



MPF | MINISTERIO
PÚBLICO FISCAL

Documento digital firmado electrónicamente Disposición OAF 25/2023



ALEJO FOLGUEIRA
SECRETARIO DE FISCALIA
afolgueva@fiscalias.gob.ar
Ministerio Público Fiscal de la C.A.B.A.
28/04/2023 10:55:15



Ministerio Público Fiscal de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires
Fiscalía General Adjunta de Gestión
Secretaría de Coordinación Administrativa
Oficina de Administración Financiera

VISTO:

La Constitución de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires; las Leyes Nros. 1.903, 2.095 (texto consolidado según Ley N° 6.347) y 6.594, la Resolución CCAMP Nro. 53/15, las Resoluciones FG Nros. 04/2020 y 05/2020, y las Actuaciones Internas N° 30-00087168 del registro de la Fiscalía General, y

CONSIDERANDO:

Que, por la actuación mencionada en el Visto, tramita la locación del inmueble sito en Combate de los Pozos N° 141, planta baja, Unidad Funcional N° 2, para su uso por dependencias del Ministerio Público Fiscal de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Que, la referida locación pretende lograr la renovación del contrato oportunamente celebrado en el marco de la Contratación Directa N° 04/17 (art. 28 inciso 12° de la Ley N° 2095), que fuera aprobada mediante la Disposición UOA N° 13/17 por un plazo de treinta y seis (36) meses (contados a partir del día 1° de mayo de 2017) y que fuera prorrogada hasta el 30 de abril del corriente año, por las Disposiciones N° OAF 37/20 y N° 92/20, respectivamente.

Que, subsistiendo la necesidad de contar con el inmueble, se

“1983-2023. 40 Años de Democracia”

iniciaron las gestiones administrativas tendientes a lograr la renovación de la locación del citado inmueble.

Que, de conformidad con lo dispuesto en la Ley N° 2.095 (texto consolidado según Ley N° 6.347) y su reglamentación, se cumplimentó el informe sobre la disponibilidad de un inmueble de similares características al requerido por este Ministerio Público Fiscal, ante la Dirección General de Administración de Bienes, dependiente del Poder Ejecutivo de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Que, en el marco normativo precedentemente, se solicitó tasación al Banco Ciudad de Buenos Aires del valor locativo mensual del inmueble en cuestión.

Que, se llevaron a cabo negociaciones con los propietarios, los señores Silvia Gloria LLORENTE (D.N.I. 11.534.165), Alberto Ariel LLORENTE (D.N.I. 12.093.124), Mario Luis PANZERI (D.N.I. 11.643.806) y Carlos Guido PANZERI (D.N.I. 8.519.219), acordándose una locación administrativa del inmueble ubicado en la calle Combate de los Pozos N° 141 planta baja – Unidad Funcional N° 2 - de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, por un plazo de 24 meses, contados a partir del día 1° de mayo de 2023 y hasta el 30 de abril de 2025, con opción de prórroga.

Que, en consecuencia, se convino para los primeros doce (12) meses contractuales, un canon locativo mensual de pesos noventa y ocho mil (\$98.000,00) por todo concepto, el cual se abonará en forma mensual por adelantado.

Que, el monto del canon consensuado, se encuentra dentro de los parámetros establecidos por la normativa.



Ministerio Público Fiscal de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires
Fiscalía General Adjunta de Gestión
Secretaría de Coordinación Administrativa
Oficina de Administración Financiera

Que finalmente, ha tomado intervención el Departamento de Presupuesto mediante Nota DP N° 875/2023 informando la existencia de partidas presupuestarias suficientes para afrontar los gastos derivados de la locación referida, habiendo emitido la correspondiente afectación presupuestaria correspondiente.

Que, el suscripto se encuentra facultado para el dictado de la presente, en virtud del artículo 13 de la Ley N° 2095 reglamentado por la Resolución CCAMP N° 53/15.

Que, por lo expuesto, corresponde aprobar la Contratación Directa N° 03/2023 (art. 28 inciso 12 de la Ley N° 2095) la locación administrativa del inmueble ubicado en la calle Combate de los Pozos N° 141 planta baja – Unidad Funcional N° 2 - de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, por un plazo de 24 meses contados a partir del día 1° de mayo de 2023 y hasta el 30 de abril de 2025, con opción de prórroga, con un canon locativo mensual para los primeros doce (12) meses contractuales, por la suma de pesos noventa y ocho mil (\$98.000,00) por todo concepto, el cual se abonará en forma mensual por adelantado.

Que, a los efectos de determinar el canon locativo de los meses 13 a 24 del contrato, se negociará el valor correspondiente con anterioridad al cumplimiento de los primeros 12 meses de contrato y dentro del margen establecido con relación a la tasación del Banco Ciudad.

Que, ha tomado intervención el Departamento de Asuntos Jurídicos, mediante la emisión del Dictamen DAJ N° 588/2023, no habiendo efectuado observaciones de orden jurídico al progreso de la presente medida.

Por ello, y de conformidad con lo dispuesto en las Leyes N° 1903 y N° 2095 (texto consolidado según Ley N° 6.347), la Resolución CCAMP N° 53/15 y la Resolución FG N° 4/2020,

**EI TITULAR DE LA OFICINA DE ADMINISTRACIÓN FINANCIERA
DEL
MINISTERIO PÚBLICO FISCAL
DE LA CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES**

DISPONE:

ARTÍCULO 1º.- Autorizar, en el marco de la Contratación Directa N° 03/2023 (art. 28 inciso 12 de la Ley N° 2095) la locación administrativa del inmueble ubicado en la calle Combate de los Pozos N° 141 planta baja – Unidad Funcional N° 2 - de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, por un plazo de 24 meses contados a partir del día 1° de mayo de 2023 y hasta el 30 de abril de 2025, con opción de prórroga, con un canon locativo mensual para los primeros doce (12) meses contractuales de pesos noventa y ocho mil (\$98.000,00) por todo concepto, el cual se abonará en forma mensual por adelantado.

ARTÍCULO 2º.- Aprobar el gasto por la suma total de pesos un millón ciento setenta y seis mil (\$1.176.000,00) por todo concepto a efectos de afrontar el pago de



Ministerio Público Fiscal de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires
Fiscalía General Adjunta de Gestión
Secretaría de Coordinación Administrativa
Oficina de Administración Financiera

los primeros doce (12) meses del canon locativo del inmueble referido, con cargo a la partida presupuestaria correspondiente del Presupuesto General de Gastos del Ministerio Público Fiscal para los ejercicios 2023 y 2024.

ARTÍCULO 3°.- Aprobar el modelo de contrato que como Anexo I forma parte de la presente y registrá la relación contractual.

ARTÍCULO 4°.- Regístrese; publíquese por un (1) día en el Boletín Oficial de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, en la página de Internet del Ministerio Público Fiscal, notifíquese a los propietarios y comuníquese a la Oficina de Administración Financiera, al Departamento de Compras y Contrataciones, al Departamento de Presupuesto, al Departamento Contable, y a la Dirección General de Auditoría Interna del Ministerio Público. Cumplido, archívese.

DISPOSICIÓN OAF N° 25/2023

Anexo a la Disposición OAF N° 25/2023

CONTRATO DE LOCACIÓN

En la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, a los días del mes de abril de 2023, entre los Sres. Silvia Gloria LLORENTE (D.N.I. 11.534.165) domiciliada en la calle Cramer 1974, piso 6°, Alberto Ariel LLORENTE (D.N.I. 12.093.124) domiciliado en la calle La Pampa 3257, piso 8°, Depto. 32, Mario Luis PANZERI (D.N.I. 11.643.806) con domicilio en la calle Billinghamurst 1720, portería y Carlos Guido PANZERI (D.N.I. 8.519.219) con domicilio en la Av. Corrientes 1820, piso 10, Oficina D, todos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, en adelante “LOS LOCADORES”, quienes manifiestan ser únicos propietarios del inmueble objeto del presente contrato y que más adelante se individualizará, y por la otra parte el MINISTERIO PÚBLICO FISCAL DE LA CIUDAD AUTONOMA DE BUENOS AIRES, con domicilio en Av. Paseo Colón 1333 piso 10 de esta ciudad, representado en este acto por el Sr. Alejo FOLGUEIRA (DNI N° 30.342.552.), en adelante “LA LOCATARIA”, por la otra parte, conformando ambas “LAS PARTES”, se ha convenido la celebración del presente Contrato de Locación en los términos del artículo 28 inc. 12 de la Ley N° 2.095 y su reglamentación, que se regirá por las siguientes cláusulas:

PRIMERA: OBJETO. LOS LOCADORES dan en locación y LA LOCATARIA toma en ese carácter el inmueble ubicado en la calle Combate de los Pozos 141 PB, Unidad Funcional N° 2 de esta Ciudad Autónoma de Buenos Aires. -----

SEGUNDA: PLAZO. LAS PARTES fijan el plazo de duración del presente Contrato en veinticuatro (24) meses, contados a partir del día 1° de mayo de 2023 y hasta el 30 de abril de 2025, 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 LOS LOCADORES 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, al vencimiento del plazo estipulado en la CLAUSULA SEGUNDA, por un período más, igual o menor al inicial, previa conformidad de LOS LOCADORES. -----

Sin perjuicio de lo expuesto, en caso de hacerse uso de la prórroga, LA LOCATARIA, hará saber su voluntad de manera oportuna con una antelación de dos (2) meses del vencimiento, debiendo contar con la conformidad de LOS LOCADORES a tales efectos en lo que hace al nuevo canon locativo. -----

CUARTA: PRECIO. Para los primeros doce (12) meses contractuales, se establece un canon locativo mensual de pesos noventa y ocho mil (\$98.000,00) por todo concepto, el cual se abonará en forma mensual por adelantado. -----



Ministerio Público Fiscal de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires
Fiscalía General Adjunta de Gestión
Secretaría de Coordinación Administrativa
Oficina de Administración Financiera

A los efectos de determinar el canon locativo de los meses 13 a 24 del contrato, se negociará el valor correspondiente con anterioridad al cumplimiento del contrato y dentro del margen establecido con relación a la tasación del Banco Ciudad de Buenos Aires. -----

Para el caso de una eventual prórroga, LAS PARTES acuerdan negociar el valor correspondiente -con anterioridad al cumplimiento del período acordado- dentro del margen establecido con relación a la tasación del Banco Ciudad de Buenos Aires, prevista en la Ley N° 2.095 (Texto ordenado según Ley N° 6347), sus modificatorias y/o la reglamentación que en el futuro la reemplace. -----

QUINTA: PAGO. El precio total del alquiler deberá ser pagado por adelantado, del 1° al 10 desde la entrada en vigencia del Contrato, por medio de la Tesorería del Ministerio Público de la C.A.B.A. sita en la calle Combate de los Pozos 155, 3° piso de esta Ciudad, debiendo efectuarse por transferencia bancaria a la cuenta de EL LOCADOR, en el Banco de la Ciudad de Buenos Aires, Cuenta Corriente Nro.000001110000295893, CBU 0290000100000002958932, o donde EL LOCADOR lo indique en el futuro. -----

El alquiler se pacta por períodos de mes entero y aunque LA LOCATARIA lo desocupare antes de finalizar el periodo pactado, pagará íntegramente el alquiler correspondiente a dicho período. -----

EL LOCADOR emitirá factura a nombre del Ministerio Público de la C.A.B.A. (CUIT 30-70962154-4) IVA exento o a nombre de quien en el futuro indique LA LOCATARIA. -----

La falta de pago de cualquiera de las obligaciones emanadas del presente contrato dará derecho a EL LOCADOR 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, prevista en la Ley N° 2.095 (Texto ordenado según Ley N° 6347), sus modificatorias y/o la reglamentación que en el futuro la reemplace. 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. -----

SEXTA: ESTADO DEL BIEN - RESTITUCIÓN. LA LOCATARIA declara conocer el inmueble objeto de la presente locación, 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 Séptima y los deterioros producidos por el buen uso y la acción del tiempo. -----

LA LOCATARIA no podrá introducir modificaciones estructurales en el local sin previo consentimiento de LOS LOCADORES. Las mejoras e instalaciones en caso de terminación o rescisión de contrato quedarán en beneficio de LOS LOCADORES.

SÉPTIMA: 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 menores, derivados del uso habitual del inmueble y que fueran necesarios a fin de mantener el bien locado y sus accesorios, en el mismo estado en que se los recibe.

b) Respetar y hacer respetar y cumplir estrictamente el Reglamento de Copropiedad del edificio, las disposiciones y reglas generales que se establezcan en el futuro para el bien locado, como así también cualquier otra disposición y/o regla que con carácter general establezca para el bien locado LOS LOCADORES y/o la Administración que eventualmente ella designe, siempre que no contradigan las cláusulas del presente Contrato y no se afecte el destino aquí acordado. Se deja constancia que LOS LOCADORES se comprometen a entregar copia simple del mencionado reglamento vigente.

c) Respetar y hacer respetar en el interior del bien locado la moral y las buenas costumbres.

d) Pagar puntualmente los servicios de electricidad, agua corriente, demás servicios y expensas que le correspondan abonar respecto del bien locado y poner a disposición de LOS LOCADORES los respectivos comprobantes.

e) 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.

f) 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 del bien locado y sus accesorios, de todos los riesgos que puedan afectarlos.

g) Pagar todos los impuestos, tasas y contribuciones que graven, o pudieran gravar en el futuro al inmueble y la actividad que LA LOCATARIA desarrolla en el bien locado, 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, de corresponder conforme la normativa aplicable, la exención de todo impuesto, tasa y/o contribución que grave el inmueble locado 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 LOS



Ministerio Público Fiscal de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires
Fiscalía General Adjunta de Gestión
Secretaría de Coordinación Administrativa
Oficina de Administración Financiera

LOCADORES prestan 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) LOS LOCADORES autorizan 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.

j) LOS LOCADORES facilitarán a LA LOCATARIA la documentación necesaria para la realización de los trámites que deban realizarse con motivo al inmueble locado, cualesquiera fuera el objeto. Al efecto, en su carácter de propietario del inmueble se compromete a suscribir la documentación, formularios, etc., que le fueren requeridos. LAS PARTES se comprometen a colaborar mutuamente para llevar adelante la tramitación de los mismos.

k) LAS PARTES se comprometen a permitir el acceso al inmueble para la realización de los trabajos de reparación, obras o mantenimientos que LA LOCATORIA haya contratado, previa coordinación y autorización con LOS LOCADORES.

l) **Habilitación.** Para el caso de corresponder, estará a exclusivo cargo de LA LOCATARIA la gestión y obtención de la pertinente habilitación del inmueble para el objeto a que será destinado.

m) LA LOCATARIA, no podrá ceder, transferir o subarrendar total o parcialmente, ya sea a título oneroso o gratuito el inmueble locado.

n) LA LOCATARIA dará inmediata cuenta a LOS LOCADORES de cualquier desperfecto que sufriera la propiedad, siempre que los mismos sean producto de temas estructurarles o vicios redhibitorios, permitiendo al mismo o a sus representantes el libre acceso a cualquier dependencia de la propiedad cuando este juzgue necesario su inspección y permitirá la ejecución de todo trabajo que sea necesario para su conservación, reparación o mejora, sin derecho a cobrar indemnización alguna. -----

OCTAVA: DESTINO. LA LOCATARIA destinará el inmueble para el funcionamiento de dependencias del Ministerio Público del Poder Judicial de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, para ocuparlo directamente y exclusivamente para sí, para quien disponga y para el destino que corresponda conforme a las misiones y funciones que por ley se le otorgaron, pudiendo únicamente modificar o alterar, en forma total o parcial tal destino, previa expresa conformidad de LOS LOCADORES. Queda expresamente prohibido a LA LOCATARIA subalquilar en todo o en parte, ceder total o parcialmente los derechos del presente contrato de locación o transferir de cualquier modo el uso de la cosa locada, como tampoco podrá tener en la misma elementos que pongan en peligro la integridad de las personas y/o del edificio. ----

NOVENA: EXONERACIÓN DE RESPONSABILIDAD DE LOS LOCADORES. LOS LOCADORES no se hacen responsable por los daños y perjuicios que pudieran ocasionar a LA LOCATARIA o a las personas que integren su personal o a terceros, el uso o algún vicio propio de las instalaciones eléctricas, de gas y cualquier otro elemento como ser caños, techos, etc., que estén al servicio general del inmueble, inclusive en el caso de inundaciones, obstrucciones, pérdidas, incendios totales o parciales de la propiedad cuando éstos se produzcan por exclusiva culpa o dolo atribuible a LA LOCATARIA. Tampoco se responsabilizan LOS LOCADORES por los daños y perjuicios a terceros cuando éstos se produzcan por la exclusiva culpa o dolo de LA LOCATARIA. -----

DECIMA: DESALOJO. La falta de cumplimiento por parte de LA LOCATARIA del pago de dos (2) períodos consecutivos de alquiler, es causa suficiente de desalojo.

DÉCIMA PRIMERA: RESCISIÓN. LA LOCATARIA podrá rescindir unilateralmente el presente contrato de locación en cualquier momento, sin que genere derecho a indemnización alguna. La voluntad de rescindir debe comunicarse fehacientemente con una anticipación mínima de sesenta (60) días corridos. -----

DÉCIMA SEGUNDA: Esta locación se firma adjuntándose los certificados de inhibición y dominio respectivos, no registrándose anotaciones personales ni restricciones alguna al dominio, conforme surge de los informes E00211647I2023, E00175186I2023, E00175633I2023 y E00168790I2023 (inhibiciones) y E00136408I2023 (dominio). -----

DÉCIMA TERCERA: CONSTITUCIÓN DE DOMICILIOS. COMPETENCIA. LOS LOCADORES 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 Consumo de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 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. -----

Alejo FOLGUEIRA

Titular de la Oficina de Administración Financiera

.....
FIRMA Y ACLARACIÓN

.....
MINISTERIO PÚBLICO FISCAL DE C.A.B.A.