



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

*Buenos Aires, 20 de octubre de 2020*

**RES. SAGyP N° 133/2020**

**VISTO:**

El TEA A-01-00002469-0/2008 GEX-OAyF-169/2008-0 caratulado "O.A.y.F. s/ *Búsqueda de Edificios para el fuero Contencioso Administrativo y Tributario*"; y

**CONSIDERANDO:**

Que mediante Resolución CM N° 388/2009 se aprobó la locación de la Planta Baja y los Pisos 1°, 2°, 3°, 4°, 5°, 6° y 7°, con las cocheras y bauleras correspondientes, del inmueble sito en Av. de Mayo 654 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, por un plazo de treinta y seis (36.-) meses, a partir del 15 de julio de 2009.

Que por Resolución CM N° 839/2009 se aprobó, a partir del 1° de febrero de 2010, la ampliación del contrato de locación autorizado por la Resolución CM N° 388/2009, incorporando los pisos 8°, 9° y 10°, nueve (9.-) cocheras adicionales -Nros. 32, 34, 36, 38, 39, 41, 42, 43 y 44- y tres (3.-) bauleras.

Que a su turno, por Resolución CM N° 4/2012 se incorporó, a partir del 1° de febrero de 2012, el piso 11° al contrato de locación sobre el inmueble sito en Av. de Mayo 654, incluyendo tres (3.-) cocheras adicionales N° 25, 27 y 29 y una (1.-) baulera adicional.

Que por Resolución CM N° 385/2012 y por Resoluciones CAGyMJ N° 39/2014, 54/2015, 61/2016, 92/2017, 56/2018 y 52/2019 se aprobaron sucesivas prórrogas anuales del contrato de locación suscripto con la firma Namger S.A.

Que en particular por Resolución CAGyMJ N° 52/2019 se aprobó la adenda al contrato de locación del inmueble sito en Av. de Mayo 654, por el término de doce (12.-) meses, a partir del 15 de julio de 2019 y por la suma de pesos dos millones cuatrocientos setenta mil (\$2.470.000,00) en concepto de canon mensual. Asimismo, se fijó el monto de la garantía de

depósito, prevista en la cláusula décima del contrato de locación celebrado el 16 de julio de 2009 en pesos dos millones cuatrocientos setenta mil (\$2.470.000,00).

Que la Dirección General de Compras y Contrataciones informó que “*según la cláusula primera de la addenda del contrato suscripto con la firma Namger S.A., el día 14/07/20 vence el contrato de locación del edificio sito en Av. De Mayo 654 (P.B., pisos 1º, 2º, 3º, 5º, 6º, 7º, 8º, 9º, 10º, 11º, cocheras y bauleras)*” (Nota 3303/19).

Que entonces, la Comisión de Administración, Gestión y Modernización Judicial solicitó a la entonces Oficina de Administración y Financiera (actual Secretaría de Administración General y Presupuesto) que impulsara las gestiones para la renovación del contrato de locación del inmueble sito en Av. de Mayo 654 (v. Memo 1736/20).

Que la Dirección General de Compras y Contrataciones notificó la voluntad de prórroga a la firma Namger S.A. (v. Adjuntos 7462/20 y 7464/20).

Que, la entonces Oficina de Administración y Financiera y luego la Secretaría de Administración General y Presupuesto solicitaron la correspondiente tasación al Banco Ciudad de Buenos Aires del valor locativo mensual de la Planta Baja, Pisos 1º, 2º, 3º, 5º, 6º, 7º, 8º, 9º, 10º y 11º; cocheras 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8A, 11A, 11B, 13, 15, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 25, 27, 29, 32, 34, 36, 38, 39, 41, 42, 43 y 44; y bauleras 1, 2, 5, 6, 7, 8, 10, 11, 18 y 19 del inmueble sito en Av. de Mayo 654 (v. Adjunto 9146/20). En respuesta, se sugirió adoptar un canon de alquiler mensual de pesos cuatro millones doscientos mil (\$4.200.000,00) con la aclaración de que no contemplaba comisiones, impuestos, gastos ni honorarios (v. Adjunto 56212/20).

Que a su vez, la firma Namger S.A. informó que se desocuparían los Pisos 12º, 13º y 14º del inmueble sito en Av. de Mayo 654, teniendo este Consejo de la Magistratura prioridad para el alquiler de los mismos tal como lo expresa la cláusula décimo tercera del contrato original suscripto (v. Adjunto 41525/19). En consecuencia, esta Secretaría de Administración General y Presupuesto requirió tasación al Banco Ciudad de Buenos Aires del valor locativo mensual de esos Pisos (v. Adjunto 9150/20) y éste sugirió adoptar un canon locativo mensual de pesos cuatrocientos treinta y cinco mil (\$435.000,00) con la aclaración de que no contemplaba comisiones, impuestos, gastos ni honorarios (v. Adjunto 56264/20).



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

Que sin perjuicio de las tasaciones efectuadas por el Banco Ciudad, esta Secretaría de Administración General y Presupuesto efectuó las gestiones necesarias con la firma Namger S.A. para prorrogar el plazo de la locación por un monto notablemente inferior. Se realizó una oferta por el mismo monto del canon locativo mensual vigente, es decir pesos dos millones cuatrocientos setenta mil (\$2.470.000,00) mensuales, la cual fue aceptada por la locadora. En tanto, por la locación de los Pisos 12°, 13° y 14° se realizó una oferta de pesos doscientos sesenta y cuatro mil (\$264.000,00) mensuales y la locadora la aceptó.

Que como resulta evidente, los cánones locativos mensuales resultan un setenta por ciento (70%) y sesenta y cuatro por ciento (64%) inferior a los sugeridos por el Banco de la Ciudad de Buenos Aires.

Que por otra parte, cabe aclarar que por el primer mes de contrato se acordó que no se abonaría canon alguno puesto que la locadora restituirá el depósito en garantía fijado en las cláusulas décima del contrato original y cuarta de la última adenda firmada, la cual ascendía a un monto de pesos dos millones cuatrocientos setenta mil (\$2.470.000,00). Al respecto, el artículo 78 de la Resolución CM N° 1/2014 establece que “*En las contrataciones en las que la Administración sea parte contratante, incluidas las que se refiere el presente artículo, no debe convenirse depósito de garantía alguno*”. Además, se convino que durante los dos primeros meses de contrato no se abonaría el monto de pesos doscientos sesenta y cuatro mil (\$264.000,00) correspondientes a los Pisos 12°, 13° y 14°, dado que se pactó con la locadora ese período de gracia por la locación de dichos pisos.

Que en virtud de que se proyectó un contrato por un plazo de tres (3.-) años, para el segundo y tercer año de contrato, se estableció que el canon locativo quedaría estipulado de acuerdo a lo que las partes libremente pactaran, el cual en ningún caso, podría ser superior o exceder al que resultara de la tasación que a tal fin realizaría el Banco de la Ciudad de Buenos Aires.

Que esta Secretaría de Administración General y Presupuesto incorporó el proyecto de contrato de locación (v. Adjunto 58827/20) y Namger S.A. prestó su conformidad (v. Adjuntos 58900/20 y 62719/20).

Que la Dirección General de Programación y Administración Contable realizó la afectación preventiva del gasto por pesos dos millones cuatrocientos setenta mil (\$2.470.000,00) para el segundo mes de contrato y de pesos dos millones setecientos treinta y cuatro mil (\$2.734.000,00) mensuales para los diez meses restantes del primer año de contrato (v. Constancia de Registración N° 529/09 2020 en Adjunto 62823/20 y Adjunto 62824/20). Asimismo, aclaró que los Ministerios Públicos de la Defensa y Fiscal participarían en un treinta y cuatro por ciento (34%) y cinco por ciento (5%) del total de la locación, por lo que debían realizar las correspondientes afectaciones presupuestarias.

Que en otro orden de ideas, cabe destacar que en virtud de lo establecido en el inciso h) del artículo 7°, 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 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 654 (v. Adjunto 63118/20).

Que la Dirección General de Compras y Contrataciones como Unidad Operativa de Adquisiciones entendió que correspondía encuadrar la locación propiciada en el inciso 12 del artículo 28 de la Ley N° 2.095 (texto consolidado según Ley N° 6.017) y seguir el procedimiento establecido en el artículo 80 de esa ley y su reglamentación aprobada por Resolución CM N° 1/2014 (v. Adjunto 63284/20).

Que requerida que fuera al efecto, la Dirección General de Asuntos Jurídicos tomó la intervención que le compete y emitió el Dictamen DGAJ N° 9868/2020. Allí, luego de realizar una breve reseña de lo actuado y el análisis jurídico pertinente, se refirió a las cláusulas de contrato de locación proyectado y puso de manifiesto: *“a) En los antecedentes de esta contratación se hizo referencia a incluir en la locación los pisos 12°, 13° y 14° del edificio de marras, pero tales unidades no integran el objeto contractual de la cláusula primera; b) Con relación a la cláusula quinta, no es correcto consignar que este Consejo “recibe el inmueble en las condiciones fijadas en el acta de entrega”, pues ya se encuentra en la tenencia del bien en virtud de una locación anterior, hoy fenecida; c) Respecto a la asunción del pago de la tasa de*



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

*Alumbrado, Barrido y Limpieza por parte de este Consejo, debería aclararse que se tramitará la exención de pago de rigor ante el Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires”.*

Que la Dirección General de Asuntos Jurídicos concluyó: *“En virtud de todas las consideraciones precedentemente expuestas, teniendo los antecedentes de las presentes actuaciones así como las constancias agregadas, los informes producidos por la Secretaría de Administración General y Presupuesto, así como por las demás dependencias intervinientes, esta Dirección General de Asuntos Jurídicos entiende que, no existen objeciones desde el punto de vista jurídico, a los fines de la prosecución del trámite de las presentes actuaciones, debiendo tenerse presente las observaciones efectuadas en el párrafo anterior”.*

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 contratación que aquí se propicia 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, el inmueble objeto del contrato de locación que nos ocupa es sede de varios tribunales del fuero Contencioso Administrativo y Tributario y resulta indispensable mientras no se disponga de inmuebles propios suficientes.

Que la Dirección General de Compras y Contrataciones como Unidad Operativa de Adquisiciones entendió que correspondía encuadrar la locación propiciada en el inciso 12 del artículo 28 de la Ley N° 2.095 (texto consolidado según Ley N° 6.017) y seguir el procedimiento establecido en el artículo 80 de esa ley y su reglamentación aprobada por Resolución CM N° 1/2014 (v. Adjunto 63284/20). Sobre el punto, resulta menester indicar que dicha norma, referida a la contratación directa, expresamente dice: *“La contratación es directa cuando se selecciona directamente al proveedor, debiendo encontrarse dicha medida debidamente fundada y ponderada por la autoridad competente que la invoca en el expediente por el que tramita, sólo en los siguientes casos:... 12) La locación o adquisición de inmuebles...”*. Tal es el caso que aquí nos ocupa y ha sido el procedimiento seguido por esta Secretaría de Administración General y Presupuesto.

Que en efecto, en cumplimiento de lo establecido en 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 se han tomado en cuenta las observaciones efectuadas por la Dirección General de Asuntos Jurídicos y adecuado las cláusulas correspondientes, tal como surge del contrato de locación obrante en el Anexo I de 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 Aires y para garantizar la continuidad de la sede de varios tribunales del fuero Contencioso Administrativo y Tributario y de Relaciones de



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

Consumo, visto el encuadre sugerido por la Dirección General de Compras y Contrataciones como Unidad Operativa de Adquisiciones y el dictamen de la Dirección General de Asuntos Jurídicos sin emitir objeciones a la prosecución del trámite y constatada la existencia de recursos presupuestarios suficientes, corresponderá aprobar el procedimiento llevado a cabo en el marco del TEA A-01-00002469-0/2008 GEX-OAyF-169/2008-0 en lo que se refiere a la Contratación Directa para la locación de la planta baja y los pisos 1, 2, 3, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 y 14 conjuntamente con las cocheras 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8<sup>a</sup>, 11<sup>a</sup>, 11B, 13, 15, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 25, 27, 29, 32, 34, 36, 38, 39, 41, 42, 43 y 44 y las bauleras 1, 2, 5, 6, 7, 8, 10, 11, 18 y 19 del inmueble sito en Avenida de Mayo 654 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Que asimismo, corresponderá aprobar y autorizar el gasto para proceder a la locación referida, a partir del 15 de julio de 2020 y hasta el 14 de julio de 2023, de acuerdo al siguiente detalle: el primer mes de contrato no se abonará canon alguno, el segundo mes de contrato el canon locativo será de pesos dos millones cuatrocientos setenta mil (\$2.470.000,00), para los diez meses restantes del primer año de contrato el canon locativo será de pesos dos millones setecientos treinta y cuatro mil (\$2.734.000,00) mensuales 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 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 presente locación 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 firma Namger S.A. y citarla para la firma del contrato correspondiente, en la fecha que oportunamente se le informará. Finalmente, deberá solicitar a los Ministerios Públicos Fiscal y

de la Defensa la imputación y remisión de las constancias de afectación presupuestaria correspondientes por las partes proporcionales de la contratación.

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 el procedimiento llevado a cabo en el marco del TEA A-01-00002469-0/2008 GEX-OAyF-169/2008-0 en lo que se refiere a la Contratación Directa para la locación de la planta baja y los pisos 1, 2, 3, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 y 14 conjuntamente con las cocheras 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8ª, 11ª, 11B, 13, 15, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 25, 27, 29, 32, 34, 36, 38, 39, 41, 42, 43 y 44 y las bauleras 1, 2, 5, 6, 7, 8, 10, 11, 18 y 19 del inmueble sito en Avenida de Mayo 654 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Artículo 2°: Apruébase y autorízase el gasto para proceder a la locación referida en el Artículo 1°, a partir del 15 de julio de 2020 y hasta el 14 de julio de 2023, de acuerdo al modelo obrante en el Anexo I de la presente Resolución y con la siguiente condición de pago: el primer mes de contrato no se abonará canon alguno, el segundo mes de contrato el canon locativo será de pesos dos millones cuatrocientos setenta mil (\$2.470.000,00), para los diez meses restantes del primer año de contrato el canon locativo será de pesos dos millones setecientos treinta y cuatro mil (\$2.734.000,00) mensuales 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 modelo de contrato de locación que como Anexo I integra la presente Resolución.

Artículo 4°: 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 presente locación



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

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 firma Namger S.A. y citarla para la firma del contrato correspondiente, en la fecha que oportunamente se le informará. Finalmente, deberá solicitar a los Ministerios Públicos Fiscal y de la Defensa la imputación y remisión de las constancias de afectación presupuestaria correspondientes por las partes proporcionales de la contratación.

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.

### **CONTRATO DE LOCACIÓN**

Entre Namger S.A., representada en este acto por su Presidente, Dr. Alberto Chocolat, carácter que acredita con copia certificada adjunta del Directorio de Designación de Cargos, la que se encuentra vigente, con domicilio social inscripto en la calle Bartolomé Mitre 748, piso 2° de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires por una parte, 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**, se ha convenido la celebración del 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 la planta baja y los pisos 1, 2, 3, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 y 14 conjuntamente con las cocheras 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8ª, 11ª, 11B, 13, 15, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 25, 27, 29, 32, 34, 36, 38, 39, 41, 42, 43 y 44 y las bauleras 1, 2, 5, 6, 7, 8, 10, 11, 18 y 19 del inmueble sito en Avenida de Mayo 654 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, en adelante “EL INMUEBLE”.-----

**SEGUNDA: PLAZO.** La locación se pacta por el término de tres (3.-) años a partir del 15 de julio de 2020 venciendo en consecuencia el 14 de julio de 2023.-----

**TERCERA: PRÓRROGA.** Ambas 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 a la fecha de finalización del presente.-----

**CUARTA: CONDICIÓN DE PAGO-PRECIO.** Las partes acuerdan que el primer mes de contrato no se abonará canon alguno. Asimismo, convienen que para el segundo mes de contrato, el canon locativo se establece en la suma de pesos dos millones



cuatrocientos setenta mil (\$2.470.000.-) y, para los diez meses restantes del primer año de contrato se establece en la suma de pesos dos millones setecientos treinta y cuatro mil (\$2.734.000.-) mensuales, pagaderos mediante transferencia o depósito bancario en la cuenta N° 0013: 21229-2 (CBU N° 1500000800000132122928) del banco HSBC.-----  
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 ser superior o exceder al que resulte de la tasación que a tal fin realizará el Banco de la Ciudad de Buenos Aires. Se deja constancia que, conforme el artículo 14 de la Ley N° 27.551 (Titulo II- Regulación complementaria de las locaciones) sólo pueden realizarse ajustes anuales.

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 los pisos 12, 13 y 14 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. Respecto a los restantes pisos ya se encuentra en tenencia de los mismos en virtud de un contrato ya fenecido-----  
-----

**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 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., a partir de la entrada en vigencia del presente contrato y hasta la fecha de entrega del inmueble objeto de la presente locación. Con respecto a la tasa de Alumbrado, Barrido y Limpieza (ABL), se tramitará la exención de pago del mismo ante la autoridad competente del gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.-----

**NOVENA: RESCISIÓN.** LA LOCATARIA en cualquier momento, sin que ello genere derecho a indemnización alguna, podrá rescindir este contrato. 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.-----

**DÉCIMA: DERECHO DE PREFERENCIA.** LA LOCADORA se compromete, a medida que se vayan desocupando los pisos del inmueble sito en Av. de Mayo 654 que no integran el presente contrato, comunicar tal situación a LA LOCATARIA, teniendo ésta derecho de preferencia o prioridad para el alquiler de los mismos.-----

**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



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

promedio de tasas de interés pasivas mensuales para operaciones en Pesos que publica el Banco Central de la República Argentina.-----

**DÉCIMA 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. 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.-----

**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 octubre de 2020.-----



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

# **FIRMAS DIGITALES**

