



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

Buenos Aires, 30 de diciembre de 2020

RES. SAGyP N° 259/2020

VISTO:

El TEA A-01-00022046-5/2020 caratulado "*Locación UF. 36 Y 37 Av. Roca 502/504/508/512/516/520/524/525/530/532*"; y

CONSIDERANDO:

Que el 8 de septiembre del corriente el Sr. Juan Franciso Lagrutta ofreció las unidades funcionales Nros. 36 y 37 ubicadas en el 6° piso del inmueble sito en Av. Presidente Julio A. Roca 502/504/508/512/516/520/524/526/530/532 (v. Adjunto 6285/20).

Que en virtud de ello, se solicitó tasación al Banco Ciudad de Buenos Aires. En respuesta se sugirió un canon locativo mensual de pesos noventa y un mil (\$91.000,00) (v. Adjuntos 63243/20 y 100135/20).

Que entonces, se propuso la suma de pesos cien mil cien (\$100.100,00) mensuales pagaderos en su totalidad por adelantado para el primer año de contrato, lo cual fue aceptado por la locadora (v. Adjunto 102248/20). Para el segundo y tercer año de contrato, se propuso que se fijará el canon locativo mensual de acuerdo a lo que las partes libremente pacten, el cual de ningún modo podrá ser superior o exceder al que resultare de la tasación del Banco Ciudad de Buenos Aires que oportunamente se requiera.

Que se incorporó el proyecto de contrato de locación (v. Adjunto 102182/20) y se agregó el informe de dominio expedido por el Registro Propiedad Inmueble (v. Adjunto 101010/20).

Que a su turno, en su calidad de Unidad Operativa de Adquisiciones, la Dirección General de Compras y Contrataciones entendió que corresponde encuadrar la locación de dicho inmueble en el inciso 12 del artículo 28 de la Ley N° 2.095 (texto consolidado según la Ley N°

6.347) y seguir el procedimiento establecido en el artículo 71 de esa Ley y su reglamentación aprobada por Resolución CM N° 1/ 2014 (v. Adjunto 100456/20).

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 primer año y se tomó nota de lo establecido para el segundo y tercer año de contrato (v. Constancia de Registración N° 1419/12 2020 en Adjunto 102773/20 y Adjunto 102774/20).

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 Poder Especial de Administración otorgado en favor de Juan Francisco Lagrutta (v. Adjunto 105410/20).

Que requerida que fuera al efecto, la Dirección General de Asuntos Jurídicos tomó la intervención que le compete y emitió el Dictamen DGAJ N° 9999/2020. Allí, luego de realizar una breve reseña de lo actuado y el análisis jurídico pertinente, observó que la Cláusula Decimo Primera del proyecto de contrato *“debería ser modificada porque de acuerdo al transcripto artículo 71 de la Resolución CM N° 1/2014, la tasa aplicable es un promedio de las tasas de interés pasivas mensuales para operaciones en Pesos que publica el Banco Central de la República Argentina. Es decir que debe calcularse sobre las tasas pasivas y no activas”* y señaló que *“conforme la normativa vigente el locador deberá presentar las garantías de adjudicación y de pago anticipado”*.

Que asimismo la Dirección General de Asuntos Jurídicos entendió que *“(…) deberían señalarse en el acto administrativo aprobatorio las razones de conveniencia de aceptar la previsión de indemnizaciones para el caso de rescisión anticipada (cláusula NOVENA); b) la tasa de interés pactada para el caso de mora, debe respetar lo previsto en el último párrafo del apartado A.4) del artículo 71 de la Resolución CM N° 1/2014”*. Luego, concluyó: *“En virtud de los antecedentes reseñados y análisis jurídico efectuado, teniendo en*



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

cuenta lo actuado por la Dirección General de Compras y Contrataciones y por la Secretaría de Administración General y Presupuesto, es opinión de esta Dirección General que, teniéndose presente las dos observaciones efectuadas en el párrafo anterior, podrá continuarse con la tramitación de las presentes actuaciones”

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

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 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. 27 de la Ley N° 31 -texto consolidado según Ley N° 6.347-).

Que corresponde señalar que la cuestión en debate involucra un acto de disposición de recursos presupuestarios 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 contratación aquí propiciada 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*” (cfr. art. 1° de la Ley N° 31 -texto consolidado según Ley N° 6.347-). En efecto, se trata de la locación de unidades funcionales del inmueble en donde funciona este Consejo de la Magistratura, lo que resulta una situación inmejorable para garantizar su eficiente funcionamiento y es indispensable mientras no se disponga de inmuebles propios suficientes.

Que el inciso A.2) del artículo 78° del Anexo I de la Resolución CM N° 1/2014, reglamentaria de la Ley de Compras y Contrataciones, 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 dentro de ese tope.

Que en punto a las observaciones efectuadas por la Dirección General de Asuntos Jurídicos fueron receptadas en el proyecto de contrato que como Anexo I integra la presente Resolución.

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, 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 locación las unidades funcionales 36 y 37 ubicadas en el 6° piso del inmueble sito en Av. Presidente Julio A. Roca 502/504/508/512/516/520/524/525/530/532 (Nomenclatura Catastral: Circunscripción 13; Sección 2; Manzana 34B; Parcela 1A; Partidas 1784158 DV 09 y 1784159 DV 05), a partir del 1° de diciembre de 2020 y hasta el 30 de noviembre de 2023, por la suma de pesos cien mil cien (\$100.100,00) mensuales pagaderos en su totalidad por adelantado para el primer año de contrato y para el segundo y tercer año de contrato el canon locativo quedará estipulado de acuerdo a lo que las partes libremente pacten, disposiciones que serán plasmadas en actas complementarias al contrato sin que el monto del alquiler a acordar por libre convención pueda ser superior o exceder al que resulte de la tasación que a tal fin realizará el Banco de la Ciudad de Buenos Aires.

Que en consonancia con lo antedicho, corresponderá aprobar el proyecto de adenda del contrato de locación que como Anexo I integra 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 del inmueble y las publicaciones y notificaciones de este acto



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

conforme lo establecido en la Ley N° 2.095 (texto consolidado según Ley N° 6.347), su reglamentaria la Resolución CM N° 1/2014 y en la Ley de Procedimientos Administrativos - Decreto 1.510/97- (texto consolidado según Ley N° 6.347). Asimismo, deberá notificar lo que se resuelva en el presente acto a la locadora y comunicarle que a los efectos de hacer efectivo el cobro del contrato en forma anticipada deberá presentar el seguro de caución por el importe correspondiente.

Por lo expuesto y en el ejercicio de las atribuciones conferidas por la Ley N° 31 (texto consolidado según Ley N° 6.347) y sus modificatorias;

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

Artículo 1°: Apruébase el procedimiento llevado a cabo en el marco del TEA A-01-00022046-5/2020 en lo que se refiere a la Contratación Directa para la locación de las unidades funcionales 36 y 37 ubicadas en el 6° piso del inmueble sito en Av. Presidente Julio A. Roca 502/504/508/512/516/520/524/525/530/532 (Nomenclatura Catastral: Circunscripción 13; Sección 2; Manzana 34B; Parcela 1A; Partidas 1784158 DV 09 y 1784159 DV 05).

Artículo 2°: Apruébase y autorízase el gasto para proceder a la locación de las unidades funcionales 36 y 37 ubicadas en el 6° piso del inmueble sito en Av. Presidente Julio A. Roca 502/504/508/512/516/520/524/525/530/532 (Nomenclatura Catastral: Circunscripción 13; Sección 2; Manzana 34B; Parcela 1A; Partidas 1784158 DV 09 y 1784159 DV 05), a partir del 1° de diciembre de 2020 y hasta el 30 de noviembre de 2023, por la suma de pesos cien mil cien (\$100.100,00) mensuales pagaderos en su totalidad por adelantado para el primer año de contrato y para el segundo y tercer año de contrato el canon locativo quedará estipulado de acuerdo a lo que las partes libremente pacten, disposiciones que serán plasmadas en actas complementarias al contrato sin que el monto del alquiler a acordar por libre convención pueda ser superior o exceder al que resulte de la tasación que a tal fin realizará el Banco de la Ciudad de Buenos Aires.

Artículo 3°: Apruébase el proyecto de contrato de locación referido en los artículos 1° y 2° que como Anexo I integra la presente Resolución.

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 prórroga de la locación del inmueble y 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 la Resolución CM N° 1/2014 y en la Ley de Procedimientos Administrativos -Decreto 1.510/97- (texto consolidado según Ley N° 6.347). Asimismo, deberá notificar lo que se resuelva en el presente acto a la locadora y comunicarle que a los efectos de hacer efectivo el cobro del contrato en forma anticipada deberá presentar el seguro de caución por el importe correspondiente.

Artículo 5°: 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 – RES. SAGyP N° 259/2020

CONTRATO DE LOCACIÓN

Entre Juan Francisco Lagrutta, DNI 29.524.979, en nombre y representación de Carlos María Lagrutta (DNI N° 11.299.779), Luis Antonio Lagrutta (DNI N° 10.561.561) y Ana María Lagrutta (DNI N° 12.945.182) a mérito del Poder de fecha 18 de diciembre de 2020 pasado por Escritura N° 51, Folio 144/145, ante Escribana María Inés Berzero, Registro Notarial 615 de la Ciudad de Rafaela , Provincia de Santa Fe, y del Poder de fecha 23 de diciembre de 2020 pasado por Escritura N° 117, Folio 317, ante Escribano Agustín Hyland, Registro Notarial 49 de San Isidro, provincia de Buenos Aires, en adelante denominada **LA LOCADORA** 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 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 36 y 37 ubicadas en el 6° piso del inmueble sito en Av. Presidente Julio A. Roca 502/504/508/512/516/520/524/525/530/532 (Nomenclatura Catastral: Circunscripción 13; Sección 2; Manzana 34B; Parcela 1A; Partidas 1784158 DV 09 y 1784159 DV 05) en adelante "EL INMUEBLE", en las condiciones consignadas en el acta de entrega.----

SEGUNDA: PLAZO. La locación se pacta por el término de tres (3.-) años a partir del 1° de diciembre de 2020 venciendo en consecuencia el 30 de noviembre de 2023, fecha en la cual LA LOCATARIA debe dejar EL INMUEBLE completamente desocupado.-----

TERCERA: PRÓRROGA. Sin perjuicio del plazo acordado en la cláusula segunda, LAS PARTES declaran su vocación recíproca de optar por la prórroga de este contrato, si ello fuere conveniente para sus intereses, de común acuerdo. 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. Dicha prórroga operará cuando la parte requerida exprese fehacientemente por escrito su voluntad de ejercer la referida opción.-----

CUARTA: CONDICIÓN DE PAGO-PRECIO. LAS PARTES acuerdan que el canon locativo se establece en la suma de pesos cien mil cien (\$100.100,00) mensuales, para el primer año (01/12/2020 al 30/11/2021). Este período anual será abonado por anticipado mediante transferencia o depósito bancario en la cuenta Caja de Ahorro en Pesos N° 40-207-316900/6 (CBU 0170207340000031690069) del banco BBVA, cualquier otro pago efectuado de otra forma no tendrá validez, salvo autorización de LA LOCADORA. Cada mes iniciado se abonará íntegramente, es decir que el alquiler se pacta por períodos de mes entero.

LAS PARTES convienen que para el segundo y tercer año de contrato el monto del canon locativo pactado en la cláusula cuarta será actualizado por libre negociación y acuerdo entre LAS PARTES.

El monto del alquiler de ningún modo podrá ser superior o exceder al que resultare de la tasación que realice el Banco de la Ciudad de Buenos Aires o la entidad que en el futuro la reemplace.

A falta de acuerdo entre las partes, el canon locativo quedará estipulado por el monto que arroje la Tasación del Banco de la Ciudad de Buenos Aires o la entidad que en un 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 Art. 7°, inc. h) ap. 22 de la Ley de IVA.-----

QUINTA: RECEPCIÓN Y CONDICIONES DE DEVOLUCIÓN DEL BIEN. LA LOCATARIA recibe el inmueble en las condiciones fijadas en el acta de entrega y se obliga a restituirlo en las mismas condiciones en que lo recibe, 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.-----

El inmueble deberá ser devuelto puntualmente a LA LOCADORA al vencimiento del presente contrato, sin derecho alguno en favor de EL LOCATARIO a continuar en él. Sin perjuicio de ello se establece desde ya que, si llegado el momento de la finalización del contrato EL LOCATARIO no desocupare en la fecha establecida el mencionado inmueble, abonará además del alquiler mensual el equivalente al triple del alquiler diario, que se abonará por cada día de demora en restituir el inmueble, hasta su efectiva desocupación.-----

SEXTA: MEJORAS. LA LOCADORA autoriza a LA LOCATARIA a realizar las mejoras, modificaciones o adecuaciones que necesite para el destino del establecimiento, con un tope de pesos tres millones (\$3.000.000). Las que se efectúen en estos términos serán notificadas a la locadora con detalle de los costos insumidos con presentación de las facturas correspondientes y



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

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, salvo en caso de que el locador decida vender y la locataria ejercitar el derecho de preferencia que le acuerda la cláusula décima, en cuyo caso, las mejoras serán deducidas del precio del inmueble. El monto de las mejoras será actualizado por el Índice CAC o el que en un futuro lo reemplace, previa deducción de amortización por uso.-----

A su turno, 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 quisiera 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. PROHIBICIONES: LA LOCATARIA destinará el inmueble para el funcionamiento de dependencias del Poder Judicial de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, no pudiendo otorgarle otro destino distinto del aquí pactado. Asimismo, está prohibido transferir este contrato, o ceder o sub-alquilar en forma total o parcial EL INMUEBLE, a menos que tenga consentimiento expreso de LA LOCADORA. -----

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 y extraordinarias, 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.-----

NOVENA: RESCISIÓN. EL LOCATARIO podrá decidir la resolución del presente contrato una vez transcurridos los primeros seis (6.-) meses de la presente locación, previa notificación fehaciente que deberá cursar a la parte LOCADORA con sesenta (60.-) días de anticipación a la fecha de desocupación del Inmueble. Dicha resolución dará lugar a la siguiente indemnización: a) si la opción resolutoria se ejerciera transcurridos los primeros seis (6.-) meses de vigencia del contrato y hasta los primeros doce (12.-) meses, deberá abonar a LA LOCADORA el importe correspondiente a un mes y medio (1 ½) del canon locativo que se estuviera abonando en ese momento en concepto de indemnización. b) Si dicha opción se ejerciera transcurridos los primeros doce (12.-) meses de vigencia de la relación locativa, deberá abonar a la parte LOCADORA la suma equivalente a un (1.-) mes del canon locativo que se estuviera abonando

en ese momento en concepto de indemnización. Estas indemnizaciones son independientes del preaviso de sesenta (60.-) días, durante los cuales se debe continuar abonando el correspondiente alquiler, aún cuando la parte LOCATARIO haya omitido realizar dicho preaviso. A efectos de rescindir el presente contrato, el LOCATARIO 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.-----

EL LOCATARIO permitirá visitar el inmueble arrendado a los posibles futuros inquilinos o compradores durante el período de preaviso.-----

DÉCIMA: DERECHO DE PREFERENCIA. LA LOCADORA se compromete, en caso de venta de las unidades funcionales, a comunicar tal situación a LA LOCATARIA, teniendo ésta derecho de preferencia o prioridad para su compra, siempre que su oferta sea igual o superior a las que efectúen los potenciales compradores. Al precio acordado entre las partes le serán deducidas las mejoras oportunamente realizadas por LA LOCATARIA, con el tope establecido en la Cláusula SEXTA de este contrato.-----

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: EXCEPCIÓN DE RESPONSABILIDAD. EL LOCADOR no se responsabiliza en ningún caso por los daños y perjuicios que derivados de caso fortuito o fuerza mayor sufra EL LOCATARIO y las personas que concurran al inmueble. -----

DECIMA TERCERA: 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 CUARTA: SELLADO. El sellado del presente contrato será abonado por las partes por mitades iguales.-----

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 30 días del mes de diciembre de 2020.---



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

FIRMAS DIGITALES

