



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

Buenos Aires, 21 de diciembre de 2020

RES. SAGyP N° 231/2020

VISTO:

El TEA A-01-00000001-5/2005 GEX-PLN-121/2005-3 caratulado "O.A.y.F. s/ Relevamiento de Inmuebles para el Funcionamiento del Poder Judicial de la CABA – Edificio Av. Roque Sáenz Peña 636/40"; y

CONSIDERANDO:

Que por Resolución OAyF N° 1138/2014 se aprobó la locación del inmueble sito en Av. Roque Sáenz Peña 636 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y el 12 de enero de 2006 se suscribió el contrato respectivo que fue sucesivamente prorrogado.

Que en particular, por Resolución Presidencia CAGyMJ N° 58/2019 se aprobó la última adenda al contrato de locación del inmueble sito en Av. Roque Sáenz Peña 636 y se autorizó la prórroga por el término de doce (12.-) meses, a partir del 1° de enero y hasta el 31 de diciembre de 2020 y por la suma de pesos veintiocho millones trescientos catorce mil (\$28.314.000,00) pagaderos en su totalidad por adelantado (v. Adjunto 46481/19).

Que el 12 de noviembre de 2019 se suscribió la adenda aprobada por Resolución Presidencia CAGyMJ N° 58/2019 (v. Adjunto 46980/19). En consecuencia, la firma Afim S.A. -locadora del inmueble sito en Av. Roque Sáenz Peña 636- presentó las pólizas de seguro de caución N° 879.136 por el monto de pesos veintiocho millones trescientos catorce mil (\$28.314.000,00) y N° 879.137 por el monto de pesos dos millones ochocientos treinta y un mil cuatrocientos (\$2.831.400,00), emitidas por Alba Compañía Argentina de Seguros Sociedad Anónima, en concepto de garantías de anticipo financiero y de adjudicación, respectivamente (v. Adjuntos 46993/19 y 46994/19).

Que mediante Nota N° 2311/20 la Dirección General de Compras y Contrataciones informó el próximo vencimiento del contrato de locación del edificio sito en Av. Roque Sáenz

Peña 636 suscripto con la firma Afim S.A y del certificado de exención por confusión del impuesto de ABL. En virtud de ello y atento lo establecido en la Cláusula Segunda del contrato de locación en cuestión -cuyo vencimiento opera el 31 de diciembre de 2020-, esta Secretaría de Administración General y Presupuesto instruyó a la Dirección General de Compras y Contrataciones a que comunicará la voluntad de prórroga a la locataria (v. Prov. 1055/20).

Que entonces, la Dirección General de Compras y Contrataciones notificó la voluntad de prórroga a la locadora y ésta prestó su consentimiento (v. Adjunto 46452/20).

Que la Secretaría de Administración General y Presupuesto solicitó tasación al Banco Ciudad de Buenos Aires del valor locativo mensual del inmueble sito en Av. Roque Sáenz Peña 636 (v. Oficio SAGyP N° 9/2020 en Adjunto 82304/20). En respuesta, se sugirió adoptar un canon de alquiler mensual de pesos tres millones novecientos mil (\$3.900.000,00) -lo que equivale a pesos cuarenta y seis millones ochocientos mil (\$46.800.000,00) para un plazo de doce (12.-) meses- con la aclaración de que no contemplaba comisiones, impuestos, gastos ni honorarios (v. Adjunto 92314/20).

Que sin perjuicio de la tasación efectuada 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 veintiocho millones trescientos catorce mil (\$28.314.000,00) pagaderos en su totalidad por adelantado, la cual fue aceptada por la locadora (v. Adjunto 92317/20). Como resulta evidente, el canon locativo mensual resulta un treinta y nueve con cincuenta por ciento (39,50%) inferior al sugerido por el Banco Ciudad.

Que la Dirección General de Programación y Administración Contable realizó la afectación preventiva del gasto correspondiente (v. Constancia de Registración N° 348/12 2020 en Adjunto 94540/20).

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.



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 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 12 de enero de 2006 (v. Adjunto 96857/20) y la locadora indicó los datos necesarios para realizar la transferencia bancaria correspondiente (v. Adjunto 95724/20).

Que requerida que fuera al efecto, la Dirección General de Asuntos Jurídicos tomó la intervención que le compete y emitió el Dictamen DGAJ N° 9968/2020. Allí, luego de realizar una breve reseña de lo actuado y el análisis jurídico pertinente, señaló que *“respecto al informe de condiciones de dominio del inmueble locado, cabe poner de relieve que el mismo deberá incorporarse al expediente con carácter previo a la firma de la adenda respectiva”* y observó que *“atento a que este Consejo de la Magistratura abonaría el total del canon locativo anual por adelantado, debería exigirse a la locadora la presentación de la garantía correspondiente al pago anticipado, sin perjuicio de la garantía de adjudicación correspondiente”*. Así pues, concluyó: *“En virtud de todas las consideraciones precedentemente expuestas, teniendo en cuenta las constancias de las presentes actuaciones, lo manifestado por la Secretaría de Administración General y Presupuesto y siempre que se de cumplimiento a las observaciones formuladas en los dos párrafos precedentes, esta Dirección General no encuentra obstáculo, desde el punto de vista jurídico, para que se prosiga con el trámite de las presentes actuaciones”*.

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

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. Roque Sáenz Peña 636/640 (v. Adjunto 101328/20).

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 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. Roque Sáenz Peña 636/640 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, es la sede de doce (12.-) juzgados de Primera Instancia del fuero Contencioso Administrativo, Tributario y de Relaciones de Consumo y resulta indispensable mientras no se disponga de inmuebles propios suficientes.

Que la firma Afim S.A. 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 12 de enero de 2006 y la prórroga aprobada por Resolución Presidencia CAGyMJ N° 58/2019 y se llegó a un acuerdo por el canon anual y pagadero por única vez en la suma total de pesos veintiocho millones trescientos catorce mil (\$28.314.000,00).

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 muy



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

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 sede de doce (12.-) juzgados de primera instancia 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 del inmueble sito en Av. Roque Sáenz Peña 636/640, por el término de doce (12.-) meses a partir del 1° de enero y hasta el 31 de diciembre de 2021, por la suma total de pesos veintiocho millones trescientos catorce mil (\$28.314.000,00) 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. Roque Sáenz Peña 636/640 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 prórroga de la locación del inmueble sito en Av. Roque Sáenz Peña 636/640 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 firma Afim S.A. 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 1º: Apruébase y autorízase el gasto para proceder a la prórroga del contrato de locación del inmueble sito en Av. Roque Sáenz Peña 636/640, por el término de doce (12.-) meses, a partir del 1º de enero y hasta el 31 de diciembre de 2021, por la suma total de pesos veintiocho millones trescientos catorce mil (\$28.314.000,00) pagaderos en su totalidad por adelantado.

Artículo 2º: Apruébase el proyecto de adenda al contrato de locación del inmueble sito en Av. Roque Sáenz Peña 636/640 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. Roque Sáenz Peña 636/640 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 firma Afim S.A. 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 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° 231/2020

ADENDA AL CONTRATO DE LOCACIÓN DE FECHA 12 DE ENERO DE 2016

Entre AFIM S.A. representada en este acto por la Sra. MARIA PIA FIGUEROA MINETTI DE MOLINA, D.N.I. N° 11.747.413, y el Sr. JAVIER CORNU DE OLMOS, D.N.I. N° 23.440.416, en carácter de apoderados, 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, constituyendo domicilio especial en Avda. Presidente Julio A. Roca 516 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, en adelante la LOCATARIA, en relación al contrato de locación que las partes han suscripto con fecha 12 de enero de 2006, que tiene por objeto la locación del inmueble sito en Av. Presidente Roque Sáenz Peña 636/40 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, de mutuo y expreso consentimiento convienen en modificar a través de la presente adenda que forma parte del contrato originario y sus respectivas adendas anteriores de fechas 22/12/08, 22/12/09, 30/03/11, 10/03/12, 18/03/13, 07/03/14, 05/05/15, 07/03/16, 25/04/17, 11/05/18, 17/12/18 y 12/11/19 el plazo y el precio de dicho contrato, en los términos que a continuación se detallan:

PLAZO: Atendiendo los motivos y la expresa solicitud formulada por la LOCATARIA, las partes de común y recíproco consentimiento acuerdan modificar la CLAUSULA SEGUNDA a efectos de prorrogar el plazo de locación por el plazo comprendido entre el 1° de enero de 2021 y el 31 de diciembre de 2021, ambos inclusive.-----

PRECIO: Las partes establecen como precio de la locación por el plazo antes señalado, la suma total y única de PESOS VEINTIOCHO MILLONES TRESCIENTOS CATORCE MIL (\$28.314.000,00), los que serán abonados en su totalidad por adelantado, pagaderos mediante transferencia o depósito bancario en la cuenta N° 003022753020041001 (CBU N° 0270041010030227530010) a nombre de AFIM S.A, del banco Supervielle.-----

Queda expresamente aclarado que en el precio aquí pactado se encuentra incluido el seguro del edificio el cual está a cargo de la LOCADORA.-----

Asimismo, las partes aclaran que la LOCATARIA será la responsable de mantener indemne a la LOCADORA ante los requerimientos de la Dirección de Rentas de la Ciudad Autónoma de

Buenos Aires en relación a pago del tributo “ABL”, todo ello en función a que se encontraría exenta.-----

Si correspondiera el pago del impuesto de sellos que graba la presente adenda, las partes acuerdan que será soportado en partes iguales por la LOCADORA (50%) y LOCATARIA (50%).-----

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.-----

Asimismo, 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, 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 diciembre de 2020.-----



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

FIRMAS DIGITALES

