C.A.B.A., 15 de octubre de 2026

RES - SAGYP - N° 745 / 2026

VISTO:

La actuación TAE A-01-00014228-6/2022; y

CONSIDERANDO:

Que por la actuación TAE citada en el Visto, tramita la Contratación Directa por la locación administrativa del primer piso del inmueble sito en la calle Lavalle N° 1646, compuesto por las Unidades Funcionales 3 y 4, de esta Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Que en el marco de la negociación desarrollada junto con la parte locadora, se acordó un nuevo contrato de locación por el plazo de treinta y seis (36) meses, comprendido desde el día 1° de enero del corriente año al 31 de diciembre del año 2028, fijando el canon mensual para los primeros doce (12) meses del contrato, en la suma de pesos dos millones novecientos dieciséis mil seiscientos sesenta y seis con 66/100 ($2.916.666,66.-) por todo concepto, lo que resulta en un monto total para el primer año de locación de pesos treinta y cinco millones ($ 35.000.000.-) (v. Adjunto 161592/26).

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° 3/2026), cuya respuesta se encuentra vinculada como Adjuntos 161587/26, 161588/26 y 161589/26.

Que asimismo, respecto de los alquileres correspondientes a los restantes años de vigencia del contrato, así como los derivados de su eventual prórroga, se acordó 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 por Contratación Directa la locación del primer piso del inmueble sito en la calle Lavalle N° 1646 de esta Ciudad Autónoma de Buenos Aires, por el plazo de treinta y seis (36) meses, a partir del día 1° de enero de 2026 y hasta el 31 de diciembre de 2028, fijando el canon locativo mensual para los primeros doce (12) meses del contrato a ser suscripto, en la suma de pesos dos millones novecientos dieciséis mil seiscientos sesenta y seis con 66/100 ($2.916.666,66.-), lo que resulta en un monto total para el primer año de locación de pesos treinta y cinco millones ($ 35.000.000.-) por todo concepto.

Que en consonancia con lo antedicho, corresponderá aprobar el proyecto de Contrato de Locación que como Adjunto 175462/26 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 del presente 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, registró la suma necesaria para hacer frente al gasto para este año junto al compromiso financiero para los próximos ejercicios (v. Adjuntos 162606/26 y 162614/26).

Que la Dirección General de Asuntos Jurídicos tomó la intervención que le compete y emitió el Dictamen DGAJ Nº 15400/26.

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;

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

Artículo 1º: Apruébase la Contratación Directa llevada a cabo por la locación administrativa del primer piso del inmueble sito en la calle Lavalle N° 1646 compuesto por las Unidades Funcionales 3 y 4, de esta Ciudad Autónoma de Buenos Aires, por el plazo de treinta y seis (36) meses, desde del día 1° de enero del corriente año y hasta el 31 de diciembre de 2028.

Artículo 2°: Apruébase el modelo de Contrato de Locación Administrativa del primer piso del

inmueble sito en la calle Lavalle N° 1646, compuesto por las Unidades Funcionales 3 y 4, de esta Ciudad Autónoma de Buenos Aires, a suscribir en forma conjunta con la firma Caja de Abogados de la Provincia de Buenos Aires, representada por el Sr. Ariel Leonardo Vaccaro (D.N.I. 24.913.374) en su carácter de Presidente, que como Adjunto 175462/26 integra la presente Resolución.

Artículo 3°: Apruébase el gasto de pesos treinta y cinco millones ($ 35.000.000.-), correspondiente a la suma total por los primeros doce (12) meses de alquiler, de acuerdo a lo establecido en el Contrato de Locación aprobado en el artículo 2° de la presente.

Artículo 4°: Impútese el gasto que demande la presente a las partidas presupuestarias correspondientes.

Artículo 5°: 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 6°: 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 del presente 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 7º: Publíquese en la página web del Consejo de la Magistratura de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y comuníquese de manera oficial mediante SISTAE 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:
FERRERO, GENOVEVA
SEC DE ADMIN GRAL Y
PRESU DEL P JUD
CMCABA
Fecha: jueves, 15 octubre
2026 10:35:03

CONTRATO DE LOCACIÓN

Entre la Caja de Abogados de la Provincia de Buenos Aires, representada en este acto por su Presidente, Sr. Ariel Leonardo Vaccaro (D.N.I. 24.913.374) con domicilio en Av. 13 N° 821, 3er. piso, de la Ciudad de la Plata, Provincia de Buenos Aires, por una parte, en adelante denominada **LA LOCADORA** y por la otra 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, en representación de Secretaría de Administración General y Presupuesto del Poder Judicial de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 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:

PRIMERA: OBJETO. LA LOCADORA da en locación y LA LOCATARIA toma en ese carácter el primer piso del inmueble sito en Lavalle 1646 (C.A.B.A), compuesto por las Unidades Funcionales 3 y 4 (Nomenclatura Catastral: Circunscripción: 14 Sección 5; Manzana 13, Parcela 6A), en adelante “EL INMUEBLE”.

SEGUNDA: PLAZO. La locación se pacta por el término de treinta y seis (36) meses, a partir del 1 de enero de 2026 venciendo en consecuencia el 31 de diciembre de 2028.

TERCERA: 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.

CUARTA: CONDICIÓN DE PAGO-PRECIO. Las partes establecen como precio de la locación por el primer año de contrato, la suma total y única de pesos treinta y cinco millones ($ 35.000.000.-) por los primeros doce (12) meses, por todo concepto, pagaderos en su totalidad por adelantado mediante transferencia o depósito bancario a la Cuenta N° 486 – 000166/7, CBU 0170486420000000016676, del Banco BBVA Francés.

Asimismo, las partes convienen que para el segundo y tercer año 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.

QUINTA: RECEPCIÓN Y CONDICIONES DE DEVOLUCIÓN DEL BIEN. LA LOCATARIA se encuentra actualmente en tenencia del inmueble y 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 SEXTA y los deterioros producidos por el buen uso y la acción del tiempo.

SEXTA: 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.

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

OCTAVA: 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, el pago de las liquidaciones por expensas ordinarias, de la tasa de Alumbrado, Barrido y Limpieza y del Servicio de Agua (AySA) correspondiente al primer piso del inmueble sito en la calle Lavalle 1646, así como de aquellos gastos que se correspondan con el uso efectivo del inmueble, por ejemplo, consumo de electricidad, gas, etc.

NOVENA: 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.

DÉCIMA: 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.

DÉCIMA PRIMERA: 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 tercer año de contrato, la locadora deberá presentar las garantías correspondientes a dichos períodos.

DECIMA SEGUNDA: 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 presidencia@cajaabogados.org.ar. 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 TERCERA: 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.