



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

“2021. Año del Bicentenario de la Universidad de Buenos Aires”

Buenos Aires, 8 de julio de 2021

RES. SAGyP N° 213/21

VISTO:

El TEA N° A-01-00010485-6/2021 caratulado “S.A.G. y P. s/ Cesión Contrato de Locación Chacabuco 151/155”; y

CONSIDERANDO:

Que el 9 de octubre de 2017 el Ministerio de Justicia y Seguridad de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires suscribió un contrato de locación administrativa con la firma Chacabuco 175 S.R.L., por el inmueble sito en la calle Chacabuco 151/155 de esta Ciudad Autónoma de Buenos Aires, por el plazo de tres (3.-) años con opción a prórroga por hasta tres (3.-) años adicionales a favor de la parte locataria (v. Adjunto 74001/20).

Que el 17 de octubre de 2017 las partes del contrato referido suscribieron un Acta Acuerdo para permitir el acceso al inmueble en cuestión al Ministerio Público Fiscal de esta Ciudad, en virtud del Convenio de Cooperación suscripto entre el Ministerio de Justicia y Seguridad y el Ministerio Público Fiscal por el cual se convino la instauración de una Oficina Central Receptora de Denuncias en el ámbito de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (v. Adjunto 74001/20).

Que el 8 de octubre de 2020, el Ministerio de Justicia y Seguridad del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y este Consejo de la Magistratura de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires celebraron un “Contrato Interadministrativo de Cesión de Contrato de Locación” por el inmueble sito en la calle Chacabuco 151/155 de esta Ciudad, con vigencia hasta el 8 de octubre de 2023 (v. Adjunto 74001/20). Cabe mencionar que la cesión fue convenida a título gratuito, sin perjuicio de las obligaciones onerosas que para la parte locataria resultan del contrato (cfr. Cláusula Primera) y que el Ministerio manifestó haber comunicado verbalmente

al locador su voluntad de ejercer la prórroga por el plazo máximo establecido al efecto, entiéndase tres (3.-) años adicionales (cfr. Cláusula Quinta).

Que en consecuencia, esta Secretaría de Administración General y Presupuesto libró oficio al Equipo de Tasación de Inmuebles de la Gerencia de Operaciones del Banco Ciudad de Buenos Aires a fin de requerir un informe de tasación del canon locativo mensual. En respuesta, se sugirió un canon locativo mensual de pesos dos millones cuatrocientos mil (\$2.400.000,00) (v. Adjunto 50953/21).

Que sin perjuicio de lo expuesto, se han efectuado las gestiones necesarias con la locadora para abonar el canon mensual del primer año de la prórroga por un monto notablemente inferior. En efecto, se realizó una oferta por el monto mensual de pesos un millón ochocientos treinta y un mil seiscientos ochenta (\$1.831.680,00) para el primer año, resultando un importe anual de pesos veintiún millones novecientos ochenta mil ciento sesenta (\$21.980.160,00), pagaderos en su totalidad por adelantado, tal como consta en el proyecto de Acta Acuerdo. Asimismo, respecto a los valores locativos del segundo y tercer año de prórroga, los mismos serán fijados para cada uno de esos años conforme el procedimiento y los plazos indicados en la Cláusula Décima del Contrato de Locación (v. Adjunto 50956/21).

Que, en los términos previstos en la Ley N° 70 (texto consolidado según Ley N° 6.347), tomó intervención la Dirección General Programación y Administración Contable y constató que se cuenta con disponibilidad suficiente para afrontar los gastos que irrogará el canon locativo durante el presente ejercicio y adjuntó el comprobante de afectación preventiva correspondiente por el monto de pesos veintiún millones novecientos ochenta mil ciento sesenta (\$21.980.160,00) (v. Adjunto 58631/21).

Que entonces, esta Secretaría de Administración General y Presupuesto confeccionó un Proyecto de Resolución SAGyP y lo remitió a la Dirección General de Asuntos Jurídicos para que se expidiera al respecto (v. Adjunto 59418/21 y Memo SAGyP N°11133/21).

Que tomó intervención la Dirección General de Asuntos Jurídicos y emitió el Dictamen DGAJ N° 10271/2021.

Que en tal estado llega la cuestión para tratamiento de esta Secretaría de Administración General y Presupuesto.

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° 6.347-) y la de realizar las contrataciones vinculadas con la locación, adquisición, construcción y venta de bienes inmuebles correspondientes a las actividades comunes del Ministerio Público y aquellas que correspondan al Poder Judicial de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, con excepción de las del Tribunal Superior de Justicia y con la excepción de las que correspondan al Ministerio Público Fiscal, al Ministerio Público de la Defensa y al Ministerio Público Tutelar de acuerdo al inciso 4 del artículo 27 (cfr. inc. 6 del art. 27 de la Ley N° 31 –texto consolidado según Ley N° 6.347-).

Que en virtud de lo establecido en la normativa precitada, esta Secretaría de Administración General y Presupuesto resulta competente para resolver el presente trámite.

Que en consonancia con lo antedicho, corresponderá aprobar el proyecto de Acta Acuerdo que como Anexo I integra la presente Resolución.

Que en el marco del mentado proceso contractual, resulta preciso encomendar a la Dirección General de Compras y Contrataciones, en su carácter de Unidad Operativa de Adquisiciones y de corresponder, solicite los respectivos seguros.

Que en consecuencia, corresponderá comunicar lo que aquí se resuelva al Ministerio Público Fiscal e instruir a la Dirección General de Compras y Contrataciones a efectos de que efectúe las publicaciones y notificaciones de este acto conforme lo establecido en la Ley N° 2.095 (texto consolidado según Ley N° 6.347) y sus modificatorias, su reglamentaria y en la Ley de Procedimientos Administrativos -Decreto 1.510/97- (texto consolidado según Ley N° 6.347). Asimismo, deberá notificar a la locadora y coordinar la firma del Acta Acuerdo en cuestión.

Por ello, en ejercicio de las atribuciones conferidas por la Ley N° 31 (texto consolidado según Ley N° 6.347);

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

Artículo 1°: Apruébase el Acta Acuerdo entre el Consejo de la Magistratura de la Ciudad

Autónoma de Buenos Aires y la firma Chacabuco 175 S.R.L. por medio del cual acuerdan fijar el canon mensual para el primer año de la prórroga de la locación del inmueble sito en la calle Chacabuco 151/155 de esta Ciudad Autónoma, en el monto mensual de pesos un millón ochocientos treinta y un mil seiscientos ochenta (\$1.831.680,00) -resultando un importe anual de pesos veintiún millones novecientos ochenta mil ciento sesenta (\$21.980.160,00)-, que como Anexo I forma parte de la presente resolución.

Artículo 2º: Instrúyese a la Dirección General de Compras y Contrataciones a efectos de que efectúe las publicaciones y notificaciones de este acto conforme lo establecido en la Ley N° 2.095 (texto consolidado según Ley N° 6.347) y sus modificatorias, su reglamentaria y en la Ley de Procedimientos Administrativos -Decreto 1.510/97- (texto consolidado según Ley N° 6.347). Asimismo, deberá notificar a la locadora y coordinar la firma del Acta Acuerdo en cuestión, y en su carácter de Unidad Operativa de Adquisiciones, solicitar, de corresponder, los respectivos seguros.

Artículo 3º: Regístrese, publíquese en la página de internet de este Poder Judicial (www.jusabires.gob.ar), comuníquese al Ministerio Público Fiscal de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y a la Dirección General Programación y Administración Contable. Pase a la Dirección General de Compras y Contrataciones, a sus efectos.

RES. SAGyP N° 213/2021



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

“2021. Año del Bicentenario de la Universidad de Buenos Aires”

Anexo I Res. SAGyP N° 213/2021

ACTA ACUERDO

Entre el **Consejo de la Magistratura de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires**, con domicilio en la Avda. Presidente Julio A. Roca N° 516, de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, representado en este acto por la Secretaria de Administración General y Presupuesto del Poder Judicial, Sra. Genoveva María Ferrero (DNI N° 30.744.939), que se acredita con copia de la Resolución Presidencia N° 542/2020, en adelante el “**CONSEJO**”, por una parte; y, por la otra, la firma **Chacabuco 175 S.R.L.**, con domicilio en la calle Bolívar N° 108, Piso 2°, de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, representada en este acto por sus Socios Gerentes, Sres. Roberto Apelbaum (DNI N° 12.009.836) y Eduardo Sergio Elsztain (DNI N° 14.014.114), en adelante el “**LOCADOR**” (y, conjuntamente con el **CONSEJO**, identificadas como las “**PARTES**”);

Y considerando:

1.- Que, con fecha 9 de octubre de 2017, el **LOCADOR** (como parte locadora) suscribió con el **Ministerio de Justicia y Seguridad del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires** (como parte locataria) un “**Contrato de Locación Administrativa**” (en adelante, el “**CONTRATO DE LOCACIÓN**”), por el inmueble sito con frente a la calle CHACABUCO N° 151 / 155, entre Hipólito Yrigoyen y Adolfo Alsina, de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Nomenclatura Catastral: Circunscripción 13, Sección 2, Manzana 16, Parcela: 020B - PARTIDA: 218658 (DV 01), cuya superficie aproximada cubierta es de 4425 m². (en adelante, el “**INMUEBLE LOCADO**”), con el objeto de ser utilizado por esa originaria parte locataria para alojar áreas / oficinas administrativas, técnicas y gerenciales, del aludido Ministerio. Se adjunta copia del **CONTRATO DE LOCACIÓN** como **Anexo I**.

2.- Que el plazo establecido inicialmente para el mencionado **CONTRATO DE**

LOCACIÓN fue de tres (3.-) años, contados a partir del día 9 de octubre de 2017, y venciendo en consecuencia el día 8 de octubre de 2020; con una opción de prórroga por hasta tres (3.-) años adicionales a favor de la parte locataria, regulada en las Cláusulas Tercera y Décima del mismo.

3.- Que el día 17 de octubre de 2017 las mismas partes locadora y locataria indicadas en el punto 1.- precedente suscribieron un “**Acta Acuerdo**”, mediante la cual -y a pedido del mencionado Ministerio de Justicia y Seguridad del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires- el **LOCADOR** prestó su conformidad para que, el cumplimiento de un “Convenio de Cooperación” que el Ministerio invocó haber suscripto con el Ministerio Público Fiscal de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, la parte locataria autorizara el acceso al **INMUEBLE LOCADO** por parte del Ministerio Público Fiscal a los fines y bajo los términos, condiciones y efectos establecidos en dicho instrumento. Se adjunta copia de dicha Acta Acuerdo como **Anexo II**.

4.- Que el precitado Ministerio de Justicia y Seguridad del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, como inicial parte locataria y previo a la cesión que seguidamente se relacionará, en su momento comunicó verbalmente al **LOCADOR** la voluntad de aquél de ejercer la opción de prórroga prevista en las Cláusulas Tercera y Décima del **CONTRATO DE LOCACIÓN**, por el plazo máximo establecido al efecto (tres -3- años adicionales).

5.- Que, con fecha 8 de octubre de 2020, el Ministerio de Justicia y Seguridad del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y el **CONSEJO** celebraron un “**Contrato Interadministrativo de Cesión de Contrato de Locación**”, por medio del cual el Ministerio cedió y transfirió al **CONSEJO**, y este aceptó y asumió en el mismo acto, la posición contractual de parte locataria bajo el **CONTRATO DE LOCACIÓN**, incluyendo los derechos y las obligaciones emergentes de la prórroga ejercida, para la extensión del vínculo locativo por tres (3) años adicionales (es decir, hasta el día 8 de octubre de 2023), que el **CONSEJO** declaró conocer y aceptar en forma expresa en dicho acto, ratificando también por su parte, y en su condición de parte cesionaria, el ejercicio de dicha prórroga locativa por los tres (3) años adicionales (en adelante, el “**CONTRATO DE CESIÓN**”). Se adjunta copia del **CONTRATO DE CESIÓN** como **Anexo III**.

6.- Que asimismo, en el **CONTRATO DE CESIÓN** a cuyo acto de otorgamiento también asistió el **LOCADOR**, a los efectos de prestar conformidad a la cesión efectuada y darse por notificado sobre la prórroga dispuesta por la Cláusula Quinta del mentado **CONTRATO DE CESIÓN**.

7.- Que en el marco de la Cláusula Séptima del **CONTRATO DE CESIÓN**, se realizaron negociaciones entre las **PARTES**, sobre el valor del canon locativo correspondiente al primer año de la prórroga, considerando la tasación del **INMUEBLE LOCADO** efectuada por el Banco Ciudad de Buenos Aires durante el mes de octubre de 2020, la emergencia sanitaria declarada por la Pandemia de Coronavirus (COVID- 19) y la emergencia económica y financiera para la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, establecida por Ley N° 6.301 y prorrogada por Ley N° 6.384, así como las restantes normas de emergencia dictadas a nivel nacional y local, en razón de lo cual las **PARTES** han llegado a un acuerdo sobre la materia (precio de la locación para el primer año del período de prórroga), que desean formalizar e instrumentar por este medio. Se adjunta la tasación del Banco Ciudad de Buenos Aires como **Anexo IV**. En particular, tomando como base el monto mensual de pesos dos millones cuatrocientos mil (\$2.400.000.-) enunciado por el Banco Ciudad de Buenos Aires en su tasación, su proyección anual asciende a la suma de pesos veintiocho millones ochocientos mil (\$28.800.000.-)

Por lo expuesto, LAS PARTES celebran la presente **ACTA ACUERDO** a fin de dejar constancia y convenir lo siguiente:

CLAUSULA PRIMERA: En el marco de la Pandemia del COVID-19, de la normativa de emergencia dictada en su consecuencia, y la Emergencia Económica y Financiera para la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, declarada por Ley N° 6.301 y prorrogada por Ley N° 6.384, y en base al monto proyectado por la tasación del Banco Ciudad de Buenos Aires, el **CONSEJO** solicitó al **LOCADOR** una reducción sobre tal monto. En tal entendimiento el **LOCADOR** aceptó voluntariamente una reducción extraordinaria y excepcional en el valor locativo total del primer año de la prórroga, la cual asciende a la suma de pesos seis millones ochocientos diecinueve mil ochocientos cuarenta (\$6.819.840.-).

Considerando la negociación realizada, las **PARTES** acuerdan fijar el canon

mensual para el primer año de la prórroga en el monto de **pesos un millón ochocientos treinta y un mil seiscientos ochenta (\$1.831.680.-)**, resultando un importe anual de pesos veintiún millones novecientos ochenta mil ciento sesenta (\$21.980.160.-).

CLAUSULA SEGUNDA: El **CONSEJO** y el **LOCADOR** acordaron imputar la reducción de pesos seis millones ochocientos diecinueve mil ochocientos cuarenta (\$ 6.819.840.-) a los primeros tres meses del primer año de prórroga. Asimismo, el **CONSEJO** ofreció abonar la totalidad del saldo remanente de pesos veintiún millones novecientos ochenta mil ciento sesenta (\$21.980.160.-), por la totalidad del periodo comprendido entre el 9 de octubre de 2020 y el 8 de octubre de 2021, dentro de los diez (10.-) días hábiles contados a partir de la fecha de suscripción de la presente **ACTA ACUERDO**. El **LOCADOR** aceptó la propuesta de pago.

En consecuencia, el **CONSEJO** se compromete a llevar a cabo dicho pago dentro del plazo antes indicado, mediante transferencia a la Cuenta Bancaria abierta por el **LOCADOR** en el Banco Ciudad de Buenos Aires, Sucursal Barracas, N° 014, CBU 0290014800000000395050, que el **CONSEJO** declara conocer y aceptar; y todo ello de conformidad a lo previsto en las Cláusulas Quinta, Sexta y demás concordantes del **CONTRATO DE LOCACIÓN**.

CLAUSULA TERCERA: Respecto a los valores locativos del segundo y tercer año de prórroga, los mismos serán fijados para cada uno de esos años conforme el procedimiento y los plazos indicados en la Cláusula Décima del **CONTRATO DE LOCACIÓN**, en un todo de acuerdo a lo establecido en la Cláusula Séptima del **CONTRATO DE CESIÓN**.

CLAUSULA CUARTA: Con sujeción a lo dispuesto en la presente **ACTA ACUERDO**, así como en el **CONTRATO DE CESIÓN**, las **PARTES** ratifican la plena vigencia de todas las cláusulas y disposiciones del **CONTRATO DE LOCACIÓN**.

Previa lectura y en prueba de conformidad, se firman dos (2.-) ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, a los días del mes de de 2021, dejándose aclarado que los representantes del **LOCADOR** suscriben desde sus respectivos domicilios, y la autoridad del **CONSEJO** desde la sede de su repartición.

RES. SAGyP N° 213/21



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

FIRMAS DIGITALES

