



Poder Judicial de la Ciudad de Buenos Aires
Consejo de la Magistratura
"Año del 30° Aniversario de la autonomía de la Ciudad de Buenos Aires"

RESO SAGYP N° 336/24

Buenos Aires, 1 de agosto del 2024

VISTO:

El TEA A-01-00012627-2/2024; y

CONSIDERANDO:

Que por el TEA citado en el Visto, tramita la Contratación Directa por la locación administrativa del inmueble sito en el 7° piso de Talcahuano 750 unidad funcional N° 355 de esta Ciudad Autónoma de Buenos Aires (Nomenclatura Catastral: Circunscripción: 14 Sección 5; Manzana 42, Parcela 38A), a partir de la solicitud de un espacio físico para la Secretaría Especializada Penal Juvenil, efectuada por la Presidencia de la Cámara de Casación y Apelaciones en lo Penal, Penal Juvenil, Contravencional y de Faltas de esta Ciudad Autónoma (v. Adjunto 63066/24).

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 74/24), cuya respuesta se encuentra vinculada como Adjuntos 84203/24, 84204/24 y 84205/24.

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, fijando el canon locativo mensual para los primeros doce (12) meses del contrato a ser suscripto, en la suma de pesos cuatro millones novecientos setenta y seis mil (\$ 4.976.000.-) por todo concepto, lo que resulta en un monto total para el mismo periodo de pesos cincuenta y nueve millones setecientos doce mil (\$ 59.712.000.-) por todo concepto (v. Adjunto 105404/24).

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 106238/24 y 106240/24).

Que la Dirección General de Asuntos Jurídicos tomó la intervención que le compete y emitió el Dictamen DGAJ N° 13077/24.

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 del inmueble sito en Talcahuano 750 7° Piso unidad funcional N° 355 de esta Ciudad Autónoma de Buenos Aires (Nomenclatura Catastral: Circunscripción: 14 Sección 5; Manzana 42, Parcela 38A), por el plazo de treinta y seis (36) meses, a contar a partir de la suscripción del contrato correspondiente, fijando el canon locativo mensual para los primeros doce (12) meses del contrato a ser suscripto, en la suma de pesos cuatro millones novecientos setenta y seis mil (\$ 4.976.000.-) por todo concepto, resultando un monto total para el mismo periodo de pesos cincuenta y nueve millones setecientos doce mil (\$ 59.712.000.-), por todo concepto.

Que en consonancia con lo antedicho, corresponderá aprobar el proyecto de Contrato de Locación que como Adjunto 112497/24 obra vinculado en las actuaciones de marras.



Poder Judicial de la Ciudad de Buenos Aires

Consejo de la Magistratura

"Año del 30° Aniversario de la autonomía de la Ciudad de Buenos Aires"

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 a la locadora 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 N° 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 del inmueble sito en Talcahuano 750, 7° Piso, Unidad Funcional N° 355, de esta Ciudad Autónoma de Buenos Aires (Nomenclatura Catastral: Circunscripción: 14 Sección 5; Manzana 42, Parcela 38A), prestada por Ana Estela Maya (D.N.I. N° 12.045.164), por un plazo de treinta y seis (36) meses, a partir del día de la suscripción del Contrato de Locación que medio de la presente se aprueba, en los términos y condiciones allí previstos y en el marco de la Resolución CM N° 276/2020, reglamentaria de la Ley N° 2.095 (texto consolidado según Ley N° 6.588).

Artículo 2°: Apruébase el modelo de Contrato de Locación Administrativa del inmueble sito en Talcahuano 750, 7° Piso, Unidad Funcional N° 355, de esta Ciudad Autónoma de Buenos Aires (Nomenclatura Catastral: Circunscripción: 14 Sección 5; Manzana 42, Parcela 38A), que como Adjunto 112497/24 integra la presente Resolución.

Artículo 3°: Establézcase el valor del canon locativo mensual para los primeros doce (12) meses del referido inmueble, en la suma de pesos cuatro millones novecientos setenta y seis mil (\$ 4.976.000.-) por todo concepto.

Artículo 4°: Apruébase el gasto de cincuenta y nueve millones setecientos doce mil (\$ 59.712.000.-), correspondiente al valor de 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 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°: 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 8°: 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 Ana Estela Maya (D.N.I. N° 12.045.164), con domicilio en la calle Juana Azurduy 1520, Piso 5° Departamento “A” (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° /2024, 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, que se registrará por las siguientes cláusulas y condiciones:

PRIMERA: OBJETO. LA LOCADORA da en locación y LA LOCATARIA toma en ese carácter la unidad funcional n° 355 ubicada en el piso 7° del inmueble sito en Talcahuano 750, entre las calles Viamonte y Avenida Córdoba de esta Ciudad Autónoma de Buenos Aires (Nomenclatura Catastral: Circunscripción: 14 Sección 5; Manzana 42, Parcela 38A), en adelante “EL INMUEBLE”.

SEGUNDA: PLAZO. La locación se pacta por el término de tres (3) años a partir del xxx de xxxx de 2024 venciendo en consecuencia el xx de xxxxx de 2027.

TERCERA: PRÓRROGA. Ambas partes declaran su vocación recíproca de prorrogar el presente de común acuerdo por hasta tres (3) años más. 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.

CUARTA: CONDICIÓN DE PAGO-PRECIO. Las partes establecen como precio de la locación por el primer año del contrato, la suma total y única de pesos cincuenta y nueve millones setecientos doce mil (\$ 59.712.000.-) por los primeros doce (12) meses, por todo concepto, pagaderos en su totalidad por adelantado mediante transferencia o depósito bancario en la caja de ahorro en pesos N°: 401297393067(CBU N°0070306030004012973979) del Banco Galicia.

Transcurridos DIEZ (10) meses del presente contrato, se determinará de acuerdo entre las partes el monto del alquiler correspondiente al segundo año de contrato, a fijarse en un plazo máximo de SESENTA (60) días antes del vencimiento.

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. 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 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 piso séptimo de la finca ubicada en Talcahuano 750, 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 2.095 (texto consolidado por Ley N° 6588) y su reglamentaria Resolución CM N° 276/2020.

Integran el presente CONTRATO, los siguientes Anexos:

- A) Inventario de aires acondicionados (ANEXO 1)
- B) Inventario de luminarias (ANEXO 2)
- C) Inventario de ventiladores de techo (ANEXO 3)

- D) Inventario de mobiliario con sus fotos (ANEXO 4)
- E) Propuesta que dio origen al expediente (ANEXO 5)
- F) Piso técnico /Esquema del cableado que pasa por debajo del piso técnico del 7mo piso /y sus empalmes (ANEXO 6)

Se deberá conservar el estado y recorrido de los cables que van al generador ubicado en terraza del piso 5, como así también las cajas de empalmes que se encuentran, una dentro de la falsa columna ubicado en el baño de damas frente a la cocina y, la otra ubicada en el sector de los tableros principales del piso 7

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 siendo el mismo anaestelamaya@gmail.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 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.....de 2024.