



**Poder Judicial de la Ciudad de Buenos Aires**  
Consejo de la Magistratura

*1983-2023. 40 Años de Democracia*

RESO SAGYP N° 694/23

Buenos Aires, 22 de diciembre del 2023

**VISTO:**

El TEA A-01-00022046-5/2020; y

**CONSIDERANDO:**

Que por el TEA citado en el Visto, tramita la Contratación Directa por la locación administrativa de las Unidades Funcionales 36 y 37 ubicadas en el 6° piso del inmueble sito en Av. Presidente Julio A. Roca 502/504/508/512/516/520/524/526/530/532 (Nomenclatura Catastral: Circunscripción 13; Sección 2; Manzana 34B; Parcela 1A; Partidas 1784158 DV 09 y 1784159 DV 05) de esta Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Que, según lo reglado por la Ley N° 2.095 (texto consolidado según Ley N° 6.588) y su reglamentaria Resolución CM N° 276/2020, se solicitó tasación al Banco Ciudad de Buenos Aires por el valor locativo mensual del referido inmueble (v. Nota 152/23), cuya respuesta se encuentra vinculada como Adjuntos 177433/23, 177436/23 y 177435/23.

Que en el marco de la negociación desarrollada junto con la parte locadora, se acordó un contrato de locación por treinta y seis (36) meses comprendido entre el día 1° de diciembre del 2023 al 30 de noviembre del año 2026, fijando el canon locativo mensual para el primer año de contratación, comprendido entre 1 de diciembre del 2023 al 30 de noviembre del año 2024 inclusive, en la suma de pesos seiscientos cuarenta y cinco mil (\$ 645.000.-) por todo concepto, lo que resulta en un monto total para el mismo periodo de pesos siete millones setecientos cuarenta mil (\$7.740.000.-) (v. Adjunto 177441/23).

Que en cumplimiento de la Ley N° 70 (texto consolidado según Ley N° 6.588), la Dirección General de Programación y Administración Contable, afectó la suma necesaria para hacer frente al primer año de la contratación de marras y adjuntó el compromiso de afectación preventiva correspondiente a los años siguientes (v. Adjuntos 180455/23 y 181346/23).

Que la Dirección General de Asuntos Jurídicos tomó la intervención que le compete y emitió el Dictamen DGAJ N° 12589/23.

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 Poder Judicial de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (cfr. inc. 4 del art. 27 de la Ley N° 31 -texto consolidado según Ley N° 6.588-) y la de realizar las contrataciones de bienes y servicios (cfr. inc. 6 del art. 27 de la Ley N° 31 -texto consolidado según Ley N° 6.588-).

Que el punto d) del inciso 12 del artículo 28 de la reglamentación de la Ley N° 2.095 (texto consolidado según Ley N° 6.588), 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 la 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 administrativa de las unidades funcionales 36 y 37 ubicadas en el 6° piso del inmueble sito en Av. Presidente Julio A. Roca 502/504/508/512/516/520/524/526/530/532 (Nomenclatura Catastral: Circunscripción 13; Sección 2; Manzana 34B; Parcela 1A; Partidas 1784158 DV 09 y 1784159 DV 05) de esta Ciudad Autónoma de Buenos Aires, por el plazo de treinta y seis (36) meses, a partir del día 1° de diciembre del 2023 al 30 de noviembre del año 2026, fijando el canon locativo mensual para el primer año, comprendido entre 1° de diciembre del 2023 al 30 de noviembre del año 2024 inclusive, en la suma de pesos seiscientos cuarenta y cinco mil (\$ 645.000.-) por todo concepto, lo que resulta en un monto total por el primer año del contrato de pesos siete millones setecientos cuarenta mil (\$7.740.000.-).

Que en consonancia con lo antedicho, corresponderá aprobar el proyecto de Contrato de Locación que como Adjunto 192467/23 obra vinculado en las actuaciones de marras.



**Poder Judicial de la Ciudad de Buenos Aires**  
Consejo de la Magistratura

*1983-2023. 40 Años de Democracia*

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° 6.588), su reglamentaria Resolución CM N° 276/2020 y en la Ley de Procedimientos Administrativos - Decreto 1.510/97- (texto consolidado según Ley N° 6.588). Asimismo, deberá notificar al locador del mentado inmueble y gestionar la firma del Contrato correspondiente.

Por ello, en ejercicio de las atribuciones conferidas por las Leyes Nros. 31 y 2.095 (ambos textos consolidados según Ley N° 6.588), las Resoluciones CM Nros. 276/2020;

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

Artículo 1°: Apruébase la Contratación Directa llevada a cabo por la locación administrativa de las unidades funcionales 36 y 37 ubicadas en el 6° piso del inmueble sito en Av. Presidente Julio A. Roca 502/504/508/512/516/520/524/526/530/532 (Nomenclatura Catastral: Circunscripción 13; Sección 2; Manzana 34B; Parcela 1A; Partidas 1784158 DV 09 y 1784159 DV 05) de esta Ciudad Autónoma de Buenos Aires, a ser suscripta con el Sr. Juan Francisco Lagrutta, (D.N.I. N° 29.524.979), en nombre y representación de Carlos María Lagrutta (DNI N° 11.299.779), Luis Antonio Lagrutta (DNI N° 10.561.561) y Ana María Lagrutta (DNI N° 12.945.182).

Artículo 2°: Establézcase el valor del canon locativo mensual para el primer año, del referido inmueble en la suma de pesos seiscientos cuarenta y cinco mil (\$ 645.000.-) por todo concepto, para el período comprendido entre el 1° de diciembre del 2023 al 30 de noviembre del año 2024 inclusive.

Artículo 3°: Apruébase el gasto de pesos siete millones setecientos cuarenta mil (\$7.740.000.-),

correspondiente al valor total del primer año del contrato, de acuerdo a lo establecido en el contrato de locación aprobado en el artículo 1° de la presente, atendiéndose su cumplimiento con cargo a las partidas presupuestarias 321 correspondientes al Ejercicio 2023 y 2024.

Artículo 4°: Apruébase el modelo de Contrato de Locación administrativa de las unidades funcionales 36 y 37 ubicadas en el 6° piso del inmueble sito en Av. Presidente Julio A. Roca 502/504/508/512/516/520/524/526/530/532 (Nomenclatura Catastral: Circunscripción 13; Sección 2; Manzana 34B; Parcela 1A; Partidas 1784158 DV 09 y 1784159 DV 05) de esta Ciudad Autónoma de Buenos Aires, que como Adjunto 192467/23 integra la presente Resolución.

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 1° de la presente, en nombre de la Secretaría de Administración General y Presupuesto

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 de este acto conforme lo establecido en la Ley N° 2.095 (texto consolidado según Ley N° 6.588), su reglamentaria y en la Ley de Procedimientos Administrativos -Decreto 1.510/97- (texto consolidado según Ley N° 6.588). 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 N° 2.095 (texto consolidado según Ley N° 6.588).

Artículo 7°: 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 Titular de la Dirección General de Programación y Administración Contable. Pase a la Dirección General de Compras y Contrataciones, a sus efectos.



**Poder Judicial de la Ciudad de Buenos Aires**  
Consejo de la Magistratura

## FIRMAS DIGITALES



**FERRERO Genoveva  
Maria**  
SEC DE ADMIN GRAL Y  
PRESU DEL P JUD  
CONSEJO DE LA  
MAGISTRATURA DE LA  
CIUDAD AUTONOMA DE  
BUENOS AIRES



### **CONTRATO DE LOCACIÓN**

Entre Juan Francisco Lagrutta, DNI 29.524.979, en nombre y representación de Carlos María Lagrutta (DNI N° 11.299.779), Luis Antonio Lagrutta (DNI N° 10.561.561) y Ana María Lagrutta (DNI N° 12.945.182) a mérito del Poder de fecha 18 de diciembre de 2020 pasado por Escritura N° 51, Folio 144/145, ante Escribana María Ines Berzero, Registro Notarial 615 de la Ciudad de Rafaela , Provincia de Santa Fe, y del Poder de fecha 23 de diciembre de 2020 pasado por Escritura N° 117, Folio 317, ante Escribano Agustín Hyland, Registro Notarial 49 de San Isidro, provincia de Buenos Aires, en adelante denominada **LA LOCADORA** y por la otra la Dra. Clara María Valdez, en su carácter de Directora General de Administración y en representación de la Secretaria de Administración General y Presupuesto del Poder Judicial de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, que se acredita con la copia adjunta de la Resolución SAGyP N° /2023, 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 las unidades funcionales 36 y 37 ubicadas en el sexto piso del inmueble sito en Av. Presidente Julio A. Roca 502/504/508/512/516/520/524/526/530/532 (Nomenclatura Catastral: Circunscripción 13; Sección 2; Manzana 34B; Parcela 1A; Partidas 1784158 DV 09 y 1784159 DV 05) en adelante “**EL INMUEBLE**”, en las condiciones consignadas en el acta de entrega.

**SEGUNDA: PLAZO.** La locación se pacta por el término de tres (3) años a partir del 1 de diciembre de 2023 venciendo en consecuencia el 30 de noviembre de 2026, fecha en la cual LA LOCATARIA debe dejar EL INMUEBLE completamente desocupado.

**TERCERA: PRÓRROGA.** Sin perjuicio del plazo acordado en la cláusula segunda, ambas partes declaran su vocación recíproca de optar por la prórroga de este contrato, si ello fuere conveniente para sus intereses, de común acuerdo. La voluntad de prórroga deberá notificarse mediante comunicación fehaciente con una anticipación no menor a sesenta (60) días a la fecha de finalización del presente. Dicha prórroga operará cuando la parte requerida exprese fehacientemente por escrito su voluntad de ejercer la referida opción.

**CUARTA: CONDICIÓN DE PAGO-PRECIO.** Las partes acuerdan que el canon locativo mensual se establece en la suma de pesos seiscientos cuarenta y cinco mil (\$ 645.000.-), para el primer año (01/12/2023 al 30/11/2024). Este período anual será abonado por anticipado

mediante transferencia o depósito bancario en la cuenta Caja de Ahorro en Pesos N° 40-207-316900/6 (CBU 0170207340000031690069) del banco BBVA, cualquier otro pago efectuado de otra forma no tendrá validez, salvo autorización de LA LOCADORA. Cada mes iniciado se abonará íntegramente, es decir que el alquiler se pacta por períodos de mes entero. LAS PARTES convienen que para el segundo y tercer año de contrato el monto del canon locativo pactado en la cláusula cuarta será actualizado por libre negociación y acuerdo entre LAS PARTES. El monto del alquiler de ningún modo podrá ser superior o exceder en más de un veinte por ciento (20%) al que resultare de la tasación que realice el Banco de la Ciudad de Buenos Aires o la entidad que en el futuro la reemplace. A falta de acuerdo entre las partes, el canon locativo quedara estipulado por el monto que arroje la Tasación del Banco de la Ciudad de Buenos Aires o la entidad que en un 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 recibe el inmueble en las condiciones fijadas en el acta de entrega 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. El inmueble deberá ser devuelto puntualmente a LA LOCADORA al vencimiento del presente contrato, sin derecho alguno en favor de EL LOCATARIO a continuar en él. Sin perjuicio de ello se establece desde ya que, si llegado el momento de la finalización del contrato EL LOCATARIO no desocupare en la fecha establecida el mencionado inmueble, abonará además del alquiler mensual el equivalente al triple del alquiler diario, que se abonará por cada día de demora en restituir el inmueble, hasta su efectiva desocupación.

**SEXTA: MEJORAS.** LA LOCADORA autoriza a LA LOCATARIA a realizar las mejoras, modificaciones o adecuaciones que necesite para el destino del establecimiento, con un tope de pesos tres millones (\$3.000.000). Las que se efectúen en estos términos serán notificadas a la locadora con detalle de los costos insumidos con presentación de las facturas correspondientes y 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 salvo en caso de que el locador decida vender y la locataria ejercitar el derecho de preferencia que le acuerda la cláusula décima, en cuyo caso, las mejoras serán deducidas del precio del inmueble. El monto de las mejoras será actualizado por el Índice CAC o el que en un futuro lo reemplace, previa deducción de amortización por uso. A su turno, 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



Poder Judicial de la Ciudad de Buenos Aires  
Consejo de la Magistratura

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. PROHIBICIONES:** LA LOCATARIA destinará el inmueble para el funcionamiento de dependencias del Poder Judicial de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, no pudiendo otorgarle otro destino distinto del aquí pactado. Asimismo, está prohibido transferir este contrato, o ceder o sub-alquilar en forma total o parcial EL INMUEBLE, a menos que tenga consentimiento expreso de LA LOCADORA.

**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 y extraordinarias, de la tasa de Alumbrado, Barrido y Limpieza y del Servicio de Agua (AySA), así como de aquellos gastos que se correspondan con el uso efectivo del inmueble, por ejemplo, consumo de electricidad, gas, etc.

**NOVENA: RESCISIÓN.** EL LOCATARIO podrá decidir la resolución del presente contrato una vez transcurridos los primeros seis (6) meses de la presente locación, previa notificación fehaciente que deberá cursar a la parte LOCADORA con sesenta (60) días de anticipación a la fecha de desocupación del Inmueble. La voluntad de rescindir deberá comunicarse fehacientemente con una anticipación mínima de sesenta (60) días EL LOCATARIO permitirá visitar el inmueble arrendado a los posibles futuros inquilinos o compradores durante el período de preaviso.

**DÉCIMA: DERECHO DE PREFERENCIA.** LA LOCADORA se compromete, en caso de venta de las unidades funcionales, a comunicar tal situación a LA LOCATARIA, teniendo ésta derecho de preferencia o prioridad para su compra, siempre que su oferta sea igual o superior a las que efectúen los potenciales compradores. Al precio acordado entre las partes le serán deducidas las mejoras oportunamente realizadas por LA LOCATARIA, con el tope establecido en la Cláusula SEXTA de este contrato.

**DÉCIMA PRIMERA: 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 SEGUNDA: EXCEPCIÓN DE RESPONSABILIDAD:** EL LOCADOR no se responsabiliza en ningún caso por los daños y perjuicios que derivados de caso fortuito o fuerza mayor sufra EL LOCATARIO y las personas que concurran al inmueble.

**DECIMA TERCERA: 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. Igualmente, las partes pactan la jurisdicción y competencia originaria de los Tribunales en lo Contencioso, Administrativo y Tributario de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, con renuncia a todo otro fuero y jurisdicción.

**DECIMA CUARTA: SELLADO.** El sellado del presente contrato será abonado, en caso de corresponder, 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 diciembre de 2023.

A los ..... días del mes de diciembre de 2023, la Secretaria Legal y Técnica del Consejo de la Magistratura de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires **CERTIFICA** que las firmas que anteceden corresponden a Juan Francisco Lagrutta y a la Dra. Clara Maria Valdez, Secretaria de Administración General y Presupuesto del Poder Judicial de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.