

Buenos Aires,

VISTO

El Expediente N° 115/2022 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, sus modificatorias y,

CONSIDERANDO:

Que por el Expediente citado en el VISTO tramita la Contratación Directa N° 8/2022, enmarcada según lo previsto por lo artículo 25 Inciso d) apartado 3 del Decreto Delegado 1023/2001 y el Artículo 42° apartado 3 y Artículo 45, del Reglamento de Compras y Contrataciones de Obras, Bienes y Servicios, anexo de la Resolución N° 32 de fecha 24 de mayo de 2013 y su modificatoria, tendiente a la Locación de UN (1) inmueble sito en la calle San José N° 278, Unidad Funcional Tres, de la ciudad Autónoma de Buenos Aires, con destino a funcionar como un ANEXO de la Defensoría del Público de Servicios de Comunicación Audiovisual por un período de DOCE (12) meses, con opción a prórroga, conforme con lo establecido en el Pliego de Bases y Condiciones Particulares y las especificaciones técnicas.

Que la presente contratación se propicia en virtud del requerimiento efectuado por el DEPARTAMENTO DE MANTENIMIENTO Y SERVICIOS GENERALES, perteneciente a la DIRECCIÓN DE ADMINISTRACIÓN, dependiente de la DIRECCIÓN GENERAL ADMINISTRATIVA, en el cual se acredita la inexistencia de sustituto conveniente para lo solicitado.

Que, a su vez, esta DEFENSORÍA DEL PÚBLICO DE SERVICIOS DE COMUNICACIÓN AUDIOVISUAL, se encuentra en posesión del inmueble desde el día 06 de septiembre de 2016, fecha de inicio de la relación locativa.

Que lucen agregadas las Especificaciones Técnicas y el Pliego de Bases y Condiciones Particulares que rigieron la presente contratación.

Que obra agregada la Solicitud de Gastos N° 13/2022 que afecta preventivamente un monto de PESOS SETECIENTOS VEINTE MIL (\$720.000), realizada por el DEPARTAMENTO DE PRESUPUESTO de la SUBDIRECCIÓN DE GESTIÓN DE LA ADMINISTRACIÓN FINANCIERA, por lo que el requerimiento cuenta con la partida presupuestaria pertinente.

Que el DEPARTAMENTO DE COMPRAS Y CONTRATACIONES dependiente de la DIRECCIÓN DE ADMINISTRACIÓN realizó la convocatoria, pedido de cotización, publicaciones y difusión correspondientes, de conformidad con lo establecido en los artículos 71, 73 in fine, 76 y 119 inciso c) del mencionado Reglamento de Compras y Contrataciones de Obras, Bienes y Servicios de esta Defensoría del Público.

Que del Acto de Apertura de Ofertas celebrado el día 27 de octubre de 2022 a las 13:00 horas, surge la presentación de la propuesta efectuada por Sr. CARLOS MIGUEL BUSIGNANI (CUIT N° 20-10765514-0), por un total de PESOS SETECIENTOS VEINTE MIL (\$ 720.000,00.-), valor locativo mensual de PESOS SESENTA MIL (\$ 60.000).

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 SESENTA Y UN MIL (\$ 61.000).

Que el DEPARTAMENTO DE COMPRAS Y CONTRATACIONES dependiente de la SUBDIRECCIÓN DE LA GESTIÓN DE ADMINISTRACIÓN FINANCIERA indicó que el valor ofrecido en la presente contratación es inferior a dicha tasación en menos de uno con sesenta y siete por ciento (1.67%), concluyendo que el mismo resulta razonable y acorde a los intereses de esta Defensoría.

Que, por otro lado, el DEPARTAMENTO DE MANTENIMIENTO EDIFICIO Y SERVICIOS GENERALES, realizó la evaluación técnica del inmueble ofertado concluyendo que el mismo resulta adecuado a los fines propuestos por ésta Defensoría.



Que el DEPARTAMENTO DE COMPRAS Y CONTRATACIONES, dependiente de la SUBDIRECCIÓN DE LA GESTIÓN DE ADMINISTRACIÓN FINANCIERA, recomendó adjudicar la presente contratación a la oferta presentada por CARLOS MIGUEL BUSIGNANI (C.U.I.T. N° 20- 10765514-0) por la suma de PESOS SETECIENTOS VEINTE MIL (\$720.00), por cumplir en un todo con el Pliego de bases y condiciones que rige el llamado y ser económicamente conveniente a los intereses de esta Defensoría del Público.

Que la DIRECCIÓN LEGAL Y TÉCNICA ha tomado la intervención de su competencia.

Que la presente medida se dicta en uso de las facultades conferidas por el Artículo 25° inciso b) del Anexo I, Artículo 2° y su Anexo II de la Resolución DPSCA N° 32/2013 y modificatorias.

Por ello,

LA DIRECTORA GENERAL ADMINISTRATIVA

DISPONE:

ARTICULO 1º: Apruébase lo actuado para la Contratación Directa por adjudicación simple por exclusividad N°8/2022, enmarcada según lo previsto por el artículo 25° Inciso d) apartado 3 del Decreto Delegado 1023/2001 y el Artículo 42° apartado 3 y Artículo 45°, del Anexo I de la Resolución DPSCA N° 32 de fecha 24 de mayo de 2013 y modificatorias, tendiente a la Locación de UN (1) inmueble sito en la calle San José N° 278, Unidad Funcional Tres, de la ciudad Autónoma de Buenos Aires, con destino a funcionar como un ANEXO de la DEFENSORÍA DEL PÚBLICO DE SERVICIOS DE COMUNICACIÓN AUDIOVISUAL, por un período de DOCE (12) meses, con opción a prórroga, conforme con lo establecido en el Pliego de Bases y Condiciones Particulares y en sus Especificaciones Técnicas.

ARTÍCULO 2º: Adjudicase la presente contratación a CARLOS MIGUEL BUSIGNANI (C.U.I.T. N° 20-10765514-0) por un monto total de PESOS SETECIENTOS VEINTE MIL (\$720.00), por



cumplir en un todo con el Pliego de Bases y Condiciones que rige el llamado y ser económicamente conveniente a los intereses de esta Defensoría del Público.

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

ARTÍCULO 4º: El gasto derivado del cumplimiento de la presente medida, será atendido con cargo a las partidas presupuestarias del Programa 36 del SAF 346 de esta DEFENSORÍA DEL PÚBLICO DE SERVICIOS DE COMUNICACIÓN AUDIOVISUAL.

ARTÍCULO 5º: Regístrese, comuníquese, notifíquese, pase al DEPARTAMENTO DE COMPRAS Y CONTRATACIONES dependiente de la SUBDIRECCIÓN DE LA GESTIÓN DE ADMINISTRACIÓN FINANCIERA para la intervención de su competencia y oportunamente archívese.

DISPOSICIÓN N° 25

María de los Angeles Marcheschi  
Directora General Administrativa

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 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 Marchesch, DNI N° 21.986.951, conforme, facultades establecidas en Anexo II de la Resolución DPSCA N° 32/2013 y modificatoria, Resolución DPSCA N° 96/2021, 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 por adjudicación Simple por Exclusividad N° 8/2022, 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 San José N° 278, Unidad Funcional Tres, de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, con una superficie propia total de 37 metros 47 decímetros cuadrados, de un edificio afectado al sistema de propiedad horizontal (Consortio San José 270/274/278), que se destina como ANEXO de la DEFENSORÍA DEL PÚBLICO DE SERVICIOS DE COMUNICACIÓN AUDIOVISUAL.

**SEGUNDA - PRECIO:** El precio, por los DOCE (12) MESES de esta locación, se conviene en la suma total de PESOS SETECIENTOS VEINTE MIL (\$720.000.-). El referido importe deberá ser abonado por la LOCATARIA al LOCADOR de la siguiente manera: dentro de los DIEZ (10) días de inicio de cada período, previa conformidad de las respectivas facturas. Los mismos serán anticipados, parciales, iguales y trimestrales.

Los pagos se efectivizarán, mediante transferencia a la cuenta bancaria propiedad del LOCADOR que éste indique en forma fehaciente y 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, contados a partir de la firma del presente contrato, con opción a prórroga.

**CUARTA - DESTINO:** La LOCATARIA destinará el bien locado para el funcionamiento como área complementaria logística de parte 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, impositivas, etc., 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 06 de setiembre de 2016, 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.

Las partes manifiestan que la propiedad se encuentra libre de deudas, con todos sus artefactos e instalaciones en funcionamiento, debiendo reintegrarla al vencimiento del contrato en el mismo estado, obligándose “LA LOCATARIA” 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 aplicadas 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 que lo recibió conforme lo estipulado en el primer párrafo de la cláusula quinta.
- 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, Electricidad, Telefonía, TV por cable, y la tasa de Inmobiliario, Alumbrado, Barrido y Limpieza 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.
- f) La LOCATARIA declara y garantiza que, a la fecha, no existen deudas, de luz eléctrica, telefonía, cable, y/o ABL pendientes.

**SÉPTIMA - OBLIGACIONES DEL LOCADOR:** Además de todas aquellas que le correspondan en virtud de las restantes cláusulas o de las normas aplicadas 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 soluciona 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 la LOCADORA los comprobantes pertinentes.
- c) Quedarán a cargo del LOCADOR el pago de las expensas ordinarias y extraordinarias que pudieran corresponder si la propiedad fuera propiedad horizontal. También corresponderán al locador las tasas, contribuciones, impuestos, o gravámenes, de cualquier naturaleza que fueran, existentes o a crearse, salvo aquellos que obedecieran al uso que al inmueble le diera la LOCATARIA, a excepción de lo detallado en la cláusula sexta inciso c).

La presente locación está exenta del I.V.A. de acuerdo al Decreto PEN 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.

**DECIMA – RESCISIÓN POR PARTE DE LA DEFENSORÍA:** El organismo podrá rescindir el contrato por causas fundadas en razones de oportunidad, mérito o conveniencia, notificando al locador con antelación no inferior a los SESENTA (60) días corridos, sin que ello genere derecho a indemnización alguna.

**DÉCIMA PRIMERA - 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 SEGUNDA- 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 TERCERA- NORMATIVA APLICABLE:** La presente contratación queda sometida a las disposiciones previstas en el Artículo 2 del Pliego de Bases y Condiciones Particulares y las Especificaciones Técnicas correspondientes a la Contratación Directa por Adjudicación Simple por exclusividad N° 8/2022.

**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 noviembre de 2022.