



Poder Judicial de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Ministerio Público Tutelar

CONTRATO DE LOCACIÓN
HIPÓLITO YRIGOYEN 440/460 Y COCHERAS, CABA

En la Ciudad Autónoma de Buenos Aires se reúnen, por una parte, el MINISTERIO PÚBLICO TUTELAR de la CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES, representada en este acto por la señora Secretaria General de Coordinación Administrativa del precitado Ministerio, Lic. Ana Carolina Muriel, D.N.I. N° 29.984.976, con domicilio en la calle Florida 15, piso 7 de esta Ciudad Autónoma de Buenos Aires, en adelante "LA LOCATARIA", y por la otra parte, el señor Lisandro Alfredo Allende, D.N.I. 16.558.199, Vicepresidente de la firma PLAZA DE MAYO ONE S.A., C.U.I.T. 30-64042073-8, acreditado en el Expediente A-01-00037041-6/2024 con acta de asamblea de designación de autoridades del 07/10/2024, con domicilio especial en Avda. del Libertador 498, piso 21 "Sur", de esta Ciudad Autónoma, en adelante "LA LOCADORA", y juntamente con "LA LOCATARIA" conforman "LAS PARTES", convienen en celebrar el presente "CONTRATO DE LOCACIÓN", sujeto a las siguientes cláusulas.

PRIMERA: OBJETO.

"LA LOCADORA" da en locación y "LA LOCATARIA" toma en ese carácter las unidades ubicadas en el piso 3º del inmueble denominado Edificio La Franco Argentina sito en la calle Hipólito Yrigoyen 440/460 de esta Ciudad Autónoma, y cinco (5) cocheras fijas ubicadas en el 1er y 2do ss del edificio (Nomenclatura catastral: Circunscripción 13, Sección 2, Manzana 43, Parcela 4 "a"). -----

"LA LOCATARIA" recibe los bienes objeto de la locación en el estado que se encuentran, que declara conocer y aceptar, de acuerdo con el inventario que se incorpora adjunto al presente contrato, comprometiéndose a devolverlos en dicho estado con sus artefactos, vidrios, herrajes, sanitarios, luminarias y demás instalaciones completas, salvo los deterioros provenientes del buen uso por el transcurso del tiempo. -----

SEGUNDA: PLAZO.

LAS PARTES fijan el plazo de duración del presente Contrato en treinta y seis (36) meses, contados a partir del día 16 de diciembre de 2024 y hasta el día 15 de diciembre de 2027, 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 locados -libres de ocupantes y/o efectos- al vencimiento del plazo respectivo, en idénticas condiciones en las que los recibe, las que declara conocer y aceptar, a excepción de aquellos deterioros producidos por el uso normal del inmueble locado. -----

"LA LOCATARIA" podrá optar por prorrogar el alquiler, al vencimiento del plazo
Número: ANEXO -169/24 - MPT



Poder Judicial de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Ministerio Público Tutelar

originariamente pactado, por un período igual o menor al inicial -treinta y seis (36) meses-, significando la simple continuidad de la ocupación el ejercicio de ese derecho. -----

La entrega de llaves o rescisión de la locación será probada solo por documento fehaciente emanado de "LA LOCADORA". -----

TERCERA: PRECIO. CONDICIÓN DE PAGO.

1.- El precio de la presente locación administrativa fue consensuado por "LAS PARTES" para los primeros doce (12) meses a partir del 16 de diciembre de 2024 y hasta el 15 de diciembre de 2025 en la suma mensual de PESOS NUEVE MILLONES QUINIENTOS MIL (\$9.500.000.-), lo que arroja un total de PESOS CIENTO CATORCE MILLONES (\$114.000.000.-), que se abonarán por adelantado, a pagar los primeros dieciséis (16) días durante diciembre de 2024 luego de suscripto el presente contrato y presentada la factura correspondiente y, los meses restantes contados desde el 1° de enero al 15 de diciembre de 2025, serán abonados en diciembre de 2024 o en enero de 2025, luego de presentada la factura, y sujeto a disponibilidad presupuestaria. -----

El pago por adelantado del alquiler está sujeto a la previa presentación de fianza solidaria, seguro de caución o garantía similar por parte de "LA LOCADORA", con la conformidad de "LA LOCATARIA". En caso de que no se pueda realizar el pago adelantado, el alquiler del 1-01-2025 al 14-12-2025 se abonará en forma mensual del 1 al 5 de cada mes contra la presentación por parte del locador de la factura y la documentación correspondiente. -----

2.- Los valores de los cánones locativos correspondientes a los veinticuatro (24) meses restantes de vigencia del contrato serán oportunamente consensuados por "LAS PARTES", en virtud de lo establecido en el punto 1. -----

A tales efectos, "LA LOCATARIA" deberá requerir la tasación del BANCO CIUDAD con una antelación no inferior a los TREINTA (30) días de la fecha de inicio del nuevo período, en los términos de la normativa aplicable. -----

3.- En caso de prorrogarse el Contrato, el valor del alquiler será negociado por "LAS PARTES", en los mismos términos que los acordados en el Punto 2 de la presente cláusula. -----

4.- "LA LOCADORA" deberá emitir factura a nombre del MINISTERIO PÚBLICO de la C.A.B.A. (C.U.I.T. N° 30-70962154-4), o a nombre de quien indique en el futuro indique "LA LOCATARIA" con la debida antelación. -----

Se deja constancia que se encuentra exceptuada "LA LOCATARIA" de la alícuota del Impuesto al Valor Agregado, según artículo 7º, inciso h), apartado 22 de la Ley de I.V.A.-----



Poder Judicial de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Ministerio Público Tutelar

5.- “LA LOCATARIA” deja constancia de que el pago de los alquileres fijados, se imputarán a la correspondiente Partida Presupuestaria de los ejercicios 2024/2025/2026/2027, con el alcance previsto en el Anexo I del Decreto N° 21/GCABA/2024, sujeto a disponibilidad presupuestaria. -----

6.- La mora en el pago de las obligaciones contraídas en el Contrato, devengará un interés equivalente al promedio de tasas de interés pasivas mensuales para operaciones en Pesos que publica el Banco de la Nación Argentina. -----

CUARTA: DESTINO.

“LA LOCATARIA” destinará el inmueble para el funcionamiento de dependencias del MINISTERIO PUBLICO TUTELAR del PODER JUDICIAL de la CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES. -----

QUINTA: RECEPCIÓN Y CONDICIONES DE DEVOLUCIÓN DEL BIEN.

“LA LOCATARIA” recibe el inmueble libre de ocupantes, en buen estado de limpieza y se obliga 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. -----

En caso de que “LA LOCATARIA” no cumpliera con las obligaciones señaladas en el párrafo anterior, “LA LOCADORA” podrá negarse a recibir el bien locado, siendo de aplicación en tal caso lo previsto en la CLÁUSULA SEGUNDA para el supuesto de mora en la entrega, y hasta la efectiva restitución conforme lo convenido. Todo ello, sin perjuicio del derecho de “LA LOCADORA”, si así lo estimara conveniente, de recibir los bienes en las condiciones en que se encuentren y reclamar indemnización por los daños y perjuicios sufridos. -----

“LA LOCADORA” podrá, en todo momento, visitar el bien locado a fin de inspeccionar el estado del mismo y de sus accesorios, y verificar el cumplimiento por “LA LOCATARIA” de todas las obligaciones asumidas mediante el presente Contrato. -----

SEXTA: MEJORAS.

“LA LOCADORA” autorizará a “LA LOCATARIA” a realizar las mejoras, modificaciones o adecuaciones necesarias para el destino del establecimiento, las que serán aprobadas en forma expresa por “LA LOCADORA”. Las mejoras que efectúe en estos términos quedarán, a la finalización de la locación, en beneficio de la propiedad, sin que ello genere derecho de requerir indemnización o compensación directa o indirecta de ninguna naturaleza por parte 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



Poder Judicial de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Ministerio Público Tutelar

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 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 "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 del bien locado la moral y las buenas costumbres. -----
- d) Pagar los servicios de Agua y Saneamientos Argentinos (AySA), Electricidad y demás servicios que le correspondan abonar respecto del bien locado, a partir de la entrada en vigor del presente Contrato y hasta la fecha de entrega del inmueble, los cuales serán liquidados junto con las expensas del inmueble, de acuerdo con el efectivo gasto del inmueble locado. -----
- e) Pagar las expensas ordinarias que liquide la Administración del edificio. "LA LOCATARIA", se compromete a entregar a "LA LOCADORA" o enviar por mail el comprobante de pago de las expensas comunes ordinarias, en un plazo de CINCO (5) días hábiles a partir de su pago. -----
- 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 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. -----
- h) No introducir en los bienes locados elementos que puedan acarrear perjuicios a éste o a las personas. -----

Expresamente "LA LOCADORA" presta su conformidad para la introducción en el bien

Número: ANEXO -169/24 - MPT



Poder Judicial de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Ministerio Público Tutelar

locado de todo elemento, objeto o producto vinculado con la actividad que le son propias a "LA LOCATARIA". -----

OCTAVA: EXONERACIÓN DE LA RESPONSABILIDAD DE LA LOCADORA

"LA LOCADORA" queda absolutamente liberada de toda la responsabilidad por daños y perjuicios que sufra "LA LOCATARIA" o terceros, en sus personas o bienes, como consecuencia de la presente locación, excepto las reconocidas en el presente contrato. -----

NOVENA: RESCISIÓN.

La mora de "LA LOCATARIA" en el cumplimiento de cualquiera de las obligaciones sustanciales que asume en virtud del presente Contrato autorizará a "LA LOCADORA" a considerar resuelto el mismo, sin necesidad de declaración judicial y bastando al efecto la sola manifestación de la voluntad de "LA LOCADORA", y a iniciar las acciones pertinentes para la obtención del desalojo y el cobro de los conceptos adeudados más los daños y perjuicios emergentes.-----

"LA LOCATARIA" podrá rescindir unilateralmente el presente contrato de locación, en cualquier momento, sin que genere derecho a indemnización alguna. En este caso en caso de haber ejercido la locataria la opción de pago anticipado establecido en la cláusula tercera, "LA LOCADORA" deberá devolver sobre un monto al oportunamente cobrado y correspondiente a los meses pendientes hasta la finalización del contrato, según la CLÁUSULA TERCERA, previa deducción de lo dispuesto en el artículo 1221 del código civil y comercial de la nación, los gastos de servicios, expensas y/o impuestos que estuvieren a cargo de "LA LOCATARIA" y los que hayan sido generados en el último mes ocupado por ella. La voluntad de rescindir debe comunicarse fehacientemente con una anticipación mínima de SESENTA (60) días corridos. -----

DÉCIMA: CESIÓN DEL CONTRATO — SUBLOCACIÓN.

"LA LOCATARIA" no podrá ceder, total ni parcialmente, el presente Contrato ni sublocar o dar en comodato los bienes locados, sea en forma total o parcial. -----

DÉCIMA PRIMERA: DOMICILIO.

Para todos los efectos judiciales y/o extrajudiciales derivados del presente Contrato, "LAS PARTES" fijan sus domicilios especiales en los lugares indicados en el comparendo, en donde serán válidas todas las notificaciones. -----

DÉCIMA SEGUNDA: JURISDICCIÓN.

Para el caso de conflicto derivado del presente Contrato, "LAS PARTES" acuerdan someterse a la jurisdicción de los Tribunales en lo Contencioso Administrativo, Tributario y de Relaciones de Consumo de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, renunciando expresamente a cualquier otro fuero o jurisdicción que pudiera corresponder aplicándose al



Poder Judicial de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Ministerio Público Tutelar

presente la normativa vigente al momento de su firma. -----

EN PRUEBA DE CONFORMIDAD, se firman DOS (2) ejemplares de un mismo tenor y a un sólo efecto en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, el día de de 2024. -----

Número: ANEXO -169/24 - MPT



Poder Judicial de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Ministerio Público Tutelar

Hoja Adicional de Firmas Digitales



Ministerio Público Tutelar
Poder Judicial de la Ciudad de Buenos Aires

www.mptutelar.gob.ar
