



**Poder Judicial de la Ciudad de Buenos Aires**  
Consejo de la Magistratura  
“2020. Año del General Manuel Belgrano”

*Buenos Aires, 11 de noviembre de 2020*

**RES. SAGyP N° 175/2020**

VISTO:

El TEA A-01-00000046-5/2014 GEX-OAyF-199/2014-0 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 por Resolución OAyF N° 277/2014 se autorizó el gasto para proceder a la locación de las unidades funcionales 2 y 3 ubicadas en el 1° piso del inmueble sito en Av. De Mayo N° 644/46/50 (Nomenclatura Catastral: Circunscripción 13, Sección 2, Manzana 26, Parcela 4), por un plazo de treinta y seis (36.-) meses, a partir del 2° de septiembre de 2014 (fs. 129/131).

Que por Resoluciones CAGyMJ Nros. 154/2017, 72/2018 y 86/2019 se aprobaron las prórrogas sucesivas anuales del contrato de locación mencionado (fs. 216/217 y Adjuntos 6743/18 y 44599/19).

Que en particular, por Resolución CAGyMJ N° 86/2019 se aprobó la adenda al contrato de locación de las unidades funcionales N° 2 y 3 ubicadas en el Primer Piso del inmueble sito en Av. de Mayo 644/46/50 por el término de doce (12.-) meses a partir del 2 de septiembre de 2019 y por la suma de pesos seiscientos cincuenta mil (\$650.000,00) pagaderos en su totalidad por adelantado (v. Adjunto 44599/19).

Que la Dirección General de Compras y Contrataciones informó que “conforme la cláusula primera de la adenda del contrato de locación de las UF. N° 2 y 3 ubicadas en el piso 1° del edificio sito en Av. de Mayo 644/46/50 con fecha 1° de septiembre de 2020 vence dicho contrato” y puso de resalto que en la cláusula segunda de dicha adenda se prevé que “las partes declaran su vocación recíproca de prorrogar este contrato oportunamente, de común acuerdo.

*La voluntad de prórroga deberá notificarse mediante comunicación fehaciente con una anticipación no menor a sesenta (60) días” (Nota 811/20).*

Que entonces, la Dirección General de Compras y Contrataciones notificó la voluntad de prórroga a la locadora (v. Adjuntos 53426/20 y 53427/20).

Que la Secretaría de Administración General y Presupuesto solicitó tasación al Banco Ciudad de Buenos Aires del valor locativo mensual de las unidades funcionales N° 2 y 3 ubicadas en el primer piso del inmueble sito en Av. de Mayo 644/46/50 (v. Adjunto 63260/20). En respuesta, se sugirió adoptar un canon de alquiler mensual de pesos sesenta y ocho mil (\$68.000,00) con la aclaración de que no contemplaba comisiones, impuestos, gastos ni honorarios (v. Adjunto 70542/20).

Que sin perjuicio de las tasaciones efectuadas por el Banco Ciudad, esta Secretaría de Administración General y Presupuesto efectuó las gestiones necesarias con la locadora para prorrogar el plazo de la locación por un monto notablemente inferior. En tal sentido, se realizó una oferta por el mismo monto abonado en 2019, es decir pesos seiscientos cincuenta mil (\$650.000,00) pagaderos en su totalidad por adelantado, la cual fue aceptada por la locadora. Como resulta evidente, el canon locativo mensual resulta un 20,34% inferior al sugerido por el Banco de la Ciudad de Buenos Aires.

Que la Dirección General de Programación y Administración Contable realizó la afectación preventiva del gasto correspondiente (v. Constancia de Registración N° 788/10 2020 en Adjunto 75186/20).

Que en otro orden de ideas, cabe destacar que en virtud de lo establecido en el inciso h) del artículo 7º, apartado 22 de la Ley de IVA -texto sustituido por la Ley N° 23.349 y sus modificaciones- la locación de marras se encuentra exenta del Impuesto al Valor Agregado.

Que esta Secretaría de Administración General y Presupuesto incorporó el proyecto de adenda al contrato de locación de fecha 2 de septiembre de 2014 a celebrarse por el plazo de un (1.-) año a partir del 2 de septiembre de 2020 (v. Adjunto 77393/20) y la locadora prestó su conformidad (v. Adjunto 72025/20).



**Poder Judicial de la Ciudad de Buenos Aires**  
Consejo de la Magistratura  
“2020. Año del General Manuel Belgrano”

Que esta Secretaría de Administración General y Presupuesto incorporó el certificado obtenido del Registro de la Propiedad Inmueble del Ministerio de Justicia y Derechos Humanos de la Nación referido al inmueble sito en Av. de Mayo 644/46/50 (v. Adjunto 77279/20).

Que requerida que fuera al efecto, la Dirección General de Asuntos Jurídicos tomó la intervención que le compete y emitió el Dictamen DGAJ N° 9911/2020. Allí, luego de realizar una breve reseña de lo actuado y el análisis jurídico pertinente, entendió que *“en el caso sometido a examen, con relación a la prórroga del plazo locativo en sí misma, surgiendo ella de un acuerdo de partes, según lo expresado en PRV N°1497/20, desde el punto de vista jurídico no hay objeción que realizar”* y observó que *“con relación a la personería de la Sra. Marina Claudia Christin, en atención a la existencia de un usufructo que grava a las unidades motivo de la prórroga contractual, se sugiere consignar en el encabezamiento de la adenda, que la misma actúa en nombre y representación de la usufructuaria, doña Mónica Claudia SAMAR (D.N.I.: 5.078.378) a mérito del Poder General de Administración de fecha 21 de septiembre de 2020 pasado por Escritura N° 81, Folio 230, ante la Escribana Laura Benitez Cruz, Registro Notarial 1986 de la Ciudad de Buenos Aires”*. Así pues, concluyó: *“En virtud de los antecedentes reseñados y análisis jurídico efectuado, esta Dirección General entiende que salvo lo que se observa en el párrafo anterior, no existen obstáculos desde el punto de vista jurídico para continuar con el trámite del presente expediente”*.

Que en tal estado llega la cuestión para tratamiento de esta Secretaría de Administración General y Presupuesto.

Que debe ponerse de resalto que la Ley N° 6.302 al modificar la Ley N° 31 (texto consolidado según Ley N° 6.017) 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. 28) y la de realizar las contrataciones de bienes y servicios (...) y las contrataciones 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. 28).

Que corresponde señalar que la cuestión en debate involucra un acto de disposición de recursos presupuestarios previsto en el Plan Anual de Compras del presente ejercicio, con el que se procura satisfacer una necesidad de infraestructura. En virtud de ello y de lo establecido en la normativa precitada, esta Secretaría de Administración General y Presupuesto resulta competente para resolver el presente trámite.

Que la prórroga de la locación del inmueble sito en Av. de Mayo 644/46/50 es necesaria para cumplir una de las funciones primordiales del Poder Judicial de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires: “*garantizar la eficaz prestación del servicio de administración de justicia*” (art. 1° de la Ley N° 31 -texto consolidado según Ley N° 6.017-). En efecto, es la sede de la Secretaría Ad Hoc para expedientes colectivos en materia de derechos económicos, sociales y culturales en el ámbito del fuero Contencioso Administrativo, Tributario y de Relaciones de Consumo y resulta indispensable mientras no se disponga de inmuebles propios suficientes.

Que la usufructuaria de las unidades funcionales en cuestión tomó conocimiento de la voluntad de prorrogar el contrato por parte del organismo, en concordancia con la cláusula segunda del contrato de locación celebrado el 2 de septiembre de 2014 y la prórroga aprobada por Resolución CAGyMJ N° 86/2019 y se llegó a un acuerdo por el canon anual y pagadero por única vez en la suma total de pesos seiscientos cincuenta mil (\$650.000,00).

Que el inciso a) 2 del artículo 78 de la reglamentación de la Ley N° 2.095 (texto consolidado según Ley N° 6.017), aprobada por Resolución CM N° 1/2014, referido a la selección de las ofertas establece que “(...) *se requerirá al Banco Ciudad de Buenos Aires la tasación del valor venal, o locativo mensual, del inmueble seleccionado. El valor de adquisición o locación no podrá superar en más del quince por ciento (15%) del valor establecido en la tasación oficial*”. Como ya se ha indicado, el canon pautado para la locación del inmueble propiciada se encuentra muy por debajo de la tasación emitida por el Banco Ciudad, lo que ha resultado de las gestiones realizadas por esta Secretaría de Administración General y Presupuesto.

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 para garantizar la continuidad de la



**Poder Judicial de la Ciudad de Buenos Aires**  
Consejo de la Magistratura  
*“2020. Año del General Manuel Belgrano”*

sede de la Secretaría Ad Hoc para expedientes colectivos en materia de derechos económicos, sociales y culturales en el ámbito del fuero Contencioso Administrativo, Tributario y de Relaciones de Consumo, 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 y autorizar el gasto para proceder a la adenda al contrato de locación de las unidades funcionales Nros. 2 y 3 ubicadas en el Primer Piso del inmueble sito en Av. de Mayo 644/46/50, por el término de doce (12.-) meses a partir del 2 de septiembre de 2020, por la suma total de pesos seiscientos cincuenta mil (\$650.000,00) pagaderos en su totalidad por adelantado.

Que en consonancia con lo antedicho, corresponderá aprobar el proyecto de adenda del contrato de locación del inmueble sito en Av. de Mayo 644/46/50 que como Anexo I integra la presente Resolución y que contempla la sugerencia efectuada por la Dirección General de Asuntos Jurídicos.

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 prórroga de la locación del inmueble sito en Av. de Mayo 644/46/50 y las publicaciones y notificaciones de este acto conforme lo establecido en la Ley N° 2.095 (texto consolidado según Ley N° 6.017), su reglamentaria la Resolución CM N° 1/2014 y en la Ley de Procedimientos Administrativos -Decreto 1.510/97- (texto consolidado según Ley N° 6.017). Asimismo, deberá notificar a la Sra. Mónica Claudia Samar, titular del derecho real de usufructo sobre las unidades funcionales objeto de la locación.

Por lo expuesto y en el ejercicio de las atribuciones conferidas por la Ley N° 31 (texto consolidado según Ley N° 6.017) y sus modificatorias;

**LA SECRETARIA DE ADMINISTRACIÓN GENERAL Y PRESUPUESTO  
DEL PODER JUDICIAL DE LA CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES  
RESUELVE:**

Artículo 1°: Apruébase y autorízase el gasto para proceder a la adenda al contrato de locación de las unidades funcionales Nros. 2 y 3 ubicadas en el Primer Piso del inmueble sito en Av. de Mayo 644/46/50, por el término de doce (12.-) meses a partir del 2 de septiembre de 2020, por

la suma total de pesos seiscientos cincuenta mil (\$650.000,00) pagaderos en su totalidad por adelantado.

Artículo 2º: Apruébase el proyecto de adenda al contrato de locación del inmueble sito en Av. de Mayo 644/46/50 que como Anexo I integra la presente Resolución.

Artículo 3º: Instrúyese a la Dirección General de Compras y Contrataciones efectos de que por su intermedio se realicen las tareas necesarias para el perfeccionamiento de la prórroga de locación sita en Av. de Mayo 644/46/50 y las publicaciones y notificaciones de este acto conforme lo establecido en la Ley N° 2.095 (texto consolidado según Ley N° 6.017), su reglamentaria la Resolución CM N° 1/2014 y en la Ley de Procedimientos Administrativos - Decreto 1.510/97- (texto consolidado según Ley N° 6.017). Asimismo, deberá notificar a la Sra. Mónica Claudia Samar, titular del derecho real de usufructo sobre las unidades funcionales objeto de la locación.

Artículo 4º: Regístrese y publíquese como se ordenara. Comuníquese a la Dirección General de Programación y Administración Contable. Pase a la Dirección General de Compras y Contrataciones, a sus efectos.



**Anexo I – Resolución SAGyP N° 175/2020**

**ADENDA AL CONTRATO DE LOCACIÓN DE FECHA 2 DE SEPTIEMBRE DE 2014**

Marina Claudia Christin, DNI N° 25.097.218, en nombre y representación de la usufructuaria Mónica Claudia Samar (D.N.I. N° 5.078.378) a mérito del Poder General de Administración de fecha 21 de septiembre de 2020 pasado por Escritura N° 81, Folio 230, ante la Escribana Laura Benitez Cruz, Registro Notarial 1986 de la Ciudad de Buenos Aires, con domicilio en la calle Av. Juan Domingo Perón 4175, lote 488, barrio El Encuentro, Benavidez, Tigre, Provincia de Buenos Aires, en adelante denominada LA LOCADORA, por una parte, y por la otra la Dra. Genoveva María Ferrero, en su carácter de Secretaria de Administración General y Presupuesto del Poder Judicial de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y en representación del mismo, 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 conjunto denominadas LAS PARTES, manifiestan:-----

Que el 2 de septiembre de 2014 LAS PARTES suscribieron el contrato de locación por el que LA LOCADORA dio en alquiler a LA LOCATARIA las unidades funcionales n° 2 y 3, identificadas en plano adjunto (Anexo I), ubicadas en el primer piso del inmueble sito en Av. de Mayo 644/46/50.-----

Que el 25 de octubre de 2019 LAS PARTES suscribieron una adenda al contrato de locación de fecha 2 de septiembre de 2014.-----

Que el 1° de septiembre del presente venció el contrato de locación, por lo que LAS PARTES acuerdan:-----

**PRIMERO: PLAZO.** LAS PARTES de común y recíproco consentimiento acuerdan modificar la CLAUSULA SEGUNDA del contrato de locación a efectos de prorrogar el plazo de locación de las unidades funcionales n° 2 y 3, ubicadas en el primer piso del inmueble sito en Av. de Mayo 644/46/50, identificadas en plano adjunto (Anexo I), por el término de doce (12.-) meses a contar desde el día 2 de septiembre de 2020 venciendo en consecuencia el 1° de septiembre de 2021.-----

**SEGUNDO: PRÓRROGA.** LAS PARTES declaran su vocación recíproca de prorrogar este contrato oportunamente, de común acuerdo. La voluntad de prórroga deberá notificarse mediante comunicación fehaciente con una anticipación no menor a sesenta (60.-) días.-----

**TERCERO: RESCISIÓN.** LA LOCATARIA podrá rescindir el presente contrato sin invocación de causa alguna y en cualquier momento, sin que ello genere derecho a indemnización alguna. 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.-----

**CUARTO: PRECIO.** El monto de alquiler se establece en la suma de pesos seiscientos cincuenta mil (\$650.000,00) anuales, pagadero en su totalidad por adelantado mediante transferencia bancaria a la Caja de Ahorro en pesos N° 000000690206912080 (CBU N° 0290069810000069120807) a nombre de Mónica Claudia Samar del banco Ciudad.-----

**QUINTO:** LA LOCADORA se reserva, previo consentimiento expreso de la LOCATARIA y con una anticipación no menor a tres (3.-) días hábiles administrativos, el derecho de poder mostrar las unidades funcionales a posibles compradores.-----

**SEXTO: DERECHO DE PREFERENCIA.** LA LOCADORA se compromete, en caso de venta de las unidades funcionales, comunicar tal situación a LA LOCATARIA, teniendo ésta derecho de preferencia o prioridad para su compra.-----

**SÉPTIMO:** LAS PARTES reconocen expresamente que las modificaciones establecidas en la presente adenda no constituyen novación o modificación alguna en relación al espíritu y demás términos y obligaciones contractuales establecidas en el contrato originario, y que no hubieren sido modificadas por la presente, las cuales continuarán vigentes hasta el fenecimiento del plazo estipulado.-----

En prueba de conformidad se firman dos (2.-) ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto, en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, a los      días del mes de noviembre de 2020.-----





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

# **FIRMAS DIGITALES**

