



Poder Judicial de la Ciudad de Buenos Aires
Consejo de la Magistratura
2021 - Año del Bicentenario de la Universidad de Buenos Aires

Buenos Aires, 18 de noviembre de 2021

RES. SAGyP N° 389/21

VISTO:

El TEA A-01-00000046-5/2014 caratulado “O. A. y F. s/ Búsqueda de Inmueble Destinado al Uso de Dependencias del Poder Judicial de la C.A.B.A.”; y

CONSIDERANDO:

Que mediante Resolución OAyF N° 277/2014 se aprobó el procedimiento realizado por la locación de las Unidades Funcionales N° 2 y N° 3 ubicadas en el 1° Piso del inmueble sito en Av. de Mayo 644/46/50 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, por un plazo de treinta y seis (36) meses, a partir del 2° de septiembre de 2014.

Que posteriormente, a través de las Resoluciones CAGyMJ Nros. 154/2017, 72/2018 y 86/2019 se aprobaron, sucesivamente, las prórrogas anuales del contrato de locación mencionado.

Que por Resolución SAGyP N° 175/2020 se aprobó la adenda al contrato de locación de las Unidades Funcionales N° 2 y 3 por el término de doce (12) meses a partir del 2 de septiembre de 2020, y por la suma total de pesos seiscientos cincuenta mil (\$650.000,00) pagaderos en su totalidad por adelantado.

Que la Dirección General de Compras y Contrataciones informó que el 1° de septiembre de 2021 vencería el contrato referido y expresó que la cláusula segunda (Prórroga) prevé: “*la posibilidad de prorrogar el mismo de común acuerdo pero la voluntad de prórroga deberá notificarse con una anticipación no menor a sesenta (60) días.*” (v. Nota 1013/21).

Que entonces, en pos de continuar con la ocupación del mentado inmueble, la Dirección General de Compras y Contrataciones, en su calidad de Unidad Operativa de Adquisiciones, notificó la voluntad de prórroga a la locadora (v. Adjuntos 34573/21 y 34575/21).

Que en vista al estado de la referida contratación, y en el marco de la Ley N° 2.095 (texto consolidado según Ley N° 6.347) y su reglamentaria Resolución CM N° 276/2020, resultó oportuno gestionar una nueva contratación por el plazo de treinta y seis (36) meses, razón por la cual se solicitó la debida tasación al Banco Ciudad de Buenos Aires (v. Adjunto 96637/21).

Que en base al valor de referencia obtenido y a las gestiones realizadas con Mónica Claudia Samar, en su carácter de titular del derecho real de usufructo, para continuar la ocupación de las Unidades Funcionales N° 2 y N° 3 ubicadas en el 1° Piso del inmueble sito en Av. de Mayo 644/46/50 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, se estableció como canon mensual para el primer año del citado contrato, la suma de pesos ochocientos mil (\$800.000.-), pagadero por adelantado, conforme se detalla en el proyecto de Adenda vinculada como Adjunto 103824/21. Asimismo, obra en el TEA mencionado en el Visto, el informe de dominio obtenido del Registro de la Propiedad Inmueble del Ministerio de Justicia y Derechos Humanos de la Nación referido al inmueble en cuestión (v. Adjunto 103732/21).

Que respecto al segundo y tercer año, el monto del canon locativo será actualizado por acuerdo de las partes, y en el marco de lo establecido por la normativa vigente (Adjunto 102589/21).

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 (v. Adjunto 103324/21) y tomó nota del compromiso para los ejercicios 2022 y 2023 (v. Adjunto 103333/21).

Que la Dirección General de Asuntos Jurídicos tomó la intervención que le compete y emitió el Dictamen DGAJ N° 10547/2021.

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 la locación de las Unidades Funcionales N° 2 y N° 3 ubicadas en el 1° Piso del inmueble sito en Av. de Mayo 644/46/50 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, resulta necesaria para garantizar el normal desarrollo de las funciones primordiales del Poder Judicial de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (cfr. art. 1° 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”*.

Que, 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 gasto para proceder a la locación de las Unidades Funcionales N° 2 y N° 3 ubicadas en el 1° Piso del inmueble sito en Av. de Mayo 644/46/50 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, por el plazo comprendido entre el 2 de septiembre de 2021 y el 1° de septiembre de 2024, por el monto de pesos ochocientos mil (\$800.000,00) para el primer año del contrato.

Que en consonancia con lo antedicho, corresponderá aprobar el modelo de contrato de locación, que como Adjunto 103824/21 formará parte de la presente Resolución.

Que en consecuencia, se instruirá 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 y 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, en su carácter de Unidad Operativa de Adquisiciones deberá notificar a la locadora, coordinar la firma del contrato en cuestión y, de corresponder, solicitar los respectivos seguros.

Por ello, en ejercicio de las atribuciones conferidas por las Leyes Nros. 31 y 2.095 (ambos textos consolidados según Ley N° 6.347.-) y la Resolución 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 para la locación de las Unidades Funcionales N° 2 y N° 3 ubicadas en el 1° Piso del inmueble sito en Av. de Mayo 644/46/50 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, por un plazo de tres (3) años, comprendidos entre el 2 de septiembre de 2021 y el 1° de septiembre de 2024, 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 modelo de contrato de locación de las Unidades Funcionales N° 2 y N°3, ubicadas en el 1° Piso del inmueble sito en Av. de Mayo 644/46/50 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, a suscribir conjuntamente con Mónica Claudia Samar (D.N.I N° 5.078.378), en su carácter de titular del derecho real de usufructo, que como Adjunto 103824/21 integra la presente Resolución.

Artículo 3°: Apruébase el gasto de pesos ochocientos mil (\$800.000,00) correspondiente al valor del primer año locativo, los cuales serán abonados por adelantado, de acuerdo a lo establecido en el modelo de contrato de locación aprobado en el artículo 2°.

Artículo 4°: 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° y 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 Contrato en cuestión, y en su carácter de Unidad Operativa de Adquisiciones, solicitar, de corresponder, los respectivos seguros.

Artículo 5°: Publíquese en la página web del Consejo de la Magistratura de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y comuníquese a la Dirección General de Programación y Administración Contable. Pase a la Dirección General de Compras y Contrataciones a sus efectos. Cumplido, oportunamente archívese.

RES. SAGyP N° 389/21

Dra. Genoveva María Ferrero

Secretaria

Secretaría de Administración

General y Presupuesto

CONTRATO DE LOCACIÓN

Entre Mónica Claudia Samar (D.N.I N° 5.078.378), en su carácter de titular del derecho real de usufructo sobre las unidades funcionales n° 2 y 3 ubicadas en el primer piso del inmueble sito en Av. de Mayo 644/46/50, según surge de la Escritura de Compra y Venta y Constitución de Usufructo N° 48 de fecha 25 de abril de 2000, autorizada por la Escribana María P.F. Duque de Ledesma, pasada al Folio N° 120 del Registro Notarial N° 1003 de esta Ciudad, por una parte, en adelante denominada “**LA LOCADORA**” y por la otra 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, que se acredita con la copia adjunta de la Resolución Presidencia N° 542/2020, 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 regirá por las siguientes cláusulas y condiciones: -----

PRIMERA: OBJETO. **LA LOCADORA** da en locación y **LA LOCATARIA** toma en ese carácter las unidades funcionales n° 2 y 3 ubicadas en el piso 1° del inmueble sito en Av. de Mayo 644/46/50 (Nomenclatura Catastral: Circunscripción: 13 Sección 2; Manzana 26, Parcela 4), en adelante “**EL INMUEBLE**”.

SEGUNDA: PLAZO. La locación se pacta por el término de tres (3) años a partir del 2 de septiembre de 2021 y venciendo en consecuencia el 1 de septiembre de 2024.

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 por el primer año del contrato la suma total y única de pesos ochocientos mil (\$800.000,00), por todo concepto, pagaderos en su totalidad por adelantado mediante transferencia o depósito bancario a la Caja de Ahorro en pesos N° 000000690206912080 (CBU N° 0290069810000069120807) a nombre de Mónica Claudia Samar del banco Ciudad.

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 serán

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 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 las unidades funcionales n° 2 y 3 de la finca ubicada en Av. de Mayo 644/46/50 - 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.

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 que reciba el adjudicatario en concepto de adelanto, tomando en cuenta, para su descuento, el importe del período locativo ya devengado; 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 92° y subsiguientes de la ley 2.095 (texto consolidado según Ley N° 6.347) y su reglamentación aprobada por Resolución CM N° 276/2021.

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. Igualmente, las partes pactan la jurisdicción y competencia originaria de los Tribunales en lo Contencioso, Administrativo y Tributario 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 2021.----

A los días del mes de de 2021, la Secretaria Legal y Técnica CERTIFICA que las firmas que anteceden corresponden a Mónica Claudia Samar y a la Dra. Genoveva María Ferrero, Secretaria de Administración General y Presupuesto del Poder Judicial de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.