



Poder Judicial de la Ciudad de Buenos Aires
Consejo de la Magistratura

“2021. Año del Bicentenario de la Universidad de Buenos Aires”

CONTRATO DE LOCACIÓN

Avenida Córdoba Nros. 972/982

Entre la firma AVENIDA CORDOBA 972 S.R.L. (CUIT 30-60996350-2), representada en este acto por el Señor Leonardo Gabriel CAMIÑO GARCÍA., D.N.I. N° 21.480.793, en su carácter de socio gerente dicha sociedad, con personería acreditada para este acto y conforme consta en el TEA N° A-01-00025527-7/2021-0, con domicilio en la Avenida Córdoba N° 972, de esta Ciudad Autónoma, en adelante denominada “LA LOCADORA”, por una parte, y la SECRETARÍA DE ADMINISTRACIÓN GENERAL Y PRESUPUESTO del CONSEJO DE LA MAGISTRATURA de la C.A.B.A. (quien detenta el ejercicio de las competencias y facultades de administración general que involucren al MINISTERIO PÚBLICO en su conjunto), representada en este acto por la Dra. Clara María VALDEZ (D.N.I. N° 31.253.142), en el marco de la Resolución Presidencia N° 1179/2021 y del artículo 35 de la Ley N° 31 (texto consolidado según Ley N° 6.347), con domicilio en la Avenida Julio A. Roca N° 530, piso 8°, de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, en adelante “LA LOCATARIA”, por la otra parte, conformando ambas “LAS PARTES”, han convenido la celebración del presente Contrato de Locación que se regirá por las cláusulas y condiciones que seguidamente se detallarán.

PRIMERA: OBJETO. LA LOCADORA da en locación y LA LOCATARIA toma en ese carácter, las Unidades Funcionales Nros. 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 y 10 -representando todas ellas una superficie total de 3216.12 metros cuadrados- ubicadas en los pisos 3°, 4°, 5°, 6°, 7°, 8°, 9° y 10° del edificio situado en la Avenida Córdoba Nros. 972 y 982 de esta Ciudad Autónoma (nomenclatura catastral: circunscripción 14; Sección 5; manzana 74; parcela 11, Matrículas FR 14.3060/3/4/5/6/7/8/9/10), además de veinticuatro (24) espacios guardacoches no determinados ubicados en el 2° Piso.

SEGUNDA: PLAZO. LAS PARTES fijan el plazo de duración del presente Contrato en TREINTA Y SEIS (36) meses, contados a partir del día 29 de diciembre de 2021 y hasta el 28 de diciembre de 2024, ambos días inclusive.

El presente Contrato vencerá en forma automática, sin necesidad de interpelación alguna, por el mero cumplimiento del término acordado, obligándose LA LOCATARIA a restituir a LA LOCADORA los bienes objeto de la presente locación al vencimiento del plazo respectivo.

TERCERA: PRÓRROGA. LA LOCATARIA podrá optar por prorrogar el presente contrato de locación administrativa, al vencimiento del plazo originariamente pactado, por un período más, igual o menor al inicial -TREINTA Y SEIS (36) meses-, significando la simple continuidad de la ocupación el ejercicio de ese derecho.

CUARTA: PRECIO. El canon locativo mensual correspondiente a los primeros CATORCE MESES (14) meses de contrato, se fija en la suma de PESOS CINCO MILLONES CINCO MIL SETECIENTOS VEINTIOCHO (\$5.005.728), por todo concepto; conviniendo las partes su cancelación en un pago por adelantado -previa presentación de la factura correspondiente y la integración de la contragarantía prevista en el artículo 92, inciso c), de la Ley N° 2.095 (texto consolidado por la Ley N° 6.347)- por la suma de PESOS SESENTA MILLONES SESENTA Y OCHO MIL SETECIENTOS TREINTA Y SEIS (\$60.068.736), en concepto del pago de DOCE (12) meses, y eximiendo LA LOCADORA a LA LOCATARIA del pago dos meses de alquiler.

Asimismo, respecto de los alquileres del mes quince (15) en adelante, así como los derivados de su eventual prórroga, las partes acuerdan negociar el valor correspondiente -con anterioridad al cumplimiento de cada período anual- dentro del margen establecido con relación a la tasación prevista en la Reglamentación de la Ley N° 2.095, aprobada por Resolución CM N° 276/2020 y sus modificatorias y/o la reglamentación que en el futuro la reemplace.

A su vez, se deja constancia que LA LOCATARIA se encuentra exceptuada de la alícuota del Impuesto al Valor Agregado en virtud de lo dispuesto por el Artículo 7°, inciso h), apartado 22 de la Ley de I.V.A.

QUINTA: ESTADO DEL BIEN - RESTITUCIÓN. LA LOCATARIA declara haber visitado el inmueble objeto de la presente locación y recibe aquél en las condiciones en que se encuentra, obligándose a restituirlo en las mismas condiciones en que lo recibe, salvo aquellas mejoras, modificaciones o adecuaciones que se realizaren de conformidad a la autorización convenida en la Cláusula Sexta y los deterioros producidos por el buen uso y la acción del tiempo.

SEXTA: MEJORAS. LA LOCADORA autoriza a LA LOCATARIA a realizar las mejoras, modificaciones o adecuaciones que necesite para el destino del establecimiento. Las que efectúe en estos términos quedarán a la finalización de la locación en beneficio de la propiedad, sin que ello le genere el derecho de requerir indemnización o compensación directa o indirecta de ninguna naturaleza.



Poder Judicial de la Ciudad de Buenos Aires
Consejo de la Magistratura

“2021. Año del Bicentenario de la Universidad de Buenos Aires”

SÉPTIMA: DESTINO. LA LOCATARIA destinará el inmueble para el funcionamiento de dependencias del Ministerio Público del Poder Judicial de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

OCTAVA: OBLIGACIONES Y DERECHOS 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 y gastos derivados del uso habitual del inmueble y que fueran necesarios a fin de mantener los bienes locados y sus accesorios, en el mismo estado en que se los recibe.
- b) Respetar y hacer respetar y cumplir estrictamente las disposiciones y reglas generales que se establezcan en el futuro para los bienes locados, como así también cualquier otra disposición y/o regla que con carácter general establezca para el bien locado LA LOCADORA y/o la Administración que eventualmente ella designe, siempre que no contradigan las cláusulas del presente Contrato.
- c) Respetar y hacer respetar en el interior de los bienes locados la moral y las buenas costumbres.
- d) Pagar puntualmente los servicios de Agua y Saneamientos Argentinos (AySA), Electricidad y demás servicios que le correspondan abonar respecto de los bienes locados y poner a disposición de LA LOCADORA los respectivos comprobantes de pago dentro de los primeros CINCO (5) días del mes subsiguiente al de pago.
- e) Pagar puntualmente las expensas ordinarias que liquide la Administración del Consorcio. LA LOCATARIA se compromete a entregar a LA LOCADORA o enviar por fax o mail el comprobante de pago de las expensas comunes ordinarias.
- f) Mantener los mencionados servicios conectados y en perfecto estado de funcionamiento y abonar todos los gastos de reposición y las correspondientes multas de los servicios cortados, interrumpidos o cancelados por falta de pago y/o por cualquier otra causa imputable a LA LOCATARIA.

g) Pagar todos los impuestos, tasas y contribuciones que graven, o pudieran gravar en el futuro a los inmuebles y la actividad que LA LOCATARIA desarrolla en los bienes locados, y gestionar y mantener vigentes todas las habilitaciones que fueran necesarias -de corresponder- con relación al destino pactado, asumiendo exclusiva responsabilidad por el incumplimiento de las normas aplicables sobre el particular.

LA LOCATARIA gestionará por ante la Administración Gubernamental de Ingresos Públicos la exención de todo impuesto, tasa y/o contribución que grave los inmuebles locados y que se tribute a favor del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires por el término contractual.

h) No introducir en los bienes locados animales, como así tampoco elementos que puedan acarrear perjuicios a los bienes locados o a las personas.

Expresamente LA LOCADORA presta su conformidad para la introducción en el bien locado de todo elemento, objeto o producto vinculado con la actividad que le son propias a LA LOCATARIA.

i) LA LOCATARIA deberá contratar a su exclusivo cargo un seguro contra incendio y responsabilidad civil de linderos, que cubra durante toda la vigencia del contrato y hasta la restitución de los bienes locados y sus accesorios, de todos los riesgos que puedan afectarlos.

NOVENA: RESCISIÓN. LA LOCATARIA podrá, en cualquier momento, rescindir este contrato sin que genere derecho a indemnización alguna, debiendo para ello encontrarse al día con todas las obligaciones contraídas en el presente. La voluntad de rescindir deberá comunicarse fehacientemente con una anticipación mínima de TREINTA (30) días corridos.

DÉCIMA: FALTA DE PAGO. La falta de pago de cualquiera de las obligaciones emanadas del presente contrato dará derecho a LA LOCADORA a iniciar las acciones judiciales que correspondieran. En caso de mora en el pago de las obligaciones contraídas en este Contrato, será de aplicación la tasa pasiva del Banco de la Ciudad de Buenos Aires para operaciones de plazo fijo a TREINTA (30) días. La nota de débito por intereses, puede ser presentada por el acreedor hasta treinta (30) días después de haber hecho efectivo el cobro de su crédito. Vencido dicho plazo pierde todo derecho a su reclamo.

DÉCIMA PRIMERA: CONSTITUCIÓN DE DOMICILIOS. COMPETENCIA. LA LOCADORA y LA LOCATARIA constituyen domicilio especial en los consignados en el encabezado del presente contrato, donde se tendrán por válidas todas las notificaciones judiciales y extrajudiciales. Igualmente, las partes pactan la jurisdicción y competencia originaria de los Tribunales en lo Contencioso Administrativo, Tributario y de Relaciones de



Poder Judicial de la Ciudad de Buenos Aires
Consejo de la Magistratura

“2021. Año del Bicentenario de la Universidad de Buenos Aires”

Consumo de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, con renunciando a todo otro fuero y jurisdicción.

En prueba de conformidad, LAS PARTES suscriben **DOS (2)** ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto, a los días del mes de diciembre de 2021.



Poder Judicial de la Ciudad de Buenos Aires
Consejo de la Magistratura

FIRMAS DIGITALES

