



Poder Judicial de la Ciudad de Buenos Aires

Consejo de la Magistratura

2022 - Año del 40° Aniversario de la Guerra de Malvinas.

En homenaje a los veteranos y caídos en la defensa de las Islas Malvinas y el Atlántico Sur

Buenos Aires, 20 de abril de 2022

RES. SAGyP N° 129/22

VISTO:

El TEA A-01-00000510-6/2015 GEX-OAyF-244/2015-0 caratulado “D.G.C.C. s/ *Búsqueda inmueble*”; y

CONSIDERANDO:

Que por Resolución OAyF N° 378/2015 se aprobó el procedimiento llevado a cabo para la locación de inmueble destinado al uso de dependencias del Poder Judicial de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, en las inmediaciones del edificio sede de este Consejo de la Magistratura de la Ciudad de Buenos Aires, sito en Av. Pte. Julio A. Roca 516 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y se autorizó el gasto para proceder a la locación de las Oficinas A y B -espacio indiviso identificado en plano adjunto a fojas 49, de 80 m2- que forman parte de la Unidad Funcional N° 33, ubicada en el quinto piso del inmueble sito en Av. Presidente Julio A. Roca N° 538/546/550 (Nomenclatura Catastral: Circunscripción: 13 Sección 2; Manzana 34b, Parcela 1b, partida municipal global: 0.218.748), de titularidad dominial de la Sra. Alicia Viviana Fajgenbaum, por un plazo de treinta y seis (36) meses, a partir de diciembre de 2015.

Que mediante Resolución CAGyMJ N° 12/2018 se aprobó el contrato de locación del espacio indiviso de 40 m2 que forma parte de la unidad funcional N° 33 del inmueble sito en Av. Presidente Julio A Roca N° 538/546/550, comprendiendo la oficina individualizada como “C” ubicada en el quinto piso por el término de dos (2) años.

Que a través de la Resolución CAGyMJ N° 126/2018, se aprobó la adenda al contrato de locación de las Oficinas A y B -espacio indiviso- que forman parte de la Unidad Funcional N° 33, ubicada en el quinto piso del inmueble sito en Av. Presidente Julio A. Roca N° 538/546/550, por el periodo comprendido entre el 9 de diciembre de 2018 y el 31 de marzo de 2020.

Que posteriormente, por Resolución CAGyMJ N° 7/2020 se aprobó la adenda al contrato de locación de las Oficinas A, B y C de la Unidad Funcional N° 33, ubicada en el quinto piso del inmueble sito en Av. Presidente Julio A. Roca N° 538/546/550, por el periodo comprendido entre el 1° de abril de 2020 y el 31 de marzo de 2021.

Que, asimismo mediante Resolución SAGyP N° 143/21, se aprobó una nueva adenda al contrato de locación de la Unidad Funcional N° 33, compuesta por las oficinas individualizadas como “A”, “B” y “C”, ubicada en el 5° piso del inmueble sito en Av. Presidente Julio A. Roca N° 538/546/550, extendiendo el plazo de locación entre el 1° de abril de 2021 al 31 de marzo de 2022, con un canon mensual de pesos cincuenta mil (\$50.000.-)

Que en esta oportunidad, la Dirección General de Compras y Contrataciones informó que el 31 de marzo de 2022 operó el vencimiento del contrato referido y expresó que en su cláusula tercera, prevé la posibilidad de prorrogar el mismo de común acuerdo (v. Nota 6078/21), y de acuerdo a lo solicitado por esta Secretaría de Administración General y Presupuesto (v. Proveído 73/22), dicha Dirección General notificó a la parte locadora la voluntad de continuar con la referida locación (v. Adjunto 4749/22).

Que sin perjuicio de ello, en virtud de la Resolución CM N° 276/2020, nueva reglamentación de la Ley N° 2.095 (texto consolidado según Ley N° 6.347) para el Poder Judicial, esta Secretaría efectuó las gestiones necesarias con la locadora para continuar la ocupación de la Unidad Funcional N° 33, compuesta por las oficinas individualizadas como “A”, “B” y “C”, ubicada en el 5° piso del inmueble sito en Av. Presidente Julio A. Roca N° 538/546/550 de esta Ciudad Autónoma de Buenos Aires, a través de una nueva contratación por el plazo de tres (3) años (v. Adjunto 33558/22).

Que en el marco normativo mencionado ut supra, se solicitó tasación al Banco Ciudad de Buenos Aires del valor locativo mensual de la unidad funcional en cuestión (v. Nota SAGyP 19/22), cuya respuesta se encuentra vinculada como Adjunto 33556/22.

Que en cumplimiento de la Ley N° 70 (texto consolidado según Ley N° 6.347) la Dirección General de Programación y Administración Contable realizó la afectación preventiva del gasto correspondiente al 2022 y registró el compromiso para los años 2023, 2024 y 2022 (v. Adjuntos 34533/22 y 34535/22).

Que la Dirección General de Asuntos Jurídicos tomó la intervención que le compete y

emitió el Dictamen DGAJ N° 10931/2021.

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 de bienes y servicios y aquellas 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 (cfr. inc. 6 del art. 27 de la Ley N° 31 -texto consolidado según Ley N° 6.347-).

Que el punto d) del inciso 12 del artículo 28 de la reglamentación de la Ley N° 2.095 (texto consolidado según Ley N° 6.347), 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”*. Conforme surge de la negociación realizada con el titular del inmueble, dicho tope no se encuentra excedido.

Que en este estado y puesto a resolver, a fin de dar respuesta a una necesidad del Poder Judicial de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, constatada la existencia de recursos presupuestarios suficientes y visto el dictamen de la Dirección General de Asuntos Jurídicos sin emitir objeciones a la prosecución del trámite, corresponderá aprobar el presente procedimiento para la locación de la Unidad Funcional N° 33, compuesta por las oficinas individualizadas como “A”, “B” y “C”, ubicada en el 5° piso del inmueble sito en Av. Presidente Julio A. Roca N° 538/546/550 de esta Ciudad Autónoma de Buenos Aires de esta Ciudad Autónoma de Buenos Aires, por el plazo comprendido entre el 1° de abril de 2022 y hasta el 31 de marzo de 2025 inclusive, y establecer en la suma de pesos ochocientos sesenta y cuatro mil (\$864.000) correspondiente al monto total del valor por el primer año del contrato. Asimismo, respecto de los alquileres del segundo y tercer año de contrato, las partes acuerdan negociar el valor correspondiente -con anterioridad al cumplimiento de cada período anual-.

Que en consonancia con lo antedicho, corresponderá aprobar el proyecto de Contrato de Locación que como Adjunto 35428/22 obra vinculado en las actuaciones de marras.

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 las garantías del caso, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 92 y 93 de la Ley N° 2.095 (texto consolidado según Ley N° 6.347). Adicionalmente, deberá realizar las tareas necesarias para el perfeccionamiento de la locación, junto a las publicaciones y notificaciones de este acto conforme lo establecido en la Ley N° 2.095 (texto consolidado según Ley N° 6.347), su reglamentaria y en la Ley de Procedimientos Administrativos -Decreto 1.510/97- (texto consolidado según Ley N° 6.347). Asimismo, deberá notificar al locador y coordinar la firma del contrato en cuestión.

Por ello, en ejercicio de las atribuciones conferidas por las Leyes Nros. 31 y 2.095 (ambos textos consolidados 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 la Contratación Directa llevada a cabo para la locación de la Unidad Funcional N° 33, compuesta por las oficinas individualizadas como “A”, “B” y “C”, ubicada en el 5° piso del inmueble sito en Av. Presidente Julio A. Roca N° 538/546/550 de esta Ciudad Autónoma de Buenos Aires de esta Ciudad Autónoma de Buenos Aires, por un plazo de treinta y seis meses (36), comprendido desde el 1° de abril de 2022 y hasta el 31 de marzo de 2025 inclusive, en los términos y condiciones contenidos en el contrato de locación que por medio de la presente se aprueba y en el marco de la Resolución CM N° 276/2020, reglamentaria de la Ley N° 2.095 (texto consolidado según Ley N° 6.347).

Artículo 2°: Apruébase el gasto de pesos ochocientos sesenta y cuatro mil (\$864.000) correspondiente al monto total del valor por el primer año del contrato, de acuerdo a lo establecido en el contrato de locación que por medio de la presente se aprueba.

Artículo 3°: Apruébase el modelo de Contrato de Locación de la Unidad Funcional N° 33, compuesta por las oficinas individualizadas como “A”, “B” y “C”, ubicada en el 5° piso del inmueble sito en Av. Presidente Julio A. Roca N° 538/546/550, a suscribir conjuntamente Alicia Viviana Fajgenbaum, (D.N.I N° 10.996.067), que como Adjunto 35428/22 integra la presente Resolución.

Artículo 4º: 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° 6.347), su reglamentaria y en la Ley de Procedimientos Administrativos -Decreto 1.510/97- (texto consolidado según Ley N° 6.347). 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 92 y 93 de la Ley N° 2.095 (texto consolidado según Ley N° 6.347).

Artículo 5º: Publíquese en la página web del Consejo de la Magistratura de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y comuníquese por correo oficial al Titular de la Dirección General de Programación y Administración Contable. Pase a la Dirección General de Compras y Contrataciones, a sus efectos.

RES. SAGyP N° 129/22



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

FIRMAS DIGITALES



Genoveva María Ferrero
SEC DE ADMIN GRAL Y
PRESU DEL P JUD
CONSEJO DE LA
MAGISTRATURA DE LA
CIUDAD AUTONOMA DE
BUENOS AIRES

CONTRATO DE LOCACIÓN

Entre el Consejo de la Magistratura de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, con domicilio en la Avda. Presidente Julio A. Roca N° 516/530, de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, representada en este acto por la Dra. Genoveva María Ferrero (D.N.I N° 30.744.939), en su carácter de Secretaria de Administración General y Presupuesto del Poder Judicial de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, en adelante “LA LOCATARIA”, por una parte; y por la otra parte, la Señora Alicia Viviana Fajgenbaum, (D.N.I N° 10.996.067), con domicilio en calle Campana N° 2529 de esta Ciudad Autónoma de Buenos Aires, en adelante denominada “LA LOCADORA”, , 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° 33, compuesta por las oficinas individualizadas como “A”, “B” y “C”, ubicada en el 5° piso del inmueble sito en Av. Presidente Julio A. Roca N° 538/546/550 (Nomenclatura Catastral: Circunscripción 13; Sección 002; Manzana 34b, Parcela 1b), de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, en adelante “EL INMUEBLE”.

SEGUNDA: PLAZO. La locación se pacta por el término de tres (3) años a partir del 1° de abril de 2022 y venciendo en consecuencia el 31 de marzo de 2025.

TERCERA: 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° 6.347). 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 para el primer año del contrato la suma mensual de pesos setenta y dos mil (\$72.000.-), por todo concepto, pagaderos mediante transferencia bancaria a la Caja de Ahorro N° 000000430200030270, CBU 0290043810000000302707, del Banco de la Ciudad de Buenos Aires. Asimismo, respecto de los alquileres del segundo y tercer año de contrato, así como los derivados de su eventual prórroga, las partes acuerdan negociar el valor correspondiente -con anterioridad al cumplimiento de cada período anual- dentro del margen establecido con relación a la tasación prevista en la Reglamentación de la Ley N° 2.095 (texto consolidado según Ley N° 6.347), 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.

QUINTA: RECEPCIÓN Y CONDICIONES DE DEVOLUCIÓN DEL BIEN. LA LOCATARIA se encuentra actualmente en tenencia del inmueble y 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) correspondientes a la Unidad Funcional N° 33, ubicada en el 5° piso del inmueble sito en Av. Presidente Julio A. Roca N° 538/546/550 CABA- 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 treinta (30) 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.

DECIMA PRIMERA: 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.

DECIMA SEGUNDA: 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 abril de 2022.

A los.....días del mes de abril de 2022, la Secretaría Legal y Técnica CERTIFICA que las firmas que anteceden corresponden a Alicia Viviana Fajgenbaum y a la Dra. Genoveva María Ferrero, Secretaria de Administración General y Presupuesto del Poder Judicial de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.