



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

1983-2023. 40 Años de Democracia

RESO SAGYP N° 498/23

Buenos Aires, 12 de octubre del 2023

VISTO:

El TEA A-01-00002469-0/2008; y

CONSIDERANDO:

Que por el TEA citado en el Visto, tramita la Contratación Directa, por la locación por la planta baja y los pisos 1, 2, 3, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 y 14 conjuntamente con las cocheras 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8A, 11A, 11B, 13, 15, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 25, 27, 29, 32, 34, 36, 38, 39, 41, 42, 43 y 44 y las bauleras 1, 2, 5, 6, 7, 8, 10, 11, 18 y 19 del inmueble sito en Avenida de Mayo 654 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, entre las calles Chacabuco y Perú (Nomenclatura Catastral: Circunscripción: 13; Sección 2; Manzana 26; Parcela: 5).

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 96/23), cuya respuesta se encuentra vinculada como Adjuntos 135290/23, 135297/23 y 135299/23.

Que en el marco de la negociación desarrollada con la parte locadora, se acordó un contrato de locación por treinta y seis (36) meses a partir del día 15 de julio del 2023, fijando el canon locativo mensual, comprendido entre 15 de julio del 2023 y el 14 de julio de 2024 inclusive, en la suma de pesos doce millones quinientos mil (\$ 12.500.000.-) por todo concepto, lo que resulta en un monto total por el primer año del contrato de pesos ciento cincuenta millones (\$ 150.000.000.-), por todo concepto (v. Adjunto 136741/23).

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 a la contratación de marras y adjuntó el compromiso de afectación preventiva correspondiente al año 2024, de igual forma que las ramas del Ministerio Público participantes, así como emitió la nota de compromiso presupuestario para lo que respecta del año 2024 (v. Adjuntos 140595/23, 140743/23, 140905/23 y 141198/23).



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

1983-2023. 40 Años de Democracia

Que la Dirección General de Asuntos Jurídicos tomó la intervención que le compete y emitió el Dictamen DGAJ N° 12362/23.

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 29 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 el presente procedimiento para la locación de la planta baja y los pisos 1, 2, 3, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 y 14 conjuntamente con las cocheras 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8A, 11A, 11B, 13, 15, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 25, 27, 29, 32, 34, 36, 38, 39, 41, 42, 43 y 44 y las bauleras 1, 2, 5, 6, 7, 8, 10, 11, 18 y 19 del inmueble sito en Avenida de Mayo 654 de esta Ciudad Autónoma de Buenos Aires, por el plazo de treinta y seis (36) meses, a partir del 15 de julio del 2023, fijando el canon locativo mensual para el primer año, comprendido entre el 15 de julio del 2023 y el 14 de julio de 2024 inclusive, en la suma de pesos doce millones quinientos mil (\$ 12.500.000.-) por todo concepto, lo que resulta en un monto total por el primer año del contrato de pesos ciento cincuenta millones (\$ 150.000.000.-).

Que en consonancia con lo antedicho, corresponderá aprobar el proyecto de Contrato de



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

1983-2023. 40 Años de Democracia

Locación que como Adjunto 137177/23 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° 6.588), 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.

Que por la Resolución CM N° 143/2023, el Plenario del Consejo de la Magistratura designó como reemplazo transitorio de la Secretaria de Administración General y Presupuesto del Poder Judicial a la Dra. Clara María Valdez, al amparo de lo dispuesto por el artículo 35 de la Ley N° 31 (texto consolidado según Ley N° 6.588).

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 y 143/23;

**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 de la planta baja y los pisos 1, 2, 3, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 y 14 conjuntamente con las cocheras 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8A, 11A, 11B, 13, 15, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 25, 27, 29, 32, 34, 36, 38, 39, 41, 42, 43 y 44 y las bauleras 1, 2, 5, 6, 7, 8, 10, 11, 18 y 19 del inmueble sito en Avenida de Mayo 654, de esta Ciudad Autónoma de Buenos Aires, a ser suscripta con la firma NAMGER S.A. (CUIT N° 30- 57185671-5) representada por Juan Carlos Fernández Barros (D.N.I. N° 11.808.793).

Artículo 2º: Establézcase el valor del canon locativo mensual del referido inmueble en la suma de pesos doce millones quinientos mil (\$ 12.500.000.-) por todo concepto, para el período comprendido entre el 15 de julio de 2023 y hasta el 14 de julio de 2024, inclusive.



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

1983-2023. 40 Años de Democracia

Artículo 3º: Apruébase el gasto de pesos ciento cincuenta millones (\$ 150.000.000.-), correspondiente al valor total del primer año del contrato, de acuerdo a lo establecido en el contrato de locación aprobado en el artículo 1º de la presente, atendiéndose su cumplimiento con cargo a las partidas presupuestarias 3.2.1. del Presupuesto General de Gastos del Consejo de la Magistratura y las ramas del Ministerio Público participantes, correspondientes al Ejercicio 2023.

Artículo 4º: Apruébase el modelo de Contrato de Locación de la planta baja y los pisos 1, 2, 3, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 y 14 conjuntamente con las cocheras 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8A, 11A, 11B, 13, 15, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 25, 27, 29, 32, 34, 36, 38, 39, 41, 42, 43 y 44 y las bauleras 1, 2, 5, 6, 7, 8, 10, 11, 18 y 19 del inmueble sito en Avenida de Mayo 654, de esta Ciudad Autónoma de Buenos Aires, que como Adjunto 137177/23 integra la presente Resolución.

Artículo 5º: 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° 6.588), 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 6º: 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



Clara Valdez
SEC DE ADMIN GRAL Y
PRESU DEL P JUD
CONSEJO DE LA
MAGISTRATURA DE LA
CIUDAD AUTONOMA DE
BUENOS AIRES

CONTRATO DE LOCACIÓN

En la Ciudad Autónoma de Buenos Aires se reúnen, por una parte, la SECRETARÍA DE ADMINISTRACIÓN GENERAL Y PRESUPUESTO DEL CONSEJO DE LA MAGISTRATURA de la C.A.B.A., con domicilio en la Avenida Julio A. Roca N° 516/530, piso 6°, de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, representada en este acto por la Dra. Clara María VALDEZ (D.N.I. N° 31.253.142), conforme la Resolución CM N° 143/23, al amparo de lo dispuesto por el artículo 35 de la Ley N° 31 (texto consolidado según Ley N° 6.588), en adelante “LA LOCATARIA”, y por la otra parte, la firma NAMGER S.A representada por Juan Carlos Fernández Barros (D.N.I. N° 11.808.793), en su carácter de Apoderado con domicilio en la Avenida de Mayo N° 654, de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, en adelante “LA LOCADORA”, conjuntamente como “LAS PARTES”, convienen en celebrar el presente Contrato de Locación por la planta baja y los pisos 1, 2, 3, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 y 14 conjuntamente con las cocheras 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8ª, 11ª, 11B, 13, 15, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 25, 27, 29, 32, 34, 36, 38, 39, 41, 42, 43 y 44 y las bauleras 1, 2, 5, 6, 7, 8, 10, 11, 18 y 19 del inmueble sito en Avenida de Mayo 654 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires; que se regirá por las siguientes cláusulas y condiciones.

PRIMERO: OBJETO. LA LOCADORA da en locación y LA LOCATARIA toma en ese carácter la planta baja y los pisos 1, 2, 3, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 y 14 conjuntamente con las cocheras 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8ª, 11ª, 11B, 13, 15, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 25, 27, 29, 32, 34, 36, 38, 39, 41, 42, 43 y 44 y las bauleras 1, 2, 5, 6, 7, 8, 10, 11, 18 y 19 del inmueble sito en Avenida de Mayo 654 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, en adelante “EL INMUEBLE”.

SEGUNDA: MARCO LEGAL. La presente contratación se realiza en el marco del Artículo 29 inc. 12 de la Ley 2.095 (texto consolidado según Ley N° 6.588), reglamentado por Resolución CM N° 276/2020.

TERCERA: PLAZO. La locación se pacta por el término de treinta y seis (36) meses a partir del 15° de julio de 2023 y venciendo en consecuencia el 14° de julio del año 2026, inclusive.

CUARTA: PRÓRROGA. LAS PARTES declaran su vocación recíproca de optar, por la prórroga del presente de común acuerdo, una vez finalizado el mismo, por hasta tres años

más, de conformidad con el Artículo 28.12 inciso f) de la Resolución CM N° 276/2020, reglamentaria de la Ley N° 2.095 (texto consolidado según Ley N° 6.588). 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.

QUINTA: CONDICIÓN DE PAGO-PRECIO. Las partes establecen como precio del canon locativo mensual, durante el primer año del contrato por el periodo comprendido entre 15° de julio del 2023 y el 14 de julio de 2024 inclusive, la suma de pesos doce millones quinientos mil (\$ 12.500.000,00.-) por todo concepto, y mediante transferencia bancaria a la Cuenta N°0013: 21229-2 (CBU N° 1500000800000132122928) del banco HSBC. Asimismo, respecto de los alquileres del segundo y tercer año de contrato, así como los derivados de su eventual prórroga, las partes acuerdan fijar el valor correspondiente dentro del margen establecido en relación a la tasación prevista en la Reglamentación de la Ley N° 2.095 (texto consolidado según Ley N° 6.588), aprobada por Resolución CM N° 276/2020 y sus modificatorias y/o la reglamentación 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 inc. h) ap. 22 del art. 7° de la Ley de IVA.

SEXTA: 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 SÉPTIMA y los deterioros producidos por el buen uso y la acción del tiempo.

SÉPTIMA: 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.

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

NOVENA: 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 las unidades funcionales locadas, el pago de las liquidaciones por expensas ordinarias, 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.

DÉCIMA: 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 treinta (30) días corridos.

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: 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, Tributario y de Relaciones de Consumo de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, con renuncia a todo otro fuero y jurisdicción.

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 2023.