



MUNICIPALIDAD DE SAN CARLOS DE BARILOCHE
RÍO NEGRO
DEFENSORÍA DEL PUEBLO

RESOLUCIÓN N° DPB:0000011/2023

VISTO: la necesidad de aprobar el Convenio de Prórroga de Contrato de Locación del inmueble ubicado en Quaglia 740 de nuestra ciudad, Resolución 213-DP-2013, Resolución DPB-123-2017, Resolución DPB-0004-2020 y Resolución DPB-0000011/2022, y;

CONSIDERANDO:

- Que el actual Intendente Municipal Ing. Enrique Gustavo Gennuso (DNI 13.172.873) y Matilde Leonor Cueto (DNI 6.180.824), han suscripto un convenio de prórroga de contrato de locación del inmueble el día 01 de Agosto de 2023 por el término de 12 meses del 01/08/2023 al 31/07/2024.
- Que la Defensoría del Pueblo de San Carlos de Bariloche funciona en las actuales instalaciones desde que se firmara el primer contrato locación y que se aprobara mediante la **Resolución 213-DP-2013** con la suscripción entre la Intendenta Municipal Lic. Maria Eugenia Martini (mandato cumplido) y la firma "Cueto Sociedad de Hecho". Dicho contrato tuvo una duración de 48 meses: del 01/08/2013 al 31/07/2017 y tuvo como fin dotar a la Defensoría del Pueblo de oficinas ya que en Mitre 86 donde funcionaba anteriormente, no existían condiciones mínimas de accesibilidad.
- Que al operarse el vencimiento del contrato detallado en el párrafo anterior y teniendo en cuenta que ante la escasez de edificios municipales, se debió gestionar una nueva contratación a pocos meses de asumir la nueva Defensora del Pueblo de San Carlos de Bariloche, Dra. Beatriz Teresa Oñate designada según Ordenanza 2855-CM-17, se resuelve volver a firmar un nuevo contrato con la misma parte locadora en el mismo edificio.
- Que, el Intendente Municipal Ing. Enrique Gustavo Gennuso y la Firma "Cueto Sociedad de Hecho" suscribieron un nuevo Contrato de Locación por el término de 36 meses desde 01/08/2017 al 31/07/2020, aprobado por **Resolución DPB-123-2017**
- Que al operarse el vencimiento del contrato de locación del párrafo anterior y manteniéndose la circunstancia de no contar con edificio propio y la falta de un edificio municipal, se debió gestionar una prórroga del contrato de alquiler en un contexto difícil para la ciudad y particularmente para Bariloche. En referencia al mismo es dable mencionar que se encontraban vigentes las medidas dictadas por el Gobierno Nacional a través de sucesivos Decretos de Necesidad y Urgencia que limitaban la movilidad de las personas como medidas preventivas de contagio de la enfermedad Covid-19, declarada como pandemia.
- Que fue así como se suscribió una primera prórroga del segundo contrato de locación entre las mismas partes aprobado por **Resolución DPB-004-2020** por el término de 24 meses desde el 01/08/2020 al 31/07/2022.

- Que el 4 de junio de 2021, por Ordenanza 3227-CM-2021, fui designada Defensora del Pueblo de San Carlos de Bariloche y para darle continuidad al funcionamiento de la Institución, a pocos
"1983-2023.40 años de Democracia ininterrumpida"



meses de que la comunidad iba saliendo del aislamiento preventivo obligatorio y se tomaban medidas sanitarias como la vacunación, comencé las tratativas de una nueva prórroga del contrato del alquiler.

- Que por tal razón se suscribió una segunda prórroga del segundo contrato de locación entre las mismas partes aprobado por **Resolución DPB-000011-2022** por el término de 12 meses desde el 01/08//2022 al 31/07/2023.
- Que la decisión de continuar en el edificio y gestionar la prórroga respondió a los siguientes beneficios:
 - El inmueble permite a la Institución cumplir con el objetivo que desde siempre se propuso y es una “Defensoría de puertas abiertas”, lo que implica un inmueble accesible a las personas de nuestra ciudad, con doble ingreso para facilitarles el acceso las personas con movilidad reducida.
 - El edificio de Quaglia 740 es una vivienda en planta baja, con varias dependencias y espacios comunes, con posibilidades de readecuar las oficinas en función de las necesidades y la demanda de atención personalizada y con un amplio jardín que permite realizar actividades al aire libre y con modalidad taller.
 - También, que la ciudadanía identificaba fácilmente el edificio por la masiva información de su ubicación transmitida a través de folletería, sitio web, redes sociales, etc.
- Que además de los beneficios detallados en los párrafos anteriores, como es de público y notorio, a la escasez de inmuebles para funcionar como oficinas del estado municipal, se suma la de propiedades para alquilar en San Carlos de Bariloche. Esta circunstancia es en gran parte debido a la discusión sobre la el análisis de la Ley de Alquileres (27.551), norma sancionada por el Congreso en el 2020. Desde entonces, distintos bloques partidarios plantean críticas a la ley vigente siendo los puntos de conflicto: el plazo vigente, los usos de la propiedad que los convierte en un bien meramente especulativo sin poder intervención del Estado para garantizar el acceso a la vivienda, entre otros.
- Que desde el mes de mayo de 2022 fecha en que tuvieron tratamientos en la Comisión de Legislación General distintos proyectos de reforma de la Ley de alquileres donde fueron escuchados un centenar de representantes de inquilinos y propietarios ¹ no se llevó al recinto el tema y es por ello, que la ley vigente sigue trayendo discusiones y las expectativas que en lo inmediato, se convoque a una sesión extraordinaria para el tratamiento del tema.
- Que en el ámbito local, la Defensoría del Pueblo de Bariloche se ha involucrado en la temática que sobre todo, aqueja a la comunidad bariloche. Es por ello que frente al Proyecto de Ordenanza 501/22 ² y siendo invitada a participar de la Comisión de Gobierno y Legales del Concejo Municipal donde se trataba la propuesta, expuse sobre las dificultades que atraviesa la ciudadanía para acceder a una alquiler de vivienda permanente en la Ciudad que recibe tanta afluencia turística ³. Además, llevé propuestas y estadísticas del Servicio de Mediación Comunitaria que funciona bajo mi órbita con el fin de llevar la voz de la ciudadanía al recinto.
- Que continuando con el trabajo defensorial y aportando más datos a la temática, se elaboraron tres documentos de trabajo: el primero da a conocer las actuaciones realizadas y resultados en la temática de alquileres desde los inicios de la gestión, con el objetivo de transparentar el trabajo que viene realizando en la temática ⁴; en el segundo se aborda la normativa, la doctrina y los

¹ https://www.hcdn.gob.ar/prensa/noticias/2022/noticias_1772.html

² <https://concejobariloche.gov.ar/proyectos//PROYECTO%20501-22%20CREA%20CONSEJO%20LOCAL%20DE%20ALQUILER%20DE%20VIVIENDA%20PERMANENTE.pdf>

³ <https://www.defensoriabariloche.gov.ar/la-dpb-detalla-el-informe-de-intervencion-frente-a-la-tematica-de-alquileres-y-una-propuesta-de-posible-solucion-en-la-comision-de-gobierno-y-legales-del-concejo-municipal/>

⁴ <https://www.defensoriabariloche.gov.ar/primer-documento-sobre-actuaciones-de-la-dpb-sobre-alquileres/>



antecedentes de los contratos de alquiler antes y después de la Ley 27.551 (nueva ley de alquileres) ⁵ y en el tercero se detallan las acciones y herramientas que utiliza la Institución para abordar la problemática de los alquileres permanentes para vivienda familiar en San Carlos de Bariloche, como así también las propuestas que fueron surgiendo de diferentes mesas y espacios de trabajo durante el último período⁶

- Que desde el primer mandato del Defensor del Pueblo de San Carlos de Bariloche (año 2009), el formato de la contratación de los sucesivos inmuebles (Gallardo y Palacios, Mitre 86 y Quaglia 740) han sido suscriptos en forma directa por la Intendencia, respondiendo siempre a los valores del mercado que permite concluir que están resguardando los intereses colectivos y los recursos públicos (Ordenanza 257-C-89) .
- Que según puede observarse en la secuencia de contratos firmados con anterioridad, la repetición de la modalidad adoptada que en ningún caso se apartó de la normativa vigente, se configura en esta nueva prórroga en lo establecido en el artículo 2 de la Ordenanza 257-C-89 g) que establece *“Cuando se trateñ de bienes o servicios de notoria escasez en el mercado, debidamente comprobada y demostrada”*.
- Que es necesario garantizar la continuidad institucional y es por ello que luego de analizar la posibilidad de suscribir una nueva prórroga continuando con la locación del citado inmueble, se tuvieron en cuenta las siguientes circunstancias:
 - La accesibilidad antedicha, la identificación de la ciudadanía con el edificio a lo largo de los años de su implantación, la nuevas condiciones en cuanto al monto y el plazo de duración.
 - Las refacciones que por el buen uso y el paso del tiempo debieron hacerse al edificio los últimos meses del año 2022 y las que se proyectan para el período de prórroga que comienza.
- Que en función del análisis realizado y consensuado con la parte locadora “Matilde Leonor Cueto (DNI 6.180.824)”, se resuelve que es beneficioso para la continuidad de la Defensoría del Pueblo de San Carlos de Bariloche, prorrogar por 12 meses la locación, manteniéndose las mismas cláusulas y condiciones que las pactadas en el contrato original que no fueran expresamente modificadas en esta última prórroga.
- Que el 31 de octubre de 2007 fue promulgada la Ordenanza 1749-CM-2007 de creación de la Defensoría del Pueblo de San Carlos de Bariloche y que en el 2023, la Institución cumplirá 16 años. Consideramos que es necesario un edificio propio que cumpla con las condiciones que mantiene actualmente con respecto a la accesibilidad e identidad ciudadana, que se pueda mejorar todo lo que sea posible y que de esta manera, no se vea afectado el presupuesto asignado las erogaciones en cánones locativos. A esa labor se sigue abocando la actual Defensora del Pueblo de San Carlos de Bariloche desde el comienzo de su actual gestión.
- Que por ello y a los fines administrativos, es necesario aprobar el convenio de prórroga de contrato de locación celebrado entre el Intendente Municipal Enrique Gustavo Gennuso y “Matilde Leonor Cueto (DNI 6.180.824)” que tiene como objeto el inmueble ubicado en Quaglia 740 de nuestra ciudad y donde funciona actualmente la Defensoría del Pueblo de la Ciudad de San Carlos de Bariloche.
- Que por ello, y en uso de las atribuciones conferidas por la Carta Orgánica Municipal de San Carlos de Bariloche, artículos 76, 77, 78 y 79, y en Ordenanza 1749-CM-07.

5 <https://www.defensoriabariloche.gob.ar/segundo-documento-de-las-actuaciones-de-la-dpb-sobre-alquileres/>

6 <https://www.defensoriabariloche.gob.ar/tercer-documento-de-la-dpb-sobre-alquileres/>

“1983-2023.40 años de Democracia ininterrumpida”



LA DEFENSORÍA DEL PUEBLO DE SAN CARLOS DE BARILOCHE

RESUELVE:

ARTICULADO:

1. **APROBAR;** EL CONVENIO DE PRÓRROGA DE CONTRATO DE LOCACIÓN del inmueble sito en calle Quaglia 740 de esta ciudad (NC 19-2E-171-18C) celebrado entre el Intendente Municipal Ingeniero Enrique Gustavo Gennuso (DNI 13.172.873) y "Matilde Leonor Cueto (DNI 6.180.824)" descripto en los considerandos de la presente resolución.
2. **REMÍTASE** copia del contrato referido al Tribunal Contralor, haciendo saber que la presente se emite en la fecha atento que la suscripción del mismo por parte de la propietaria del inmueble y el pago de los sellos correspondientes se dio en legal tiempo y forma.
3. **DAR** a conocimiento a las áreas correspondientes.
4. La presente resolución será refrendada por la Asesora Letrada de la Defensoría del Pueblo Dra. Graciela Noemi Klein
5. Dese al Registro Oficial. Cumplido, archívese

San Carlos de Bariloche, 10 de Agosto de 2023



GRACIELA NOEMI KLEIN
Asesora Letrada
Defensoría del Pueblo de Bariloche


ANALÍA WOŁOSZCZUK
Defensora del Pueblo
San Carlos de Bariloche
ORD. 3227-CM-21