



Ministerio Público de la Defensa
Defensoría General de la Nación

Resolución DGN

Número: RDGN-2021-754-E-MPD-DGN#MPD

CIUDAD DE BUENOS AIRES

Viernes 18 de Junio de 2021

Referencia: EX-2021-00004583-MPD-DGAD#MPD

VISTO: el Expediente EX-2021-00004583-MPD-DGAD#MPD; la “*Ley Orgánica del Ministerio Público de la Defensa N° 27.149*” (en adelante LOMPD), el “*Régimen para la Adquisición, Enajenación y Contratación de Bienes y Servicios del Ministerio Público de la Defensa*” (en adelante RCMPD), el “*Pliego Único de Bases y Condiciones del Ministerio Público de la Defensa*” (en adelante PCGMPD) –ambos aprobados por RDGN-2019-1484-E-MPDDGN#MPD–, el “*Manual de Procedimientos para la Adquisición, Enajenación y Contratación de Bienes y Servicios del Ministerio Público de la Defensa*” aprobado por Resolución DGN N° 980/11 (en adelante “Manual”) y modificatorias –conforme los alcances establecidos en el punto V de la RDGN-2019-1484-E-MPD-DGN#MPD– el “*Pliego de Bases y Condiciones Particulares*” (en adelante PBCP) –aprobado por RDGN-2019-1761-E-MPD-DGN#MPD - y demás normas aplicables; y

CONSIDERANDO:

I.- Que en el expediente de referencia tramita la Licitación Pública N° 33/2019 tendiente a la locación de uno o varios inmuebles destinados a dependencias de este Ministerio Público de la Defensa.

En este estado del procedimiento, corresponde expedirse respecto de las presentaciones efectuadas por el Colegio de Escribanos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (IF-2021-00017138-MPD-DGAD#MPD, IF-2021-00031035-MPD-SGAF#MPD e IF-2021-00033299-MPD-DGAD#MPD).

En consecuencia se torna necesario que, en forma previa, se realice una breve descripción de los antecedentes que sirven de base al presente acto.

I.1.- Mediante RDGN-2021-236-E-MPD-DGN#MPD de fecha 10 de marzo de 2021, se aprobó la Licitación Pública N° 33/2019, y se resolvió adjudicar la presente contratación a la firma "COLEGIO DE ESCRIBANOS DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES" (OFERTA N° 1) por la suma total de pesos ochenta y dos millones quinientos mil (\$ 82.500.000,00.-).

I.2.- Con posterioridad, el Colegio de Escribanos efectuó una presentación de fecha 31 de marzo de 2021,

mediante la cual realizó una serie de consideraciones en relación al proyecto de contrato de locación a suscribir (IF-2021-00017138-MPD-DGAD#MPD).

Así, señaló en primer lugar, que “...*existe un error en su cláusula **SEGUNDA** en la consignación de las fechas de inicio y finalización de la relación contractual, siendo que el contrato debería regir desde el 21/12/2019 al 20/12/2022, habida cuenta que el contrato anterior venció en 2019 y que el LOCATARIO continúa ocupando el inmueble desde ese momento*”.

En segundo término, expresó que sabiendo que el locatario ya se encuentra en uso del inmueble de la locación, la cláusula séptima del contrato debería expresar “*El LOCATARIO ha recibido oportunamente 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*”.

I.3.- Luego, el día 2 de junio de 2021, el Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires, efectuó una nueva presentación, la cual se encuentra embebida en el IF-2021-00031035-MPD-SGAF#MPD.

En dicha presentación, el organismo mencionado solicitó se le reconozcan los mayores costos que se han producido respecto al precio objeto de la presente locación.

Así, señaló que debido a circunstancias que le resultan ajenas, se demoró el trámite de la licitación pública instrumentada con el fin de alquilar el inmueble del que resultan ser propietarios. En este sentido, expuso que han tomado conocimiento que durante los meses de marzo a diciembre de 2020 el Tribunal de Tasaciones no funcionó, y que ello demoró el procedimiento de selección.

En razón de dicha demora y en virtud del incremento inflacionario registrado desde noviembre de 2020, solicitaron se les reconozca desde el 20 de noviembre de 2019 el canon mensual de \$1.500.000 (pesos un millón quinientos mil) previsto en la licitación pública para el primer año, y además se reconozca a partir del segundo año, -es decir a partir del 20 de noviembre de 2020-, el canon mensual previsto de \$2.225.000 (pesos dos millones doscientos veinticinco mil); y desde el 20 de noviembre de 2021 se abone el canon de \$3.150.000 (pesos tres millones ciento cincuenta mil) para el último año.

I.4.- En virtud de las presentaciones efectuadas por el Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires, la Oficina de Administración General y Financiera se expidió mediante IF-2021-00031035-MPD-SGAF#MPD.

En primer lugar, explicó que existe un error material en la segunda presentación realizada por el organismo, respecto del vencimiento de la relación locativa, que acorde surge del contrato oportunamente suscripto sucedió el 20 de diciembre de 2019.

Agregó que tal como surge de las presentes actuaciones, en el mes de julio de 2019 se dio inicio al proceso licitatorio necesario para buscar un nuevo inmueble, o eventualmente, renovar el alquiler vigente.

Señaló que dicho procedimiento fracasó en un primer llamado, gestionándose un segundo llamado para el cual se fijó el día 24 de enero de 2020 como fecha de apertura de ofertas.

En el marco del procedimiento licitatorio llevado a cabo, el día 27 de abril de 2020 se preadjudicó la contratación al Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires.

Indicó que previo a ello, y con el fin de acelerar los tiempos, el 27 de febrero de 2020 (semanas antes del inicio del ASPO), se solicitó la intervención del Tribunal de Tasaciones de la Nación para establecer el canon locativo.

Expuso que *“Ya entrada la pandemia, informaron que hasta tanto se mantuvieran las restricciones de público conocimiento, no realizarían relevamientos de inmuebles. Ante la continuidad del ASPO y la imposibilidad legal de recurrir a otro organismo, el Tribunal ofreció como alternativa que nos hiciéramos cargo de los relevamientos técnicos y fotográficos”*. En este sentido, indicó que la administración efectuó un relevamiento fotográfico de las oficinas, las cuales fueron enviadas al Tribunal junto con las planillas técnicas.

Señaló que el *“...08 de febrero de 2021, casi 12 meses después de presentada la solicitud, recibimos la tasación, que estableció el valor mensual del alquiler en pesos cinco millones trescientos treinta y tres mil (\$ 5.333.000)”*.

Expresó que en este contexto, con la premura del caso, se resolvió adjudicar la contratación con fecha 10 de marzo de 2021.

Asimismo, explico que *“...durante todo este período, se ha continuado en la ocupación del inmueble, y se continuó pagando hasta el mes marzo de 2021 el último canon vigente, de \$ 1.070.000 por mes, mediante la modalidad de legítimo abono”*.

Concluyo que la demora en la resolución del expediente, obedeció a factores imprevistos y ajenos tanto a este organismo como al oferente *“...siendo que en un escenario normal hubiéramos estado en condiciones de adjudicar en el mes de mayo de 2020”*.

Entendió razonable el planteo introducido por el Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires, en tanto los cánones a abonar se encontrarían desactualizados en razón de la inflación, que para el periodo noviembre de 2019/abril del 2021, alcanzo según el INDEC el 54%.

Concluyó, finalmente, que teniendo presente el alto costo que implicaría una eventual mudanza, resulta conveniente, desde un punto de vista económico-financiero, abonar las diferencias que correspondan desde el vencimiento del contrato anterior (21/12/2019) hasta la firma del nuevo acuerdo, conforme el valor mensual ofertado para el primer año de contrato de pesos 1.500.000 por mes. Y, para lo sucesivo, propuso se abone acorde lo previsto en la oferta para los dos últimos años de contrato, 2.225.000 y 3.150.000 pesos por mes, respectivamente.

I.5.- La Asesoría Jurídica tomó la intervención de su competencia y se expidió mediante IF-2021-00031989-MPD-AJ#MPD, así como en la intervención que precede al presente acto administrativo.

En este contexto, el órgano de asesoramiento jurídico consideró razonable hacer lugar al reconocimiento de los mayores costos generados desde la fecha del acto de preadjudicación, esto es, a partir del 27 de abril de 2020. Ello, en razón de ser la preadjudicación el primer acto inequívoco mediante el cual esta Defensoría

General manifestó su voluntad de contratar con el Colegio de Escribanos de la ciudad de Buenos Aires.

Así las cosas, entendió razonable reconocer las diferencias existentes entre lo efectivamente abonado (mediante el procedimiento de legítimo abono) y el canon ofertado para el primer año -es decir \$ 1.500.000.-, respecto de los periodos comprendidos entre el 27 de abril de 2020 al 26 de abril de 2021.

Por lo demás, consideró que la Orden de Compra que se emita y el posterior contrato de locación a suscribir, debería contemplar un periodo total de 24 meses, contados a partir del 27 de abril de 2021, abonándose los cánones previstos por el organismo contratante para el segundo y tercer año de locación. Es decir, del 27 de abril de 2021 al 26 de abril de 2022 un canon mensual de \$ 2.225.000 y del 27 de abril de 2022 al 26 de abril de 2023 un canon mensual de \$ 3.150.000.

I.6.- Que el Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires prestó la debida conformidad al criterio propiciado por los órganos intervinientes (IF-2021-00033299-MPD-DGAD#MPD).

II.- Tal y como se desprende de los considerandos que preceden, la Asesoría Jurídica de esta Defensoría General de la Nación tomó la intervención de su competencia en los términos del artículo 18 del “Manual” y no formuló objeciones de índole legal respecto de la emisión del presente acto administrativo en los términos expuestos.

III.- En virtud de todo lo expuesto, corresponde proceder al dictado de un acto administrativo mediante el cual se reconozcan bajo el procedimiento de legítimo abono las diferencias abonadas por tal concepto en el Expediente EX-2020-00029301-MPD-DGAD#MPD y el monto ofertado para el primer año en concepto de canon locativo, por el período comprendido entre el 27 de abril de 2020 y el 26 de abril de 2021 y se emita la orden de compra por los 24 meses restantes desde el 27 de abril de 2021 al 26 de abril de 2023, teniendo en consideración el canon locativo para el segundo y tercer año de contrato.

Por ello, y en uso de las atribuciones conferidas por el artículo 35 de la Ley N^a 27.149, en mi carácter de Defensora General de la Nación;

RESUELVO:

I.- RECONOCER las diferencias existentes entre lo oportunamente abonado al Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires (mediante el procedimiento de legítimo abono) y el canon ofertado para el primer año -es decir \$ 1.500.000.-, respecto de los periodos comprendidos entre el 27 de abril de 2020 al 26 de abril de 2021.

II. EMITIR la Orden de Compra por los 24 meses restantes, contados a partir del 27 de abril de 2021, abonándose los cánones previstos por el organismo contratante para el segundo y tercer año de locación. Es decir, del 27 de abril de 2021 al 26 de abril de 2022 un canon mensual de \$ 2.225.000 y del 27 de abril de 2022 al 26 de abril de 2023 un canon mensual de \$ 3.150.000.

III.- AUTORIZAR al Departamento de Compras y Contrataciones a emitir la respectiva Orden de Compra, de conformidad con lo dispuesto en el punto II de la presente resolución.

IV.- DISPONER que el presente gasto se impute a las partidas presupuestarias que legalmente

correspondan.

V.- COMUNICAR a la firma adjudicataria el contenido de la presente resolución. Regístrese, publíquese y para su conocimiento y prosecución del trámite, remítase al Departamento de Compras y Contrataciones y a la Oficina de Administración General y Financiera. Cumplido, archívese.

Digitally signed by MARTÍNEZ Stella Maris
Date: 2021.06.18 18:41:39 ART
Location: Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Stella Maris Martinez
Defensor/a General de la Nación
Defensoría General de la Nación
Ministerio Público de la Defensa

Digitally signed by GDEMPD
Date: 2021.06.18 18:41:43 -03:00