



Defensoría del Pueblo de la Nación
1983/2023 - 40 AÑOS DE DEMOCRACIA

Resolución

Número: RESOL-2023-52-E-DPN-SECGRAL#DPN

CIUDAD DE BUENOS AIRES

Martes 2 de Mayo de 2023

Referencia: RESOLUCIÓN DPA - Alquiler de un inmueble para la Sede Central y Anexo de la Defensoría del Pueblo de la Nación - EX-2023-00013198- -DPN-ADM#DPN.

VISTO el Expediente EX-2023-00013198- -DPN-ADM#DPN, la RESOL-2023-45-E-DPN-SECGRAL#DPN; y,

CONSIDERANDO:

Que, por las mencionadas actuaciones tramita la locación de un inmueble para la Sede y Anexo de la Institución.

Que, por la Resolución mencionada en el Visto el suscripto ha declarado desierta la Licitación Pública N° 1/23, autorizando al área de Administración y Recursos Humanos a contratar directamente la locación de los inmuebles para la Sede y Anexo de la Institución o su prórroga por un período de 12 (doce) meses.

Que, dicha decisión, según luce en Orden 37 por IF-2023-00028325-DPN-ADM#DPN, fue publicada en el Boletín Oficial N° 35151.

Que, por lo expuesto y a nuestra solicitud se recibió, para constituir en forma directa en base a lo dispuesto por el art. 56, Inc. 3°, Apartado "E" del Decreto 5720/72, la conformidad de prórroga adjunta en Órdenes 38 y 39 por IF-2023-00031185-DPN-ADM#DPN e IF-2023-00031186-DPN-ADM#DPN, por parte de las firmas NAMGER S.A. y DOSUAR S.A., actuales locadores de los edificios de Suipacha N° 365/75 y de la Av. Corrientes N° 880 Piso 7° respectivamente, ubicados ambos en la C.A.B.A.

Que, dichas propuestas consisten en prorrogar por 12 (doce) meses el plazo de finalización de las locaciones a partir del 01/05/2023 y hasta el 30/04/2024.

Que, como consecuencia de la demora en la entrega de las tasaciones solicitadas ante el Tribunal de Tasaciones de la Nación y la posibilidad de que una vez producidas las mismas, resultara un precio locativo inferior al convenido contractualmente, el área de Asesoría Legal y Técnica consideró prudente incluir en los contratos una cláusula que permita una resolución anticipada sin indemnización a favor de la LOCADORA.

Que, dicha cláusula será de aplicación en el caso de que los importes locativos convenidos contractualmente, al recibir las respectivas tasaciones, superen el valor determinado en las mismas, para no apartarnos de lo dispuesto por el art. 61, inciso 133, párrafo 3° del Decreto 5720/72.

Que, atento lo expresado en el considerando anterior, se agregaron dentro de los términos y condiciones de los contratos, que como ANEXO I y II se adjuntan a la presente, las cláusulas SÉPTIMA y

SEXTA respectivamente.

Que, teniendo en cuenta los valores estimados en Orden 5 por NO-2023-00015490-DPN-ADM#DPN y de acuerdo a lo informado por el área de Contabilidad y Finanzas en Orden 19 por NO-2023-00018199-DPN-CYF#DPN, existe saldo suficiente en las partidas donde corresponde imputar los gastos referidos a cada prórroga.

Que, la presente Resolución, en cuanto a sus montos, se ajusta a lo normado dentro de la Resolución D.P.A. N° 00018/00, actualizados por Resolución D.P.A. N° 00040/21.

Que, el área de Asesoría Legal y Técnica ha tomado la intervención que le compete.

Que, la presente se dicta en uso de las funciones previstas para el suscripto en la Estructura Orgánico-Funcional del Defensor del Pueblo de la Nación, según Resolución DPA N° 032/20 y lo establecido en artículo 6º, inc. I) y II), del Reglamento de Organización y Funcionamiento del Defensor del Pueblo de la Nación, la autorización conferida por los Señores Presidentes de los bloques mayoritarios del H. Senado de la Nación, como de la Comisión Bicameral Permanente de la Defensoría del Pueblo, ratificada por su Resolución N° 0001/2014 del 23 de abril de 2014, y notificación del 25 de agosto de 2015 que ratifica las mismas facultades y atribuciones otorgadas al Secretario General en la persona del Subsecretario General para el supuesto de licencia o ausencia del primero.

Por ello,

EL SUBSECRETARIO GENERAL A/C
DE LA DEFENSORÍA DEL PUEBLO DE LA NACIÓN

RESUELVE:

ARTÍCULO 1º.- Aprobar lo actuado por el área de Administración y Recursos Humanos.

ARTÍCULO 2º.- Adjudicar a la firma NAMGER S.A. la prórroga de la locación del inmueble ubicado en la calle Suipacha N° 365/375, C.A.B.A., por un monto total de Pesos CINCUENTA MILLONES SEISCIENTOS UN MIL SEISCIENTOS (\$50.601.600.-), correspondiente a doce meses de alquiler al valor mensual de Pesos CUATRO MILLONES DOSCIENTOS DIECISEIS MIL OCHOCIENTOS (\$4.216.800.-), la diferencia del depósito en garantía de Pesos UN MILLÓN NOVECIENTOS SETENTA Y UN MIL OCHOCIENTOS (\$1.971.800.-) que surge entre el monto depositado en el actual alquiler de Pesos DOS MILLONES DOSCIENTOS CUARENTA Y CINCO MIL (\$2.245.000.-) y el requerido en la nueva prórroga, más la estimación del gasto asociado a la misma en concepto de Alumbrado Barrido y Limpieza (ABL) por Pesos TRES MILLONES QUINIENTOS SESENTA Y UN MIL CIEN (\$3.561.100.-).

ARTÍCULO 3º.- Adjudicar a la firma DOSUAR S.A., la prórroga del inmueble ubicado en el Piso 7º de la Av. Corrientes N° 880, C.A.B.A., por un monto total de Pesos SEIS MILLONES SEISCIENTOS MIL (\$6.600.000.-), correspondiente a doce meses de alquiler por un valor mensual de Pesos QUINIENTOS CINCUENTA MIL (\$550.000.-), más la estimación de los gastos asociados al mismo en concepto de AYSA por un valor de Pesos TRESCIENTOS VEINTINUEVE MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y SIETE (\$329.457.-), ABL de Pesos UN MILLÓN QUINIENTOS DIECISIETE MIL DOSCIENTOS VEINTICUATRO (\$1.517.224.-) y Expensas por un monto de Pesos SIETE MILLONES NOVENTA Y DOS MIL DOSCIENTOS SETENTA Y SIETE (\$7.092.277.-).

ARTÍCULO 4º.- El gasto que demande el cumplimiento de la presente medida, se deberá atender con cargo a las partidas: "1.1-01-00-21-00-00-01-02-3-31-312" por Pesos CIENTO NOVENTA Y NUEVE MIL QUINIENTOS SETENTA Y OCHO (\$199.578.-), "1.1-01-00-21-00-00-01-02-3-32-321" por Pesos CUARENTA MILLONES CIENTO SEIS MIL DOSCIENTOS (\$40.106.200.-) la que incluye \$1.971.800.- en concepto de diferencia Depósito en Garantía por el inmueble de la Sede, "1.1-01-00-21-00-00-01-02-3-33-331" por Pesos CUATRO MILLONES DOSCIENTOS CUARENTA Y CUATRO MIL QUINIENTOS SIETE (\$4.244.507.-) y "1.1-01-00-21-00-00-01-02-3-38-382" por Pesos TRES MILLONES NUEVE MIL TRESCIENTOS ONCE (\$3.009.311.-) del Presupuesto General de gastos para el ejercicio 2023 y "1.1-01-

00-21-00-00-01-02-3-31-312" por Pesos CIENTO VEINTINUEVE MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y NUEVE (\$129.879.-), "1.1-01-00-21-00-00-01-02-3-32-321" por Pesos DIECINUEVE MILLONES SESENTA Y SIETE MIL DOSCIENTOS (\$19.067.200.-), "1.1-01-00-21-00-00-01-02-3-33-331" por Pesos DOS MILLONES OCHOCIENTOS CUARENTA Y SIETE MIL SETECIENTOS SETENTA (\$2.847.770.-) y 1.1-01-00-21-00-00-01-02-3-38-382" por Pesos DOS MILLONES SESENTA Y NUEVE MIL TRECE (\$2.069.013.-) del Presupuesto General de Gastos para el Ejercicio 2024.

ARTÍCULO 5º.- Regístrese, notifíquese y archívese.

RESOLUCIÓN DPA Nº:

ANEXO I

PRÓRROGA DE CONTRATO DE LOCACIÓN

En Buenos Aires, a los 02 días de Mayo del año 2023, entre NAMGER S.A., representada en este acto por su presidente, el Dr. Alberto CHOCOLAT, DNI Nº 7.544.655, con domicilio legal en Bartolomé Mitre 748 Piso 2º de esta ciudad, por una parte denominada LA LOCADORA, y por la otra parte, designada como LA LOCATARIA, el Dr. Juan José BÖCKEL DNI 8.461.941 en su carácter de SUBSECRETARIO GENERAL DE LA DEFENSORÍA DEL PUEBLO DE LA NACIÓN, con domicilio legal en Suipacha 365/75 de esta ciudad, deciden prorrogar el contrato de locación, con relación al bien oportunamente arrendado, ubicado en la calle Suipacha 365/375 de esta ciudad, en los siguientes términos:

PRIMERA: Objeto: LA LOCADORA, cede en locación a LA LOCATARIA, el inmueble de su propiedad ubicado en la calle Suipacha Nº 365/375, C.A.B.A.

SEGUNDA: El plazo de dicha locación se prorroga desde el 1º de mayo de 2023 hasta el 30 de abril de 2024.

TERCERA: El precio del alquiler mensual por este período objeto de prórroga, se establece en Pesos CUATRO MILLONES DOSCIENTOS DIECISEIS MIL OCHOCIENTOS (\$4.216.800.-) y se abonará del 1 al 15 de cada mes.

CUARTA: El depósito en garantía se eleva a la suma de Pesos CUATRO MILLONES DOSCIENTOS DIECISEIS MIL OCHOCIENTOS (\$4.216.800.-). Por tal motivo LA LOCATARIA integrará a LA LOCADORA en la misma oportunidad que la prevista para el pago del mes de mayo del corriente año, la suma de Pesos UN MILLÓN NOVECIENTOS SETENTA Y UN MIL OCHOCIENTOS (\$1.971.800.-), diferencia respecto a lo aportado en la anterior prórroga.

QUINTA: Impuesto: Será a cargo de LA LOCATARIA el cien por ciento (100%) del impuesto de Alumbrado Barrido y Limpieza.

SEXTA: El mantenimiento de las partes comunes del edificio que incluye la limpieza y pulido del mármol del frente, la limpieza de vidrios en altura y el mantenimiento de pintura en superficie común (azotea y cajón de escalera) quedarán a cargo de la locataria durante el plazo de la presente prórroga.

SÉPTIMA: Resolución anticipada: a) Por cuestiones atinentes al Tribunal de Tasaciones, este no pudo entregar su dictamen al momento de celebración de este contrato. Por tal razón, para el caso que dicha tasación resultare inferior al precio pactado en este contrato, LA LOCATARIA podrá resolver anticipadamente este contrato sin derecho a indemnización alguna para LA LOCADORA. A tal efecto exhibirá documentadamente dicha tasación y deberá notificar su decisión con dos meses de anticipación a la fecha que restituirá el inmueble. b) Para otras cuestiones será de aplicación lo previsto por el art. 1221 del código civil y comercial de la Nación

OCTAVA: Las partes convienen en someterse, en caso de controversia, a la competencia de los tribunales federales ordinarios en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

En prueba de conformidad se firman dos (2) ejemplares de un mismo tenor y a un sólo efecto en el lugar

y fecha estipulados arriba, constituyendo "LA LOCADORA" su domicilio en Av. de Mayo 654 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, a todos los efectos de este contrato. Asimismo, y en los términos del art. 75 del Código Civil y Comercial de la Nación, las partes firmantes constituyen los siguientes domicilios electrónicos, a saber: LA LOCADORA en "namgersa@gmail.com" y LA LOCATARIA en "administracion@defensor.gov.ar"

ANEXO II

PRÓRROGA DE CONTRATO DE LOCACIÓN

En Buenos Aires, a los 02 días de mayo del año 2023, entre el DOSUAR S.A., representada en este acto por su presidente, el Sr. Fabián Eduardo DOSISTO, DNI N° 17.635.546 con domicilio legal en Av. Corrientes 880 Piso 9°, Departamento "B" de esta ciudad, por una parte denominada LA LOCADORA, y por la otra parte, designada como LA LOCATARIA, el Dr. Juan José BÖCKEL DNI N° 8.461.941 en su carácter de SUBSECRETARIO GENERAL DE LA DEFENSORÍA DEL PUEBLO DE LA NACIÓN, con domicilio legal en Suipacha 365/75 de esta ciudad, deciden prorrogar el contrato de locación, con relación al bien oportunamente arrendado, ubicado en Avda. Corrientes 880 7° Piso de esta ciudad, en los siguientes términos:

PRIMERA: Objeto: LA LOCADORA, cede en locación a LA LOCATARIA, el inmueble de su propiedad ubicado en la Av. Corrientes N° 880 Piso 7° completo, de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

SEGUNDA: El plazo de dicha locación se prorroga desde el 1° de mayo de 2023 hasta el 30 de abril de 2024.

TERCERA: El precio del alquiler mensual por este período objeto de prórroga, se establece en Pesos QUINIENTOS CINCUENTA MIL (\$550.000.-) y se abonará del 1 al 15 de cada mes.

CUARTA: Servicios, impuestos, tasas y contribuciones: Serán por cuenta de LA LOCATARIA el cien por ciento (100%) de todos los gastos de Expensas Ordinarias, Energía Eléctrica, Gas, etc., quedando a su cargo los pedidos e instalaciones que fueran necesarias. Asimismo serán por su cuenta el cien por ciento (100%) de los Impuestos de Alumbrado, Barrido y Limpieza y toda otra tasa y/o contribución referida al bien alquilado.

QUINTA: "LA LOCATARIA", previa conformidad dada por escrito por "LA LOCADORA", queda facultada para efectuar en el inmueble que se contrata, las modificaciones y mejoras que sean indispensables para adaptarlo a sus servicios, sin que ello importe obligación de su parte de volver las cosas al estado anterior en ocasión de desocupar la propiedad, quedando las modificaciones y mejoras existentes en ese momento a beneficio de la propiedad, la que será devuelta en el estado en que se encuentre, sin ulteriores responsabilidades por parte de "LA LOCATARIA", salvo dolo, culpa o negligencia de sus dependientes

SEXTA: Resolución anticipada: a) Por cuestiones atinentes al Tribunal de Tasaciones, este no pudo entregar su dictamen al momento de celebración de este contrato. Por tal razón, para el caso que dicha tasación resultare inferior al precio pactado en este contrato, LA LOCATARIA podrá resolver anticipadamente este contrato sin derecho a indemnización alguna para LA LOCADORA. A tal efecto exhibirá documentadamente dicha tasación y deberá notificar su decisión con dos meses de anticipación a la fecha que restituirá el inmueble. b) Para otras cuestiones será de aplicación lo previsto por el art. 1221 del código civil y comercial de la Nación.

SÉPTIMA: Las partes convienen en someterse, en caso de controversia, a la competencia de los tribunales federales ordinarios en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

En prueba de conformidad se firman dos (2) ejemplares de un mismo tenor y a un sólo efecto en el lugar y fecha estipulados arriba, constituyendo "LA LOCADORA" su domicilio en Av. Corrientes 880 9° "A" de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, a todos los efectos de este contrato. Asimismo, y en los términos del art. 75 del Código Civil y Comercial de la Nación, las partes firmantes constituyen los siguientes domicilios electrónicos, a saber: LA LOCADORA en "went_sa@hotmail.com" y LA LOCATARIA en "administracion@defensor.gov.ar".

Digitally signed by BÖCKEL Juan Jose
Date: 2023.05.02 16:19:52 ART
Location: Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Juan José BÖCKEL
Subsecretario General AC
DEFENSORIA DEL PUEBLO DE LA NACION
Gestión Documental Electrónica

Digitally signed by GDE-DPN
DN: cn=GDE-DPN, c=AR, o=DEFENSOR DEL
PUEBLO DE LA NACION, ou=AREA
SISTEMAS, serialNumber=CUIT 30678219343
Date: 2023.05.02 16:19:57 -03'00'