



MPF | MINISTERIO
PÚBLICO FISCAL

Documento digital firmado electrónicamente Disposición SCA 38/2023



JAVIER ALFONSIN
SEC. GRAL. M.P.2º INST.
jalfonsin@fiscalias.gob.ar
Ministerio Público Fiscal de la C.A.B.A.
28/08/2023 12:52:45



Ministerio Público Fiscal de la Ciudad de Buenos Aires
Fiscalía General Adjunta de Gestión
Secretaría de Coordinación Administrativa

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 28 de agosto de 2023.

VISTO:

La Constitución de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires; las Leyes Nros. 1.903, 2.095 (texto consolidado según Ley N° 6.588) y 6.594, la Resolución CCAMP N° 53/15 y la Actuación Interna Nro. 30-00089634 del registro de la Fiscalía General; y

CONSIDERANDO:

Que, por la Actuación Interna mencionada en el Visto, tramita la renovación de la locación del inmueble sito en la calle Magallanes 1267/69 de esta Ciudad, donde funcionan dependencias de este Ministerio Público Fiscal.

Que, la referida renovación se corresponde con la Contratación Directa N° 23/2017 que aprobó la locación del inmueble de la calle Magallanes 1267/69 de esta Ciudad, por un plazo de treinta y seis (36) meses -periodo comprendido entre el 1° de septiembre de 2017 al 31 de agosto de 2020-, que fuera aprobada mediante la Disposición SCA N° 190/17.

Que, posteriormente, mediante las Disposiciones SCA N° 7/2018, N° 8/2019, N° 21/2020, N° 28/2021 y la Resolución FGAG N° 235/2022 se autorizaron las adendas de canon locativo y la prórroga contractual hasta el 31 de agosto de 2023.

Que, subsistiendo la necesidad de contar con el inmueble referido, se iniciaron las gestiones administrativas tendientes a lograr la renovación de su locación.

Que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 29 inciso 12 de la Ley N° 2.095 (texto consolidado según Ley N° 6.588) 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, asimismo, se llevaron a cabo negociaciones con los propietarios, el Sr. Mariano Jorge PISCITELLI (DNI 18.305.174) y la Sra. Cecilia Verónica PESOA (DNI 20.442.515), acordándose una locación administrativa del referido inmueble, por un plazo de 24 meses, contados a partir del día 1° de septiembre de 2023 y hasta el 31 de agosto de 2025, con opción de prórroga.

Que, en consecuencia, se convino para los primeros seis (6) meses contractuales, un canon locativo mensual de pesos seiscientos doce mil con 00/100 (\$612.000,00) por todo concepto, abonándose el total del periodo, por la suma total de pesos tres millones seiscientos setenta y dos mil con 00/100 (\$3.672.000,00,00), el cual se abonará por adelantado en un único pago.

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

Que, ha tomado intervención el Departamento de Presupuesto mediante Nota DP N° 1482/2023 informando la existencia de partidas presupuestarias suficientes para afrontar los gastos derivados de la locación referida, habiendo emitido



Ministerio Público Fiscal de la Ciudad de Buenos Aires
Fiscalía General Adjunta de Gestión
Secretaría de Coordinación Administrativa

la 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° 5/2023 (art. 29 inciso 12 de la Ley N° 2095) la locación administrativa del inmueble ubicado en la calle Magallanes 1267/69 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, por un plazo de 24 meses, contados a partir del día 1° de septiembre de 2023 y hasta el 31 de agosto de 2025, con un canon locativo mensual para los primeros seis (6) meses contractuales, un canon locativo mensual de pesos seiscientos doce mil con 00/100 (\$612.000,00) por todo concepto, abonándose el total del periodo, por la suma total de pesos tres millones seiscientos setenta y dos mil con 00/100 (\$3.672.000,00,00), el cual se abonará por adelantado en un único pago.

Que, a los efectos de determinar el canon locativo de los meses 7 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.

Que, finalmente, corresponde aprobar el gasto por la suma de pesos sesenta y ocho mil cuatrocientos uno con 30/100 (\$68.401,30) imputable a la partida presupuestaria correspondiente del presente ejercicio, destinado a abonar la liquidación del Banco de la Ciudad de Buenos Aires, en concepto de arancel por tareas de valuación.

Que, ha tomado intervención el Departamento de Asuntos Jurídicos, mediante la emisión del Dictamen DAJ N° 917/2023, 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° 6.588), la Resolución CCAMP N° 53/15 y la Resolución FG N° 04/2020;

**EI SEÑOR SECRETARIO DE COORDINACIÓN ADMINISTRATIVA
DEL MINISTERIO PÚBLICO FISCAL
DE LA CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES**

DISPONE:

ARTÍCULO 1º.- Autorizar, en el marco de la Contratación Directa N° 5/2023 (art. 29 inciso 12 de la Ley N° 2095 - texto consolidado según Ley N° 6.588) la locación administrativa del inmueble ubicado en la calle Magallanes 1267/69 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, por un plazo de 24 meses, contados a partir del día 1° de septiembre de 2023 y hasta el 31 de agosto de 2025, con un canon locativo mensual para los primeros seis (6) meses contractuales, un canon locativo mensual de pesos seiscientos doce mil con 00/100 (\$612.000,00) por todo concepto, abonándose el total del periodo, por la suma total de pesos tres millones seiscientos setenta y dos mil con 00/100 (\$3.672.000,00,00), el cual se abonará por adelantado en un único pago.

ARTÍCULO 2º.- Aprobar el gasto por la suma total de pesos tres millones seiscientos setenta y dos mil con 00/100 (\$3.672.000,00), por todo concepto a efectos de afrontar el pago de los primeros seis (6) meses del canon locativo del inmueble referido, con cargo a la partida presupuestaria correspondiente del Presupuesto General de Gastos del Ministerio Público Fiscal para el ejercicio 2023.



Ministerio Público Fiscal de la Ciudad de Buenos Aires
Fiscalía General Adjunta de Gestión
Secretaría de Coordinación Administrativa

ARTÍCULO 3º.- Aprobar el modelo de contrato que como Anexo forma parte de la presente y registrará la relación contractual.

ARTÍCULO 4º.- Autorizar a la Oficina de Administración Financiera del Ministerio Público Fiscal a suscribir el contrato en representación del Ministerio Público Fiscal de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

ARTÍCULO 5º.- Aprobar el pago adelantado a favor de los propietarios, el Sr. Mariano Jorge PISCITELLI (DNI 18.305.174) y la Sra. Cecilia Verónica PESOA (DNI 20.442.515), correspondiente a la cancelación de los primeros seis (6) meses de contrato en un pago único y por adelantado, previa presentación de la factura correspondiente, debiendo en consecuencia, integrar una contragarantía por el cien por ciento (100%) del monto otorgado en tal concepto, mediante una Póliza de Seguro de Caución, conforme con lo establecido en los artículos 93 y 94 de la Ley N° 2095 – (Texto consolidado según Ley N° 6.588).

ARTÍCULO 6º.- Aprobar el gasto por la suma de sesenta y ocho mil cuatrocientos uno con 30/100 (\$68.401,30) imputable a la partida presupuestaria correspondiente del ejercicio 2023, destinado a abonar la liquidación del Banco de la Ciudad de Buenos Aires, en concepto de arancel por tareas de valuación.

ARTÍCULO 7º.- 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, al Banco de la Ciudad de Buenos Aires 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 SCA N° 38/2023.-



Ministerio Público Fiscal de la Ciudad de Buenos Aires
Fiscalía General Adjunta de Gestión
Secretaría de Coordinación Administrativa

ANEXO - DISPOSICIÓN SCA N° 38/2023

CONTRATO DE LOCACIÓN

En la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, a los dd días del mes de agosto de 2023, entre el señor Mariano Jorge PISCITELLI (DNI 18.305.174) y la señora Cecilia Verónica PESOA (DNI 20.442.515), en adelante “LA LOCADORA”, ambos con domicilio constituido en la calle Gral. Mariano Necochea 369 Piso 10 Dto. 8 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, por una parte, 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 Señor Alejo FOLGUEIRA (DNI N° 30.342.552.) en su carácter de titular de la Oficina de Administración Financiera del Ministerio Público Fiscal, 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 29 inc. 12 de la Ley N° 2.095 y su reglamentación, que se registrá por las siguientes cláusulas:

PRIMERA: OBJETO. LA LOCADORA da en locación y LA LOCATARIA toma en ese carácter el inmueble ubicado en la calle Magallanes N° 1.267/69, entre la Av. Regimiento de Patricios y la calle Hernandarias, de la 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 septiembre de 2023 y hasta el 31 de agosto 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 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, al vencimiento del plazo estipulado en la CLAUSULA SEGUNDA, por un período más, igual o menor al inicial.

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 treinta (30) días corridos del vencimiento, debiendo contar con la conformidad de LA LOCADORA a tales efectos en lo que hace al nuevo canon locativo.

CUARTA: PRECIO. El canon locativo mensual correspondiente a los primeros seis (6) meses de contrato se fija en la suma de pesos seiscientos doce mil con 00/100 (\$612.000,00) por todo concepto, siendo abonados dichos alquileres por adelantado – previa presentación de la factura correspondiente e integración de la contragarantía prevista en el artículo 93, inciso c), de la Ley N° 2.095 (texto consolidado según Ley N° 6.588), por el período cuya cancelación se anticipe- en un único pago de pesos tres millones seiscientos setenta y dos mil con 00/100 (\$3.672.000,00), correspondiente al periodo comprendido entre el 1 de septiembre de 2023 y el 29 de febrero de 2024 ambos inclusive.

A los efectos de determinar el canon locativo de los meses 7 a 24 del contrato, en el mes de febrero de 2024, 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° 6.588), 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 LA LOCADORA.

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. -----

LA LOCADORA emitirá la 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 LA LOCADORA a iniciar las acciones judiciales que correspondieran. En caso de mora en el pago de las obligaciones contraídas en el contrato devengarán interés equivalente al promedio de tasas de interés pasivas mensuales para operaciones en Pesos que publica el BANCO DE LA NACIÓN ARGENTINA.

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



Ministerio Público Fiscal de la Ciudad de Buenos Aires
Fiscalía General Adjunta de Gestión
Secretaría de Coordinación Administrativa

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 LA LOCADORA. Las mejoras e instalaciones en caso de terminación o rescisión de contrato quedarán en beneficio de LA LOCADORA.

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, 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 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 se establezca para el bien locado, LA LOCADORA 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.
- 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 y demás servicios que le correspondan abonar respecto del bien locado y poner a disposición de LA LOCADORA 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 LA

LOCADORA 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) LA LOCADORA 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) LA LOCADORA facilitará 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 LA LOCADORA.

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 LA LOCADORA de cualquier desperfecto que sufriera la propiedad, siempre que los mismos sean producto de temas estructurales 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 LA LOCADORA.

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 EL LOCADOR.

LA LOCADORA no se hace 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



Ministerio Público Fiscal de la Ciudad de Buenos Aires
Fiscalía General Adjunta de Gestión
Secretaría de Coordinación Administrativa

propiedad cuando éstos se produzcan por exclusiva culpa o dolo atribuible a LA LOCATARIA. Tampoco se responsabiliza LA LOCADORA 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 inhabilitación y dominio respectivos, no registrándose anotaciones personales ni restricciones alguna al dominio, conforme surge de los informes E00432986I2023 y E00433055I2023 (inhabilitación) del 31 de julio de de 2023 y E00413353I2023 (dominio) del 21 de julio de 2023. -

DÉCIMA TERCERA: 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 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. -----