



Ministerio Público de la Defensa
Defensoría General de la Nación

Resolución DGN N° 564/07

Buenos Aires, 18 ABR 2007

PROTOCOLIZACIÓN
FECHA: 18 / 04 / 07
GABRIEL IGNACIO ANITUA SECRETARIO RETRADO DEFENSORÍA GENERAL DE LA NACIÓN

Expte DGN N° 478/07

VISTO

El artículo 120 de la Constitución Nacional, la Ley Orgánica del Ministerio Público 24.946 y el Expte. DGN N° 478/07, y;

CONSIDERANDO:

Que el artículo 120 de la Constitución Nacional establece la autonomía funcional y la autarquía financiera del Ministerio Público, cuyo postulado encuentra recepción en el artículo 1° de la Ley Orgánica del Ministerio Público.

Que, de conformidad con lo previsto por los artículos 21 y 51 de la Ley 24.946, es atribución del Defensor General de la Nación la organización del Organismo y el dictado de aquellos reglamentos que resulten necesarios para el cumplimiento de las funciones encomendadas al Ministerio Público por la Constitución y las leyes.

Que en el expediente del visto tramita el proyecto de Reglamento para la Locación de Inmuebles de esta Defensoría General de la Nación.

Que la aprobación del Reglamento permitirá establecer un marco uniforme para las locaciones de inmuebles, garantizando la eficiencia y transparencia de los procedimientos, de conformidad con el principio de legalidad de la actividad administrativa.

Que el mencionado proyecto ha sido elaborado por la Dirección General de Contrataciones, y oportunamente remitido a la Secretaría General de Superintendencia y Recursos Humanos, a la Unidad

USO OFICIAL

de Auditoría Interna, al Departamento de Arquitectura y a la Asesoría Jurídica a fin de que efectúen las observaciones que estimen corresponder.

Que obran a fs. 10 y 23/25 las sugerencias remitidas por las mencionadas Áreas.

Que fueron incorporadas dichas observaciones, cuyo texto luce glosado a fs. 30/34.

Que la Asesoría Jurídica ha tomado la intervención de su competencia y no se han formulado objeciones de índole legal.

Que el presente se dicta en virtud de las atribuciones conferidas por los artículos 21 y 51 de la Ley Orgánica del Ministerio Público;

Por ello,

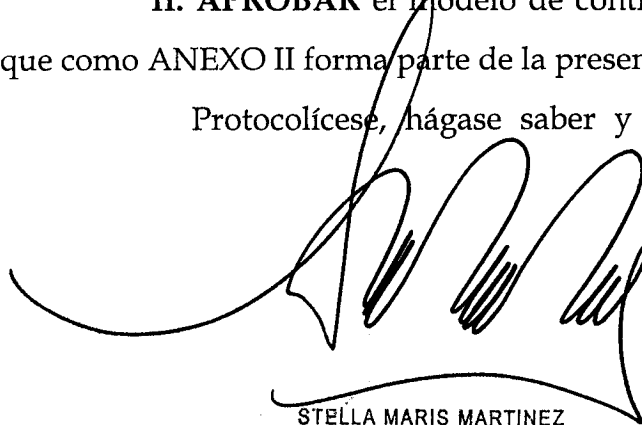
LA DEFENSORA GENERAL DE LA NACIÓN

RESUELVE:

I. **APROBAR** el "Reglamento para la Locación de Inmuebles de la Defensoría General de la Nación", que como ANEXO I forma parte integrante de la presente resolución.

II. **APROBAR** el modelo de contrato que integra el Reglamento y que como ANEXO II forma parte de la presente resolución.

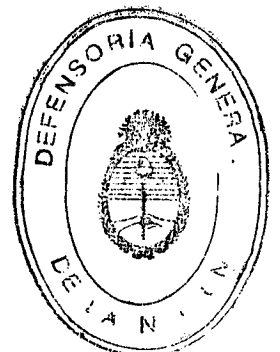
Protocolícese, hágase saber y oportunamente archívese.



STELLA MARIS MARTINEZ
DEFENSORA GENERAL DE LA NACION



GABRIEL IGNACIO ANITUA
SECRETARIO LETRADO
DEFENSORÍA GENERAL DE LA NACIÓN



ANEXO I- RESOLUCIÓN DGN N° /07
REGLAMENTO PARA LA LOCACIÓN DE INMUEBLES



STELLA MARIS MARTINEZ
DEFENSORA GENERAL DE LA NACION

Artículo 1° - Ámbito de aplicación: La locación de inmuebles por cuenta del Ministerio Público de la Defensa se registrará, a partir de la fecha de su aprobación, por las disposiciones generales de este reglamento y por las cláusulas particulares que para cada contratación se aprueben. En subsidio, se acudirá a las disposiciones relativas al contrato de locación contenidas en el Código Civil.

Artículo 2° - Procedimiento: Los contratos de locación cuyo costo total estimado resulte menor o igual a la suma de pesos quinientos mil (\$500.000.-) tramitarán de acuerdo a lo establecido en los artículos siguientes.

En los casos en que el costo estimado supere dicho monto el proceso de selección se efectuará con arreglo a lo establecido en los artículos 55 y 56 del Capítulo VI de la Ley de Contabilidad, reglamentados por el Decreto N° 5720/72.

Artículo 3° - Inicio de la contratación: La Secretaría General de Superintendencia y Recursos Humanos, para inmuebles en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, o el titular o responsable del área o dependencia solicitante, para el resto del país, requerirá por escrito la locación de un inmueble. Deberá fundamentar tal petición e informar acerca de las condiciones mínimas que debería reunir el bien (cantidad de ambientes, superficie, ubicación, etc.), la dotación de la dependencia y el canon mensual informado por el Departamento de Arquitectura, estimado en base al mercado inmobiliario de la zona.

Artículo 4° - Estimación y autorización del gasto: A los fines del encuadre del artículo 2° se estimará el costo total de la contratación en base a los valores de mercado informados en el requerimiento, según el artículo anterior, excluyendo los importes que resulten de suponer el uso de alguna prórroga. La Administración General procederá a autorizar dicho gasto, si así lo estima corresponder, disponiendo la correspondiente previsión presupuestaria.

Artículo 5° - Proyecto de cotización: La Dirección General de Contrataciones confeccionará el pedido de cotización, conteniendo las especificaciones técnicas. Dicho proyecto deberá ser conformado por la Administración General como paso previo a la solicitud de precios.

Artículo 6° - Especificaciones Técnicas: Las especificaciones técnicas serán confeccionadas por el Departamento de Arquitectura. En los casos de inmuebles fuera del ámbito de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires deberán tener en cuenta lo informado en el requerimiento. Deberán ser claras, concisas y estipular las características mínimas de los inmuebles a las que se refiere el artículo 3°.

Artículo 7° - Obtención de presupuestos: La Dirección General de Contrataciones para locaciones en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires o la dependencia solicitante para el resto del país, procederán a recabar los presupuestos. A tales efectos se seleccionará a los

posibles oferentes y se los invitará a cotizar haciéndoles llegar el pedido de cotización debiendo guardar constancia de tal gestión.

En el pedido de cotización se consignará una fecha y hora límite de presentación de presupuestos y de apertura de los mismos. En el caso de realizarse el Acto formal de apertura deberá labrarse el acta correspondiente en presencia de los oferentes asistentes.

Tanto la selección de oferentes, como la fijación del plazo de presentación de ofertas, se harán tomando todos los recaudos orientados a lograr la más amplia difusión de la convocatoria y a facilitar la mayor concurrencia de ofertas admisibles, según los parámetros del pedido de cotización.

De acuerdo con las características del caso, la Administración General podrá disponer la difusión de la contratación a través de todos los medios que considere necesarios para lograr mejores resultados.

Artículo 8° - Preadjudicación: Una vez recibidas las ofertas, la Dirección General de Contrataciones efectuará la preadjudicación sobre la cotización más conveniente considerando el monto y la aptitud para la finalidad tenida en cuenta en la contratación. Ello se hará en base a la opinión del solicitante y/o del Departamento de Arquitectura que deberán exponer las razones de la elección. Seguidamente, la Dirección General de Contrataciones en el ámbito de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires o la dependencia solicitante en el resto del país gestionará la obtención de la Tasación Oficial del canon locativo del inmueble y del cumplimiento de la documentación exigida en el pedido de cotización.

Artículo 9° - Informe Técnico: En todos los casos el Departamento de Arquitectura emitirá un informe sobre el inmueble preseleccionado, donde consten aspectos tales como: condiciones estructurales, de edificación, sobrecarga máxima, mantenimiento, obras de adecuación necesarias, presupuestando sus costos y plazo de ejecución o incluyendo cualquier otro dato que contribuya a evaluar el inmueble a efectos la adjudicación. A tales fines deberá analizar la documentación relacionada a la infraestructura del inmueble pudiendo realizar visitas al inmueble y/o solicitar a la dependencia o directamente a los propietarios, planos, fotos, o cualquier otro tipo de información o documentación adicional que se considere necesaria.

Artículo 10° - Control de legalidad: La Asesoría Jurídica, como paso previo al acto administrativo de la adjudicación, deberá expedirse sobre la legalidad de las actuaciones. Posteriormente, la Dirección General de Auditoría emitirá el Dictamen de su competencia.

Artículo 11° - Adjudicación y Firma del Contrato: El Defensor General de la Nación adjudicará a favor de la oferta más conveniente para la dependencia requirente, teniendo en cuenta la tasación oficial, el precio, la calidad, la idoneidad del oferente, las demás condiciones de la oferta y el informe técnico expuesto en el artículo 9°.

El contrato será suscripto por el Defensor General de la Nación o por la persona en la cual delegue la firma en el acto de adjudicación. El original del contrato firmado y debidamente sellado, deberá ser remitido a la Dirección General de Contrataciones.

Artículo 12° - Condiciones generales: Las Contrataciones que se tramiten bajo el presente régimen deberán ajustarse a las siguientes condiciones:

a) *Plazo contractual:* No podrá ser inferior a treinta y seis (36) meses, excepto que por las necesidades del caso fuera conveniente un plazo menor. Dicho plazo podrá comenzar a regir a partir del día de la efectiva ocupación del inmueble de conformidad con lo previsto en el inciso g) del presente artículo.

b) *Ofertas:* Las ofertas deberán presentarse en original, estar expresadas en pesos, estar firmadas por los propietarios o por sus representantes legalmente autorizados y contener la descripción del bien ofrecido. El plazo de mantenimiento deberá ser de treinta (30) días hábiles como mínimo contados a partir de la fecha de presentación de las ofertas y prorrogable automáticamente por iguales lapsos, salvo manifestación en contrario del oferente.

c) *Comisiones y garantías:* No se reconocerán comisiones a intermediarios ni se constituirán depósitos en garantía, excepto 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.

d) *Documentación a presentar:* Los oferentes tendrán la obligación de entregar la siguiente documentación:

- Certificado de dominio en vigencia.
- Conformidad del propietario al modelo de contrato, que formará parte del pedido de cotización.
- Constancia de inscripción en la AFIP y/o documentación acorde con la reglamentación vigente en materia fiscal y autorización para contratar con el Estado.
- Planos y croquis del inmueble y copia del reglamento de copropiedad (en caso de corresponder).
- En caso de ser el oferente un representante del propietario, deberá acreditar el poder por el cual se verifique tal carácter.
- En caso de ser el propietario del inmueble una empresa, deberá adjuntar la documentación que permita verificar que el firmante de la oferta está facultado a tal fin.

Toda la documentación deberá ser original o copia certificada por escribano o por personal de la Defensoría General de la Nación con cargo no inferior a prosecretario administrativo.

e) *Tasación oficial:* 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. Excepcionalmente, cuando existan razones que así lo aconsejen, podrá contratarse por un monto mayor debiendo estar expresamente fundado y autorizado por el Defensor General de la Nación al momento de la aprobación.

f) *Modelo de contrato*: El contrato a suscribirse entre las partes responderá al modelo obrante como Anexo que forma parte del presente reglamento.

El modelo será susceptible de modificaciones, cuando así lo aconsejen las características de la locación o a solicitud de las partes. Las modificaciones, previa intervención de la Asesoría Jurídica de la Defensoría General de la Nación y siempre que no alteren en forma sustancial el modelo de contrato, podrán introducirse al contrato a suscribir.

La forma de pago podrá estipularse por mes vencido o adelantado indistintamente según lo aconsejen las circunstancias del caso.

g) *Refacciones – reparaciones – mejoras*: Si se hubiesen pactado trabajos de adecuación previos a la ocupación a cargo del propietario, la vigencia del contrato tendrá comienzo con la ocupación del inmueble y la culminación de los trabajos a que se hubiera comprometido el locador. El incumplimiento en la ejecución de dichos trabajos dará lugar a que la Defensoría General de la Nación, previa notificación fehaciente al locador, contrate con terceros su realización o los haga por su administración descontando su precio de los futuros pagos que en concepto de arriendo deba efectuar.

h) *Acta de ocupación*: En el momento de la recepción del inmueble se labrará un acta dejando constancia del estado de recepción e inventario de bienes e instalaciones.

En caso de corresponder en el Acta de Ocupación deberá precisarse si quedan por ejecutar obras a cargo del locador, y en caso afirmativo, se señalará su plazo de realización y costo bajo apercibimiento de aplicar lo dispuesto en el párrafo precedente.

Tanto en este como en el caso anterior intervendrá el Departamento de Arquitectura a fin de certificar la culminación de las tareas o el avance de obra.

Artículo 13°- Convocatoria desierta o fracasada: Si de la gestión realizada no resultasen ofertas convenientes o bien si no se hubieren recibido ofertas, y la necesidad subsistiera, se procederá a la búsqueda de un inmueble que reúna las condiciones de funcionalidad de la dependencia o área destinataria, el que podrá contratarse directamente con el oferente con sujeción a las Condiciones Generales del artículo 12° y el procedimiento normado por los Art. 8° al 11° del presente reglamento.

Artículo 14° - Prórroga o renovación: Con anticipación de sesenta (60) días hábiles al vencimiento del contrato, la Dirección General de Contrataciones deberá solicitar la opinión de las partes respecto a continuar con la locación del inmueble.

En caso de existir conformidad se podrá convenir directamente con el locador la prórroga o renovación del contrato según corresponda. Para ello se deberán cumplimentar los siguientes requisitos:

- Conformidad de las partes o nueva propuesta del propietario.
- Autorización por parte de la Administración General del gasto y eventualmente de las nuevas condiciones propuestas.
- Certificación de la disponibilidad presupuestaria.
- Certificado de dominio en vigencia.

- Nueva tasación oficial. Respecto a esto será aplicable lo previsto en el artículo 12 punto e) Tasación Oficial del presente reglamento, en atención a los potenciales gastos y trastornos que podría generar un traslado.

Artículo 15° - Perfeccionamiento del acto:

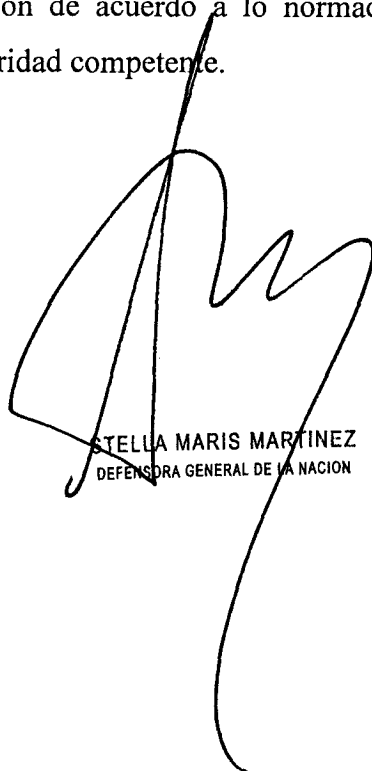
- a) Si el contrato contempla opción a prórroga y se mantienen las condiciones del contrato original, la misma quedará perfeccionada mediante la suscripción de un acta entre las partes.
- b) En caso de no existir posibilidad de prórroga o que se pacten condiciones diferentes a las del contrato original, la renovación quedará perfeccionada mediante la suscripción de un nuevo contrato previa aprobación a través del acto administrativo correspondiente.

Artículo 16° - Finalización de la relación contractual: La relación contractual quedará finalizada por rescisión del contrato o por el cumplimiento del plazo convenido no habiéndose optado por la prórroga o renovación. Al momento de desocupar el inmueble deberá labrarse un Acta de Desocupación indicando la fecha del desalojo y con las eventuales observaciones que sean necesarias formular.

Artículo 17° - Excepción: El Defensor General de la Nación, en forma excepcional, podrá exceptuar de los requisitos contenidos en la presente reglamentación, al trámite y celebración de un contrato de locación de inmueble, cuando fundadas razones de servicio tornen imprescindible apartarse de esas prescripciones.

Artículo 18° - Cláusula transitoria: Se ratifican los contratos de locaciones de inmuebles vigentes a la fecha y se establece que a su vencimiento deberán regirse por el presente reglamento.

Las locaciones que a la fecha de aprobación del presente reglamento, se encuentren en trámite y cuenten con una o más ofertas que se ajusten o puedan ajustarse a las condiciones generales establecidas en el Artículo 12°, podrán proseguirse en lo relativo a la preadjudicación y adjudicación de acuerdo a lo normado en los artículos precedentes, previa autorización de la autoridad competente.



STELLA MARIS MARTINEZ
DEFENSORA GENERAL DE LA NACION



Ministerio Público de la Defensa
Defensoría General de la Nación

ANEXO II RESOLUCIÓN DGN N°...../.....
MODELO DE CONTRATO DE LOCACIÓN DE INMUEBLE

En la Ciudad de, Provincia de, a los..... días del mes de del año 20...; entreDNI N°en el carácter de propietario, en adelante denominado "EL LOCADOR" por una parte, y DNI N°, en representación de la Defensoría General de la Nación, conforme la autorización conferida mediante Resolución/, recaída en el Expte. DGN N°/....., en adelante denominada "El LOCATARIO" por la otra, se conviene formalizar el presente contrato de locación, bajo las siguientes cláusulas:

PRIMERA: El LOCADOR da en locación al LOCATARIO y éste acepta, un inmueble de su propiedad, sito en 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 el día de de 20.....En consecuencia, el vencimiento operará, de pleno derecho, el día de de 20.....

TERCERA: El importe mensual de la locación se fija en la suma de pesos 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 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 fuera necesario 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 (arts. 1515 y ss.) -----

SEXTA: Serán por cuenta del LOCADOR el pago de los impuestos, tasas, contribuciones y gravámenes de cualquier naturaleza, existentes o a crearse, salvo aquellos que obedecieran al uso que al inmueble le diera el LOCATARIO y se facturen en virtud de los consumos, y la parte proporcional de los gastos comunes al edificio.-----

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.-----

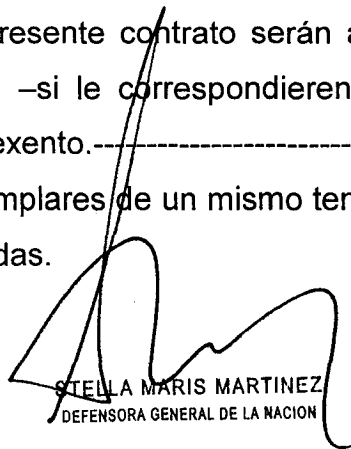
UNDÉCIMA: Las partes se someten para cualquier divergencia que pudiera surgir de la aplicación e interpretación del presente contrato, a la jurisdicción de los Tribunales Federales de Capital Federal, renunciando a todo otro fuero y jurisdicción. Todas las notificaciones y diligencias que se practiquen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

El LOCADOR:.....

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

DUODÉCIMA: Los gastos del sellado del presente contrato serán asumidos por el LOCADOR en su parte proporcional –si le correspondieren-, habida cuenta de que el LOCATARIO se encuentra exento.-----

En prueba de conformidad se firman tres ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto, en los lugares y fechas consignadas.


STELLA MARIS MARTINEZ
DEFENSORA GENERAL DE LA NACION