



**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° 734/24

Buenos Aires, 30 de diciembre del 2024

**VISTO:**

El TAE A-01-00000001-5/2005 y,

**CONSIDERANDO:**

Que por Resolución SAGyP N° 516/2021, oportunamente se aprobó el procedimiento llevado a cabo por la Contratación Directa correspondiente a la locación del inmueble sito en Av. Roque Sáenz Peña 636/640 de esta Ciudad Autónoma de Buenos Aires, por un plazo de treinta y seis (36) meses, comprendidos entre el 1° de enero de 2022 hasta el 31 de diciembre de 2024 inclusive.

Que a partir del vencimiento del mismo, y atento a la voluntad de este Consejo de la Magistratura de continuar con la utilización de la mentada Unidad Funcional, se iniciaron las gestiones correspondientes para la renovación del vínculo contractual por el uso del inmueble por el termino de treinta y seis (36) meses a partir de su vencimiento, y la fijación del precio del alquiler mensual que regirá durante el período comprendido entre el 1 de enero de 2025 y el 31 de diciembre de 2025, en el marco de las cuales se acordó con la parte locadora establecer aquél en la suma de pesos cuarenta y ocho millones (\$ 48.000.000.-), ascendiendo a un monto anual de pesos quinientos setenta y seis millones (\$576.000.000.-) (v. Adjunto 201601/24).

Que, según lo reglado por la Ley N° 2.095 y su reglamentaria Resolución CM N° 276/2020, modificada por la Resolución CM N° 248/2024, se solicitó tasación al Banco Ciudad de Buenos Aires del valor locativo mensual del referido inmueble (v. Nota SAGYP 176/24), cuya respuesta se encuentra vinculada como Adjuntos 201187/24, 201188/24 y 201189/24.

Que en cumplimiento de la Ley N° 70 (texto consolidado según Ley N° 6.764), la Dirección General de Programación y Administración Contable, emitió el correspondiente

informe presupuestario respectivo a la contratación de marras (v. Informe 4076/24).

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° 6.764-) y la de realizar “...*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...*” (cfr. inc. 6 del art. 27 de la Ley N° 31 -texto consolidado según Ley N° 6.764-).

Que el punto d) del inciso 12 del artículo 28 de la reglamentación de la Ley N° 2.095 (texto consolidado según Ley N° 6.764), aprobada por Resolución CM N° 276/2020, modificada por la Resolución CM N° 248/2024, 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 del inmueble sito en Av. Roque Sáenz Peña 636/640 de esta Ciudad Autónoma de Buenos Aires, por un plazo de treinta y seis (36) meses, comprendidos entre el 1° de enero de 2025 y hasta el 31 de diciembre de 2027 inclusive, establecer la suma de pesos cuarenta y ocho millones (\$ 48.000.000.-), como canon locativo mensual para todo el año de dicho Contrato de Locación, aprobar el gasto que demandará aquél por el monto anual de pesos quinientos setenta y seis millones (\$576.000.000.-), y aprobar el Modelo de Contrato de Locación a suscribir por las partes, el cual obra vinculado a las actuaciones de marras como Adjunto 211196/24.

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° 6.764), su reglamentaria Resolución CM N° 276/2020, modificada por la Resolución CM N°



**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”*

248/2024, y en la Ley de Procedimientos Administrativos - Decreto 1.510/97- (texto consolidado según Ley N° 6.764). Asimismo, deberá notificar al locador del mentado inmueble y gestionar la firma del Contrato de Locación que se aprobará.

Que la Dirección General de Asuntos Jurídicos tomó la intervención que le compete y emitió el Dictamen DGAJ N° 13529/24.

Por ello, en ejercicio de las atribuciones conferidas por las Leyes Nros. 31 y 2.095 (textos consolidados según Ley N° 6.764), la Resolución CM N° 276/2020, modificada por la Resolución CM N° 248/2024;

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

**RESUELVE:**

Artículo 1º: Apruébase la Contratación Directa por la locación del inmueble sito en Av. Roque Sáenz Peña 636/640 de esta Ciudad Autónoma de Buenos Aires, por el plazo de treinta y seis (36) meses contados a partir del 1º de enero de 2025 y el 31 de diciembre de 2027.

Artículo 2º: Establézcase el valor del canon locativo mensual del mencionado inmueble en la suma de pesos cuarenta y ocho millones (\$ 48.000.000.-), por todo concepto, para el período comprendido entre el 1 de enero de 2025 y hasta el 31 de diciembre de 2025.

Artículo 3º: Apruébase el gasto que demandará el cumplimiento de la contratación aprobada en el artículo 1º, por un monto total de pesos quinientos setenta y seis millones (\$576.000.000.-), imputándose el mismo a las partidas presupuestarias correspondientes.

Artículo 4º: Apruébase el modelo de Contrato de Locación del inmueble sito en Av. Roque Sáenz Peña 636/640 de esta Ciudad Autónoma de Buenos Aires, que como Adjunto 211196/24 integra la presente Resolución.

Artículo 5º: Autorízase a la Dra. Clara María Valdez (D.N.I. N° 31.253.142), en su carácter de Directora General de Administración, a realizar la suscripción del Contrato aprobada por el

artículo 4° de la presente Resolución, en nombre de la Secretaría de Administración General y Presupuesto.

Artículo 6°: Instrúyese a la Dirección General de Compras y Contrataciones a efectos de que por su intermedio se realicen las tareas necesarias para el perfeccionamiento del Contrato de 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° 6.764), su reglamentaria y en la Ley de Procedimientos Administrativos -Decreto 1.510/97- (texto consolidado según Ley N° 6.764). Asimismo, deberá notificar al locador y coordinar la firma del Contrato en cuestión.

Artículo 7°: 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 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 AFIM S.A., representada en este acto por el Sr. Javier Cornú de Olmos, D.N.I. N° 23.440.416, con domicilio en calle Colón 610, Piso 5, Of. 105, de la ciudad de Córdoba, Provincia de Córdoba, en su carácter de apoderado con facultades suficientes para el presente acto conforme lo acredita con mandato pasado en escritura pública N° 460- Sección "B", de fecha 13 de diciembre de 2024, labrada por ante la escribana Sofía I. Páez de la Torre, adscripta al Registro Notarial N° 415 de la ciudad de Córdoba, cuya copia debidamente certificada se adjunta la presente, por una parte, en adelante denominada LA LOCADORA 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 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 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° 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 y 10 del inmueble sito en Av. Roque Sáenz Peña 636/40 de esta Ciudad Autónoma de Buenos Aires (Nomenclatura Catastral: Circunscripción 14; Sección 001; Manzana 17A, Parcela 3), en adelante "EL INMUEBLE".

**SEGUNDA: PLAZO.** La locación se pacta por el término de treinta y seis (36.-) meses a partir del 1 de enero de 2025 venciendo en consecuencia el 31 de diciembre de 2027.

**TERCERA: PRÓRROGA.** Ambas partes declaran su vocación recíproca de prorrogar el presente de común acuerdo por el plazo de hasta tres (3.-) años más (Conf. Inciso f "in fine" del artículo 28.12 de la Resolución CM N° 276/20). 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, en la suma total y única de pesos quinientos setenta y seis millones (\$576.000.000), por los primeros doce (12.-) meses, por todo concepto, pagaderos en su totalidad por adelantado mediante transferencia o depósito bancario a la Cuenta Corriente Banco Supervielle N° 41- 03022753/1, Clave Bancaria Única N° 02700410 10030227530010.

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 la finca ubicada en Av. Roque Sáenz Peña 636/40 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.

**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 2095 (Texto Consolidado por Ley N° 6588) y la reglamentaria Resolución CM N° 276/2020.

**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 [javiercornu@afimsa.com.ar](mailto:javiercornu@afimsa.com.ar). 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 diciembre de 2024.



