

Poder Judicial de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Ministerio Público Tutelar

**RESOLUCIÓN AGT N° 526/2015**

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 23 de NOV de 2015.

**VISTO:**

La Constitución de la Ciudad de Buenos Aires, Las Leyes Nros. 1.903 y su modificatoria 4.891, 2.095 y su modificatoria 4764, el Decreto N° 4/GCABA/15, el Reglamento CCAMP N° 53/15, el Expediente Administrativo MPT0009 N° 19/2015, y

**CONSIDERANDO:**

Que el artículo 124 de la Constitución de la Ciudad de Buenos Aires establece que el Ministerio Público posee autonomía funcional y autarquía dentro del Poder Judicial.

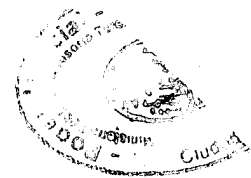
Que la Ley N° 1.903 atribuye a la Asesora General Tutelar la implementación de las medidas tendientes a un mejor desarrollo de sus funciones, cuyas facultades y atribuciones se encuentran plasmadas en los artículos 18 y 22 de la citada Ley.

Que mediante el Expediente N° MPT0009 19/15 tramita la Contratación Directa N° 05/2015, para la locación administrativa de un inmueble que satisfaga la necesidad edilicia, para el funcionamiento de la Oficina de Atención Descentralizada (OAD) de Villa Soldati – Nueva Pompeya dependiente de este Ministerio Público Tutelar, por el término de treinta y seis (36) meses, a partir del 1 de diciembre de 2015 y hasta el 30 de noviembre de 2018, al amparo de lo establecido por el inc. 12) del artículo 28 de la Ley N° 2.095, y su modificatoria N° 4.764, y su Reglamentación aprobada por Resolución CCAMP N° 53/15.

Que a esos fines, el Departamento de Patrimonio y Mantenimiento solicitó a la Dirección General de Administración de Bienes del GOBIERNO DE LA CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES, mediante Nota AGT N° 1457/15 de fecha 23 de

**Ministerio Público Tutelar**  
de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires





septiembre de 2015, tenga a bien informar sobre la disponibilidad de un inmueble de las características descriptas en dicha Nota.

Que la precitada Dirección General, a través de la Nota N° IF-2015-26342524, informó sobre la inexistencia de inmuebles adecuados pertenecientes al patrimonio de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Que en virtud de ello se iniciaron las gestiones administrativas necesarias, a fin de llevar adelante la Contratación Directa de la locación administrativa del inmueble ubicado en la Avenida Varela N° 3301 de esta Ciudad Autónoma, dónde actualmente funciona dicha OAD.

Que consta agregado Informe Técnico efectuado por el Departamento de Patrimonio y Mantenimiento de este Ministerio, dando cuenta del relevamiento practicado en las instalaciones y la aptitud del precitado inmueble.

Que la Gerencia de Pignoraticio y Ventas del Banco Ciudad de Buenos Aires efectuó la tasación respectiva, y estableció el canon locativo mensual del inmueble, en la suma de PESOS ONCE MIL (\$ 11.000,00.-).

Que, tal como surge de la Escritura Pública N° 325 de fecha 24 de noviembre de 2008 la Unidad Funcional N° 15, con una superficie total de DOSCIENTOS OCHO METROS TREINTA Y CUATROS DECÍMETROS CUADRADOS (208,34 m2), ubicada en la Planta Baja del inmueble sito en la Avenida Varela 3301, 3303, 3305 de esta Ciudad Autónoma de Buenos Aires, es propiedad de la Sra. Norma Haydee Kiernan (LC 5.150.641) y del Sr. Orlando Pecorino (LE 4.312.456).

Que, los propietarios efectúan una propuesta de alquiler, ofreciendo dos diferentes cánones locativos mensuales: a) PESOS DOCE MIL QUINIENTOS (\$12.500,00), pagaderos mes a mes, por el primer año de alquiler, previendo que para el segundo y tercer año el canon locativo será establecido entre las partes, previa tasación del Banco de la Ciudad de Buenos Aires; b) PESOS DIEZ MIL (\$ 10.000,00.-), pagadero por adelantado en el mes de diciembre/15 por el primer año de alquiler; previendo las mismas condiciones para el segundo y tercer año que la propuesta a).

Que, en virtud de ello, se estima conveniente la opción b), dado que de esa forma se obtiene una disminución en el canon locativo mensual, y asimismo, no excede del VEINTE POR CIENTO (20%) de la tasación efectuada por el BANCO CIUDAD, por lo que se encuentra dentro de los parámetros establecidos en la normativa aplicable.



---

**Poder Judicial de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires**

---

**Ministerio Público Tutelar**

---

Que, en consecuencia, resulta de mérito dictar el acto administrativo que apruebe la Contratación Directa llevada adelante en las presentes actuaciones, y el Contrato de Locación a suscribirse con los la Sra. Kiernan y el Sr. Pecorino, por el término de treinta y seis (36) meses, a partir del 1 de diciembre de 2015 y hasta el 30 de noviembre 2018, inclusive.

Que, por otra parte, corresponde aprobar el gasto por la suma de PESOS TRES MIL QUINIENTOS VEINTINUEVE CON 91/100 (\$ 3.529,91.-), destinado a abonar el arancel de la tasación del valor locativo del citado inmueble realizada por el BANCO CIUDAD.

Que a ello cabe añadir que, de conformidad con lo normado en los artículos 25 y 26 del Anexo I del Decreto N° 04/GCBA/2015, los gastos de carácter plurianual que extienden sus efectos económicos a ejercicios posteriores a aquél en que se autorizan y comprometen, quedan subordinados al crédito que para cada ejercicio se consigne en los respectivos presupuestos.

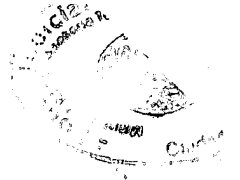
Que la Dirección de Programación y Control Presupuestario y Contable ha informado sobre disponibilidad presupuestaria para hacer frente al presente gasto.

Que la Dirección de Despacho Legal y Técnica, ha tomado intervención en el ámbito de sus competencias.

Por todo lo expuesto, y en cumplimiento de los artículos 124 y 125 de la Constitución de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, y de la Ley 1903 y sus modificatorias,

**LA ASESORA GENERAL TUTELAR  
RESUELVE**

Artículo 1.- Aprobar la Contratación Directa N° 5/2015, para la locación administrativa del inmueble sito en la Av. Varela N° 3301, de esta Ciudad Autónoma de Buenos Aires, por el término de treinta y seis (36) meses, a partir del 1 de diciembre de 2015 y hasta el 30 de noviembre de 2018, inclusive, para el



funcionamiento de la Oficina de Atención Descentralizada Villa Soldati – Nueva Pompeya dependiente de este Ministerio Público Tutelar.

Artículo 2.- Adjudicar a la Sra. Norma Haydee Kiernan, CUIT 27-05150641-9 y al Sr. Orlando Pecorino, CUIT 20-04312456-1, la presente Contratación Directa y aprobar el Contrato de Locación, que como Anexo I integra la presente Resolución.

Artículo 3.- Aprobar el gasto que demandará el contrato de locación antes mencionado, atendiéndose su cumplimiento con cargo a la partida 3.2.1. del Presupuesto General de Gastos del MINISTERIO PÚBLICO -Programa 10-, con el alcance previsto en el artículo 26, incisos a) y b), del Anexo I del Decreto N° 04/GCBA/2015.

Artículo 4.- Autorizar el gasto para el período comprendido entre el 01 de diciembre 2015 y el 30 de noviembre de 2016, por la suma total de PESOS CIENTO VEINTE MIL (\$ 120.000,00.-) IVA incluido, atendiéndose su cumplimiento con cargo a la partida correspondiente del Presupuesto General de Gastos del MINISTERIO PÚBLICO.

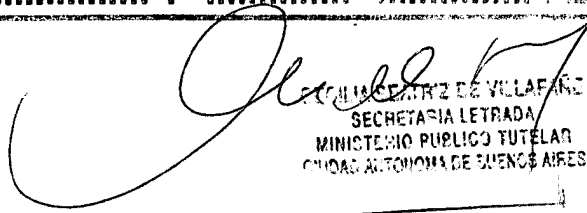
Artículo 5.- Aprobar el pago al Banco de la Ciudad de Buenos Aires, en concepto de arancel por tasación, por la suma total de TRES MIL QUINIENTOS VEINTINUEVE CON 91/100 (\$ 3.529,91.-).

Artículo 6.- Regístrese, protocolícese y publíquese, y para demás efectos pase a la Secretaría General de Coordinación Administrativa. Cumplido, archívese.



**Yael Silvana Bendel**  
Asesora General Tutelar  
Ministerio Público  
Ciudad Autónoma de Buenos Aires

**ASESORÍA GENERAL**  
REG. N° 526/15 T° XU1 F° 812 - 816 FECHA 23-11-15



SECRETARÍA DE VILLAFRANCO  
SECRETARÍA LETRADA  
MINISTERIO PÚBLICO TUTELAR  
CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES



Poder Judicial de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Ministerio Público Tutelar

**RESOLUCIÓN AGT N° 526/2015 - ANEXO I**

**CONTRATO DE LOCACIÓN**

**Avenida Varela 3301 CABA**

En la Ciudad Autónoma de Buenos Aires se reúnen, por una parte, el **MINISTERIO PUBLICO TUTELAR DE LA CIUDAD AUTONOMA DE BUENOS AIRES**, representado en este acto por la Asesora General Tutelar, Dra. Yael Silvana Bendel, D.N.I. N° 26.353.019, con domicilio en la calle Perú N° 143, 10 piso, de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, en adelante "**LA LOCATARIA**", por una parte; y la Sra. Norma Haydee Kiernan, L.C. 5.150.641 y el Sr. Orlando Pecorino, D.N.I. N° 4.312.456, con domicilio legal sito en la calle Tabaré N° 2754, piso PB, Departamento "1", de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, en adelante "**LA LOCADORA**", por la otra parte, convienen en celebrar el presente contrato de locación administrativa, de acuerdo a las siguientes cláusulas: -----

**PRIMERA: OBJETO.**

LA LOCADORA da en locación y LA LOCATARIA toma en ese carácter la Unidad Funcional N° 15, con una superficie total de DOSCIENTOS OCHO METROS TREINTA Y CUATROS DECÍMETROS CUADRADOS (208,34 m<sup>2</sup>), ubicada en la Planta Baja del inmueble sito en la Avenida Varela 3301, 3303, 3305 de esta Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

**SEGUNDA: PLAZO.**

LAS PARTES fijan el plazo de duración del presente Contrato en TREINTA Y SEIS (36) meses, contados a partir del 1° de diciembre de 2015 y hasta el 30 de noviembre de 2018, 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 a las que los recibe, las que

**Ministerio Público Tutelar**  
de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires





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 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.

Con anterioridad al vencimiento del plazo contractual y su posible prórroga, LAS PARTES por medio de sus representantes, se reunirán para labrar un acta de desocupación y hacer una revisión general del bien locado, a fin de verificar el estado del mismo. En dicha acta se dejará constancia de cualquier deterioro o falta que pudiera existir, comprometiéndose LA LOCATARIA a su pago por reparación, salvo el normal desgaste por el buen uso y transcurso de tiempo.

### **TERCERA: PRECIO.**

1.- El precio de la presente locación administrativa se estipula para el primer año en la suma mensual de PESOS DIEZ MIL (\$ 10.000,00.-), pagadero por adelantado en el mes de diciembre 2015, es decir la suma total de PESOS CIENTO VEINTE MIL (\$ 120.000,00.-).

2.- Los valores de los cánones locativos correspondientes al segundo y tercer año de vigencia del contrato serán oportunamente consensuados por LAS PARTES.

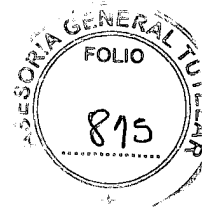
A tales efectos, LA LOCATARIA deberá requerir la tasación del BANCO CIUDAD con una antelación no inferior a los TREINTA (30) días de la fecha de inicio del nuevo período, de acuerdo a la normativa aplicable.

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.- Para el segundo y tercer año de alquiler, y para el caso que no se llegare a un acuerdo de pago anticipado, los alquileres deberán ser pagados mediante cheque por mes adelantado del 1º al 10 de cada mes en la Tesorería del MINISTERIO PÚBLICO de la C.A.B.A., ubicada en Combate de los Pozos 155, 3º piso, de esta Ciudad, o donde LA LOCATARIA indique en el futuro.

5.- LA LOCADORA deberá emitir factura a nombre del MINISTERIO PÚBLICO de la C.A.B.A. (CUIT 30-70962154-4) o a nombre de quien en el futuro indique LA LOCATARIA con la debida antelación.

Se deja constancia que el presente contrato se encuentra exceptuado 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**

---

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 Central de la República Argentina.

**CUARTA: DESTINO.**

LA LOCATARIA destinará el inmueble para el funcionamiento de la Oficina de Atención Descentralizada Villa Soldati – Nueva Pompeya, dependiente de este MINISTERIO PÚBLICO TUTELAR.

**QUINTA: ESTADO - RECEPCIÓN Y CONDICIONES DE DEVOLUCIÓN DEL BIEN.**

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.

LA LOCADORA podrá, en todo momento -comunicación previa mediante-, visitar el bien locado a fin de inspeccionar el estado del mismo y de sus accesorios, y verificar el cumplimiento por parte de LA LOCATARIA de todas las obligaciones asumidas mediante el presente Contrato. Asimismo, LA LOCADORA se compromete a solucionar los problemas de humedad existentes en la actualidad bajo su exclusivo costo.

**SEXTA: MEJORAS.**

LA LOCADORA autoriza expresamente a LA LOCATARIA a realizar las mejoras, modificaciones o adecuaciones en el inmueble que resulten necesarias para adecuar aquél al uso destinado, quedando las mismas a la finalización del Contrato en beneficio de la propiedad, sin que ello le genere a LA LOCATARIA el derecho de reclamar indemnización o compensación directa o indirecta de cualquier naturaleza por dichas mejoras.

**SÉPTIMA: OBLIGACIONES 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 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 puntualmente 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 vigencia del presente Contrato y hasta la fecha de entrega del inmueble; y poner a disposición de LA LOCADORA -si ésta los requiriese- los respectivos comprobantes de pago dentro de los primeros CINCO (5) días del mes subsiguiente al de pago.

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 todos los impuestos, tasas y contribuciones que graven o pudieran gravar en el futuro al inmueble y la actividad que LA LOCATARIA desarrolle 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) 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.

g) No introducir animales al inmueble locado, como así tampoco elementos que puedan acarrear perjuicios a los bienes locados o a las personas.





---

**Poder Judicial de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires**

---

**Ministerio Público Tutelar**

---

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

**OCTAVA: 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 LA LOCADORA deberá devolver sobre un monto igual al oportunamente cobrado y correspondiente a los meses pendientes hasta la finalización del contrato, según la cláusula tercera, previa deducción de 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.

**NOVENA: CESIÓN DEL CONTRATO – SUBLOCACIÓN.**

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

**DÉCIMA: IMPUESTO DE SELLOS.**

El Impuesto de Sellos correspondiente al presente instrumento se abonará de la siguiente manera: el CINCUENTA POR CIENTO (50%) del mismo estará a cargo y deberá ser abonado por LA LOCADORA, y el otro CINCUENTA POR CIENTO (50%) quedará exento, toda vez que LA LOCATARIA es parte integrante del Sector Público de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y las leyes locales determinan la exención para los mismos respecto de todos los impuestos, tanto locales como nacionales.

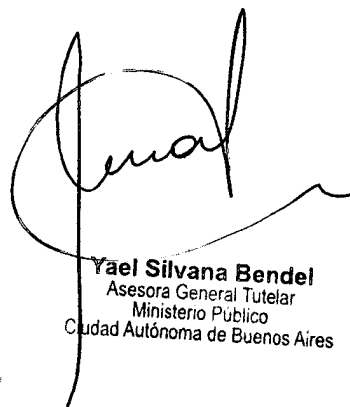
**DÉCIMA PRIMERA: DOMICILIO.**

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 dónde 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 y Tributario de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, renunciando expresamente a cualquier otro fuero o jurisdicción que pudiera corresponder.

**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 2015.



**Yael Silvana Bendel**  
Asesora General Tutelar  
Ministerio Público  
Ciudad Autónoma de Buenos Aires