



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

“2020. Año del General Manuel Belgrano”

Buenos Aires, 10 de noviembre de 2020

RES. SAGyP N° 172/2020

VISTO:

El TEA N°: A-01-00018896-0/2020; y

CONSIDERANDO:

Que previo a la sanción de la Ley N° 6.302, mediante la Resolución Conjunta DG N° 1168/2019 y FGAG N° 77/2019 dictada en las Actuaciones Internas N° 30-00056877 y N° 30-00059293 del registro de la Fiscalía General de Ciudad Autónoma de Buenos Aires, se aprobó la Contratación Directa N° 4/2019 (inciso 12 del artículo 28 de la Ley N° 2.095 – texto consolidado según Ley N° 6.017-) tendiente a la locación del inmueble sito en la Avenida Doctor Ricardo Balbín 3556/58/58a de esta Ciudad Autónoma de Buenos Aires por un plazo de sesenta (60) meses, contados a partir del día 15 de diciembre de 2019 con vigencia hasta el 14 de diciembre de 2024 ambos inclusive, para uso del Ministerio Público de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires Fiscalía General y Defensoría General Ministerio Público Fiscal y de la Defensa de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires; haciendo lo propio con el contrato que como Anexo se incorporó.

Que dicha contratación fue efectuada en ejercicio de las atribuciones entonces previstas en inciso 2 del artículo 22 de la Ley N° 1.903 (texto consolidado según Ley N° 6.017), en su redacción previa a la sanción de la Ley N° 6.302, contándose con la autorización de la Presidencia de la Comisión de Administración, Gestión y Modernización Judicial a fin de superar el límite que establecía la ley en su redacción vigente en ese momento.

Que la contratación de marras fue adjudicada oportunamente a los titulares de dominio del inmueble en cuestión, siendo estos "SUCRE 2357 S.A." (CUIT 30-71612994-9), "COIVALSA S.A." (CUIT 30-70873732-8), el Sr. Nicolás ESKENAZI, (D.N.I. 36.276.441), el Sr. Andrés Guido ESKENAZI, (D.N.I. 42.201.340) y "SELENIUM S.A." (CUIT 30- 70725670-9).

Que actualmente, conforme surge de los registros de la propiedad inmueble que obran en las actuaciones, los titulares de dominio del inmueble son "SUCRE 2357 S.A." (CUIT 30-

71612994-9), "COIVALSA S.A." (CUIT 30-70873732-8), el Sr. Nicolás ESKENAZI, (D.N.I. 36.276.441), el Sr. Andrés Guido ESKENAZI, (D.N.I. 42.201.340) y el Sr. Carlos Alberto COIRA (D.N.I. 12.966.745).

Que, en ese orden de ideas, cabe añadir que la contratación quedó perfeccionada con el contrato de locación suscripto por los representantes de la Ministerio Público Fiscal, del Ministerio Público de la Defensa y de los locadores con fecha 20 de diciembre de 2019.

Que para el primer año contractual se convino un canon locativo mensual de pesos CUATRO MILLONES QUINIENTOS SESENTA MIL (\$ 4.560.000,00); acordando que, para los subsiguientes periodos de doce meses, las partes convendrían un canon anual dentro del margen establecido por el valor locativo indicado por el Banco Ciudad de conformidad con la normativa que rige al Locatario.

Que cabe tener presente que el canon locativo acordado se encuentra dentro de los parámetros establecidos por el Artículo 28, inciso d), de la Reglamentación de la Ley N° 2.095 aprobada por la Resolución ex-CCAMP N° 53/2015, respecto del valor locativo mensual informado por el Banco Ciudad de Buenos Aires.

Que atento que el inmueble en cuestión es de importancia para complementar las necesidades de infraestructura del Poder Judicial y cumplir con el plan de descentralización y acercamiento de la Justicia a los barrios, se consideró conveniente transferir el mencionado contrato de locación a la Comisión de Administración Conjunta de Representantes del Ministerio Público cuyas facultades de administración son ejercidas en la actualidad por la Secretaría de Administración General y Presupuesto. En sucesivas reuniones de Comisión de Administración Conjunta de Representantes del Ministerio Público (CACRMP), se acordó que tanto la administración de la locación como la futura obra para acondicionar las instalaciones sea transferida y ejecutada por la precitada Secretaría conforme las competencias asignadas por la Ley N° 6.302.

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



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

“2020. Año del General Manuel Belgrano”

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 (...); realiza también, 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. 28).

Que, asimismo, la Ley N° 1.903 (texto consolidado según Ley N° 6.017 -modificada por Ley N° 6.302- dispuso en su artículo 25 que las competencias y facultades de administración general que involucren al Ministerio Público en su conjunto, serán ejercidas por la Secretaría de Administración General y Presupuesto del Poder Judicial de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Que, por su parte, por Ley N° 6.301, reglamentada mediante Decreto N° 210/GCABA/20, se declaró en emergencia la situación Económica y Financiera de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, a partir de su entrada en vigencia y hasta el 31 de diciembre de 2020. A su turno, en su artículo 12 faculta a los sujetos alcanzados por el artículo 2° (entre los que se encuentra el Poder Judicial) a disponer la revisión de la totalidad de los procesos que se encuentren en trámite o en curso de ejecución referentes a compras y contrataciones de bienes, de servicios, de suministros, de obra pública de concesiones y permisos, celebrados con anterioridad a su entrada en vigencia (12/05/2020). Tal es el caso de la contratación que aquí nos ocupa.

Que entre tales facultades se encuentran “(...) la posibilidad de suspender, resolver, revocar, rescindir, o modificar las condiciones esenciales de las contrataciones en cuestión y en virtud de razones de oportunidad, mérito o conveniencia, siempre que ello resulte financiera o económicamente más conveniente para el interés público (...)”.

Que en virtud del contexto de situación descripto, el Poder Judicial de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, en línea con las medidas de aislamiento fijadas, modificó sustancialmente su funcionamiento a la modalidad de teletrabajo, por lo que sus sedes disminuyeron su ocupación regular.

Que, en virtud de lo dispuesto en el artículo 12 de la Ley N° 6.301-emergencia económica y financiera de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (Capítulo IV-De las Compras y Contrataciones) se ha acordado con los titulares de dominio del inmueble en cuestión que los cánones mensuales por el periodo comprendido entre los meses de julio a diciembre del corriente año -ambos incluidos-, serán otorgados de gracia por la locadora, renunciando la misma a realizar cualquier reclamo sobre dichos montos y/u otros que pudieran surgir a consecuencia de la quita, no teniendo que abonar suma alguna la locataria por los alquileres devengados en ese período, siempre y cuando la locataria no rescinda el contrato anticipadamente . En atención a ello, se propone extender el plazo original de la locación -previsto en la cláusula segunda del contrato- por seis (6) meses, resultando entonces el plazo de la locación en sesenta y seis (66) meses a contar desde que el contrato fuera suscripto entre las partes.

Que, la Dirección General de Administración de la CACRMP -en los términos previstos en la Ley N° 70 (texto consolidado)- ha tomado la intervención de su competencia, informando que se incluyeron provisiones en la formulación del presupuesto del siguiente ejercicio, del Presupuesto General de Gastos del Ministerio Público -Programa 40.

Que, por tanto, corresponderá dictar la pertinente adenda al contrato de locación suscripto, de conformidad con la que se encuentra agregada como Anexo de la presente cuyo proyecto ha sido puesto a conocimiento de la Comisión de Administración Conjunta de Representantes del Ministerio Público.

Que tomó intervención la Dirección General de Gestión Legal y Técnica de la CACRMP y en su carácter de servicio jurídico permanente y concluyó que "... teniendo en cuenta las constancias agregadas al presente expediente, así como la normativa legal aplicable, es opinión de esta Dirección General de Gestión Legal y Técnica que no existe obstáculo jurídico para continuar con la tramitación de las presentes actuaciones".

Que la cuestión en debate involucra la disposición de recursos presupuestarios con el que se procura satisfacer una necesidad de infraestructura, por lo tanto, esta instancia es competente para resolver.



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

“2020. Año del General Manuel Belgrano”

Por ello, en uso de sus facultades, según lo dispuesto por el Artículo 28 de la Ley N° 31 (texto consolidado según Ley N° 6.017) y el Artículo 25 de la Ley N° 1.903 (texto consolidado según Ley N° 6.017) – ambas modificadas por Ley N° 6.302-;

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

RESUELVE:

Artículo 1°.- Aprobar la adenda al contrato de locación la Ciudad Autónoma de Buenos Aires del inmueble sito en Av. Dr. Ricardo Balbín 3556/3558/3558a -entre las calles Nuñez y Crisólogo Larralde- de esta Ciudad Autónoma de Buenos Aires, celebrado entre el Ministerio Público Fiscal y el Ministerio Público de la Defensa, por una parte y "SUCRE 2357 S.A." (CUIT 30-71612994-9), "COIVALSA S.A." (CUIT 30-70873732-8), el Sr. Nicolás ESKENAZI, (D.N.I. 36.276.441), el Sr. Andrés Guido ESKENAZI, (D.N.I. 42.201.340) y "SELENIUM S.A." (CUIT 30- 70725670-9), por la otra, la cual como Anexo forma parte integrante de la presente resolución.

Artículo 2°.- Proceder a la suscripción de la adenda que por la presente se aprueba.

Artículo 3°.- Establecer que el canon locativo mensual correspondiente a los meses de julio a diciembre del año 2020 –ambos incluidos- serán otorgados de gracia por la locadora en virtud de lo enunciado en los considerandos de la presente, renunciando la misma a cualquier reclamo sobre dichos montos y/u otros que pudieran surgir a consecuencia de la quita, no teniendo que abonar suma alguna la locataria por los alquileres devengados en ese período.

Artículo 4°.- Aprobar el gasto que demandará la ejecución de la presente medida, el que se imputará al Presupuesto General de Gastos del Ministerio Público, Programa 40.

Artículo 5°.- Regístrese; notifíquese a la parte locadora; a los integrantes de la Comisión de Administración Conjunta de Representantes del Ministerio Público; publíquese en la página de Internet del Consejo de la Magistratura de la C.A.B.A.; y, oportunamente, archívese.

RESOLUCIÓN SAGyP N° 172/2020.



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

“2020. Año del General Manuel Belgrano”

Anexo I – Resolución SAGyP N° 172/2020

ADENDA CONTRACTUAL

En la Ciudad Autónoma de Buenos Aires se reúnen, por una parte, la Sra. Secretaria de Administración General y Presupuesto del Poder Judicial de la Ciudad Autónoma De Buenos Aires, con domicilio en la Avenida Julio A. Roca N° 530, piso 8°, de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Dra. Genoveva María FERRERO, D.N.I. N° 30.744.939 -de conformidad con lo dispuesto por el Artículo 2° de la Resolución SAGyP N° 172/2020- en adelante “**LA LOCATARIA**”, y por la otra parte, el Sr. Moisés Mario SERESEVSKY, D.N.I. N° 12.702.593, en su carácter de Presidente y en representación de “SUCRE 2357 S.A.” CUIT 30-71612994-9, el Sr. Carlos Alberto COIRA-DNI 12.966.745 por derecho propio, el Sr. Nicolás ESKENAZI-DNI N° 36.276.441 por derecho propio y en representación del Sr. Andrés Guido ESKENAZI-DNI N° 42.201.340 conforme Escritura N° 4 de fecha 11/01/2019 pasada al F° 10 del Registro Notarial N° 796 de la CABA, y el Sr. Rubén Carlos LIMONI-DNI N° 16.975.115 en representación de COIVALSA S.A. - CUIT 30-70873732-8 conforme Poder Especial que le fuera otorgado por Escritura N° 3 de fecha 24 /01/2014 pasada al F° 5 del Registro Notarial N° 799 de la Ciudad de Santa Fe-Pcia. de Santa Fe, en adelante “**LA LOCADORA**”, manteniendo el domicilio constituido a todos los efectos en la calle Humboldt 2457, piso 13, departamento B, de esta Ciudad Autónoma de Buenos Aires, se celebra la presente Adenda al contrato aprobado mediante Resolución Conjunta DG N° 1168/2019 y FGAG N° 77/2019 ello en virtud de lo dispuesto por las Leyes N° 31 y N° 1.903 –ambas modificadas por la Ley N° 6.302-, entre “**LAS PARTES**” que anteceden.

En virtud de ello, **LAS PARTES** convienen la presente Adenda al Contrato de Locación suscripto el 20 de diciembre de 2019 en adelante “El Contrato”, conforme lo siguiente:

PRIMERO: Los titulares de dominio de las distintas unidades funcionales que conforman el inmueble e integran la parte **LOCADORA** ratifican en este acto, todo lo actuado hasta el presente por quienes actuaron en su nombre e invocando su representación.

SEGUNDO: La parte **LOCADORA** es hábil para disponer del inmueble en las condiciones y porcentajes que le corresponde a cada uno de los titulares de dominio y las unidades funcionales se encuentran libres de gravámenes y restricciones para el presente acto conforme surge de los certificados de dominio e inhabilitación expedidos por el Registro de la Propiedad Inmueble y que fueran agregados a las actuaciones de manera previa a la suscripción de la presente adenda.

TERCERO: La representación de **LA LOCATARIA** en lo sucesivo será ejercida por la Secretaría de Administración General y Presupuesto del Poder Judicial de la CABA en virtud de la competencia que le fuera otorgada por la Ley N° 6.302 modificatoria de la Leyes Nros. 31 y 1.903.

CUARTO: LA LOCATARIA -a partir de la suscripción de la presente adenda- imputará el pago del canon locativo mensual correspondiente al período 2021 y subsiguientes, al Presupuesto General de Gastos del Ministerio Público, Programa 40.

QUINTO: LAS PARTES acuerdan modificar la Cláusula SEGUNDA del Contrato, la que quedará redactada de la siguiente manera: “El presente contrato de locación tendrá una duración de SESENTA Y SEIS (66) MESES contados a partir del día 15 de diciembre de 2019 y hasta el 14 de junio de 2025, ambos días inclusive y vencerá en forma automática sin interpelación alguna por el mero cumplimiento del término acordado. En tal sentido **LA LOCATARIA** se obliga a restituir a **LA LOCADORA** el bien objeto de la presente locación al vencimiento de la misma. Queda expresamente convenido que si **LA LOCATARIA** no restituyera el bien locado el día del vencimiento del presente contrato –o de sus eventuales prórrogas- deberá abonar a **LA LOCADORA** en concepto de penalidad por mora, una cifra diaria equivalente al treinta y tres por ciento del valor del canon locativo mensual vigente al momento de la mora, prorrateado diariamente desde la fecha de mora hasta el día de la efectiva entrega y ello, sin perjuicio de la obligación de **LA LOCATARIA** de abonar además los alquileres que siguieran devengándose”.

SEXTO: En virtud de encontrarse el Ministerio Público de la Ciudad de Buenos Aires exento del pago del IVA, **LAS PARTES** acuerdan modificar la Cláusula CUARTA del Contrato, la que quedará redactada -a efectos de su cumplimiento- de la siguiente manera: “El precio del presente contrato será pagadero de la siguiente manera: 1.- Para el primer año contractual, el canon locativo se conviene en la suma de PESOS CUATRO MILLONES QUINIENTOS SESENTA MIL (\$4.560.000,00) mensuales, por todo concepto. Para los períodos de doce meses subsiguientes



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

“2020. Año del General Manuel Belgrano”

(hasta completar el plazo de sesenta seis (66) meses) las partes acuerdan convenir un canon anual previo al vencimiento, de cada período. Asimismo, se señala que los precios que se pacten para dichos períodos deberán encontrarse dentro del margen establecido por el valor locativo que indique el Banco Ciudad de Buenos Aires de conformidad con la normativa que rige a **LA LOCATARIA**. En caso de no verificarse tal circunstancia, las partes abrirán un periodo de negociación a fin de adecuar el precio a las pautas citadas anteriormente. Finalmente, las partes acuerdan para el supuesto en que la relación contractual se prorrogue, negociar el valor del alquiler correspondiente teniendo en cuenta la tasación efectuada por el Banco Ciudad de Buenos Aires, en consenso con **LA LOCADORA**. Los cánones locativos establecidos precedentemente serán pagaderos de la siguiente forma: - Los meses de diciembre 2019 y enero 2020, se otorgan en gracia locativa. - Un (1) pago anticipado en forma inmediata, correspondiente a los meses febrero 2020; marzo 2020; abril 2020; y mayo 2020. - A partir del mes de junio 2020, serán pagos mensuales por adelantado”.

SÉPTIMO: LAS PARTES ratifican el canon locativo mensual fijado para el primer año contractual en la suma de PESOS CUATRO MILLONES QUINIENTOS SESENTA MIL (\$ 4.560.000,00) por todo concepto, conviniendo en este acto la fecha del 1° de febrero de 2021 para la renegociación del canon correspondiente al segundo año del contrato.

OCTAVA: LA LOCADORA ratifica los porcentuales consignados en la Cláusula Décima Cuarta del Contrato a los efectos de la distribución del valor locativo, señalando que corresponden a los titulares de dominio de las unidades funcionales integrantes del inmueble, conforme surge del Reglamento de Copropiedad inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble el 6 de febrero de 2019 en la Matrícula FRE 16-48769/0.

NOVENA: En virtud de la Ley N° 6.301-EMERGENCIA ECONOMICA Y FINANCIERA DE LA CIUDAD AUTONOMA DE BUENOS AIRES (Capítulo IV-De las Compras y Contrataciones **LAS PARTES** acuerdan que el canon locativo mensual correspondiente a los meses de julio a diciembre del año 2020 –ambos incluidos- serán otorgados de gracia por **LA LOCADORA**, renunciando la misma a cualquier reclamo sobre dichos montos y/u otros que pudieran surgir a consecuencia de la quita, no teniendo que abonar suma alguna **LA LOCATARIA** por los alquileres devengados en ese período, excepto en caso de rescisión contractual con anterioridad a la finalización del contrato, en cuyo caso dichos períodos serán abonados a valor locativo vigente al momento de la rescisión.

DÉCIMA: Se celebra la presente adenda al Contrato de Locación, aclarando que las cláusulas y condiciones que no hayan sido expresamente modificadas por la presente adenda, seguirán vigentes en los términos establecidos en el Contrato de Locación.

En prueba de conformidad, **LAS PARTES** suscriben DOS (2) ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto, a los días del mes de noviembre de 2020.



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

FIRMAS DIGITALES

