



Poder Judicial de la Ciudad de Buenos Aires

Consejo de la Magistratura

“2026 - Año del 30° Aniversario de la sanción de la Constitución de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires”

RESO SAGYP N° 269/26

Buenos Aires, 7 de mayo del 2026

VISTO:

La actuación TAE A-01-00033642-0/2025; y

CONSIDERANDO:

Que por la actuación TAE citada en el Visto, tramita la Contratación Directa por la locación administrativa del inmueble sito en la calle Sarmiento 1153/55/57 de esta Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

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° 144/2025), cuya respuesta se encuentra vinculada como Adjuntos 56084/26, 56085/26 y 56089/26.

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 treinta y nueve millones novecientos dieciséis mil seiscientos sesenta y seis con 67/100 (\$ 39.916.666,67.-) por todo concepto, lo que resulta un monto total para el primer año de locación de pesos cuatrocientos setenta y nueve millones (\$ 479.000.000.-) (v. Adjunto 57793/26).

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 prorrogación, 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 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° 6.764-) 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 consolidado 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 el inmueble sito en la calle Sarmiento 1153/55/57 de esta Ciudad Autónoma de Buenos Aires, por el plazo de sesenta (60) meses, fijando el canon locativo mensual para los primeros doce (12) meses del contrato, en la suma de pesos treinta y nueve millones novecientos dieciséis mil seiscientos sesenta y seis con 67/100 (\$ 39.916.666,67.-), resultando un valor total de pesos cuatrocientos setenta y nueve millones (\$ 479.000.000.-) por todo concepto, para el primer año, pagaderos a su total por adelantado.

Que en consonancia con lo antedicho, corresponderá aprobar el proyecto de Contrato de Locación que como Adjunto 72412/26 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



Poder Judicial de la Ciudad de Buenos Aires

Consejo de la Magistratura

“2026 - Año del 30° Aniversario de la sanción de la Constitución de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires”

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, afectó la suma necesaria para hacer frente a la contratación de marras. (v. Adjunto 59409/26).

Que la Dirección General de Asuntos Jurídicos tomó la intervención que le compete y emitió el Dictamen DGAJ N° 14888/26.

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 N° 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 1°: Apruébase la Contratación Directa llevada a cabo por la locación administrativa del inmueble sito en la calle Sarmiento 1153/55/57 de esta 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 Sarmiento 1153/55/57 de esta Ciudad Autónoma de Buenos Aires, a suscribir en forma conjunta con la firma ST Inmobiliaria S.A (CUIT N° 30-71129846-7), representada por el Señor Abel Omar Pérez Vaquero (DNI N° 26.407.458) en su carácter de apoderado, que como Adjunto 72412/26 integra la presente Resolución.

Artículo 3°: Apruébase el gasto de pesos cuatrocientos setenta y nueve millones (\$ 479.000.000.-), 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 5º: 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 2º, en nombre de la Secretaría de Administración General y Presupuesto del Poder Judicial.

Artículo 6º: 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 1º, 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 N° 2.095 (texto consolidado según Ley N° 6.764).

Artículo 7º: 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 ADMINISTRATIVA

Entre ST Inmobiliaria S.A (CUIT N° 30-71129846-7), representada en este acto por Abel Omar Pérez Vaquero (DNI N° 26.407.458) en su carácter de apoderado, con domicilio en la calle Av. Presidente Julio A. Roca 610, Piso 9° (C.AB.A), en adelante denominada **LA LOCADORA**, por una parte, y por la otra la Dra. Clara María Valdez (D.N.I. N° 31.253.142), en su carácter de Directora General de Administración, autorizada por Resolución SAGyP N° XXX/2026, en representación de la 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 administrativa, que se registrá por las siguientes cláusulas y condiciones:

PRIMERA: OBJETO. LA LOCADORA da en locación a LA LOCATARIA, y ésta toma en ese carácter, el inmueble sito en la calle Sarmiento 1153/55/57, entre las calles Cerrito y Libertad de esta Ciudad Autónoma de Buenos Aires (Nomenclatura Catastral: Circunscripción: 14 Sección: 5 Manzana: 53 Parcela: 24), en adelante “EL INMUEBLE”.

SEGUNDA: PLAZO. La locación se pacta por el término de cinco (5) años a partir del X de XX de XXXX, venciendo en consecuencia el X de XX de XXXX, fecha en la cual LA LOCATARIA deberá devolver EL INMUEBLE, libre de todo ocupante y/o efectos, y conforme con lo establecido en la Cláusula QUINTA del presente.

La entrega de EL INMUEBLE y las llaves del mismo deberá ser instrumentada por acta suscripta por LAS PARTES.

TERCERA: PRÓRROGA. Es facultad de LA LOCATARIA prorrogar la vigencia del presente contrato por el plazo de hasta tres (3) años más a tenor de lo establecido por inciso f “in fine” del artículo 28.12 de la Resolución CM N° 276/2020.

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 contrato. En caso de hacer uso de la opción de prórroga, LA LOCATARIA solicitará la tasación pertinente al Banco Ciudad de Buenos Aires, a efectos de establecer el canon locativo por el plazo por el que sea prorrogado el presente, conforme la normativa de aplicación.

CUARTA: CONDICIÓN DE PAGO-PRECIO. LAS PARTES establecen como precio de la locación para el primer año del contrato, período comprendido entre el X de XX de XXXX y el X de XX de XXXX, un canon locativo que asciende a la suma total y única de pesos cuatrocientos setenta y nueve millones (\$479.000.000), por todo concepto, pagaderos en su totalidad por adelantado mediante transferencia o depósito bancario en la cuenta número 3-014-0000002323-0 (CBU: 3380014930000000232301) de titularidad de LA LOCADORA abierta en el Banco de Servicios y Transacciones 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 del 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. 7º, inc. h) ap. 22 de la Ley de IVA.

QUINTA: 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 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 a LA LOCATARIA el derecho de requerir indemnización o compensación directa o indirecta de ninguna naturaleza. No obstante, lo expuesto, si en virtud de las modificaciones introducidas a EL INMUEBLE el mismo resultara en una planta libre, LA LOCATARIA se compromete a entregarlo con al menos dos (2) 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 única y exclusivamente al funcionamiento de dependencias judiciales y/o áreas vinculadas al Poder Judicial de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

LA LOCATARIA no podrá variar sustancialmente el destino aquí establecido sin la previa conformidad de LA LOCADORA, sin perjuicio de las reorganizaciones internas, cambios de dependencias, áreas administrativas, oficinas y usos complementarios propios del funcionamiento del Poder Judicial.

Queda expresamente prohibido a LA LOCATARIA, salvo autorización previa, expresa y por escrito de LA LOCADORA: a) Subarrendar y/o transferir y/o ceder la locación total o parcialmente, a título oneroso o gratuito, ya sea en forma temporaria o permanente; b) Su uso como vivienda, o modificar su destino, todo lo cual será considerado causal de rescisión del mismo; c) Depositar o utilizar materiales inflamables, de peligro o antihigiénicos que puedan ocasionar molestias a los vecinos o perjuicios a EL INMUEBLE.

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 de EL INMUEBLE, el pago 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 de EL INMUEBLE, por ejemplo, consumo de electricidad, gas, agua, 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 2.095 (texto consolidado por Ley N° 6.764) y su reglamentaria Resolución CM N° 276/2020.

DÉCIMA SEGUNDA: PREFERENCIA DE COMPRA. Abel Omar Pérez Vaquero (DNI N° 26.407.458) en su carácter de apoderado del inmueble sito en Sarmiento 1153/55/57, 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 N° 276/2020, modificada por Resolución CM N° 248/2024.

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. Asimismo, LA LOCADORA fija domicilio electrónico siendo el mismo aperezvaquero@grupost.com.ar. Estos domicilios podrán ser sustituidos por otros dentro del radio de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, previa notificación fehaciente entre LAS PARTES. LAS PARTES pactan la jurisdicción y competencia 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 CUARTA: SELLADO. En caso de corresponder la aplicación del impuesto de sellos al presente contrato, el mismo estará a cargo de LA 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.....de 2026.