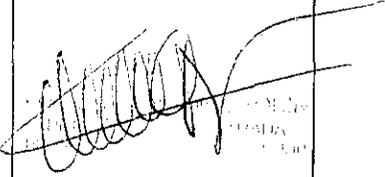




Ministerio Público de la Defensa
Defensoría General de la Nación

Resolución DGN N° 1797/17

Buenos Aires, 31 de Octubre 2017

PROTOCOLIZACIÓN
FECHA:
<u>31 / 10 / 17</u>


Expte. DGN N° 150/2016

VISTO: el expediente DGN N° 150/16, la Ley Orgánica del Ministerio Público N° 27.149, el "Reglamento para la Locación de Inmuebles", aprobado por Resolución DGN N° 564/07 -y modificatorias- (en adelante RLIDGN), y

CONSIDERANDO:

I. Que en el expediente de referencia se ha articulado el procedimiento tendiente a la celebración del contrato de locación de un inmueble para nuevo asiento de la Defensoría Pública Oficial ante el Tribunal Oral en lo Criminal Federal de la ciudad de Bahía Blanca, Provincia de Buenos Aires, a cargo del Dr. Pazos Crocitto, a la luz de las disposiciones previstas en el RLIDGN.

II. Que el Departamento de Arquitectura, procedió a informar el precio estimado del canon locativo mensual y acompañó el pliego de especificaciones técnicas.

Se incorporó la tasación oficial elaborada por el Banco de la Nación Argentina -delegación Bahía Blanca-, de la cual surge un valor locativo mensual de entre pesos diecisiete mil quinientos (\$ 17.500.-) y pesos dieciocho mil quinientos (\$ 18.500.-).

Asimismo, se encuentran glosadas búsquedas exhaustivas de inmuebles en condiciones de alquiler ubicados en la ciudad de Bahía Blanca.

USO OFICIAL

IGNACIO F. TEDESCO
DEFENSOR PÚBLICO OFICIAL

De las constancias del expediente se desprende que se propone considerar el inmueble sito en la calle Alvarado N° 196, de la ciudad de Bahía Blanca, Provincia de Buenos Aires.

Entabladas las negociaciones pertinentes se consensuó la locación del citado inmueble por el plazo de treinta y seis (36) meses, por la suma total de pesos setecientos ocho mil (\$ 708.000.-), pagaderos en cánones locativos mensuales de pesos dieciséis mil (\$ 16.000.-), para los primeros doce (12) meses; de pesos veinte mil (\$ 20.000.-) para el segundo año de contrato y de pesos veintitrés mil (\$ 23.000.-) para el último año de contrato.

Por otro lado, se acordó la suma de pesos veintiocho mil trescientos veinte (\$ 28.320.-) en concepto de comisión por las gestiones efectuadas por el Sr. Juan Marra en representación de la firma Marra-Moscardi, de consuno con lo estipulado en el artículo 12, inciso c), del RLIDGN.

Que se incorporó la totalidad de la documentación que exige el artículo 12° del RLIDGN.

Así, tomó intervención el Departamento de Arquitectura, quien consideró que el inmueble propuesto cumple a priori con las características técnicas y la superficie mínima necesaria para el uso previsto, dando cumplimiento a lo establecido en el artículo 9° del RLIDGN.

Habiendo tomado intervención el Departamento de Compras y Contrataciones, propició que se efectúe la celebración del contrato de locación del inmueble aludido en los términos indicados más arriba, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 8°, del RLIDGN.

Por su parte, el Sr. Secretario General a cargo de la Oficina de Administración General y Financiera no formuló objeción alguna al respecto.

III. Alcanzado este punto del desarrollo corresponde plasmar una serie de consideraciones en torno al importe que



Ministerio Público de la Defensa
Defensoría General de la Nación

demandará la celebración del contrato y la comisión inmobiliaria requerida por el Sr. Marra.

III.1.- En lo que atañe al monto contractual pactado con la parte locadora, se destaca lo siguiente: 1) el importe correspondiente al primer año no supera el monto estimado por el Banco de la Nación Argentina (Suc. Bahía Blanca) en su tasación; 2) el importe correspondiente al segundo año supera en un 14,28% y 8,11%, respectivamente, los montos estimados por dicha tasación; 3) para el último año se consensuó un incremento del 15% con relación al año anterior.

De lo expuesto se desprende que el monto acordado para el primer año resulta inferior al estimado en la tasación oficial que prevé el RLIDGN. Asimismo, se advierte que el monto pactado para el segundo año se encuentra dentro del veinte por ciento (20%) que prevé el RLIDGN. Por último, se observa que el monto pactado para el último año de contrato supera dicho parámetro.

Se han realizado búsquedas exhaustivas de inmuebles en condiciones de alquiler en la ciudad de Bahía Blanca, sin éxito alguno.

Que con relación al monto total del contrato, el mismo se encuentra dentro de los límites que expresamente dispone el artículo 12, inciso e) del RLIDGN, dado que supera en un 6,30% el importe total estimado por la tasación oficial.

Sobre el particular es dable indicar que el artículo 12, inciso e), del RLIDGN establece expresamente que *"La adjudicación de la oferta quedará condicionada a la tasación del canon locativo emitido por algún organismo oficial. Podrá contratarse por hasta un veinte por ciento (20%) por encima de la tasación obtenida"*.

IGNACIO F. TEDESCHI
DEFENSOR PÚBLICO OFICIAL

III.2.- Respecto de la comisión inmobiliaria, es dable indicar que el Departamento de Compras y Contrataciones informó que *"...tal y como se desprende de las presentes actuaciones, de no*

USO OFICIAL

haber mediado la intervención del Sr. Marra de la inmobiliaria Marra-Moscardi, no podríamos haber efectuado las gestiones para la concreción de la presente contratación (fs. 292/297, 301/321 y siguientes)".

Que por su parte, el Sr. Secretario General, Dr. Gabriel Torres, sostuvo que se debería tener en cuenta el pago de los honorarios por la suma de pesos veintiocho mil trescientos veinte (\$ 28.320.-), no formuló objeciones de índole financiera, respecto de las demás cuestiones.

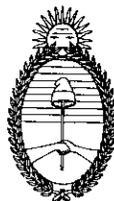
Que las circunstancias descriptas permiten tener por configurado el supuesto de excepción previsto en el artículo 12, inciso c), del RLIDGN que establece que únicamente procederá el reconocimiento de comisiones inmobiliarias a intermediarios "*...en aquellos casos en que el pago de comisiones resulte indispensable a fin de concretar la operación, las que serán autorizadas expresamente por el Defensor General de la Nación*".

IV.- Remitidas las actuaciones al Departamento de Presupuesto, este informó -mediante informe N° 676- que existe disponibilidad de crédito en el presente ejercicio para afrontar el gasto que demandará la locación.

Asimismo, manifestó que oportunamente se procederá a incluir el gasto en cuestión en las formulaciones presupuestarias sucesivas.

V.- Que la Asesoría Jurídica de este Ministerio Público de la Defensa tomó la intervención de su competencia -en los términos del artículo 10 del reglamento aludido-, y no formuló objeciones de índole legal para proceder a la celebración del contrato de la locación del inmueble en cuestión.

VI.- La presente se dicta en uso de las atribuciones conferidas por el artículo 35 de la Ley N° 27.149. Por ello, en mi carácter de subrogante legal de la Sra. Defensora General de la Nación,



Ministerio Público de la Defensa
Defensoría General de la Nación

RESUELVO:

I.- **APROBAR** el texto del contrato de locación del inmueble sito en la calle Alvarado N° 196, de la ciudad de Bahía Blanca, Provincia de Buenos Aires, que como anexo forma parte integral de la presente, de consuno con lo establecido en el "Reglamento para la Locación de Inmuebles" aprobado por Resolución DGN N° 564/07 -modif. por Resolución DGN N° 416/2014.

II.- **AUTORIZAR** al Dr. José Ignacio Guillermo Pazos Crocitto, DNI N° 24.670.751, en representación de la Defensoría General de la Nación, a suscribir el contrato aprobado por el punto I.

III.- **RECONOCER** el pago de los honorarios -en concepto de comisión inmobiliaria- a favor del Sr. José María Marra, CUIT 20-12221429-0, por la suma de pesos veintiocho mil trescientos veinte (\$ 28.320.-), de conformidad con lo dispuesto en el artículo 12º, inciso c), del Reglamento de Locación de Inmuebles aprobado por Resolución DGN N° 564/07 -Modif. por Resolución DGN N° 416/2014-.

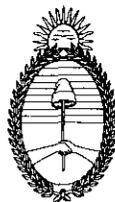
IV.- **AUTORIZAR** a la Oficina de Administración General y Financiera a liquidar y abonar a favor del Sr. Marra, la suma de pesos veintiocho mil trescientos veinte (\$ 28.320.-), en el marco de lo establecido en el punto III.

V.- **IMPUTAR** el gasto resultante de la presente resolución a las partidas que legalmente correspondan.

Protocolícese, hágase saber y pase al Departamento de Compras y Contrataciones para la prosecución de su trámite.

IGNACIO F. TEDESCHI
DEFENSOR PÚBLICO OFICIAL

USO OFICIAL



Ministerio Público de la Defensa
Defensoría General de la Nación

ANEXO RESOLUCION DGN N° 1797/2017
CONTRATO DE LOCACIÓN DE INMUEBLE

En la Ciudad de Bahía Blanca, Provincia de Buenos Aires, a los..... días del mes de del año 2017; entre la **Sra. Virginia Susana Merlino, DNI N° 16.968.809**, en representación de la firma propietaria, "**Jovime S.A.**" CUIT N° **30-7104164-7**, en adelante denominado "EL LOCADOR" por una parte; y el **Dr. Jose Ignacio Guillermo Pazos Crocitto, DNI N° 24.670.751**, en representación de la Defensoría General de la Nación, conforme la autorización conferida mediante Resolución DGN N° **1797/2017**, recaída en el Expte. DGN N° 150/2016, en adelante denominada "EL LOCATARIO" por la otra, se conviene formalizar el presente contrato de locación, bajo las siguientes cláusulas:-----

USO OFICIAL

PRIMERA: El LOCADOR da en locación al LOCATARIO y éste acepta, un inmueble de su propiedad, sito en la calle Alvarado 196, de la ciudad de Bahía Blanca, provincia de Buenos Aires. Se conviene que la propiedad locada será destinada al funcionamiento de dependencias del Ministerio Público de la Defensa, no pudiendo el LOCATARIO darle otro destino sin conformidad por escrito del LOCADOR.-----

SEGUNDA: Las partes convienen expresamente que la duración del presente contrato será de treinta y seis (36) meses, a contar desde la fecha de suscripción.-----

TERCERA: El importe total de la locación se fija en la suma de pesos setecientos ocho mil (\$708.000), pagaderos de en la suma mensual de pesos dieciséis mil (\$16.000) el primer año, la suma de pesos veinte mil (\$20.000) para el segundo año, y la suma de pesos veintitrés mil (\$23.000) para el tercer y último año de contrato. La factura o el recibo deberán presentarse el último día hábil del mes en curso a fin de que se abone el precio de la locación antes del día once del mes siguiente, según el régimen establecido por la Res. N° 262/95 de la Secretaría de Hacienda (Régimen de Beneficiarios del Estado). Su percepción por parte del LOCADOR no impedirá en modo alguno que ejercite las restantes cláusulas de este contrato. Los intereses por mora en el

IGNACIO F. TESORO
DEFENSOR PÚBLICO EN CHARGE

pago se calcularán a la tasa activa del Banco de la Nación Argentina.-----

CUARTA: Queda prohibido al LOCATARIO la cesión de este contrato, así como subalquilar en todo o en parte el bien locado.-----

QUINTA: Queda también convenido que quedarán a cargo del LOCADOR los gastos que demanden las reparaciones que fueran necesarias efectuar durante la vigencia del presente contrato para mantener el edificio en buen estado de conservación, de manera que pueda servir satisfactoriamente al uso que se le destine, con arreglo a las prescripciones del Código Civil y Comercial (Arts. 1200 y ss.) -----

SEXTA: Las partes convienen expresamente que los impuestos, tasas municipales, serán a cargo exclusivo del LOCADOR, cualquiera sea la denominación. Los servicios que sean facturados en virtud del consumo (agua, cloacas, gas y energía eléctrica) estarán a cargo exclusivo del LOCATARIO.-----

SÉPTIMA: El LOCATARIO recibirá el inmueble desocupado, en perfecto estado de conservación, obligándose a mantener y a devolver el inmueble en las mismas condiciones y a pagar el importe de los deterioros ocasionados, salvo los que resulten del buen uso y de la acción del tiempo. Al momento de tomar posesión del inmueble se labrará el acta respectiva en la que se consigne la fecha de inicio de la posesión, el estado de recepción, y el inventario completo de las instalaciones.-----

OCTAVA: EL LOCATARIO no podrá tener en la propiedad cosas que pudieran afectar la seguridad de las personas, objetos e instalaciones, ni realizar actos que contraríen las normas municipales. -----

NOVENA: El LOCATARIO, previa conformidad del LOCADOR, podrá efectuar en el inmueble que se contrata las modificaciones que sean indispensables para adaptarlo a sus servicios, sin que ello importe la obligación de su parte de devolverlo a su anterior estado en ocasión de desocuparlo, el que será devuelto en el estado en que se encuentre sin ulteriores responsabilidades por parte del LOCATARIO.-----

DÉCIMA: Si antes del vencimiento del presente contrato, el LOCATARIO manifestare la necesidad de continuar en la reconducción de este convenio, se considerará prorrogado por un período igual al establecido en la cláusula segunda, salvo oposición expresa del LOCADOR y siempre que las partes



Ministerio Público de la Defensa
Defensoría General de la Nación

lleguen a un acuerdo respecto del nuevo valor locativo a aplicar durante la prórroga del contrato.-----

UNDÉCIMA: El presente contrato podrá ser rescindido unilateralmente por el LOCATARIO, siempre que hayan transcurrido no menos de doce meses desde su firma, y ello no generará derecho a reclamar indemnización alguna. La voluntad de rescindir deberá comunicarse fehacientemente al LOCADOR con un anticipo no inferior a sesenta (60) días.-----

DECIMOSEGUNDA: Las partes se someten para cualquier divergencia que pudiera surgir de la aplicación e interpretación del presente contrato, a la jurisdicción de los Tribunales Federales de Capital Federal, renunciando a todo otro fuero y jurisdicción. Todas las notificaciones y diligencias que se practiquen se realizarán en los siguientes domicilios:-----

El LOCADOR: 11 de Abril 369, de la ciudad de Bahía Blanca, provincia de Buenos Aires.-----

El LOCATARIO: Av. Callao N° 970; Ciudad Autónoma de Buenos Aires.-----

En prueba de conformidad se firman tres (3) ejemplares de un mismo tenor y a un sólo efecto, en los lugares y fechas consignadas en el encabezamiento.-

USO OFICIAL

IONACIO F. TEDESCHI
DEFENSORÍA PÚBLICA OFICIAL