



Buenos Aires,

VISTO

El Expediente N° 4/2021 del Registro de esta DEFENSORÍA DEL PÚBLICO DE SERVICIOS DE COMUNICACIÓN AUDIOVISUAL, el Decreto Delegado N° 1.023 de fecha 13 de agosto de 2001, la Resolución DPSCA N° 32 de fecha 24 de mayo de 2013 y,

CONSIDERANDO:

Que por el Expediente citado en el VISTO tramita la Contratación Directa por adjudicación simple por exclusividad N° 1/2021, enmarcada según lo previsto en el artículo 25 inciso d), apartado 3) del Decreto Delegado N° 1.023 de fecha 13 de agosto de 2001 y lo normado en el artículo 42 inciso 3) del Reglamento de Compras y Contrataciones de Obras, Bienes y Servicios de esta DEFENSORÍA DEL PÚBLICO DE SERVICIOS DE COMUNICACIÓN AUDIOVISUAL, aprobado por la Resolución N° 32 de fecha 24 de mayo de 2013, tendiente a la locación de un inmueble con destino a funcionar como sede de la DEFENSORÍA DEL PÚBLICO DE SERVICIOS DE COMUNICACIÓN AUDIOVISUAL, en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, por el término de DOCE (12) meses, con opción a prórroga, de acuerdo a las Especificaciones Técnicas.

Que la presente contratación se propicia en virtud del requerimiento efectuado por el DEPARTAMENTO DE MANTENIMIENTO EDILICIO Y



*Defensoría del Público de Servicios de  
Comunicación Audiovisual*

Resolución N° 13

SERVICIOS GENERALES, dependiente de la DIRECCIÓN ADMINISTRACIÓN del organismo.

Que el DEPARTAMENTO DE COMPRAS Y CONTRATACIONES efectuó las invitaciones y difusión establecidas en los Artículos 71, 73 y 76 del mencionado Reglamento de Compras y Contrataciones de Obras, Bienes y Servicios de esta Defensoría del Público.

Que obra agregada la Solicitud de Gastos N° 1/2021 que afecta preventivamente un monto de PESOS CUATRO MILLONES SETECIENTOS SETENTA Y TRES MIL (\$4.773.000), realizada por la SUBDIRECCIÓN DE GESTIÓN DE LA ADMINISTRACIÓN FINANCIERA de la DIRECCIÓN DE ADMINISTRACIÓN, por lo que el requerimiento cuenta con la partida presupuestaria pertinente.

Que el día 2 de febrero de 2021 a las 12:00 horas se celebró el Acto de Apertura de Ofertas, presentándose UNA (1) propuesta correspondiente a: CARLOS MIGUEL BUSIGNANI (CUIT N° 20-10765514-0, cuya oferta corresponde al inmueble ubicado en la calle Alsina 1468/70/72, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, por PESOS CUATRO MILLONES SETECIENTOS SETENTA Y TRES MIL (\$4.773.000).

Que obra en los actuados citados en el VISTO la tasación estimativa del inmueble ofertado, efectuada por el TRIBUNAL DE TASACIONES DE LA NACIÓN, de la que se desprende un valor locativo mensual de PESOS TRESCIENTOS OCHENTA MIL (\$380.000).

Que la SUBDIRECCIÓN DE GESTIÓN DE LA ADMINISTRACIÓN FINANCIERA dependiente de la DIRECCIÓN DE ADMINISTRACIÓN indicó que



*Defensoría del Público de Servicios de  
Comunicación Audiovisual*

Resolución N° 13

el valor ofrecido en la presente contratación es superior a dicha tasación en menos de un CINCO (5%), concluyendo que el mismo resulta razonable y acorde a los intereses de esta Defensoría.

Que por su parte, el Departamento de Mantenimiento Edificio y Servicios Generales emitió el informe técnico requerido por el artículo 42 apartado 3) del Reglamento de Compras y Contrataciones de Obras, Bienes y Servicios de esta Defensoría del Público señalando, entre otras cuestiones, que la locación del inmueble ubicado en la calle Alsina 1468/70/72 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, propiedad de CARLOS MIGUEL BUSIGNANI (CUIT N° 20-10765514-0), resulta la opción más adecuada teniendo en cuenta que la sede de la Defensoría del Público se encuentra funcionando en Alsina 1470 CABA desde el año 2013, por tanto, la nueva contratación que se pretende sería una renovación de la misma, debiendo tenerse en cuenta el alto costo que implicaría la mudanza del organismo a otro inmueble. Disponer de otra locación significaría irremediablemente la necesidad de adecuaciones del mobiliario, de la tecnología, de las comunicaciones, de gastos de mudanza, de horas hombre, etc. Sin dejar de resaltar que mientras eso ocurriera debiéramos igualmente mantener la actual locación hasta que cualquier otro inmueble estuviera pronto para recibirnos.

Que al tomar intervención el DEPARTAMENTO DE COMPRAS Y CONTRATACIONES recomienda adjudicar a la oferta presentada por CARLOS MIGUEL BUSIGNANI (CUIT N° 20-10765514-0), por cumplir en un todo con el Pliego de Bases y Condiciones Particulares y las Especificaciones Técnicas.



Que la DIRECCIÓN DE ADMINISTRACIÓN Y LA DIRECCIÓN LEGAL Y TÉCNICA dependientes de la DIRECCIÓN GENERAL DE ADMINISTRACIÓN han tomado la intervención de sus competencias.

Que esta autoridad resulta competente para el dictado del presente acto administrativo, conforme las atribuciones conferidas por el artículo 2° de la Resolución DPSCA N° 32 de fecha 24 de mayo de 2013 y su escala Anexa.

Por ello,

LA TITULAR DE LA DEFENSORÍA DEL PÚBLICO DE SERVICIOS  
DE COMUNICACIÓN AUDIOVISUAL

RESUELVE:

ARTÍCULO 1°.- Apruébase lo actuado para la Contratación Directa por adjudicación simple por exclusividad N° 1/2021, enmarcada según lo previsto en el artículo 25 inciso d), apartado 3) del Decreto Delegado N° 1.023 de fecha 13 de agosto de 2001 y de acuerdo a lo previsto en el Artículo 42°, inciso 3) de la Resolución de esta DEFENSORÍA DEL PÚBLICO DE SERVICIOS DE COMUNICACIÓN AUDIOVISUAL N° 32 de fecha 24 de mayo de 2013, tendiente a la locación de un inmueble con destino a funcionar como Sede de la DEFENSORÍA DEL PÚBLICO DE SERVICIOS DE COMUNICACIÓN AUDIOVISUAL, en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, por el término de DOCE (12) meses, con opción a prórroga.

ARTÍCULO 2°.- Adjudícase la presente Contratación a CARLOS MIGUEL BUSIGNANI (CUIT N° 20-10765514-0), por un monto de PESOS CUATRO MILLONES SETECIENTOS SETENTA Y TRES MIL (\$4.773.000), por cumplir en



*Defensoría del Público de Servicios de  
Comunicación Audiovisual*

Resolución N° 13

un todo con el Pliego de Bases y Condiciones Particulares y las Especificaciones Técnicas.

ARTÍCULO 3º: Apruébase el modelo de contrato de locación de inmueble, que como Anexo I se agrega a la presente.

ARTÍCULO 4º: Facúltase a la Directora General Administrativa, Cdora. MARÍA DE LOS ANGELES MARCHESCHI DNI N° 21.986.951, a suscribir con el Sr. CARLOS MIGUEL BUSIGNANI el Contrato de Locación aprobado en el artículo precedente.

ARTÍCULO 5º: El gasto derivado del cumplimiento de la presente se atenderá con cargo a la partida presupuestaria 321 del Programa 36 del SAF 346 de esta DEFENSORIA DEL PUBLICO DE SERVICIOS DE COMUNICACIÓN AUDIOVISUAL.

ARTÍCULO 6º: Regístrese, comuníquese, pase a la DIRECCION DE ADMINISTRACION para la intervención de su competencia, y oportunamente archívese.

RESOLUCIÓN N° 13

**Miriam L. Lewin**  
Titular

Defensoría del Público de Servicios de Comunicación Audiovisual

**ANEXO I****CONTRATO DE LOCACIÓN**

Entre **CARLOS MIGUEL BUSIGNANI**, DNI N° 10.765.514, CUIT 20-10765514-0, en su carácter de propietario, con domicilio real en la calle Ayacucho 923/927, piso 2, de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y constituyendo domicilio legal a todos los efectos del presente en la calle Paraná 791, piso 6 “B”, de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, correo electrónico: [en\\_el\\_llano@hotmail.com](mailto:en_el_llano@hotmail.com) en adelante denominado “EL LOCADOR”, por una parte; y por la otra parte, **LA DEFENSORÍA DEL PÚBLICO DE SERVICIOS DE COMUNICACIÓN AUDIOVISUAL**, CUIT N° 33-71304120-9, representada en este acto por María de los Ángeles Marcheschi DNI N° 21.986.951, conforme, autorización conferida por Resolución DPSCA N° \_\_\_\_\_ de fecha \_\_\_\_ de febrero de 2021 con domicilio legal en la calle Adolfo Alsina N° 1.470 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, correo electrónico: [mariangeles.marcheschi@defensadelpublico.gob.ar](mailto:mariangeles.marcheschi@defensadelpublico.gob.ar) en adelante llamada la “LOCATARIA”, se conviene en celebrar el presente CONTRATO DE LOCACIÓN en el marco de la Contratación Directa N° 1/2021, sujeto a las siguientes cláusulas:

**PRIMERA - OBJETO:** “EL LOCADOR” cede y entrega en locación a “LA LOCATARIA”, y ésta acepta de conformidad, el inmueble sito en la calle Adolfo Alsina N° 1.468/70/72 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, que se destina para sede principal de la DEFENSORÍA DEL PÚBLICO DE SERVICIOS DE COMUNICACIÓN AUDIOVISUAL DE LA NACIÓN.

**SEGUNDA - PRECIO:** El precio de la locación por UN (1) año contado desde el día 22 de febrero de 2021 hasta el día 22 de febrero de 2022, se conviene en la suma total de PESOS CUATRO MILLONES SETESCIENTOS SETENTA Y TRES MIL (\$ 4.773.000.-).

El referido importe deberá ser abonado en DOS (2) pagos, siendo éstos semestrales y anticipados. Los respectivos montos y plazos de cumplimiento son los siguientes:

- Primer pago: PESOS DOS MILLONES DOSCIENTOS DIECINUEVE MIL CUATROCIENTOS CUARENTA Y CINCO (\$ 2.219.445.-) dentro de los CUARENTA Y CINCO (45) días corridos de inicio del primer semestre, previa conformidad de la respectiva factura.
- Segundo pago: PESOS DOS MILLONES QUINIENTOS CINCUENTA Y TRES MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y CINCO (\$2.553.555.-) dentro de los CUARENTA Y CINCO (45) corridos de inicio del segundo semestre de locación, previa conformidad de la respectiva factura.



Los pagos se efectivizarán, mediante transferencia a la cuenta bancaria propiedad del “LOCADOR” que éste indique en forma fehaciente y que se encuentre registrada en la Cuenta Única del Tesoro.

Todos los pagos que deban ser realizados como consecuencia del presente contrato serán efectuados en pesos moneda de curso legal.

**TERCERA - PLAZO:** El término de duración del presente Contrato es de DOCE (12) meses, contado a partir del día 22 de febrero de 2021. “LA LOCATARIA” podrá prorrogar el presente contrato en los términos del artículo 12 inciso g) del Decreto Delegado N° 1.023/2001 y de los artículos 12 inciso g) y 183 inciso b) apartado 4 del Reglamento aprobado por la Resolución DPSCA N° 32/2013, comunicándolo en forma fehaciente a “EL LOCADOR” con una antelación mínima de CUARENTA Y CINCO (45) días al vencimiento del término del contrato. De verificarse la circunstancia prevista en el artículo 183 inciso b) apartado 4 “in fine” del referido Reglamento, la misma no se concretará, venciendo en consecuencia el contrato el día 22 de febrero de 2022.

**CUARTA - DESTINO:** “LA LOCATARIA” destinará el bien locado para el funcionamiento de la sede principal de la DEFENSORÍA DEL PÚBLICO DE SERVICIOS DE COMUNICACIÓN AUDIOVISUAL, sin posibilidad alguna de modificar o alterar, en forma total o parcial, el destino pactado. “LA LOCATARIA” será absolutamente responsable por el cumplimiento de las normas sanitarias e impositivas que puedan aplicarse en virtud del destino pactado.

**QUINTA - ESTADO DE USO:** “LA LOCATARIA” manifiesta que ya está en la tenencia del inmueble desde el día 21 de febrero de 2013, fecha de inicio de la relación locativa, momento en el cual recibió la propiedad con todos sus artefactos e instalaciones en funcionamiento, y que se compromete a reintegrarla al vencimiento, en el mismo estado, obligándose a reparar todos los deterioros que fuesen producidos por su culpa, salvo el deterioro natural producido por el uso y el transcurso del tiempo.

“EL LOCADOR” está obligado a mantener a “LA LOCATARIA” en el uso y goce del inmueble locado por todo el tiempo de la locación, absteniéndose de impedir, aminorar o crear dificultades al uso y goce de “LA LOCATARIA”.

“EL LOCADOR” deberá efectuar las reparaciones que exigiere el deterioro del inmueble y de los vicios ocultos de los artefactos e instalaciones, por caso fortuito o fuerza mayor, o el que se causare por la calidad propia del mismo, su vicio o defecto.

“EL LOCADOR” podrá visitar el bien locado dentro del horario laboral, a fin de inspeccionar el estado del mismo y sus accesorios, y verificar el cumplimiento por “LA LOCATARIA” de las obligaciones asumidas mediante el presente contrato. Estas visitas deberán ser realizadas de tal manera que no se perturbe el normal desenvolvimiento de las tareas de “LA LOCATARIA” y previa coordinación con ella.



**SEXTA - OBLIGACIONES DE LA LOCATARIA:** Además de todas aquellas que le correspondan en virtud de las restantes cláusulas o de las normas aplicables al presente contrato, “LA LOCATARIA” asume expresamente las siguientes obligaciones:

- a) Efectuar a su exclusivo costo todas las reparaciones normales y ordinarias que sean consecuencia del uso normal del inmueble de acuerdo a su destino, tendientes a mantener el bien locado en el mismo estado en que lo recibe en este acto;
- b) No efectuar reformas y/o mejoras en el bien locado, ni en sus accesorios, sin el previo y expreso consentimiento por escrito de “EL LOCADOR”;
- c) Quedará a cargo de “LA LOCATARIA” el pago de los servicios de Aguas y Saneamiento, Gas, Electricidad, Telefonía, TV por cable, la tasa de Inmobiliario, Alumbrado, Barrido y Limpieza y conservador de ascensor durante toda la vigencia del contrato, y hasta la legal entrega del inmueble, quien deberá abonarlas puntualmente y poner a disposición del “LOCADOR” los respectivos comprobantes de pago dentro de los DIEZ (10) días del mes siguiente al de pago;
- d) Abonar todos los gastos de reposición, y las correspondientes multas de los servicios interrumpidos o cancelados por falta de pago y/o por cualquier otra causa imputable a “LA LOCATARIA”;
- e) Contratar a su exclusivo cargo un seguro contra incendio del edificio, siendo su beneficiario “EL LOCADOR”, y que cubra asimismo la responsabilidad civil comprensiva de todo riesgo, durante toda la vigencia del contrato y hasta la efectiva restitución del bien locado.

**SÉPTIMA - OBLIGACIONES DEL LOCADOR:** Además de todas aquellas que le correspondan en virtud de las restantes cláusulas o de las normas aplicables al presente contrato, “EL LOCADOR” asume expresamente las siguientes obligaciones:

- a) Conservar el inmueble locado en buen estado, a fin de que “LA LOCATARIA” pueda utilizarlo, y no perturbar el uso pacífico a “LA LOCATARIA”.
- b) Realizar las reparaciones que sean necesarias para subsanar los desperfectos que se originen en la propiedad por caso fortuito o fuerza mayor, o por causas relativas a desperfectos de construcción, filtraciones en paredes y/o techos por vicios ocultos del inmueble locado. Si “EL LOCADOR”, una vez informado fehacientemente de los desperfectos, y de los arreglos que a juicio de la locataria sean necesarios, no los solucionara en un plazo máximo de DIEZ (10) días hábiles, “LA LOCATARIA” tendrá derecho a efectuar los arreglos y descontar el costo de los mismos actualizado del alquiler a pagar en el período siguiente, presentando a “EL LOCADOR” los comprobantes pertinentes.

La presente locación está exenta del I.V.A. de acuerdo al Decreto N° 733/2001.

**OCTAVA - EXIMICIÓN DE RESPONSABILIDAD DEL LOCADOR:** “EL LOCADOR” no será responsable de los daños que experimenten la “LOCATARIA” y/o terceros, incluido el personal de la “LOCATARIA” en sus personas o bienes, como consecuencia del uso por la “LOCATARIA” del



bien locado y/o sus accesorios, y/o sus dependientes y/o terceros y/o de cualquier otra circunstancia, siniestro o evento no imputable al “LOCADOR”.

**NOVENA - CESIÓN DEL CONTRATO:** Queda absolutamente prohibido a la “LOCATARIA” ceder la locación o subarrendar y/o transferir total o parcialmente o dar en comodato el inmueble locado, sea en forma total o parcial, a otras entidades y/o a personas físicas y/o jurídicas.

**DÉCIMA - SELLOS:** Dado que la “LOCATARIA” se encuentra exenta de pagar el impuesto a los sellos, en caso que el presente contrato debiese tributarlo, el “LOCADOR” deberá abonar la parte que le corresponda según normativa vigente.

**DECIMO PRIMERA - DOMICILIOS:** Para todos los efectos emergentes del presente contrato las partes constituyen domicilios en los dispuestos en el presente, en donde serán válidas todas las notificaciones judiciales o extrajudiciales que deban practicarse.

Cualquiera de las partes podrá cambiar el domicilio constituido en cualquier momento, con la sola obligación de que el nuevo domicilio constituido sea dentro del radio de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, y el mismo sea notificado a la otra parte por medio fehaciente. Cualquier cambio de domicilio que no hubiese sido realizado de conformidad con lo anteriormente convenido no será oponible a la otra parte, siendo válidas todas las notificaciones que fueren cursadas al último domicilio que hubiese sido constituido.

**DÉCIMO SEGUNDA- NORMATIVA APLICABLE:** La relación entre las partes se regirá por las disposiciones de las siguientes normas:

- a) El Decreto Delegado N° 1023/2001 (Régimen de Contrataciones del Estado) de la Administración Nacional.
- b) La Resolución N° 32/13 de la DEFENSORÍA DEL PÚBLICO DE SERVICIOS DE COMUNICACIÓN AUDIOVISUAL (Reglamento de compras y contrataciones de obras, bienes y servicios).
- c) El Pliego de Bases y Condiciones Particulares y las Especificaciones Técnicas, correspondientes a la Contratación Directa N° 1/2021 de la DEFENSORIA DEL PÚBLICO DE SERVICIOS DE COMUNICACIÓN AUDIOVISUAL.
- d) La oferta.
- e) La adjudicación.
- f) El presente Contrato.
- g) La Resolución DPSCA N° 82 de fecha 18 de noviembre de 2020, sus complementarias, modificatorias y/o sustitutivas.

Para todo aquello que no se encontrare contemplado en la normativa enumerada anteriormente se aplicarán, con carácter supletorio, las disposiciones del Código Civil y Comercial de la Nación.



*Defensoría del Público de Servicios de  
Comunicación Audiovisual*

Resolución N° 13

**DECIMO CUARTA- JURISDICCIÓN:** Las controversias que se puedan suscitar respecto del presente serán ventiladas ante la Justicia Nacional en lo Contencioso Administrativo Federal, con exclusión de cualquier otro fuero o jurisdicción que pudiera corresponder.

De conformidad se firman DOS (2) ejemplares de un mismo tenor y a un sólo efecto en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, a los \_\_\_\_ días del mes de \_\_\_\_\_ de 2021.