

CONTRATO DE LOCACIÓN

En la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, a los 14 días del mes de julio de 2025, entre el BANCO DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES, con domicilio en Florida 302 de esta ciudad, representada en este acto por la Sra. Silvina Elisabet CEIZEL (DNI N° 26.670.322) y el Sr. Miguel Ángel CENTORBI (DNI N° 21.731.836), ambos con facultades suficientes otorgadas por Poder General y Especial, en adelante denominado "EL LOCADOR", por una parte, y por la otra parte el MINISTERIO PÚBLICO FISCAL DE LA CIUDAD AUTONOMA DE BUENOS AIRES, con domicilio en Av. Córdoba 820 Piso 8° de esta Ciudad, representado en este acto por el Señor Secretario de Coordinación Administrativa, Dr. Javier ALFONSÍN (DNI N° 32.279.578.), en adelante "LA LOCATARIA", por la otra parte, conformando ambas "LAS PARTES", se ha convenido la celebración del presente Contrato de Locación, en el marco de la Contratación Directa Interadministrativa N° 3/2025 (Artículo 29 incisos 11 y 12 de la Ley N° 2.095 - Texto ordenado según Ley N° 6.764 y su reglamentación), que se registrá por las siguientes cláusulas:

PRIMERA: OBJETO. EL LOCADOR da en locación y LA LOCATARIA toma en ese carácter 640 metros ubicados en el tercer piso del inmueble ubicado en la Av. Cabildo N° 3053/61/71 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, conforme el detalle y ubicación que surge del Anexo del presente.

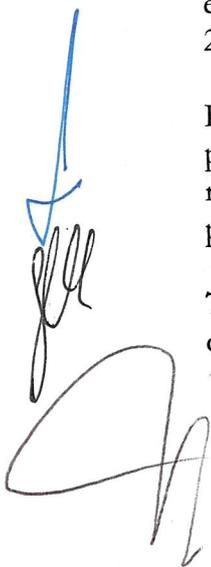
Se deja expresa constancia que quedan incluidos en esta locación, y deberán considerarse como partes integrantes del inmueble locado, las instalaciones y equipamientos incorporados al mismo, y que se detallan en el Inventario Anexo del presente.

Respecto a los equipos de aire acondicionado existentes, cuyo funcionamiento abastece la totalidad del piso 3 del inmueble, se acuerda que el mantenimiento de los mismos estará a cargo de LA LOCATARIA, asumiendo en este acto la ejecución de todas aquellas tareas, reparaciones y servicios necesarios para asegurar el normal funcionamiento y el cumplimiento del destino previsto en la cláusula octava.

SEGUNDA: PLAZO. LAS PARTES fijan el plazo de duración del presente Contrato en doce (12) meses, contados a partir del día 1° de junio de 2025 y hasta el 31 de mayo de 2026, 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 EL LOCADOR 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 estipulado en la CLAUSULA



SEGUNDA, por un período más, igual o menor al inicial, previa conformidad de EL LOCADOR.

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 del EL LOCADOR a tales efectos en lo que hace al nuevo canon locativo.

CUARTA: PRECIO. El precio total de este contrato, correspondiente a los doce (12) meses de contrato, se fija en la suma de pesos noventa millones (\$90.000.000.-) y se abonará en un único pago por adelantado, conforme se indica en la Cláusula Quinta del presente.

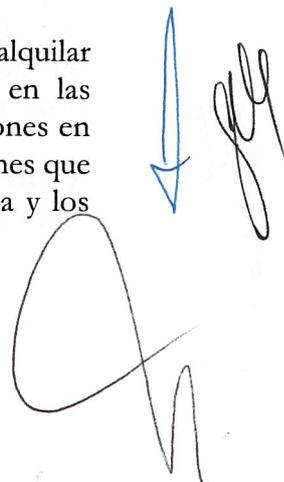
Para el caso de una eventual prórroga, LAS PARTES acuerdan negociar el valor correspondiente -con anterioridad al cumplimiento del período acordado- dentro del margen establecido con relación a la tasación del Banco Ciudad de Buenos Aires, prevista en la Ley N° 2.095 (Texto ordenado según Ley N° 6.764), sus modificatorias y/o la reglamentación que en el futuro la reemplace.

QUINTA: PAGO. El precio total del alquiler será pagado por adelantado a través 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 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 Nación Argentina para operaciones de plazo fijo a treinta (30) días, prevista en la Ley N° 2.095 (Texto ordenado según Ley N° 6.764), 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 alquilar el inmueble objeto de la presente locación desde el 01/06/2022 y conocer en las condiciones en que se encuentra, obligándose a restituirlo en las mismas condiciones en que lo recibió oportunamente, 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 EL LOCADOR. Las mejoras e instalaciones en caso de terminación o rescisión de contrato quedarán en beneficio de EL LOCADOR.

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:

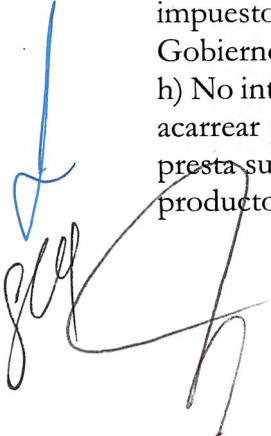
- a) Efectuar a su exclusivo costo todas las reparaciones y gastos menores, derivados del uso habitual del inmueble y que fueran necesarios a fin de mantener el bien locado y sus accesorios, en el mismo estado en que se los recibe.
- b) Respetar y hacer respetar y cumplir estrictamente las disposiciones 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 EL LOCADOR 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, Gas y demás servicios que le correspondan abonar respecto del bien locado y poner a disposición de EL LOCADOR los respectivos comprobantes.

En cuanto al servicio de Agua y Saneamientos Argentinos (AySA), EL LOCADOR se reserva el derecho de trasladar a LA LOCATARIA el proporcional del 7,7 % sobre el valor de la facturación emitida para el edificio, previa presentación de los comprobantes correspondientes.

- 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) Pagar puntualmente, de corresponder, las expensas ordinarias que liquide la Administración. LA LOCATARIA se compromete a entregar a EL LOCADOR o enviar el comprobante de pago de las expensas comunes ordinarias.
- 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 (AGIP), 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 EL LOCADOR 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) EL LOCADOR 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.

j) EL LOCADOR 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 EL LOCADOR.

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.

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 del LOCADOR.

NOVENA: EXONERACIÓN DE RESPONSABILIDAD DE EL LOCADOR. SEGUROS. EL LOCADOR 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 propiedad cuando éstos se produzcan por exclusiva culpa o dolo atribuible a LA LOCATARIA. Tampoco se responsabiliza EL LOCADOR por los daños y perjuicios a terceros cuando éstos se produzcan por la exclusiva culpa o dolo de LA LOCATARIA. En consecuencia, LA LOCATARIA se obliga a mantener indemne a EL LOCADOR frente a cualquier reclamo y/o demanda y/o sanción que pudiera experimentar por los daños referidos precedentemente.

Consecuentemente, desde la fecha de vigencia del presente contrato, EL LOCADOR se compromete a contratar a su exclusivo cargo un seguro de incendio y responsabilidad civil, que cubra durante toda la vigencia del presente contrato y hasta la efectiva restitución del bien locado y sus accesorios. La LOCATARIA, estará facultada para solicitar a EL



LOCADOR, en cualquier momento, los comprobantes que acrediten la vigencia de los seguros y el cumplimiento de las obligaciones inherentes a los mismos

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

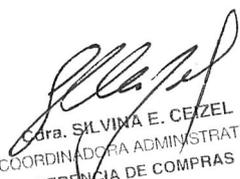
DÉCIMA PRIMERA: RESCISIÓN. LAS PARTES podrán, en cualquier momento, rescindir este contrato sin que genere derecho a indemnización alguna a favor de ninguna de las PARTES, debiendo para ello encontrarse al día con todas las obligaciones contraídas en el presente. La voluntad de rescindir deberá comunicarse fehacientemente con una anticipación mínima de SESENTA (60) días corridos. En caso que LA LOCATARIA rescinda el contrato y lo desocupare el inmueble antes de la finalización del periodo pactado, EL LOCADOR no deberá reintegrar a LA LOCATARIA suma alguna.

DÉCIMA SEGUNDA: IMPUESTO DE SELLOS: El pago del impuesto de Sellos que deba tributar el presente, será asumido en partes iguales entre EL LOCADOR y LA LOCATARIA. Se deja establecido que LA LOCATARIA se encuentra exenta del pago del impuesto de sellos.

DÉCIMA TERCERA: CONSTITUCIÓN DE DOMICILIOS. COMPETENCIA. EL LOCADOR 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.

IMPUESTO DE SELLOS DE LA CIUDAD AUTONOMA DE BUENOS AIRES	
Ingreso por declaracion jurada	
Agente de recaudacion N° 30-99903208-3	Fecha: 14/7/2025
Monto Imponible: \$ 90.000.000,00	Impuesto Total: \$ 450.000,00
Agente del Banco: 	50% a cargo del Locador: \$ 225.000,00
	50% a cargo del Locatario: exento


Cdra. SILVINA E. CEZEL
COORDINADORA ADMINISTRATIVA
GERENCIA DE COMPRAS


Dr. JAVIER ALFONSIN
Secretario de Coordinación Administrativa
Ministerio Público Fiscal de la C.A.B.A.

MIGUEL ANGEL CENTORBI
GERENTE
GERENCIA DE SUCURSALES
BANCO CIUDAD DE BUENOS AIRES

ANEXO – INVENTARIO DE INSTALACIONES Y BIENES

El presente inventario es de carácter general, comprende las instalaciones y equipamiento, así como el mobiliario existente de conformidad con el siguiente detalle:

Acceso general Planta Baja compartido

- Ingreso por Av. Cabildo 3067 compartido dependencias del Banco Ciudad, el Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y del Poder Judicial de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.
- Un núcleo de 3 ascensores y otro de 2 ascensores y 2 montacargas chicos.

Acceso piso 3

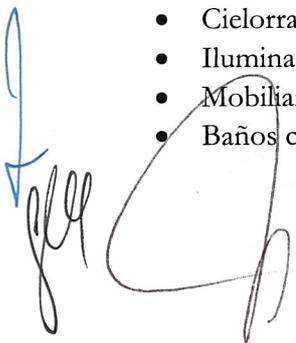
- Palier común con puerta de acceso y cerramiento blindex con cerradura
- Cerramientos/ventanas/aberturas
- Cielorraso en yeso y/o suspendido
- Iluminación completa con artefactos.
- Tablero seccional iluminación, tomas y equipos de AA.
- Front desk

Piso 3

- Panelería
- Cerramientos/ventanas/aberturas
- Cielorraso en yeso y/o suspendido
- Iluminación completa con artefactos
- Cortinas roller
- Mobiliario

Baños, office y SUM

- Cerramientos/ventanas/aberturas
- Cielorraso en yeso y/o suspendido
- Iluminación completa con artefactos.
- Mobiliario bajo mesada y alacenas.
- Baños completos por sexo y personas con discapacidad.



Mobiliario

Condición: usados en buen estado

- Front desk en pallier: cantidad 1 (uno)
- Puestos Escritorios tipo call (ceniza) 1.20 x 0.90m.: cantidad 49 (cuarenta y nueve)
- MG01. muebles bajos de guardado de 0.90: cantidad 3 (tres)
- MG02. muebles bajos de guardado de 1.20: cantidad 19 (diecinueve)
- MA06 muebles impresora: cantidad 4 (cuatro)
- Escritorio PT00 2.00 x 0.70: cantidad 1(uno)
- Escritorio PT02 1.60 x 0.70: cantidad 3 (tres)
- Escritorio PT03 1.40 x 0.70: cantidad 1 (uno)
- Cajoneras: cantidad 8 (ocho)
- Mesitas ratonas: cantidad 6 (seis)
- Tándem 3 Sillones: cantidad 1 (uno)
- Tándem 1 Sillón: cantidad 3 (tres)
- Tabiques bajos divisorios 47 (cuarenta y siete) metros
- Lockers x 4: cantidad 4 (cuatro)
- Estanterías: cantidad 4 (cuatro)

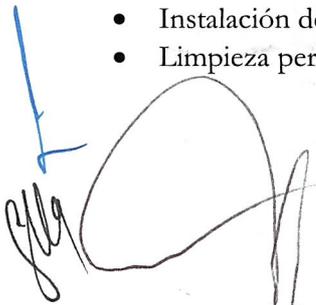
Equipos de aire acondicionado

- Bajo silueta DAIKIN : cantidad 15 (quince)
- Cassettes DAIKIN : cantidad 9 (nueve)
- Evaporadoras de pared Tipo Split Carrier- confortmarket- cooltime: cantidad 3 (tres)
- Condensadoras VRV DAIKIN: cantidad 3 (tres)
- Condensadoras tipo Split Carrier- confortmarket- cooltime : cantidad 3 (tres)
- Condición: en servicio y buen estado.

Mantenimientos generales del edificio:

Detalle de las tareas que conforman el mantenimiento integral de los espacios comunes del inmueble sito en Av. Cabildo N° 3053/61/71 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, a cargo del EL LOCADOR :

- Mantenimiento integral de instalación sanitaria.
- Mantenimiento integral eléctrico de espacios comunes y tableros generales y bombas.
- Mantenimiento de pintura de espacios comunes.
- Mantenimiento de instalación sanitaria contra incendio. (Bocas hidrantes)
- Mantenimiento integral de fachadas y veredas.
- Mantenimiento de bombas de elevación de aguas y desagües.
- Mantenimiento de techos y terrazas
- Mantenimiento de ventanas y cortinas de enrollar.
- Mantenimiento de cerrajería.
- Instalación de circuito de salida de emergencias (señalización).
- Limpieza periódica de tanques de suministro de agua.



- Inspección técnica periódica civil de balcones y su utilización (según normativa)
- Mantenimiento de ascensores y montacargas.

Mantenimiento del espacio locado:

Detalle de las tareas que conforman el mantenimiento a cargo de LA LOCATARIA:

- Mantenimiento de instalación sanitaria.
- Mantenimiento eléctrico
- Mantenimiento de pintura
- Mantenimiento de ventanas y cortinas
- Mantenimiento de cerrajería
- Mantenimiento de extintores.
- Mantenimiento de equipos de aire acondicionado.

El citado mantenimiento comprenderá todas aquellas actividades necesarias para el correcto funcionamiento de los equipos de aire acondicionado, incluyendo la provisión e instalación de materiales de reposición menores.

En aquellos casos, que los trabajos a ejecutar impliquen la reposición de repuestos significativos o el reemplazo del equipo de aire acondicionado en su conjunto, se informará de inmediato a la LOCADORA, quien tomará a su cargo la resolución de las novedades

Equipamiento Informático

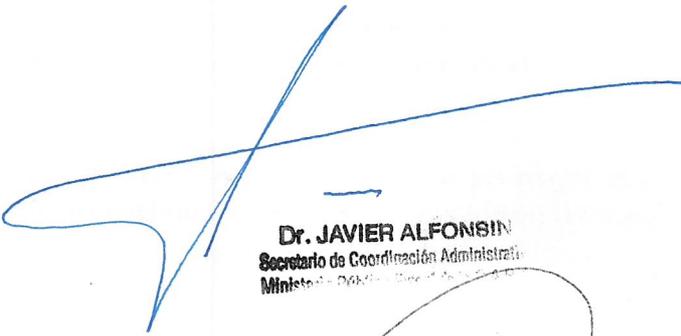
La sala de datos existente cuenta la infraestructura detallada a continuación:

- Cinco (5) racks para la disposición de los equipos de telecomunicaciones y sus accesorios.
- Los switch, patch panel, servidor, routers y switches de proveedores y todo el cableado estructurado (red de datos y tendido eléctrico) para la conectividad de los puestos de trabajo y alimentación de los equipos de la sala)
- Dos (2) equipos de aire acondicionado para mantener las condiciones ambientales.
- Dos (2) UPS (sistemas de alimentación ininterrumpida), con su correspondiente tablero eléctrico (equipamiento dispuesto en sala anexa).

El cableado estructurado hacia los puestos de trabajo es existente y cumple con los estándares de la LOCATARIA.

Nota: Se deja constancia que la descripción realizada no es limitativa, ya que, en el caso de resultar necesario, las PARTES deberán convenir el ingreso y/o retiro de instalaciones, accesorios, equipos y muebles dejando las constancias del caso.


 Dra. SILVANA E. CEIZEL
 COORDINADORA ADMINISTRATIVA
 GERENCIA DE COMPRAS


 Dr. JAVIER ALFONSÍN
 Secretario de Coordinación Administrativa
 Ministerio de Defensa y Fuerzas Armadas


 MIGUEL ANGEL CENTORBI
 GERENTE
 GERENCIA DE SUCURSALES
 BANCO CIUDAD DE BUENOS AIRES