



MUNICIPALIDAD DE ESCOBAR
REGISTRO DE CONTRATOS
EJERCICIO 2025

Nº 876

CONTRATO DE LOCACION DE INMUEBLE

En la ciudad de Belén de Escobar, a los 30 días del mes de Junio de 2025 entre ESSA VENTURES S.A., CUIT Nº 30-71584579-9, con domicilio legal en calle Godoy Cruz Nº 3.225, Piso 1º de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, domicilio electrónico victoria.essaventuresa@gmail.com, representada en este acto por su Apoderado Sr. Mariano Miguel Mirengo, DNI Nº 24.117.224, con facultades suficientes para celebrar este contrato, como lo acredita mediante el Poder General Amplio otorgado por escritura Nº 162 de fecha 12/06/2018 pasado al folio 677 del Registro Notarial Nº 2.014 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, a cargo de la Escribana M. Macarena Solar Bascuñán, que exhibe y en copia firmada entrega a la contraparte, en adelante denominado "EL LOCADOR"; y por otra parte la MUNICIPALIDAD DE ESCOBAR, CUIT Nº 33-99903406-9, con domicilio en Estrada Nº 599 de la localidad de Belén de Escobar, Partido de Escobar, Provincia de Buenos Aires, representada en este acto por el Sr. Ariel Sujarchuk, DNI Nº 22.708.497, en su carácter de Intendente Municipal, en adelante denominado "LA LOCATARIA", y juntamente con el LOCADOR denominados como "LAS PARTES", convienen en celebrar el presente CONTRATO DE LOCACIÓN, en el marco de los Convenios de Colaboración y Cooperación Institucional, del Acta Complementaria y del Acta Ampliatoria, celebrados entre la Municipalidad de Escobar y la Suprema Corte de Justicia de la Provincia de Buenos Aires citados ut infra que EL LOCADOR manifiesta conocer por haber leído con anterioridad, conforme la normativa de la Suprema Corte de Justicia de la Provincia de Buenos Aires que regula la locación de inmuebles, y de acuerdo a los siguientes antecedentes y cláusulas:

ANTECEDENTES:

Que el 17 de mayo de 2019 la Suprema Corte de Justicia de la Provincia de Buenos Aires, en adelante denominada "LA SUPREMA CORTE", y la Municipalidad de Escobar, suscribieron un Convenio Marco de Colaboración y Cooperación Institucional, en virtud del cual se comprometen a tomar las medidas conducentes con el fin de brindar el espacio físico necesario y adecuado a efectos de instalar en el Partido de Escobar, las dependencias judiciales necesarias, a fin de prestar un adecuado servicio de justicia en el referido partido.

Que asimismo el 3 de octubre de 2019 LA SUPREMA CORTE y la Municipalidad de Escobar suscribieron el Convenio Específico en sintonía con el citado convenio marco.

Que entre las modalidades de colaboración acordadas se estableció que la Municipalidad gestionaría la celebración de contratos locativos con particulares para la instalación y unificación de las dependencias judiciales existentes o a crearse en el Partido de Escobar, conformando el Polo Judicial de Escobar.

ES COPIA FIEL

MARIA ROSALINA GORCHILLO
Subjefe Área Contratación de Inmuebles (Int.)
Secretaría de Administración
Suprema Corte de Justicia

DR. NICOLAS GAYTÁN
Secretaría de Técnica
Municipalidad de Escobar

Que en virtud de lo establecido en el Acta Complementaria celebrada entre LA SUPREMA CORTE y la Municipalidad de Escobar en fecha 30 de Octubre de 2024, LAS PARTES suscribieron un contrato de locación en fecha 31 de octubre de 2024 respecto del Piso 1° del inmueble sito en calle Felipe Boero esquina Boulevard Cervantes de la ciudad de Belén de Escobar, el cual fue destinado para la instalación y funcionamiento del Tribunal de Trabajo N° 4 del Departamento Judicial de Zárate-Campana y la Oficina de Mandamientos y Notificaciones de Escobar.

Que el día 27 de Junio de 2025 LA SUPREMA CORTE y la Municipalidad de Escobar suscribieron el Acta Ampliatoria del Acta Complementaria del Convenio de Colaboración y Cooperación Institucional antes mencionada, en adelante EL ACTA AMPLIATORIA, en la cual acordaron que la Municipalidad, suscribirá un contrato de locación, conforme al modelo de contrato que como Anexo I forma parte de la citada acta, en calidad de locataria, con la sociedad propietaria del bien, denominada ESSA VENTURES S.A., en su carácter de locadora, respecto de los Pisos 2do. y 3ro., hall de acceso diferencial de Planta baja, con ascensor, dos sanitarios y zona de estacionamiento descubierto, del inmueble sito en calle Felipe Boero esquina Boulevard Cervantes de la ciudad de Belén de Escobar, identificado catastralmente como: Circunscripción XII, Sección N, Manzana 75, Parcela 5, inscripto en la Matricula N° 25686 del Partido de Escobar (118), en adelante "EL INMUEBLE", a fin de instalar las dependencias judiciales que conforman el Polo Judicial de Escobar.

Que la cláusula segunda de EL ACTA AMPLIATORIA establece que la Municipalidad de Escobar se compromete a incluir en el referido contrato de locación una cláusula por la cual ESSA VENTURES S.A autoriza expresamente la cesión de la locación a favor de LA SUPREMA CORTE.

Que surge de la cláusula tercera de EL ACTA AMPLIATORIA, que luego de suscripto el contrato de locación, la Municipalidad de Escobar hará entrega de EL INMUEBLE a LA SUPREMA CORTE en préstamo de uso gratuito, y esta última, se compromete a recepcionar el inmueble e instalar las dependencias judiciales. El referido préstamo de uso gratuito tendrá un plazo de vigencia de seis (6) meses, contados a partir de la fecha de vigencia del contrato de locación referido.

Que la cláusula quinta de EL ACTA AMPLIATORIA dispone que LA SUPREMA CORTE, una vez recepcionado EL INMUEBLE, y en caso que la superficie cedida en comodato cuente con medidores independientes de los consumos atinentes a los servicios de luz eléctrica, gas natural y agua corriente, se compromete a asumir las siguientes obligaciones: I) gestionar ante los organismos prestadores de servicios el cambio de denominación del usuario, II) abonar los consumos que de los mismos surjan.



MUNICIPALIDAD DE ESCOBAR
REGISTRO DE CONTRATOS
EJERCICIO 2025

N° 877
trans

Que a su vez la cláusula sexta de EL ACTA AMPLIATORIA a su vez establece que la Municipalidad de Escobar, transcurrido el plazo estipulado en la cláusula tercera del acta ampliatoria, se compromete a ceder dicho contrato a favor de LA SUPREMA CORTE, quien aceptará la aludida cesión, asumiendo los derechos y obligaciones emergentes del referido contrato a partir de dicha instancia. El canon locativo mensual que establezca el contrato de locación a ceder será respecto de cada uno de los pisos igual al que a la fecha abona LA SUPREMA CORTE por el Piso 1° de EL INMUEBLE, que asciende a la suma de PESOS DOS MILLONES NOVECIENTOS SESENTA Y OCHO MIL OCHOCIENTOS (\$2.968.800), totalizando un valor por ambos pisos de PESOS CINCO MILLONES NOVECIENTOS TREINTA Y SIETE MIL SEISCIENTOS (\$5.937.600), importe QUE se actualizará conforme lo establecido en el modelo de contrato. de LA SUPREMA CORTE.

En virtud de lo antes expuesto LAS PARTES acuerdan:

PRIMERA: OBJETO. EL LOCADOR cede en locación a LA LOCATARIA, los Pisos 2° (Segundo) y 3° (Tercero), del inmueble ubicado en la calle Felipe Boero esquina Boulevard Cervantes de la ciudad de Belén de Escobar, Partido de Escobar, Provincia de Buenos Aires, cuyo dominio se encuentra inscripto en la Matrícula 25686 del Registro del Partido de Escobar (118), siendo su nomenclatura catastral: Circunscripción XII, Sección N, Manzana 75, Parcela 5, Partida Inmobiliaria: 91.939 (118), con hall de acceso diferencial de planta baja, con ascensor, dos sanitarios y zona de estacionamiento descubierto, en adelante "EL INMUEBLE".

EL LOCADOR manifiesta que se encuentra en trámite el plano de subdivisión en propiedad horizontal del edificio, el cual una vez aprobado será informado a LA LOCATARIA.

EL INMUEBLE consta en cada uno de los pisos objeto del presente contrato, de una superficie de 490 metros cuadrados (490mts2) aproximadamente, dividido en diferentes oficinas/ambientes (divisiones realizadas en durlock con aberturas) de acuerdo a lo indicado por la Dirección de Arquitectura, Obras y Servicios de LA SUPREMA CORTE. Cada piso cuenta asimismo con baños y cocina totalmente equipados, pisos de porcelanato, y equipos de aire acondicionado frío-calor, siendo las divisiones y accesorios antes mencionados nuevos a estrenar. EL INMUEBLE cuenta con energía eléctrica, servicio de agua corriente y servicios cloacales. Las paredes se encuentran conformadas por una piel de vidrio. El acceso a EL INMUEBLE es por medio de ascensores o bien por la escalera común ubicados en el hall de acceso al edificio. EL LOCADOR autoriza a LA LOCATARIA a realizar las obras o mejoras que sean necesarias para el desarrollo del destino del contrato.

Asimismo LA LOCATARIA podrá utilizar todas las partes comunes del edificio de acuerdo al reglamento que establezca EL LOCADOR.

Alu
SEGUNDA: DESTINO. LA LOCATARIA manifiesta que el destino de esta locación es para dependencias judiciales, quedando estrictamente prohibido cualquier cambio. La realización en

ES COPIA FIEL

LTA. MARIA ROSALINA GORDILLO
Subjefe Área Contratación de Inmuebles (M.I.)
Secretaría de Administración
Suprema Corte de Justicia

Dr. NICOLAS GARCIA
Secretario de Legal y Técnica
Municipalidad de Escobar

COPIA FIEL

el bien locado de alguna actividad diversa de la pactada como destino de la locación, autorizará a EL LOCADOR a considerar rescindida la locación. EL LOCADOR autoriza a LA LOCATARIA a realizar, una vez recibido el inmueble los trabajos de adaptación e instalaciones complementarias, necesarios para la puesta en funcionamiento de las dependencias judiciales que allí funcionen.

TERCERA: PLAZO. El contrato se realiza por el término de veintiocho meses (28) meses, a partir del día 01 de Julio de 2025. El vencimiento del contrato operará el día 31 de octubre de 2027, en forma coincidente con el contrato suscripto entre LAS PARTES con fecha 31 de octubre de 2024, respecto a la locación del Piso 1ro. del inmueble identificado en la cláusula primera del presente. Previo al vencimiento, las partes podrán acordar la prórroga del presente contrato por doce (12) meses. Vencido el plazo contractual, sin que se haya suscripto una renovación u optado por la prórroga, la relación entre las partes se regirá por lo establecido en el artículo 1218 del Código Civil y Comercial (CC yCN).

CUARTA: PRECIO. El precio de esta locación se fija en la cantidad mensual de PESOS CINCO MILLONES NOVECIENTOS TREINTA Y SIETE MIL SEISCIENTOS (\$5.937.600) hasta el 31 de octubre de 2025. Para los periodos posteriores, el precio locativo mensual será actualizado para cada periodo de seis (06) meses, utilizando un coeficiente conformado por la menor variación que surja de comparar el promedio del 0,9 de la variación del Coeficiente de Variación Salarial (CVS), publicado por el INDEC, y la variación del Coeficiente de Estabilización de Referencia (CER), publicado por el Banco Central de la República Argentina. LA LOCATARIA deberá comunicar a EL LOCADOR el importe que resulte, dando intervención a la dependencia competente para su correspondiente pago.

QUINTA: FORMA DE PAGO. Los pagos serán realizados por LA LOCATARIA en forma adelantada entre el primero y el décimo día hábil de cada mes. Sin perjuicio de lo expuesto, las partes acuerdan que LA LOCATARIA podrá efectuar el pago del alquiler mensual con un plazo de gracia de hasta quince (15) días corridos adicionales al establecido en el párrafo anterior.

El pago se practicará de acuerdo a la normativa vigente, contra entrega de la factura, que deberá individualizar el inmueble y el número de expediente por el que tramitó la contratación.

LA LOCATARIA realizará todas las retenciones impositivas que correspondan, previo a cada pago y cumplirá con las obligaciones que posee en su calidad de agente de retención e información de AFIP y ARBA

SEXTA: COMODATO SUPREMA CORTE. EL LOCADOR presta expresa conformidad para que LA LOCATARIA haga entrega del bien locado en préstamo de uso gratuito a LA SUPREMA CORTE, la cual recepcionará el inmueble e instalará las dependencias judiciales que formarán parte del Polo Judicial de Escobar. El referido préstamo de uso gratuito tendrá un plazo de vigencia de seis (06) meses, contados a partir de la fecha de vigencia del presente contrato de



MUNICIPALIDAD DE ESCOBAR
REGISTRO DE CONTRATOS
EJERCICIO 2025

Nº 878
[Firma]

locación. LA SUPREMA CORTE, una vez recepcionado EL INMUEBLE, de conformidad con lo acordado en EL ACTA AMPLIATORIA, y en caso que la superficie cedida en comodato cuente con medidores independientes de los consumos atinentes a los servicios de luz eléctrica y agua corriente, se compromete a asumir las siguientes obligaciones: I) gestionar ante los organismos prestadores de servicios el cambio de denominación del usuario, II) abonar los consumos que de los mismos surjan.

SEPTIMA: CESION DEL CONTRATO. EL LOCADOR autoriza expresamente a LA LOCATARIA para que, transcurrido el plazo del contrato de comodato estipulado en la cláusula sexta, LA LOCATARIA ceda el presente contrato de locación a favor de LA SUPREMA CORTE, y asimismo a verificar el cumplimiento de los requisitos legales que para dicho tipo de contrataciones debe cumplimentar LA SUPREMA CORTE, los cuales manifiesta conocer. Una vez aceptada la aludida cesión, LA SUPREMA CORTE asumirá los derechos y obligaciones emergentes del contrato de locación. LAS PARTES acuerdan que efectuada la cesión del contrato por parte de la Municipalidad de Escobar a LA SUPREMA CORTE, la misma deberá ser comunicada por medio fehaciente a EL LOCADOR, dentro del plazo de cinco días corridos de operada la cesión contractual. A partir de la cesión contractual LA SUPREMA CORTE asumirá la calidad de locataria quedando la Municipalidad de Escobar liberada de todo tipo de responsabilidad frente a EL LOCADOR, LA SUPREMA CORTE o terceros por actos, hechos, daños y/o incumplimientos emergente del presente contrato de locación.

OCTAVA: FACULTADES Y OBLIGACIONES DEL LOCADOR. EL LOCADOR tendrá a su exclusivo cargo todos los gastos necesarios para conservar el inmueble en estado de servir al uso y goce convenido. EL LOCADOR deberá afrontar el gasto que demande la realización de las reparaciones que exija el deterioro ocasionado en la calidad o defecto del bien, originado por cualquier causa no imputable a LA LOCATARIA. REPARACIONES URGENTES: En caso de negativa o silencio ante el reclamo debidamente notificado por el locatario al locador para que efectúe una reparación urgente, la reparación puede ser realizada por LA LOCATARIA a costa de EL LOCADOR luego de veinticuatro (24) horas de la recepción de la notificación. (art. 1201 del CCyCN). Si el inmueble se encuentra sometido a propiedad horizontal y las reparaciones urgentes recayeran sobre partes comunes se estará a lo dispuesto en el art. 2054 del CCyCN.

REPARACIONES NO URGENTES: Si la reparación no fuera urgente, EL LOCATARIO debe intimar a EL LOCADOR para que la realice dentro de un plazo no inferior a diez (10) días, contados desde la recepción de la intimación, luego del cual, podrá realizarlas EL LOCATARIO a costa del locador. (art. 1201 del CC y CN).

En todos los casos, la notificación remitida al domicilio electrónico constituido por EL LOCADOR en este contrato se tendrá por válida, aún si EL LOCADOR se negare a recibirla o no pudiese perfeccionarse por motivos imputables al mismo. (art. 1201 CCy CN).

ES COPIA FIEL

Dra. MARINA ROSALINA GORDILLO
Subjefe Área Contratación de Inmuebles (Int.)
Secretaría de Administración
Suprema Corte de Justicia

Dr. NICOLÁS GAYTÁN
Secretario de Legal y Técnica
Municipalidad de Escobar

COPIA FIEL

EL LOCADOR no será responsable por ninguna de las consecuencias dañosas que puedan sufrir los dependientes o visitantes de LA LOCATARIA, ya sean estas en sus personas o en sus patrimonios, como resultado de cualquier accidente o siniestro que pudiera ocurrir en el inmueble locado durante la vigencia del contrato o la efectiva ocupación del inmueble por parte de LA LOCATARIA.

NOVENA: FACULTADES Y OBLIGACIONES DE LA LOCATARIA. LA LOCATARIA tendrá a su cargo las reparaciones por deterioros menores. El inmueble arrendado, con todos sus accesorios, deberá ser reintegrado al vencimiento contractual en el estado que se recibió, excepto los deterioros provenientes del mero transcurso del tiempo y el uso regular (arts. 1207 y 1210 del CC y CN).

LA LOCATARIA debe adoptar las medidas razonables para evitar que se produzca un daño o disminuir su magnitud o que este se agrave (art. 1710 del CCyCN).

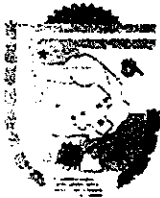
Si por causas no imputables a LA LOCATARIA, ésta se ve impedida de usar o gozar de la propiedad, o ésta no puede servir para el objeto del presente, podrá cesar el pago del canon locativo por el tiempo que no pueda usar o gozar del inmueble (art. 1203 del CC y CN).

LA LOCATARIA, con posterioridad y durante el transcurso del contrato, podrá introducir en el inmueble mejoras útiles y modificaciones de cualquier naturaleza a su costa siempre que no alteren su substancia o forma, y que no haya sido interpelada a restituirlo. LA LOCATARIA podrá, al finalizar el presente contrato, retirar todas aquellas mejoras que hubiere realizado a su cargo, cuya naturaleza lo permitan (art. 1211 del CC y CN).

COMPENSACIÓN: Los gastos y acreencias que se encuentran a cargo de EL LOCADOR conforme las disposiciones del presente contrato pueden ser compensados de pleno derecho por LA LOCATARIA con cánones locativos, previa notificación fehaciente al locador del detalle de los mismos (art. 1204bis del CC y CN).

DECIMA: SERVICIOS E IMPUESTOS: Se encontrará a cargo de LA LOCATARIA el pago de los siguientes conceptos: a) los servicios de luz; b) gas natural en caso que hubiere; c) teléfono; d) expensas comunes ordinarias (en caso de contar con Reglamento de Copropiedad y Administración). LA LOCATARIA transferirá la titularidad de estos servicios a su nombre en las respectivas compañías y reparticiones, siendo a su cargo los pagos de todos ellos hasta la presentación de los pertinentes certificados de "corte" de los servicios citados ante EL LOCADOR.

En caso de que el inmueble cuente con medidor del servicio de agua corriente, LA LOCATARIA queda obligada al pago. Si el medidor se conectare con posterioridad al inicio de la relación locativa, EL LOCADOR deberá comunicarlo de manera fehaciente acompañando el libre deuda correspondiente, momento a partir del cual LA LOCATARIA quedará obligada al pago de dicho servicio.



MUNICIPALIDAD DE ESCOBAR
REGISTRO DE CONTRATOS
EJERCICIO 2025

N° 879
[Firma]

Los impuestos, tasas y gravámenes que pesen sobre EL INMUEBLE se encuentran a cargo de EL LOCADOR (art. 18 apartado 2 inciso L "Locación de Inmuebles" punto II Decreto n° 59/19 y art. 1209 CC y CN).

DECIMO PRIMERA: VENCIMIENTO DEL PLAZO. Vencido el plazo contractual estipulado en la cláusula tercera, si LA LOCATARIA continuare en la tenencia del inmueble, abonará el precio pactado en la cláusula cuarta hasta que cualquiera de las partes dé por concluido el contrato mediante comunicación fehaciente, de conformidad con lo estipulado por el artículo 1218 del CC y CN.

DECIMO SEGUNDA: INCUMPLIMIENTO. La falta de pago de tres (3) mensualidades, habilitará entablar las demandas de cobro de alquileres y/o desalojo contra LA LOCATARIA. Para el cobro de los alquileres, intereses y/o cualquier otra suma que adeudare LA LOCATARIA, queda convenida la vía ejecutiva judicial La falta de cumplimiento por parte de LA LOCATARIA de cualquiera de las cláusulas y obligaciones emergentes del presente contrato, facultan a EL LOCADOR a rescindir el presente contrato por culpa de LA LOCATARIA, previa intimación fehaciente para que en el plazo perentorio de diez (10) días se ajuste a derecho.

DECIMO TERCERA: RESCISIÓN ANTICIPADA. LA LOCATARIA conforme lo autorizado por el Art. 7° inciso a) de la Ley n° 13.981 y art. 18 apartado 2) inciso L "Locación de Inmuebles" punto IV del Decreto n° 59/19, se reserva el derecho de rescindir unilateralmente el presente contrato en cualquier momento, cuando razones de oportunidad, mérito o conveniencia y a su exclusivo criterio, así lo aconsejaren, sin lugar a reclamo de indemnización por parte de EL LOCADOR.

DECIMO CUARTA: EL LOCADOR deja expresamente establecida en el presente su voluntad irrevocable de, una vez que se encuentre aprobado el plano de subdivisión en propiedad horizontal del edificio, ofrecer en venta a LA SUPREMA CORTE EL INMUEBLE objeto del presente contrato.

DECIMO QUINTA: NORMATIVA APLICABLE. El presente contrato se encuadra en las disposiciones del artículo 18° apartado 2) inciso L) de la Ley n° 13.981 y su Decreto n° 59/19, y legislaciones concordantes y complementarias; aplicándose las normas del Derecho Civil en aquellas cuestiones no previstas en el ordenamiento administrativo vigente en la materia.

DECIMO SEXTA: COMPETENCIA. Para todos los efectos legales y/o judiciales a que pudiese dar lugar el presente, las partes contratantes constituyen sus domicilios en los mencionados en el encabezado del presente. El domicilio electrónico gozará de plena validez y eficacia, y producirá en el ámbito administrativo los efectos del domicilio constituido, siendo válidos y eficaces todas las notificaciones, emplazamientos, intimaciones y comunicaciones que allí se practiquen (art. 75 del C.C y CN). Asimismo, se someten a la Jurisdicción de los

[Firma]
ES COPIA FIEL

[Firma]
Dra. MARÍA ROSALINA GORRILLO
Subjefe Área Contratación de Inmuebles (int.)
Secretaría de Administración
Suprema Corte de Justicia

[Firma]
Dr. NICOLÁS GAYTÁN
Secretaría de Legal y Técnica
Municipalidad de Escobar
COPIA FIEL

Tribunales Ordinarios del Departamento Judicial La Plata, renunciando expresamente a cualquier otro fuero o jurisdicción que pudiera corresponderles por cualquier concepto.

En prueba de conformidad y para su estricto cumplimiento, se firman tres (3) ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto.

Mario M. G. G.
26.11.22

[Signature]
ARIEL SUJARCHUK
=INTENDENTE=
Municipalidad de Escobar

ES COPIA FIEL

[Signature]
DR. MARIA ROSALINA GORDILLO
Subjeta Área Contratación de Inmuebles (Int.)
Secretaría de Administración
Suprema Corte de Justicia

CONVENIO N°	10 682
T°...	T° XIII
F°	F° 21
FECH	FECH