



GOBIERNO DE LA PROVINCIA  
SAN JUAN

CIRCULAR N°

009-OCC-2021

SAN JUAN, 29 MAR 2021

Ref: - Ley N° 2000 A  
- Ley N° 27.551. Ley de Alquileres  
- Decreto Reglamentario N° 0004-2020

**DESTINO:**

Directores Administrativos, Delegados Fiscales,  
Contadores de Repartición, Jefes de compras.

**ASUNTO:**

Alquiler de inmuebles, con las modificaciones introducidas por la Ley 27.551 al Código Civil y Comercial de la Nación.

Consideraciones para las contrataciones que excedan el ejercicio fiscal (interanuales).  
Registración presupuestaria y contable:

1) **Marco Legal aplicable.** La Locación de inmuebles por parte del Estado Provincial, en carácter de locatario, se rige por las disposiciones del Código Civil y Comercial de la Nación y por la Ley N° 2000-A y Decreto Reglamentario N° 0004-2020, Capítulo 1- Locación de inmuebles.

2) **Requisitos a considerar en el pliego de condiciones particulares.** El artículo 93 del Decreto Reglamentario N° 0004-2020 enumera los requisitos que debe considerar el organismo contratante para realizar la locación de un inmueble. Los mismos pueden ser requeridos al propietario, como documentación para la presentación de la propuesta o bien ser provistos por el organismo contratante, previo a la adjudicación. Tal situación debe expresarse con claridad en dicho pliego.

3) **Ajuste al valor de los contratos de alquiler de inmuebles.** La Ley N° 27.551 establece en el artículo 14.- Ajustes: “Los contratos de locación, cualquiera sea su destino, están exceptuados de lo dispuesto en los artículos 7° y 10° de la Ley N° 23.928 “Convertibilidad” y sus modificatorias.

La Ley mencionada establece que en los contratos de locación de inmuebles destinados a uso habitacional, el precio del alquiler debe fijarse como valor único y por períodos mensuales, sobre el cual sólo pueden realizarse ajustes anuales. En ningún caso se pueden establecer bonificaciones ni otras metodologías que induzcan a error al locatario.

“A los fines dispuestos en el párrafo anterior, los ajustes deben efectuarse utilizando un índice conformado por partes iguales por las variaciones mensuales del índice de precios al consumidor (IPC) y la remuneración imponible promedio de los trabajadores estables (RIPE), que debe ser elaborado y publicado mensualmente por el Banco Central de la República Argentina (BCRA)”.

Atento a que no se encuentra regulada la actualización para un uso distinto a casa habitación, corresponde:

**Opción 1:** Tomar el mismo que el aplicado en la Ley N° 27.551 para casa habitación.

**Opción 2:** Fijar otro método de actualización, extremo que debe figurar en las cláusulas del Pliego Particular, empleando índices oficiales del INDEC u otro criterio a consideración del organismo contratante.

**4) Plazo de contrato y renovación.** La Ley N° 27.551 establece que el Plazo es de (3) tres años como mínimo, salvo los supuestos del artículo 1199 del Código Civil y Comercial Nacional "Excepciones al plazo mínimo legal". Respecto a la renovación del contrato es de aplicación el artículo 98 del Decreto Reglamentario N° 0004-2020, de la Ley N° 2000-A.

**5) Contratos inter- anuales.** En este tipo de contratos de canon mensual, debe tenerse en cuenta lo siguiente:

Monto del presupuesto oficial: El valor unitario multiplicado por el total de meses de contrato.

Imputación presupuestaria: El preventivo debe reflejar el monto a comprometer por el ejercicio en curso de ejecución. Para los años futuros debe hacerse nueva imputación contable.

Actualización del valor de los contratos: En caso de alquileres o cualquier actualización de precio debe hacerse un acto administrativo que apruebe el nuevo canon y autorice la imputación presupuestaria frente al gasto previsto para el año fiscal en curso.

Al solo efecto aclaratorio, se presenta el siguiente ejemplo:

Contrato de alquiler por tres años, monto mensual de alquiler \$ 12.000

Monto total de la contratación para el llamado \$ 432.000

Imputación presupuestaria por 1 año (suponiendo que estamos en enero) \$ 144.000

SEGUNDO AÑO:

Si se modifica el valor del mes de alquiler por efecto de la actualización,

Ejemplo pasa de un valor mensual de \$ 12.000 a \$ 14.000, debe:

Realizar un nuevo acto administrativo de aprobación del nuevo canon mensual y autorización de la imputación presupuestaria prevista para el año.

Realizar imputación presupuestaria por el periodo correspondiente al año en curso, es este caso sería (\$14.000 x 12) \$ 168.000.

TERCER AÑO:

Si se modifica nuevamente, el valor del mes de alquiler por efecto de la actualización debe:

Ejemplo pasa de un valor mensual de \$ 14.000 a \$ 15.000, debe:

Realizar un nuevo acto administrativo de aprobación del nuevo canon mensual y autorización de la imputación presupuestaria prevista para el ejercicio fiscal.

Realizar imputación presupuestaria por el periodo correspondiente al año en curso, es este caso sería (\$15.000 x 12) \$ 180.000.




**GOBIERNO DE LA PROVINCIA  
SAN JUAN**

CIRCULAR N°

**009** -OCC-2021

6) **Acto administrativo de adjudicación que por el monto corresponda al Poder Ejecutivo.** En caso de adjudicaciones por Decreto (teniendo en cuenta el monto total de la contratación, según los topes establecidos en el artículo 12 de la Ley N° 2000-A), la autorización para comprometer ejercicios futuros, puede realizarse por Resolución Ministerial, considerando que los términos de la contratación ya fueron aprobados por Decreto.

San Juan 15 de Marzo de 2021.

  
C.P.N. CORINA CALLEGO TINTO  
DIRECTOR OFICINA CENTRAL  
DE CONTRATACIONES  
SECRETARIA DE HACIENDA Y FINANZAS



