SUBGERENCIA DE RECURSOS FÍSICOS

División Valuaciones y Tasaciones

GAC / 25 de junio de 2024



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

**Hoja Adicional de Firmas**  
**Informe gráfico firma conjunta**

**Número:**

**Referencia:** EX-2024-66403307-INSSJP-GAEI#INSSJP CA Inmueble para Nivel Central

---

El documento fue importado por el sistema GEDO con un total de 1 pagina/s.

NOVA

Digitally signed by GESTION DOCUMENTAL ELECTRONICA - GDE  
Date: 2024.06.25 16:36:51 -03:00

Digitally signed by GESTION DOCUMENTAL ELECTRONICA - GDE  
Date: 2024.06.25 16:37:21 -03:00

Digitally signed by GESTION DOCUMENTAL ELECTRONICA - GDE  
Date: 2024.06.25 16:44:10 -03:00

Digitally signed by GESTION DOCUMENTAL  
ELECTRONICA - GDE  
Date: 2024.06.25 16:44:12 -03:00



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

**Nota**

**Número:**

**Referencia:** Rta. NO-2024-64020374-INSSJP-GAEI#INSSJP

**A:** Eduardo Agustin Cardeza (GAEI#INSSJP),

**Con Copia A:** Fernando Nahuel Rodríguez (GAEI#INSSJP), José Elías Gómez (GAEI#INSSJP), Silvia Mabel  
Gómez (GAEI#INSSJP), Aracelia Noemi Pérez (GAEI#INSSJP), Guillermo Alejandro Condado (GAEI#INSSJP),  
Fernando Jorge Mori (GTI#INSSJP), Soledad S. Serecky (GTI#INSSJP), Carla Elizabeth Ponce (GTI#INSSJP),

**De mi mayor consideración.**

**A: GERENCIA DE ADMINISTRACIÓN E INFRAESTRUCTURA**

Por medio de la presente, y en consonancia con su NO-2024-64020374-INSSJP-GAEI#INSSJP, se informa que esta Instancia acompaña las afirmaciones allí consignadas por esa Gerencia, atento a que por el momento es imposible reubicar en Paraná 555 a los agentes dependientes de esta Gerencia y que cumplen sus funciones en Paraná 468, en razón del estado en el que se encuentra el inmueble de destino.

Es fundamental remarcar que atento las condiciones del inmueble ubicado en Paraná 555, reubicar a los agentes en el mismo importaría una violación a las leyes de Seguridad e Higiene en el trabajo (Ley 19.587) y de Prevención de Riesgos del Trabajo (Ley 24.557) además del incumplimiento de extensas resoluciones de la Superintendencia de Riesgos del Trabajo que determinan condiciones de espacio y ergonomía, entre otras cuestiones.

En conclusión, hasta que se encuentren dadas las condiciones de seguridad para los agentes que dependen de esta Gerencia, y en concordancia con las observaciones de la mentada nota, quedará pendiente la reubicación de los mismos en pos de afianzar la seguridad y las condiciones de higiene y salubridad de nuestros empleados.

Sin otro particular saluda atte.

Digitally signed by GESTION DOCUMENTAL ELECTRONICA - GDE  
Date: 2024.07.04 16:24:21 -03:00

NOVA

Digitally signed by GESTION DOCUMENTAL  
ELECTRONICA - GDE  
Date: 2024.07.04 16:24:22 -03:00

**PLIEGO DE BASES Y CONDICIONES PARTICULARES, ESPECIFICACIONES  
TÉCNICAS Y ANEXOS**

<b>ORGANISMO CONTRATANTE</b>	Instituto Nacional de Servicios Sociales para Jubilados y Pensionados
------------------------------	---

**INFORMACION BASICA DE LA CONTRATACIÓN**

Objeto de la contratación	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.
Normativa Aplicable	Reglamento de Compras y Contrataciones aprobado por Resolución N° RESOL-2022-1127-INSSJP-DE#INSSJP y sus normas complementarias y modificatorias.
Procedimiento de selección	Compulsa abreviada para locación de inmuebles.
Clases	Etapa única y nacional.
Modalidad	Orden de compra cerrada.
Expediente electrónico	EX-2024-66403307- -INSSJP-GAEI#INSSJP
Ejercicio:	2024

**DESCARGA DEL PLIEGO PARTICULAR CIRCULAR**

Página web del Instituto	<a href="https://presupuestos.pami.org.ar/">https://presupuestos.pami.org.ar/</a> - Sección "COMPRA" Buscador de compras
--------------------------	--

**CONSULTA DEL PLIEGO**

Correo electrónico	<a href="mailto:consultapliegosbs@pami.org.ar">consultapliegosbs@pami.org.ar</a>
Plazo límite de consultas	Hasta <b>TRES (3) días hábiles</b> previos al Acto de Apertura de ofertas.

**PRESENTACIÓN DE OFERTAS**

Correo electrónico	<a href="mailto:presupuestosga@pami.org.ar">presupuestosga@pami.org.ar</a> . La presentación de las ofertas será mediante correo electrónico.
Fecha y hora	A partir de la difusión de la convocatoria y hasta <b>el día y hora establecido</b> en la página web: <b>www.pami.org.ar</b>

**ACTO DE APERTURA DE OFERTAS**

Lugar	No se realizará acto de apertura presencial por parte de los oferentes.
Fecha y Hora	<b>El día y hora establecido en la página web <a href="http://www.pami.org.ar">www.pami.org.ar</a></b> , en presencia de las autoridades del acto designadas por el Instituto.

## PLIEGO DE BASES Y CONDICIONES PARTICULARES

### **ARTÍCULO 1º.- OBJETO DE LA CONTRATACION.**

La presente contratación tiene por objeto 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 termino de TREINTA Y SEIS (36) meses.

### **Forman parte del presente Pliego los siguientes Anexos:**

<b>ANEXO I</b>	Pliego de especificaciones técnicas
<b>ANEXO II</b>	Características del inmueble ofrecido
<b>ANEXO III</b>	Planilla de cotización
<b>ANEXO IV</b>	Declaración jurada de aptitud para contratar
<b>ANEXO V</b>	Modelo Contrato de alquiler

### **ARTÍCULO 2º.- TERMINOLOGÍA.**

En el presente Pliego se indica la documentación de los concursos que se celebren, se empujan, con el significado que a continuación se indica, los siguientes términos:

**Adquirente Interesado:** Persona humana o jurídica que adquiere la Documentación Licitatoria con voluntad de formular una propuesta en el presente procedimiento de selección de contratante.

**Adjudicación:** Es el acto administrativo por el cual la Autoridad competente selecciona al oferente que resulta adjudicatario.

**Adjudicatario:** El oferente cuya oferta ha sido adjudicada y comunicada.

**Área Requirente:** Gerencia de Administración e Infraestructura.

**Circular Aclaratoria:** Documento emitido con el fin de realizar una aclaración sobre la documentación licitatoria que el organismo contratante formule.

**Circular Modificatoria:** Documento emitido con el fin de modificar de algún modo el alcance de la documentación licitatoria que el organismo contratante formule.

**Documentación Licitatoria:** Totalidad de los elementos e instrumentos del contrato, detallados en los Pliegos de Bases y Condiciones Generales, de Bases y Condiciones Particulares y de Especificaciones Técnicas, Anexos, y demás documentos que se originen en el marco de la presente, que establecen los requisitos, condiciones y obligaciones de las partes, que deben cumplirse para la provisión de los bienes y ejecución de todas las tareas comprendidas en el alcance del objeto de la contratación.

**INSTITUTO o INSSJP:** El Instituto Nacional de Servicios Sociales para Jubilados y Pensionados en su carácter de organismo contratante.

**Oferente:** La persona humana o jurídica que presenta una propuesta en un Procedimiento de Selección.

**Oferta:** La propuesta presentada por un oferente.

**Órgano Rector:** Gerencia de Administración e Infraestructura.

**PBCG:** Pliego de Bases y Condiciones Generales aprobado por la Resolución N° RESOL-2022-1127-INSSJP-DE#INSSJP.

**PBCP:** Pliego de Bases y Condiciones Particulares.

**PET:** Pliego de Especificaciones Técnicas.

**Portal de Proveedores/ PP:** Es el sistema electrónico denominado PORTAL DE PROVEEDORES del INSSJP, que contendrá todo dato e información de proveedores del Instituto o de aquellos interesados en participar de las contrataciones que se realicen.

**REGLAMENTO:** Reglamento de Compras y Contrataciones aprobado por Resolución N° RESOL-2022-1127-INSSJP-DE#INSSJP y sus modificatorias y complementarias.

**UA:** Unidad de adquisición [valor actual: DOS OCHENTA Y SEIS MIL DOS CIENTOS (\$86.200)].

**UCC:** Unidad de competencia para contratar.

**UGL:** Unidad de Gestión Local.

Todo otro término empleado en la Documentación Licitatoria no mencionado en el presente artículo debe interpretarse conforme a los usos y costumbres y a los principios generales de compras y contrataciones establecidos por el artículo 6° del Reglamento de Compras y Contrataciones aprobado por Resolución N° RESOL-2022-1127-INSSJP-DE#INSSJP.

### **ARTÍCULO 3°.- REGLAMENTO DE LA CONTRATACIÓN. NORMATIVA APLICABLE Y ORDEN DE PRELACIÓN**

El presente procedimiento de selección se regirá por el Reglamento de Compras y Contrataciones, sus normas reglamentarias, complementarias y/o modificatorias, el Pliego de Bases y Condiciones Generales, el presente Pliego de Bases y Condiciones Particulares, el Pliego de Especificaciones Técnicas, Anexos, Circulares que se dicten en consecuencia, el Acto de Adjudicación y por el contrato y/o la Orden de Compra que se genere.

El Reglamento de Compras y Contrataciones se encuentra publicado en la página web del INSTITUTO para conocimiento de los Interesados.

Todos los documentos que integran la contratación serán considerados como recíprocamente explicativos. En caso de existir discrepancias se seguirá el orden de prelación establecido en el artículo 5° del Reglamento de Compras y Contrataciones aprobado por la Resolución N° RESOL-2022-1127-INSSJP-DE#INSSJP, sus modificatorias y/o complementarias y el artículo 3° del Pliego de Bases y Condiciones Generales.

#### **ARTÍCULO 4°.- PROCEDIMIENTO DE SELECCIÓN. MODALIDAD DE LA CONTRATACIÓN.**

La presente contratación se realiza a través de un procedimiento de Compulsas Abreviadas para Locación de Inmuebles, bajo las clases Etapa Única y Nacional, con modalidad de Orden de compra cerrada de acuerdo a 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 vigente.

Las clases y modalidad aquí establecidas se emplearán en los siguientes términos:

➤ **Clases**

- **Etapa única:** Será de etapa única cuando la comparación de las ofertas y demás condiciones de los oferentes se realicen en un mismo acto.
- **Nacional:** Cuando la convocatoria esté dirigida a interesados y oferentes cuyo domicilio o sede principal de sus negocios se encuentre en el país o tengan sucursal en el país, debidamente inscripta.

➤ **Modalidad:**

- **Orden de Compra Cerrada:** Cuando la cantidad, unidad de medida, las especificaciones y el plazo de entrega de los bienes y servicios han sido prefijados en el Pliego, condiciones o documentación que forme parte de la documentación licitatoria.

#### **ARTÍCULO 5°.- COMUNICACIONES.**

Las comunicaciones entre el Instituto y los interesados en participar de la presente se realizarán de acuerdo a lo establecido en el Artículo N° 6 del Pliego de Bases y Condiciones Generales.

Sin perjuicio de ello se aclara que los interesados/ofertantes/adjudicatarios, deberán constituir una dirección de correo electrónico, en la que se considerarán realizadas fehacientemente todas las comunicaciones que realice el Instituto.

Asimismo, serán válidas las comunicaciones que realice el Instituto en aquellas direcciones de correo electrónico declaradas en el Portal de Proveedores del Instituto.

#### **ARTÍCULO 6º.- PERSONAS HABILITADAS PARA CONTRATAR.**

Podrán contratar con el INSTITUTO todas las personas, sean estas personas humanas o jurídicas con capacidad para obligarse y que no se encuentren comprendidas en el Artículo 10º “Personas No Habilitadas Para Contratar” del Reglamento de Compras y Contrataciones aprobado por la Resolución N° RESOL-2022-1127-INSSJP-DE#INSSJP.

Asimismo, cuando no se encuentre expresamente prohibido, se entenderá que las figuras asociativas como las UT, AC u otras, podrán participar del procedimiento debiendo al momento de presentar la oferta, acreditar el cumplimiento de las exigencias previstas en el Código Civil y Comercial de la Nación, para considerarse como tales.

Cada oferente podrá participar solamente en una oferta, ya sea por sí mismo o como integrante de un grupo o asociación. Se rechazarán por inadmisibles todas las ofertas en las que participe quien transgreda esta prohibición.

La participación en cualquiera de los procedimientos regulados por el Reglamento implica, para el oferente, el conocimiento y sometimiento a sus cláusulas y las que se dicten en consecuencia.

#### **ARTÍCULO 7º.- EFECTOS DE LA PRESENTACIÓN DE LA OFERTA.**

La presentación de la oferta significará de parte del oferente que conoce, acepta y se somete voluntariamente al Reglamento, a las cláusulas establecidas en el Pliego de Bases y Condiciones Generales, al presente Pliego de Bases y Condiciones Particulares, las Especificaciones Técnicas y demás documentación y normativa que rija el procedimiento de contratación al cual el oferente se presente, por lo que no será necesaria la presentación de los pliegos, o documentación que forma parte del llamado firmados junto con la oferta, salvo que en los mismos expresamente se estipule lo contrario.

#### **ARTÍCULO 8º.- PRESENTACIÓN DE LA OFERTA**

Las ofertas deberán presentarse de manera digital a la casilla de correo informada indicando en su referencia y/o asunto, los datos del procedimiento de selección e identificación del oferente.

La presentación deberá ser únicamente en formato digital, encabezada con un índice general de la documentación que se acompañe, numerada en orden correlativo y conteniendo lo

requerido por la Documentación Licitatoria. Dicha presentación, deberá estar firmada por persona con capacidad suficiente (Representante legal o Apoderado) en un archivo único en formato PDF no superior a diez (10) MB. En caso que el archivo supere dicha capacidad, la documentación deberá ser remitida en más de un correo electrónico para ajustarse al tamaño indicado, siempre respetando la fecha y hora límite para la presentación de las ofertas.

No se considerará como contenido de la oferta lo expresado en el cuerpo del correo electrónico por el cual se remite la misma. Sólo se considerará como oferta la documentación adjunta presentada en formato que garantice la inalterabilidad del documento.

## **ARTÍCULO 9º.- CONTENIDO DE LA OFERTA**

### **ASPECTOS JURÍDICOS**

#### **DEL OFERENTE:**

*Los datos a aportar serán de sus personas propietarias o de las inmobiliarias/intermediarias que se presenten con Poder Especial a favor de éstas, con facultades suficientes para aportar y realizar TODOS los trámites propios de la presente convocatoria.*

1. Información y documentación respaldatoria a suministrar relativa al tipo de persona, según corresponda a cada oferente:

#### **1.1 Personas Humanas:**

- a) Nombre completo, fecha de nacimiento, nacionalidad, profesión, estado civil, tipo y número de documento de identidad, acompañando copia del mismo.

#### **1.2 Personas Jurídicas:**

- a) Razón Social.
- b) Copia del acta constitutiva y estatuto o contrato social, según corresponda, inscriptos en el registro u órgano de contralor respectivo con su correspondiente número de inscripción, debiendo encuadrarse en las leyes correspondientes a la entidad que se trate.
- c) Última acta de asamblea y/o directorio donde conste las autoridades y distribución de cargos, según tipo de ente societario, inscripta en la Inspección General de Justicia o Registro Público correspondiente.

#### **1.3 Personas Jurídicas en formación:**

- a) Razón Social.
- b) Objeto, lugar y fecha de constitución.

- c) Número de expediente y constancia de iniciación del trámite de inscripción en el registro correspondiente.
- d) Nómina y cargo de los integrantes de sus órganos de administración y fiscalización.

#### **1.4 Figuras asociativas (UT/ AC y/u otros):**

Los socios deberán cumplir los requisitos indicados para personas humanas o jurídicas, según corresponda, y suministrar la siguiente información:

- a) Identificación de las personas humanas o jurídicas que las integran.
- b) Nómina y cargo de los integrantes de los órganos de administración y fiscalización de cada empresa.
- c) Fecha del compromiso de constitución y su objeto, conforme los recaudos exigidos por la legislación vigente.
- d) Declaración de solidaridad de sus integrantes por todas las obligaciones emergentes de la presentación de la oferta, de la adjudicación y de la ejecución del contrato, con renuncia expresa al beneficio de excusión.
- e) Porcentaje de participación que tendrá cada miembro en la UT que constituya en caso de resultar adjudicataria.

#### **1. Organismos Públicos y Universidades Nacionales:**

- a) Documento de creación asignando las competencias del organismo y sus modificatorias.
- b) Nómina de las autoridades vigente.

2. Documentación que acredite la personería de quien firme la oferta. La personería podrá surgir del respectivo contrato social, estatuto actualizado, designación de autoridades vigente o de un poder otorgado por el oferente con facultades suficientes para participar en el presente proceso de contratación. En caso de sucesión no inscripta acreditar carácter de administrador del sucesorio.

En caso de tratarse de un Condominio, la oferta y los anexos deberán estar suscriptos por todos los condominios salvo que uno de ellos acredite poder suficiente de los restantes.

3. Constancia vigente de inscripción ante la Administración Federal de Ingresos Públicos (“CUIT”).
4. Domicilio legal, constituido, teléfono y una dirección de correo electrónico.
5. Declaración Jurada de aptitud para contratar (**Según Anexo IV**).
6. Declaración Jurada de Intereses.

En función del Decreto N° 202/2017 y la Resolución N° RESOL-2017-11-E-APN-OA#MJ y sus modificatorias, los oferentes deberán acompañar la Declaración Jurada de Intereses

presentada mediante el formulario digital de la OFICINA ANTICORRUPCIÓN (OA) a través del Sistema de Trámites a Distancia (TAD).

A fin de dar cumplimiento a lo establecido, se informan las autoridades del Instituto con capacidad de decisión sobre la presente contratación:

<b>CARGO</b>	<b>NOMBRES</b>	<b>APELLIDO</b>
<b>Director Ejecutivo</b>	Esteban Ernesto	Leguizamo
<b>Subdirector Ejecutivo</b>	Carlos Blas	Zamparolo
<b>Coordinador Ejecutivo</b>	Pedro Miguel	Insausti
<b>Gerente de Administración e Infraestructura</b>	Eduardo Agustín	Cardeza

#### **7. DEL INMUEBLE:**

8. Fotocopia del título de propiedad.

9. Informe de Dominio de la propiedad actualizado, expedido por el Registro de la Propiedad Inmueble que corresponda, admitiéndose como máximo seis (6) meses desde la fecha de expedición.

#### **ASPECTOS ECONÓMICOS**

10. Planilla de Cotización (Según Anexo III). En el caso de cotizarse la **comisión inmobiliaria** (ítem N° 2), se deberá acreditar matrícula vigente por parte del profesional intermediario y presentar documentación suscripta por el titular del inmueble concediendo autorización para negociar en su nombre, por un plazo no menor a NOVENTA (90) DÍAS HÁBILES contados desde la fecha de presentación de la oferta y que podrá exceder por un período de tiempo similar al mencionado, a solicitud del INSTITUTO.

#### **ASPECTOS TÉCNICOS**

11. Características del inmueble ofrecido con la correspondiente documentación de respaldo (Según Anexo II).

12. Plano del inmueble.

13. Copia del plano final de incendio aprobado.

14. Final de Obra aprobado ó constancia de inicio de trámite ante el GCBA, en caso de corresponder.

15. Habilitación de ascensores y planos aprobados de las instalaciones con que cuenta el edificio.

16. Memoria descriptiva con un detalle pormenorizado de cada una de cada una de las instalaciones y equipos con que cuenta el edificio: instalaciones eléctricas, de gas, sanitaria, sistema contra incendio y de cableado de redes de comunicación y/o datos.
17. Detalle de refacciones necesarias (instalaciones eléctricas, acondicionamiento térmico, de gas, sanitaria, sistema contra incendio y de cableado de redes de comunicación y/o datos, obra civil, etc.) declarando si se encuentran a cargo del propietario y/o del Instituto, en caso de corresponder, conforme lo indicado en el Anexo II- punto 14.

*La presente enumeración de ningún modo reviste carácter de exhaustiva, siendo meramente enunciativa, por lo que en el caso que en la Documentación Licitatoria se requieran otros requisitos, deberán ser cumplidos.*

*Toda la documentación deberá entregarse en idioma nacional y/o con su correspondiente traducción efectuada por Traductor Público Nacional, firma certificada por el Colegio de Traductores Públicos. No serán tenidos en cuenta documentos en idioma extranjero.*

#### **ARTÍCULO 10.- OFERTA ECONÓMICA**

La oferta económica deberá ser expresada en la Planilla de Cotización (**Anexo II**).

La presente contratación admite cotizaciones únicamente en pesos, con un máximo de dos (2) decimales, expresados en números. En caso de cotizarse con más de dos dígitos, se tendrán por válidos únicamente los dos (2) primeros decimales.

Se deberá indicar el precio unitario y precio total, en caso de corresponder según planilla de cotización. Si el precio total cotizado no respondiera al precio unitario, se tendrá este último como precio cotizado.

Asimismo, se deberá indicar el monto total expresado en números y aquel expresado en letras. A los efectos del Impuesto al Valor Agregado (I.V.A.), EL INSTITUTO se encuentra exento, por lo que la alícuota correspondiente a dicho impuesto deberá estar incluida en el precio. Si el oferente omitiera hacer mención a la inclusión de dicha alícuota se considerará incluida en el precio cotizado. En el caso que el oferente cotizará el monto con la leyenda “más I.V.A.”, se realizará el cálculo de la alícuota correspondiente.

El monto total fijado será el equivalente a los treinta y seis (36) meses sobre la base del valor único mensual (precio unitario) estipulado para el primer semestre de contrato y se efectuarán actualizaciones semestrales para el segundo y tercer año, mediante el mecanismo y criterios técnicos determinados en la DI-2023-172-INSSJP-GEF#INSSJP, conforme lo establecido en

el Artículo 21º del presente pliego.

### **Cotización por renglón único**

Se deberá cotizar el valor locativo del inmueble (ITEM 1) y, en caso de corresponder, la comisión inmobiliaria (ITEM 2).

En caso que aplique la comisión inmobiliaria se deberá informar el monto final correspondiente a la misma en la Planilla de Cotización (Anexo III).

### **ARTÍCULO 11º.- MANTENIMIENTO DE LA OFERTA**

El plazo de mantenimiento de la oferta es de SESENTA (60) DÍAS CORRIDOS desde la fecha de apertura, prorrogable automáticamente por períodos iguales, y así sucesivamente. Si el oferente no manifestare en forma fehaciente su voluntad de no renovar la oferta con una antelación mínima de DIEZ (10) DÍAS CORRIDOS al vencimiento del plazo, aquella se considerará prorrogada automáticamente por un plazo igual al inicial, y así sucesivamente. El oferente podrá manifestar en su oferta que no renueva el plazo de mantenimiento al segundo período o que lo mantiene por una determinada cantidad de períodos, y en ese caso EL INSTITUTO la tendrá por retirada a la finalización del período indicado.

Si el oferente en la nota por la cual manifestara que no mantendrá su oferta, indicara expresamente desde qué fecha retira la oferta, EL INSTITUTO la tendrá por retirada en la fecha por él expresada. Si no indicara fecha, se considerará que retira la oferta a partir de la fecha de vencimiento del plazo de mantenimiento de la oferta en curso.

El oferente que manifestara que no mantendrá su oferta quedará excluido del procedimiento de selección a partir de la fecha indicada en el párrafo anterior.

A tal fin el oferente deberá manifestar su voluntad mediante nota dirigida a la Mesa General de Entradas del Instituto sita en Perú N° 169 - C.A.B.A o a través del correo electrónico: [mesadeentrada@pami.org.ar](mailto:mesadeentrada@pami.org.ar).

### **ARTÍCULO 12º. - APERTURA DE OFERTAS. ACTA.**

La misma será llevada a cabo en el día y hora fijados por el Organismo, momento en que la autoridad competente del Instituto labrará y suscribirá el Acta de Apertura, correspondiente a las ofertas recibidas.

El Acta será publicada en el portal web del Instituto, para el conocimiento y consulta de los interesados.

Si el día señalado para la apertura de las ofertas deviniera inhábil, el acto tendrá lugar el día hábil siguiente y a la misma hora.

Ninguna oferta presentada en término podrá ser desestimada en el acto de apertura.

### **ARTÍCULO 13°.- VISITA TÉCNICA A LAS INSTALACIONES**

El Instituto se reserva el derecho de inspeccionar el inmueble ofrecido, a fin de constatar el estado del mismo. Los oferentes tendrán la obligación de permitir la realización de dicha inspección.

### **ARTÍCULO 14°.- CRITERIO DE EVALUACIÓN DE INMUEBLES.**

La Subgerencia de Recursos Físicos analizará la documentación presentada y evaluará las propuestas a efectos de verificar la admisibilidad y conveniencia de las mismas, considerándose:

- a) El cumplimiento de la documentación exigida por la documentación licitatoria;
- b) El informe técnico, el cual tendrá en cuenta la ponderación de los siguientes aspectos que permitan elegir el inmueble más conveniente para el funcionamiento del destino propuesto:
  - b.1. Las características del inmueble ofrecido (ubicación, accesibilidad, superficie, tipología, estado constructivo, estado de las instalaciones, etc)
  - b.2. La tenencia del inmueble;
  - b.3. El tipo de contrato y plazo de locación;
  - b.4. Inversiones a realizar en remodelación para su uso;
  - b.5. Gasto conformado por: valor locativo (incluyendo gastos de adecuaciones) y de comisión inmobiliaria (en caso de corresponder), expensas, impuestos y todo otro gasto que devengue de la relación contractual a cargo del locatario.

Todo otro aspecto que considere necesario analizar y sirva para una mejor evaluación de las ofertas presentadas.

### **Documentación complementaria**

Cuando la documentación presentada por los oferentes tuviera defectos formales, se encontrare desactualizada o a instancia del órgano evaluador se considerare necesario recabar mayor información, se podrá solicitar que se acompañe documentación complementaria o que aclare la información que se crea conveniente.

No se podrá solicitar ninguna modificación de las ofertas presentadas ni documentación que

pueda alterarlas ni genere ventajas entre ellas.

#### **ARTÍCULO 15°. - DICTÁMEN DE EVALUACIÓN DE OFERTAS.**

Analizadas la totalidad de las ofertas, procederá a emitir el dictamen de evaluación de ofertas, recomendando a la oferta más conveniente de conformidad con los parámetros de Evaluación precedentemente expuestos, detallará un Orden de Mérito respecto de las ofertas que resulten admisibles y convenientes y emitirá una recomendación sobre la resolución a adoptar por la autoridad competente.

#### **ARTÍCULO 16°. - MEJORA DE OFERTAS.**

Previo a la adjudicación, el Instituto podrá realizar una solicitud de mejora de ofertas de acuerdo a lo establecido en el artículo 83° del Reglamento de Compras y Contrataciones aprobado por la Resolución N° RESOL-2022-1127-INSSJP-DE#INSSJP.

#### **ARTÍCULO 17°. - ADJUDICACIÓN.**

La adjudicación será resultado en forma definitiva por la autoridad competente y será notificada al adjudicatario y al resto de los oferentes que hayan participado del procedimiento.

#### **Tipo de adjudicación**

Adjudicación total a un único oferente.

#### **ARTÍCULO 18°. - PERFECCIONAMIENTO DEL CONTRATO.**

El contrato quedará perfeccionado al momento de suscribirse el respectivo instrumento, lo cual deberá ser realizado dentro de los diez (10) días hábiles desde la notificación de la adjudicación.

#### **ARTÍCULO 19°. - DURACIÓN DEL CONTRATO DE LOCACIÓN**

Las partes suscribirán el contrato de locación conforme el modelo de contrato (Anexo VI) correspondiente al presente pliego. En dicho instrumento se establecerá la fecha de toma de posesión del inmueble, la cual determinará el inicio de la locación por el término de TREINTA Y SEIS (36) MESES de vigencia.

#### **ARTÍCULO 20°. - FORMA Y PLAZO DE PAGO.**

Los pagos se realizarán del 1° al 10° día de cada mes por períodos adelantados.

Se aclara que, en caso de corresponder, la comisión inmobiliaria (ÍTEM 2), será abonada al adjudicatario (Locador) por única vez, junto con el primer mes de alquiler.

El pago se efectuará en moneda de curso legal de la República Argentina.

### **ARTÍCULO 21º: ACTUALIZACIÓN DE CONTRATOS DE LOCACIÓN DE INMUEBLES**

Conforme lo establecido en la DI-2023-172-INSSJP-GEF#INSSJP, será de aplicación a la presente contratación los lineamientos metodológicos para la actualización de contratos de locación de inmuebles, que establece que los ajustes deberán efectuarse utilizando un coeficiente conformado por la menor variación que surja de comparar el promedio del 0,9 de la variación del Coeficiente de Variación Salarial (CVS), publicado por el INDEC y la variación del Coeficiente de Estabilización de Referencia (CER), publicado por el Banco Central de la República Argentina.

#### **➤ METODOLOGÍA DE CÁLCULO:**

##### Información necesaria:

- Coeficiente de Actualización a la fecha de inicio del contrato que se actualizará.
- Coeficiente de Actualización a la fecha de cumplimiento del primer período de actualización y a la fecha de cumplimiento de los siguientes períodos a actualizar.
- Valor vigente del contrato: valor inicial del contrato para la primera actualización y valor actualizado a la fecha de cumplimiento de los siguientes períodos a actualizar.

##### Componentes técnicos para el cálculo de la actualización:

- Fecha de inicio del contrato: a0
- Fecha de cumplimiento del primer período de actualización: a1
- Fecha de cumplimiento del siguiente período de actualización del contrato: a2
- Valor inicial del contrato: v0
- Valor del canon locativo para el primer período de actualización: v1
- Valor del canon locativo para el siguiente período de actualización: v2
- Coeficiente: Mínimo entre:  $0,9 \cdot CVS$  vs. CER.

##### Fórmulas:

I. Valor del canon locativo para el primer período de actualización, siendo este valor calculado como:

$$v1 = v0 \times \frac{\text{Coeficiente } a1}{\text{Coeficiente } a0}$$

II. Valor del canon locativo para el siguiente período de actualización, siendo este valor calculado como:

$$v2 = v1 \times \frac{\text{Coeficiente } a2}{\text{Coeficiente } a1}$$

### **ARTÍCULO 22°. - CLÁUSULA ANTICORRUPCIÓN.**

Todo acto de un Oferente o del Adjudicatario tendiente a: a) obtener información confidencial, b) realizar acuerdos ilícitos con sus competidores, c) influir sobre funcionarios o empleados del Instituto, incluso personal contratado sin competencia referida a la contratación, para que hagan o dejen de hacer algo relativo a sus funciones, en cualquier estado de la contratación, d) influir sobre la evaluación de las ofertas a lo largo del procedimiento de examen, de clarificación, de evaluación y de comparación de las ofertas, ofreciendo dinero, dádivas, recompensas, gastos comerciales no habituales, o cualquier otro acto de corrupción, tendrá como consecuencia el rechazo sin más trámite de su Oferta en cualquier estado de la contratación o la rescisión de pleno derecho del contrato, y en cualquiera de los casos expuestos, la imposición eventual de sanciones administrativas.

Se entiende por “corrupción” cualquier propuesta de soborno o la entrega a cualquier persona de cualquier regalo, gratificación o comisión en concepto de incitación o recompensa, para que realice o se abstenga de realizar actos relacionados con la adjudicación de un contrato o con la ejecución de un contrato ya suscripto.

En caso de que la adjudicación o la ejecución de un contrato den lugar a gastos comerciales no habituales, se rechazará la correspondiente oferta o se rescindirá de pleno derecho el Contrato. Se entiende por “gastos comerciales no habituales” cualquier comisión que no se mencione en el contrato principal o que no resulte de un contrato válidamente formalizado, que haga referencia a ese contrato principal, cualquier comisión que no constituya la contrapartida de un servicio legítima y efectivamente prestado, cualquier comisión abonada en un paraíso fiscal y cualquier comisión abonada a un beneficiario que no esté claramente identificado o a una sociedad que presente todas las apariencias de ser una empresa pantalla.

Serán considerados sujetos activos de estas conductas quienes hayan cometido tales actos en interés del oferente o adjudicatario, en su caso, directa o indirectamente ya sea como representantes, administradores, socios, mandatarios, gerentes, factores, empleados, contratados, gestores de negocios, síndicos, o cualquier otra persona física o jurídica. Las consecuencias de las conductas ilícitas se producirán aun cuando se hubiesen consumado en grado de tentativa.

# NOVA

## ANEXO I

### PLIEGO DE ESPECIFICACIONES TÉCNICAS

#### **1- OBJETO**

Se busca alquilar oficinas administrativas sin atención de público, aptas al uso de este organismo público, en la ubicación especificada en el artículo 2° del presente; y en zonificación apta al uso propuesto, según Código Urbanístico de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

#### **2- UBICACIÓN**

En la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, preferentemente dentro del polígono comprendido por la Av. Córdoba – Av. Paseo Colón – Av. Belgrano – calle Carlos Pellegrini.

#### **ACCESO**

Si existiere diferencia de niveles de piso exterior e interior, el local debería contar, preferentemente con rampa para discapacitados, de acuerdo a lo establecido en la Ley Nacional N° 24314 y en la Ley N° 962 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires; o bien la posibilidad de su construcción la pendiente de dicha rampa no debería superar la relación  $h/l = 1:12$ .

#### **4- SUPERFICIE CUBIERTA ESTIMADA**

La superficie cubierta y de estacionamiento mínima estimada es de:

- **2.200 m<sup>2</sup> cubiertos.**
- **5 módulos de estacionamiento.**

#### **5- TIPOLOGÍA**

Inmueble apto para oficinas sin atención de público, con predominio de plantas libres y flexibilidad de uso con espacio para estacionamiento.

Edificio de categoría Tipo “A” o superior, con sistema de aire acondicionado frío-calor central del edificio y/o por piso ó semipiso; sistema reglamentario de detección y extinción de incendio; caja de escalera presurizada; ascensores automáticos; piso técnico y/o bandejas porta cables; grupo electrógeno con transferencia automática; luces de

emergencia; detectores de humo; área de recepción para control de acceso; etc.  
Preferentemente tendrá fachadas con vidrios (DVH) doble vidrios herméticos.

## **6- ASCENSORES**

Deberán proporcionar un rápido y adecuado movimiento del personal y público en general. Su número y capacidad será reglamentaria y estará de acuerdo a la cantidad y superficie de las plantas del edificio, admitiéndose como mínimo contar con tres (3) ascensores. Deberán ser automáticos, permitir el acceso de personas en silla de ruedas y tener certificado de habilitación del GCBA y con empresa de conservación vigente.

## **7- ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN**

El inmueble deberá cumplir con las normas de iluminación y ventilación reglamentarias. Se priorizarán aquellos inmuebles con mejores condiciones de ventilación e iluminación natural, como también aquellos que cuenten con artefactos de iluminación acorde al destino de cada local.

## **8- INSTALACIÓN ELÉCTRICA Y DE TELECOMUNICACIONES**

El edificio deberá contar con instalaciones eléctricas reglamentarias para iluminación, tomas, aire acondicionado, informática y preferentemente con artefactos de iluminación instalados.

Tendrá que contar con conductos verticales para cableados eléctricos, informática y telecomunicaciones, acorde al uso de oficinas; u ofrecer su adecuación en la propuesta.

Se priorizarán aquellos inmuebles que cuenten con una completa infraestructura eléctrica, informática y telecomunicaciones, que permita abastecer con holgura gran cantidad de equipos y artefactos contando con distribución independiente para la alimentación del equipamiento informático; incluyendo la distribución de los cableados para todas las bocas, considerándose para la cantidad de bocas, dos bocas por puesto de trabajo con la máxima densidad de ocupación de personas en el inmueble, según el Código de la Edificación de la CABA.

Las bocas para la red informática deberán ser dobles, es decir un cable UTP de la categoría ofrecida para informática y otro de la misma categoría para telefonía.

De poseer el inmueble ofrecido, instalaciones de cableado de redes de comunicación y/o datos, se detallarán en la memoria descriptiva, las características de las mismas.

Deberá contar con equipo de abastecimiento de energía alternativa, como mínimo para el

funcionamiento de ascensores, áreas comunes, bombas elevadoras de agua, cloacales y de incendio.

#### **9- INSTALACIÓN DE GAS**

De tener instalación de gas, la misma será reglamentaria, en buen estado de funcionamiento y adecuada al uso de cada local.

#### **10- SISTEMA DE CLIMATIZACIÓN**

Se priorizarán aquellos inmuebles que cuenten con acondicionamiento térmico frío-calor acorde a las necesidades propias de los locales. Este podrá ser mediante sistema frío-calor por equipos centrales y/o individuales, ó solamente frío, cubriendo con estufas y/u otro sistema la calefacción de los mismos.

Todas las instalaciones deberán ser reglamentarias y en buenas condiciones de funcionamiento

#### **11- INSTALACIÓN SANITARIA**

Las instalaciones deberán estar en un todo de acuerdo a reglamentaciones vigentes y en buenas condiciones de uso.

Cada planta tendrá como mínimo un office o cocina y un grupo sanitario para ambos sexos y la cantidad de artefactos acorde a la superficie de cada planta. Preferentemente con un baño más, apto para discapacitados conforme lo establecido por Ley de Accesibilidad de Personas con Movilidad Reducida N° 24314 art. 21 ap. A.1.5. y la Ley 962 del GCBA.

#### **12- SISTEMA DE SEGURIDAD EDILICIA**

Deberá cumplir con las condiciones de Higiene y Seguridad reglamentadas en la Ley N° 19587 de Higiene y Seguridad en el Trabajo y con su Decreto Reglamentario N° 351/79.

Deberá cumplir con los lineamientos establecidos en el Código de la Edificación de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Deberá cumplir con lo establecido en la Ley N° 962 de la CABA sobre “Accesibilidad Física para Todos”.

Las instalaciones deberán estar en un todo de acuerdo a reglamentaciones vigentes y en buenas condiciones de uso.

Cada planta tendrá como mínimo un office o cocina y un grupo sanitario para ambos sexos; y la cantidad de artefactos acorde a la superficie de cada planta. Preferentemente con un

baño más, apto para personas con discapacidad conforme lo establecido por Ley de Accesibilidad de Personas con Movilidad Reducida N° 24314 art. 21 ap. A.1.5. y la Ley 962 del GCBA.

El edificio deberá cumplir con los requisitos exigidos en dichas normativas, que contemplan:

- Características constructivas de los establecimientos: proyecto, instalación, acondicionamiento y modificación.
- Situaciones de carga térmica, ventilación, iluminación y color, ruidos y vibraciones, instalaciones eléctricas, máquinas y herramientas (ascensores y montacargas) aparatos sometidos a presión, protección contra incendios.
- En lo referente a Protección contra incendio, deberá tenerse en cuenta las condiciones de Resistencia al fuego de los elementos constitutivos de los edificios, los Medios de Escape y las Condiciones de Situación, Construcción y de Extinción de incendios.

### **13- ESTADO DEL EDIFICIO**

El inmueble debe estar en buenas condiciones de seguridad y habitabilidad respecto a estructura, cubierta, revocos, aislamientos, pisos, revestimientos, carpinterías, pinturas, instalaciones, conservación de fachadas (Ley 257), etc.

Se analizará con preferencia, la entrega del edificio totalmente terminado llave en mano que permita el inmediato uso de todo el inmueble y el correcto funcionamiento de todas sus instalaciones. En esta alternativa se entiende que el inmueble se entrega, incluyendo a las áreas de oficinas con la totalidad de los: solados, cielorrasos, artefactos de iluminación, instalación de los equipos de las unidades interiores y exteriores para aire acondicionado, pisos técnicos y/o bandejas porta cables sobre cielorrasos suspendidos, distribución del cableado eléctrico e informático con bocas dobles para cada uno de los puestos de trabajo, considerando tantos puestos de trabajo como la máxima densidad de ocupación reglamentaria según Código de la Edificación de la CABA.

Se priorizarán las ofertas que se encuentren en mejores condiciones edilicias y que no requieran trabajos de reparaciones y adecuaciones; y que cuenten con mayores sistemas de seguridad edilicia, de prevención, detección y extinción de incendio.

### **14- ADECUACIONES GENERALES**

Se priorizará aquellos inmuebles con ofrecimiento de adecuación llave en mano acorde a las necesidades del Instituto, entendiendo que los mismos se efectuarán a partir de la suscripción del contrato, en un plazo pre acordado entre las partes, no mayor a 45 días. Una vez finalizados los trabajos y a partir de la fecha de recepción del inmueble por parte del Instituto, comenzará a regir el plazo contractual de locación.

Para aquellos casos en que los oferentes tomen a su cargo la ejecución de trabajos de adecuaciones con las instalaciones incluyendo los puestos de trabajo, y/o se trate de obra nueva a terminar, se aclaran las siguientes características técnicas a tener en cuenta:

- La cantidad de puestos de trabajo a considerar es de (260), más periféricos.
- Las instalaciones deberán ajustarse a las Normas actuales Vigentes; con jabalina de descarga a tierra; con la disponibilidad de la potencia eléctrica necesaria para el normal funcionamiento de todas las instalaciones incluyendo el acondicionamiento térmico para el puesto de trabajo.
- Se deberán considerar circuitos independientes para: aire acondicionado, tomas de alimentación a puestos de trabajo.
- Las canalizaciones para los puestos de trabajo necesarias para cubrir los tramos de baja tensión (BT) y corrientes débiles (datos) que operarán en el inmueble, deberán cumplir con las normas de fabricación ISO/IRAM/IEC al día de la fecha y serán de marcas reconocidas en el mercado y de primera categoría.  
Las distintas alternativas de canalizaciones hasta los periscopios para cada puesto de trabajo, pueden ser: pisoductos, bandejas portacable, cajas de derivación, zócalo canal y/o, piso canal de tres vías (este último no se permitirá en zonas de atención al afiliado y de circulación de personal).
- Carpintería: En el baño para personas con discapacidad, la puerta será de 0,90 m de ancho, con apertura hacia fuera del local sanitario.

**ANEXO II**  
**CARACTERÍSTICAS DEL INMUEBLE OFRECIDO**

**La presente planilla es a los efectos de completar e informar en cada caso según corresponda:**

**1.- UBICACIÓN:**

Calle.....N°..... (C.P) .....  
e/calles.....  
Localidad.....  
Provincia.....

**2.- SUPERFICIES:**

Superficie del lote ..... m2  
Superficie cubierta ofrecida ..... m2  
Cantidad de plantas: .....  
Superficie descubierta ..... m2

**3.- DESCRIPCIÓN EDILICIA (ESTADO / CALIDAD / ILUMINACIÓN / VENTILACIÓN NATURAL ETC):**

.....  
.....

**4.- COCHERAS:**

Cubiertas SI  No  Cantidad.....  
Descubiertas SI  No  Cantidad.....

**5.- INFRAESTRUCTURA:**

- Provisión de agua: Corriente  Medidor propio  Compartido   
No tiene medidor  De Pozo

**6 - CALEFACCIÓN:**

- Indicar Sistema...../ Funciona SI  NO   
- Refrigeración: Indicar Sistema...../ Funciona SI  NO

**7 - NÚCLEOS SANITARIOS:**

 Buen estado SI  NO 

 En el interior del local SI  NO 

Cantidad x plantas

 Discapacitados SI  NO 
**8- SERVICIOS:**

 - Servicio eléctrico: Medidor SI  NO  Propio  Compartido 

 - Servicio de gas: - De red: Medidor SI  NO  Propio  Compartido 

 - Envasado 

 - Servicio Cloacal: - A red Urbana 

 - A pozo 

 - Red de incendios SI  NO 

 - Grupo electrogeno SI  NO 
**9- CENSORES / MEDIDORES / TACARGAS:**

 SI  NO 

Cantidad

Estado y/o funcionamiento .....

**10.- IMPUESTOS – TASAS – EXPENSAS:**

1.- Impuestos - tasas y/o contribuciones que por Ley correspondan a la propiedad:

 - Impuesto Municipal: a cargo del propietario SI  NO  Monto \$

 - Impuesto Provincial: a cargo del propietario SI  NO  Monto \$

 - Agua: a cargo del propietario SI  NO  Monto \$

 - Otros: (ej abonos de mantenimiento) .....a cargo del propietario SI  NO 

2.- Expensas:

 - Requiere pago SI  NO  Monto \$

**11 – REQUIERE ADECUACIONES Y/O MEJORAS EDILICIAS SI  NO** 

En caso de respuesta afirmativa informar cuales son:.....

12 - ADAPTABILIDAD DE USO REQUERIDO

SI

NO

En caso de respuesta

negativa

informar

necesidades:

.....

13 - PLANO DEL INMUEBLE

SI

NO

.....

Firma y aclaración

.....

Fecha

NOVA

**ANEXO III**  
**PLANILLA DE COTIZACIÓN**

Compulsa Abreviada Nro.:...../.....

Fecha de Apertura: ...../...../.....

Nombre del oferente (locador)..... CUIT N°.....

Nombre del Martillero Público.....Matrícula vigente N°.....

**RENGLÓN ÚNICO - LOCACIÓN INMUEBLE**

**ÍTEM 1: Valor locativo**

DETALLE	UNIDAD DE MEDIDA	CANTIDAD	PRECIO UNITARIO	MONTO TOTAL <sup>(1)</sup>
Locación de un inmueble para oficinas administrativas de Nivel Contratación al público, en el ámbito de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, por el término de TREINTA Y SEIS (36) meses.	Mes	36		\$

**EL MONTO TOTAL OFERTADO ÍTEM N° 1 SON PESOS:** .....

.....

*(1) El monto total por TREINTA Y SEIS (36) meses deberá ser calculado sobre la base del valor único mensual (precio unitario) estipulado para el primer semestre de contrato, se efectuarán las correspondientes actualizaciones conforme lo establecido en el Artículo 21° del presente pliego.*

**ÍTEM N° 2: Comisión Inmobiliaria (en caso de corresponder)**

DETALLE	UNIDAD DE MEDIDA	CANTIDAD	MONTO TOTAL <sup>(2)</sup>
Comisión Inmobiliaria	Unidad	1	\$

**EL MONTO TOTAL OFERTADO ITEM N° 2 SON PESOS:** .....

.....

*(2) A los fines de la cotización de la comisión inmobiliaria se deberá considerar el monto total del Renglón N° 1, correspondiente a los 36 meses.*

*Asimismo, se aclara que dicho monto será abonado por el Instituto al locador (adjudicatario).*

**EL MONTO TOTAL OFERTADO SON PESOS:** .....

.....

***A los efectos del Impuesto al Valor Agregado (I.V.A.), el INSTITUTO se encuentra exento, por lo que la alícuota correspondiente a dicho impuesto deberá estar incluida en el precio.***

\_\_\_\_\_  
Firma

\_\_\_\_\_  
Aclaración

\_\_\_\_\_  
Fecha y lugar

**ANEXO IV**

**DECLARACIÓN JURADA DE APTITUD PARA CONTRATAR**

El que suscribe.....DNI/LE/LC/CI N° .....en mi carácter de.....de....., suficientemente facultado para el presente acto, declaro bajo juramento lo siguiente:

- Que ni mi persona ni la sociedad que represento ni ningún miembro de su administración, se encuentra comprendido dentro de las prohibiciones del artículo 10º del Reglamento de Compras y Contrataciones del Instituto Nacional de Servicios Sociales para Jubilados y Pensionados.
- Que poseo habilidad para contratar, en virtud de lo establecido en la Resolución General N° 4164-AF -17.

NOVA

\_\_\_\_\_  
Firma

\_\_\_\_\_  
Aclaración

\_\_\_\_\_  
Fecha y lugar

**ANEXO V**  
**MODELO CONTRATO DE ALQUILER**

**REF:** EX-202...-.....-INSSJP-GPYAU#INSSJP

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..... N°..... de la Ciudad de  
....., Provincia de ....., conforme al  
inventario que como Anexo pasa a formar parte integrante del presente.-----  
Asimismo, deja constancia que el presente contrato forma parte y complementa toda la  
documentación del presente llamado a contratación, aprobado a través del expediente de  
referencia.-----

**SEGUNDA:** La locación se pacta por el término de TREINTA Y SEIS (36) meses de duración,  
contados a partir del ..... operando su vencimiento el .....

**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 mensual del alquiler será de PESOS .....(....) durante el primer semestre  
del contrato. Para el plazo restante, el alquiler será actualizado semestral mediante un  
coeficiente conformado por la menor variación que surja de comparar el promedio del 0,9 de  
la variación del Coeficiente de Variación Salarial (CVS), publicado por el INDEC y la variación  
del Coeficiente de Estabilización de Referencia (CER), publicado por el Banco Central de la  
República Argentina, en un todo de acuerdo a los lineamientos metodológicos consignados  
en el Anexo que forma parte del presente Contrato de Locación. El nuevo canon será  
informado a "EL LOCADOR" en la dirección electrónica informada por "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:** “EL LOCADOR” abonará todos 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 expensas ordinarias, si correspondiere, y por la utilización de luz eléctrica, agua y gas.-----

**SEPTIMA:** Las obligaciones de “EL LOCADOR” y “EL LOCATARIO” en cuanto a los gastos de conservación y mantenimiento, se regirán por disposición del Código Civil y Comercial de la Nación sobre la materia.-----

**OCTAVA:** “EL LOCATARIO” destina el inmueble locado para sede de ..... y/o de cualquier otra dependencia que posteriormente desea instalar en razón de su actividad o de los servicios que son de su competencia.-----

**NOVENA:** “EL LOCATARIO” recibe el inmueble en el estado de conservación ofrecido por “EL LOCADOR” de acuerdo a su propuesta presentada en el marco del expediente de referencia.-----

Asimismo, las PARTES declaran conocer las instalaciones (periféricos) y el mobiliario existente, según se detalla en el Inventario que como Anexo forma parte del presente.-----

“EL LOCATARIO” se compromete a devolver el inmueble, más las instalaciones y mobiliario en el mismo estado en que las recibe, dejándose aclarado que no es responsable por posteriores deterioros producidos por el propio uso y la acción del tiempo.-----

**DÉCIMA:** “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 “EL LOCADOR”, siempre que las mismas no alteren la forma o solidez del edificio.-----

**DÉCIMO PRIMERA:** “EL LOCATARIO” se compromete a abonar en un plazo no mayor a ..... días corridos contados a partir de la firma del presente contrato, en carácter de depósito de

garantía, la suma de PESOS .....  
(\$.....), equivalente a un (1) mes del alquiler pactado en la Cláusula Cuarta 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 SEGUNDA:** A los efectos del pago del sellado correspondiente al presente contrato se deja constancia que "EL LOCATARIO" se encuentra exento del mismo por el artículo 13° de la Ley N° 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 TERCERA:** Las partes se someten a los Tribunales Federales de la Capital Federal con exclusión de todo otro fuero o jurisdicción.-----

En prueba de conformidad, firman en (2) ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto, los días ..... del mes ..... del año 202 .....

**NOVA**

.....  
FIRMA LOCADOR

.....  
FIRMA INSTITUTO

## ANEXO I DEL CONTRATO DE LOCACIÓN

### **LINEAMIENTOS METODOLÓGICOS PARA LA ACTUALIZACIÓN DE LOS CONTRATOS DE LOCACION DE INMUEBLES**

Conforme lo establecido en la DI-2023-129888511-INSSJP-GEF#INSSJP, será de aplicación a la presente contratación los lineamientos metodológicos para la actualización de contratos de locación de inmuebles, que establece que los ajustes deberán efectuarse utilizando un coeficiente conformado por la menor variación que surja de comparar el promedio del 0,9 de la variación del Coeficiente de Variación Salarial (CVS), publicado por el INDEC y la variación del Coeficiente de Estabilización de Referencia (CER), publicado por el Banco Central de la República Argentina.

#### ➤ **METODOLOGÍA DE CÁLCULO:**

##### Información necesaria:

- Coeficiente de actualización a la fecha de inicio del contrato que se actualiza.
- Coeficiente de actualización a la fecha de cumplimiento del primer período de actualización y la fecha de cumplimiento de los siguientes períodos a actualizar.
- Valor vigente del contrato: valor inicial del contrato por la primera actualización y valor actualizado a la fecha de cumplimiento de los siguientes períodos a actualizar.

##### Componentes técnicos para el cálculo de la actualización:

- Fecha de inicio del contrato: a0
- Fecha de cumplimiento del primer período de actualización: a1
- Fecha de cumplimiento del siguiente período de actualización del contrato: a2
- Valor inicial del contrato: v0
- Valor del canon locativo para el primer período de actualización: v1
- Valor del canon locativo para el siguiente período de actualización: v2
- Coeficiente: Mínimo entre: 0,9\*CVS vs. CER.

##### Fórmulas:

I. Valor del canon locativo para el primer período de actualización, siendo este valor calculado como:

$$v1 = v0 \times \frac{\text{Coeficiente } a1}{\text{Coeficiente } a0}$$

II. Valor del canon locativo para el siguiente período de actualización, siendo este valor calculado como:

$$v2 = v1 \times \frac{\text{Coeficiente } a2}{\text{Coeficiente } a1}$$

# NOVA



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

**Hoja Adicional de Firmas**  
**Pliego**

**Número:**

**Referencia:** Pliego s/ 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 EX-2024-66403307- -INSSJP-GAEI#INSSJP

---

El documento fue importado por el sistema GEDO con un total de 31 pagina/s.

NOVA

Digitally signed by GESTION DOCUMENTAL ELECTRONICA - GDE  
Date: 2024.07.17 13:08:36 -03:00

## ACTA DE APERTURA

En la Ciudad Autónoma de Buenos Aires a los 29 días del mes de Julio de 2024 siendo las 12:00 horas se procede a la apertura de las ofertas presentadas en el procedimiento de contratación que se detalla a continuación:

Datos del Procedimiento:

N° de expediente: EX-2024-66403307-INSSJP-GAEI#INSSJP		
Tipo de procedimiento: Compulsa abreviada para locación de inmuebles	N° 500	Ejercicio: 2024
Clase: Etapa única y Nacional		
Modalidad: Orden de compra cerrada		
Objeto de la contratación: 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 TERMINO DE TREINTA Y SEIS (36) MESES.		

Se deja constancia que se recibieron las siguientes ofertas:

### Ofertas presentadas

RAZÓN SOCIAL	N° CUIT	FECHA Y HORA DE PRESENTACIÓN DE LA OFERTA	MONEDA COTIZADA	PRECIO TOTAL DE LA OFERTA
INVERSORA ESLAVO S.A.	30-705115-5	29/07/2024 12:20:17 S.	\$	2.754.000.000,00

### OBSERVACIONES:

Siendo a las 12:00 horas, se cierra el acto de apertura y se firma de conformidad el presente por los integrantes de la comisión de apertura.



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

**Hoja Adicional de Firmas**  
**Informe gráfico firma conjunta**

**Número:**

**Referencia:** ACTA DE APERTURA (C.A. 500-24)

---

El documento fue importado por el sistema GEDO con un total de 1 pagina/s.

**NOVA**

Digitally signed by GESTION DOCUMENTAL ELECTRONICA - GDE  
Date: 2024.07.29 12:14:51 -03:00

Digitally signed by GESTION DOCUMENTAL ELECTRONICA - GDE  
Date: 2024.07.29 12:17:56 -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 INVESORA ESCLAVO S.A. (C.I.T. N° 30-7092620-5), con domicilio en....., representada en este acto por ..... en su carácter de ..... delante "LA LOCADORA", por una parte y 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 regirán 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” deberá 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 Perú 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, en .....a los ..... días del mes de .....del 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 de las puertas de acceso al baño de hombres y al baño para personas con discapacidad.
- f. Reparación de humedades en cielorrasos de un sector del baño de hombres, baño para personas con discapacidad y áreas de influencia. Pintura posterior en áreas afectadas.
- g. Reposición de extensión de red de incendio parada provisoriamente con masilla epoxy.
- h. Provisión y colocación de cierrapuertas automáticas en las puertas de escape ubicadas en el pasillo hacia el núcleo de laboratorio construida sobre calle Reconquista.
- i. Limpieza de objetos y escritorios en la unidad complementaria del subsuelo donde se encuentra el tablero de transferencia del grupo electrógeno.