C.A.B.A., 6 de octubre de 2026

RES - SAGYP - N° 702 / 2026

VISTO:

Las Leyes Nros. 31 y 2.095 (textos consolidados según Ley N° 6.764), la Resolución CM N° 276/2020 y su modificatoria Resolución CM N° 248/2024 y la actuación TAE 01-00016324-0/2026; y,

CONSIDERANDO:

Que por la actuación TAE citada en el Visto, tramita la Contratación Directa por la locación del inmueble sito en la calle Alsina 841, 843 y 845 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Que en el marco de la negociación desarrollada junto con la parte locadora, se acordó un contrato de locación por sesenta (60) meses, fijando el canon mensual para los primeros doce (12) meses del contrato a ser suscripto, en la suma de pesos sesenta y nueve millones novecientos ochenta y dos mil quinientos ($ 69.982.500.-) por todo concepto, lo que resulta un monto total para el primer año de locación de pesos ochocientos treinta y nueve millones setecientos noventa mil ($ 839.790.000.-) (v. Adjuntos 127174/26 y 168595/26).

Que, según lo reglado por la Ley N° 2.095 (texto consolidado según Ley N° 6.764) y su reglamentaria Resolución CM N° 276/2020, modificada por Resolución CM N° 248/2024, se solicitó tasación al Banco Ciudad de Buenos Aires por el valor locativo mensual del referido inmueble (v. Nota SAGyP N° 62/2026), cuya respuesta se encuentra vinculada como Adjuntos 127170/26, 127171/26 y 127172/26.

Que asimismo, respecto de los alquileres correspondientes al segundo año y a los restantes de vigencia del contrato, así como los derivados de su eventual prorroga, se acuerda negociar el valor correspondiente, con anterioridad al cumplimiento de cada periodo anual, dentro

del margen establecido en relación a la tasación prevista por la reglamentación de la Ley N° 2095 (texto consolidado según Ley N° 6.764-), aprobada por Resolución CM N° 276/2020 y sus modificatorias y/o la reglamentación que en el futuro la reemplace.

Que la Ley N° 6.302, al modificar la Ley N° 31, creó la Secretaría de Administración General y Presupuesto y estableció dentro de sus funciones la de ejecutar, bajo el control de la Comisión de Administración, Gestión y Modernización Judicial, el presupuesto anual del P oder Judicial de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (cfr. inc. 4 del art. 27 de la Ley N° 31 -texto consolidado según Ley N° 6.764-) y la de realizar las contrataciones vinculadas con la locación, adquisición, construcción y venta de bienes inmuebles (cfr.inc. 6 del art. 27 de la Ley N° 31 -texto consolidado según Ley N° 6.764-).

Que el punto d) del inciso 12 del artículo 28 de la reglamentación de la Ley N° 2.095 (texto consolidad según Ley N° 6.764), aprobada por Resolución CM N° 276/2020, establece que "*La SAGyP tiene a su cargo consensuar con quien resulte propietario del inmueble o, en su caso, con quien lo represente, el valor definitivo del canon locativo, el que no podrá superar en más del VEINTE POR CIENTO (20%) del valor establecido en la tasación realizada por el Banco Ciudad de Buenos Aires, la que será efectuada de forma previa*". Al respecto, cabe advertir que, conforme surge de la negociación realizada con el titular del inmueble, dicho tope no se encuentra excedido.

Que en este estado y a punto de resolver, a fin de dar respuesta a una necesidad del Poder Judicial de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, visto el dictamen de la Dirección General de Asuntos Jurídicos y constatada la existencia de recursos presupuestarios suficientes, corresponderá aprobar la Contratación Directa por la locación del inmueble sito en la calle Alsina 841, 843 y 845 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, por el plazo de sesenta (60) meses, establecer el valor del canon locativo mensual para los primeros doce (12) meses del contrato en la suma de pesos sesenta y nueve millones novecientos ochenta y dos mil quinientos ($69.982.500.-), resultando un valor total de pesos ochocientos treinta y nueve millones setecientos noventa mil ($839.790.000.-) por todo concepto.

Que en consonancia con lo antedicho, corresponderá aprobar el proyecto de Contrato de Locación que como Adjunto 168595/26 obra vinculado en las actuaciones de marras.

Que en consecuencia, es dable instruir a la Dirección General de Compras y Contrataciones a efectos de que por su intermedio se realicen las publicaciones y notificaciones de este acto conforme lo establecido en la Ley N° 2.095 (texto consolidado según Ley N° 6.764), su reglamentaria Resolución CM N° 276/2020 y en la Ley de Procedimientos Administrativos -Decreto 1.510/97- (texto consolidado según Ley N° 6.764). Asimismo, deberá notificar a la firma locadora del mentado inmueble y gestionar la firma del contrato correspondiente.

Que en cumplimiento de la Ley N° 70 (texto consolidado según Ley N° 6.764), la Dirección General de Programación y Administración Contable, realizo la afectación presupuestaria de la suma necesaria para hacer frente a la contratación de marras, además del compromiso para los años de vigencia del contrato a suscribir (v. Adjuntos 133295/26 y 133320/26).

Que la Dirección General de Asuntos Jurídicos tomó la intervención que le compete y emitió el Dictamen DGAJ Nº 15315/26.

Que por la Resolución Presidencia N° 155/2024, ratificada por Resolución CM N° 63/2024, se designó como reemplazo transitorio de la Secretaria de Administración General y Presupuesto del Poder Judicial a la Dra. Clara María Valdez, al amparo de lo dispuesto por el artículo 35 de la Ley N° 31 (texto consolidado según Ley N° 6.764).

Por ello, en ejercicio de las atribuciones conferidas por las Leyes Nros. 31 y 2.095 (ambos textos consolidados según Ley N° 6.764), la Resolución CM Nº 276/2020, modificada por Resolución CM N° 248/2024, y la Resolución Presidencia N° 155/2024;

LA SECRETARIA DE ADMINISTRACIÓN GENERAL Y PRESUPUESTO DEL PODER JUDICIAL DE LA CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES RESUELVE:

Artículo 1º: Apruébase la Contratación Directa por la locación del inmueble sito en la calle Alsina 841, 843 y 845 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, por un plazo de sesenta (60) meses.

Artículo 2°: Apruébase el modelo de Contrato de Locación Administrativa del inmueble sito en la calle Alsina 841, 843 y 845 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, a suscribir en forma conjunta con la firma Lagerhaus S.A (CUIT N° 30-53824200-0), que como Adjunto 168595/26 integra la presente Resolución.

Artículo 3°: Apruébase el gasto de pesos ochocientos treinta y nueve millones setecientos noventa mil ($839.790.000.-), correspondiente a la suma total por los primeros doce (12) meses de alquiler, de acuerdo a lo establecido en el Contrato de Locación Administrativa aprobado en el artículo 2° de la presente.

Artículo 4°: Apruébase el pago por el servicio de intermediación inmobiliaria, a la firma Kuper Propiedades S.R.L. (CUIT N° 30-71770636-2), conforme las previsiones del Artículo 28, inciso 12), apartado g) del Anexo I de la Resolución CM N° 276/2020, reglamentaria de la Ley N° 2.095 (texto consolidado según Ley N° 6.764), según lo establecido en el Contrato de Locación Administrativa aprobado ut supra en el artículo 2°.

Artículo 5°: Impútese el gasto que demande la presente a las partidas presupuestarias correspondientes.

Artículo 6°: Autorízase a la Dra. Clara María Valdez (DNI N° 31.253.142), en su carácter de Directora General de Administración, a realizar la suscripción del Contrato de Locación Administrativa aprobado en el artículo 2°, en nombre de la Secretaría de Administración General y Presupuesto del Poder Judicial.

Artículo 7°: Dejase sin efecto la Resolución SAGyP N° 699/2026 por adolecer la misma de un error material en su redacción.

Artículo 8°: Instrúyese a la Dirección General de Compras y Contrataciones a efectos de que por su intermedio se realicen las tareas necesarias para el perfeccionamiento de la locación aprobada en el artículo 1°, junto a las publicaciones y notificaciones de este acto conforme lo establecido en la Ley N° 2.095 (texto consolidado según Ley N° 6.764), su reglamentaria y en la Ley de Procedimientos Administrativos -Decreto 1.510/97- (texto consolidado según Ley N° 6.764). Asimismo, deberá notificar al locador y coordinar la firma del contrato en cuestión, y en su

carácter de Unidad Operativa de Adquisiciones, solicitar, de corresponder, las garantías del caso, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 93 y 94 de la Ley Nº 2.095 (texto consolidado según Ley Nº 6.764).

Artículo 9º: Publíquese en la página web del Consejo de la Magistratura de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y comuníquese por correo electrónico oficial a la Dirección General de Programación y Administración Contable. Pase a la Dirección General de Compras y Contrataciones, a sus efectos.

FIRMAS DIGITALES

Firmado digitalmente por:
VALDEZ, CLARA
SEC DE ADMIN GRAL Y
PRESU DEL P JUD
CMCABA
Fecha: martes, 06 octubre
2026 15:53:10

CONTRATO DE LOCACIÓN

Entre **Lagerhaus S.A.** (CUIT N° 30-53824200-0), representada en este acto por su Presidente Sr. Cristóbal Claro Kuperschmit (D.N.I. N° 13.641.413), con facultades suficientes para el presente acto conforme lo acredita con poder general amplio de administración y operaciones bancarias pasado en escritura pública N° 63, de fecha 24 de noviembre de 2008, labrada por ante el escribano Aurelio Pablo E. Bosio, titular del Registro Notarial N° 741 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, cuya copia debidamente certificada se adjunta al presente, con domicilio en el 1° Piso de Callao 1062, de esta Ciudad Autónoma de Buenos Aires, por una parte , en adelante denominada LA LOCADORA y por la otra, la **Secretaría de Administración General y Presupuesto del Poder Judicial de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires**, representado por la Dra. Clara María Valdez (D.N.I. Nº 31.253.142), en su carácter de Directora General de Administración, autorizada por Resolución SAGyP N° …../2026, con domicilio en Av. Julio A. Roca 516/530 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, en adelante LA LOCATARIA, ambas en su conjunto en adelante denominadas LAS PARTES, convienen en celebrar el presente contrato de locación, que se regirá por las siguientes cláusulas y condiciones:

CLÁUSULA PRIMERA: OBJETO. LA LOCADORA da en locación y LA LOCATARIA toma en ese carácter el inmueble sito en la calle Alsina 841, 843 y 845 (C.A.B.A) (Nomenclatura Catastral: Circunscripción: 13 Sección: 2 Manzana: 7 Parcela: 15), en adelante "EL INMUEBLE".

CLÁUSULA SEGUNDA: PLAZO. La locación se pacta por el término de sesenta (60) meses, cuyo cómputo comenzará una vez vencido el período de tenencia anticipada establecido en la cláusula TERCERA.

CLÁUSULA TERCERA: ENTREGA ANTICIPADA. LA LOCADORA entrega a LA LOCATARIA la tenencia anticipada del inmueble por un período de noventa (90) días corridos, contado desde la suscripción del presente contrato. Durante dicho período no se contabilizará el plazo de vigencia de contrato, por lo que no se abonará el canon locativo durante los citados noventa (90) días. Vencido el mismo, comenzará el cómputo del plazo contractual de sesenta (60) meses establecido en la cláusula SEGUNDA y el devengamiento del canon locativo correspondiente. Durante la tenencia anticipada del inmueble, LA LOCADORA asume todas las responsabilidades y obligaciones inherentes al contrato, incluido las establecidas en las cláusulas SEXTA y SEPTIMA, con excepción de lo establecido en la cláusula OCTAVA.

CLÁUSULA CUARTA: PRÓRROGA. Las partes declaran su vocación recíproca de prorrogar el presente de común acuerdo por el plazo de hasta tres (3) años más (conf. Inciso f "in fine" del artículo 28.12 de la Resolución CM N° 276/20). La LOCATARIA deberá notificar a la LOCADORA la voluntad de prórroga mediante comunicación fehaciente, con una anticipación no menor a sesenta (60) días a la fecha de finalización del presente para que LA LOCADORA preste el debido consentimiento.

CLÁUSULA QUINTA: CONDICIÓN DE PAGO-PRECIO. Las partes establecen como precio de la locación correspondiente a los primeros doce (12) meses del plazo contractual establecido en la cláusula SEGUNDA la suma total y única de PESOS OCHOCIENTOS TREINTA Y NUEVE MILLONES SETECIENTOS NOVENTA MIL ($839.790.000), por todo concepto, la cual será abonada en su totalidad por adelantado a partir de la suscripción del presente contrato, mediante transferencia o depósito bancario a la cuenta N° 366309401704218, CBU 2850663630094017042181, ALIAS LAGERHAUS.MACRO, del Banco Macro, a nombre de Lagerhaus S.A. El pago deberá realizarse dentro de los diez (10) días hábiles de firmado el presente contrato. Asimismo, las partes convienen que para el segundo y los restantes años de vigencia de contrato el canon locativo quedará estipulado de acuerdo a lo que ellas libremente pacten, disposiciones que podrán ser plasmadas en actas complementarias al presente. El monto del alquiler a acordar por libre convención, en ningún caso podrá superar en más del 20% al valor que resultare de la tasación que a tal fin realizará el Banco de la Ciudad de Buenos Aires o la entidad que en el futuro la reemplace. A su vez se deja constancia que LA LOCATARIA se encuentra exceptuada de la alícuota del Impuesto al Valor Agregado en virtud de lo dispuesto por el Art. 7°, inc. h) ap. 22 de la Ley de IVA.

CLÁUSULA SEXTA: RECEPCIÓN Y CONDICIONES DE DEVOLUCIÓN DEL BIEN. LA LOCATARIA se obliga a restituirlo en las actuales condiciones en las que se encuentra, 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 toma a su cargo el mantenimiento y servicio técnico de los equipos de aire acondicionado, ascensores y grupo electrógeno del inmueble locado.

CLÁUSULA SÉPTIMA: MEJORAS. LA LOCADORA 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. No obstante, lo expuesto, si en virtud de las modificaciones introducidas al inmueble el mismo resultara en una planta libre, LA LOCATARIA se compromete

a entregar dicho inmueble con al menos dos divisiones internas, si LA LOCADORA así lo quisiere a la finalización del presente, debiendo notificar tal requerimiento fehacientemente. En su caso, LA LOCATARIA tendrá un plazo de sesenta (60) días para cumplir con tal acuerdo.

CLÁUSULA OCTAVA: ADECUACIONES DE LA LOCADORA. LA LOCADORA se compromete a ejecutar las adecuaciones e intervenciones técnicas detalladas en el Anexo I del presente, las cuales forman parte integrante del presente contrato de locación. Dichas tareas se llevarán a cabo desde el momento de la suscripción del contrato de locación y durante el plazo máximo de treinta (30) días corridos, sin afectar la entrega de la tenencia anticipada al Consejo de la Magistratura, debiendo coordinar previamente su ejecución con las áreas competentes del Consejo de la Magistratura, de modo de no interferir con la organización, funcionamiento y demás actividades que se desarrollen en el inmueble. Asimismo, la parte locadora será la única responsable por la ejecución de las tareas y por el personal propio y/o de terceros afectado a las mismas, así como por cualquier hecho, acto, omisión o consecuencia que pudiera derivarse de su realización, eximiéndose al Consejo de la Magistratura de toda responsabilidad vinculada con dichas tareas.

CLÁUSULA NOVENA: DESTINO. LA LOCATARIA destinará el inmueble para el funcionamiento de dependencias del Poder Judicial de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

CLÁUSULA DÉCIMA: IMPUESTOS. TASAS. CONTRIBUCIONES. SERVICIOS. LA LOCATARIA toma a su cargo, a partir de la entrada en vigencia del presente contrato y hasta la fecha de entrega del inmueble locado, de la tasa de Alumbrado, Barrido y Limpieza y del Servicio de Agua (AySA) correspondiente al inmueble sito en la calle Alsina 845, así como de aquellos gastos que se correspondan con el uso efectivo del inmueble, por ejemplo, consumo de electricidad, gas, etc.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMERA: RESCISIÓN. LA LOCATARIA en cualquier momento, sin que ello genere derecho a indemnización alguna, podrá rescindir este contrato. En este caso LA LOCADORA, deberá devolver la parte proporcional de los alquileres percibidos y no gozados por LA LOCATARIA previa deducción de los gastos correspondientes. A tales efectos, deberá estar 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.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA: FALTA DE PAGO. 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 este Contrato, la misma 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.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCERA: GARANTIAS. Con el objeto de afianzar el cumplimiento de todas las obligaciones emanadas del presente contrato y del pago total adelantado, LA LOCADORA se compromete a presentar las siguientes garantías: a) contra garantía: por un monto equivalente al cien por ciento (100%) sobre el monto total del primer año del presente contrato; b) de cumplimiento de contrato: por un monto equivalente al diez (10%) sobre el monto total del primer año del presente contrato, tal como lo establece el artículo 93 y subsiguientes de la Ley N° 2.095 (Texto Consolidado por Ley N° 6.764) y su reglamentaria Resolución CM N° 276/2020, modificada por Resolución CM N° 248/2024. Una vez fijados los alquileres del segundo y restantes años de vigencia de contrato, la locadora deberá presentar las garantías correspondientes a dichos períodos.

CLÁUSULA DÉCIMA CUARTA: PREFERENCIA DE COMPRA. LA LOCADORA por medio de la presente cláusula otorga un derecho de preferencia de compra a LA LOCATARIA para la adquisición del inmueble objeto del presente Contrato durante la vigencia del mismo. A esos efectos, las partes acuerdan negociar el valor correspondiente dentro de los márgenes establecidos por la Ley N° 2.095 y su norma reglamentaria Resolución CM Nº 276/2020, modificada por Resolución CM N° 248/2024.

CLÁUSULA DECIMA QUINTA: COMISION INMOBILIARIA. Se establece el pago por única vez del cuatro por ciento (4%) del precio total del contrato del inmueble, aplicando el valor anual fijado en la Cláusula Quinta por plazo total fijado en la Cláusula Segunda, en concepto de comisión por servicios de intermediación inmobiliaria a favor de Kuper Propiedades S.R.L. (CUIT N° 30-71770636-2), mediante transferencia o depósito bancario a la cuenta corriente n° 4835-0 308-3, CBU 0070308420000004835035 (Alias CENIZA.PERSA.COREA) del Banco Galicia a nombre de Kuper Propiedades.

CLÁUSULA DECIMA SEXTA: 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. Asimismo, LA LOCADORA fija domicilio electrónico en la casilla cristobalkuper@hotmail.com. Igualmente, las partes pactan la jurisdicción y competencia originaria de los Tribunales del Fuero Contencioso Administrativo, Tributario y de Relaciones de

Consumo de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, con renuncia a todo otro fuero y jurisdicción.

DECIMA SÉPTIMA: SELLADO. El sellado del presente contrato será abonado, si correspondiere, por la parte locadora.

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, a los …… días del mes de octubre de 2026.

ANEXO I-

ADECUACIONES E INTERVENCIONES TÉCNICAS A CARGO DE LA PARTE LOCADORA

Las intervenciones que se detallan a continuación revisten carácter técnico y constituyen condiciones acordadas por las partes para la adecuada puesta en funcionamiento del inmueble, conforme a lo establecido en la presente Acta, las cuales deberán ejecutarse en un plazo máximo de treinta (30) días corridos desde el momento de la suscripción del contrato de locación.

- En los baños adaptados que se encuentran dentro del baño de mujeres en los pisos 3ro, 4to y 5to, se cambiarán el sentido de apertura de la puerta del box.
- En todas las puertas de los baños adaptados se colocarán herrajes de apertura (picaportes) que cumplan con la normativa. En el caso de los baños que se encuentran dentro de las baterías de baños (mujeres y hombres) deberán colocarse estos herrajes también en las puertas de ingreso a cada núcleo.
- Las bachas de los baños adaptados deberán estar colgadas dejando libre el espacio debajo de las mismas. Hoy se encuentran apoyadas en unos caños.
- Poner pulsadores de emergencia que pide la normativa en los baños adaptados.
- Colocar barrales de apoyo fijo y rebatible junto a los inodoros y barrales de apoyo fijo junto a los lavatorios.
- Hay desniveles en el encuentro del acceso al sector de baños con el piso técnico en cada piso y un desnivel un poco más importante en la planta baja.
- Ejecución de contrapiso y terminación de piso en los niveles de cocheras.
- Arreglo de filtraciones y humedades, incluyendo pintura en medianera.

VICTOR KUPERSCHMIT
DNI 10.112.190.

Genoveva Ferrero
Secretaria de Administración Gral.
y Presupuesto del Poder Judicial de la CABA

FIRMAS ELECTRÓNICAS

CV

CLARA VALDEZ

DIRECTOR GENERAL
Direccion General de Administración