



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° 475/25

Buenos Aires, 19 de agosto del 2025

VISTO:

El TAE A-01-00000312-9/2014; y

CONSIDERANDO:

Que por el TAE citado en el Visto, tramita la Contratación Directa por la locación administrativa de la Unidad Funcional N° 1 -local comercial-, ubicada en la planta baja y subsuelo, y las Unidades Funcionales Nros. 2, 3 y 4 ubicadas en el primer piso, todas correspondiente al inmueble sito en Av. Presidente Julio A. Roca 538/546/550 de esta Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Que, según lo reglado por la Ley N° 2.095 (texto consolidado según Ley N° 6.764) y su reglamentaria Resolución CM N° 276/2020, modificada por Resolución CM N° 248/2024, se solicitó tasación al Banco Ciudad de Buenos Aires por el valor locativo mensual del referido inmueble (v. Nota SAGyP N° 78/2025), cuya respuesta se encuentra vinculada como Adjuntos 118021/25 y 118022/25.

Que en el marco de la negociación desarrollada junto con la parte locadora, se acordó un contrato de locación por doce (12) meses, fijando el canon mensual del contrato a ser suscripto, en la suma de pesos cinco millones quinientos mil (\$ 5.500.000.-) (v. Adjunto 118023/25).

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



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

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 de bienes y servicios (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, 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 de la Unidad Funcional N° 1 -local comercial- ubicada en la planta baja y subsuelo, y las Unidades Funcionales Nros. 2, 3 y 4, ubicadas en el primer piso, correspondientes al inmueble sito en Av. Pte. Julio A. Roca 538/546/550 de esta Ciudad Autónoma de Buenos Aires, por el plazo de doce (12) meses, a contar a partir del 1° de agosto del corriente año y hasta el 31 de julio del 2026, fijando el canon locativo mensual para los doce (12) meses del contrato a ser suscripto, en la suma de pesos cinco millones quinientos mil (\$ 5.500.000.-) por todo concepto, resultando un valor total de pesos sesenta y seis millones (\$ 66.000.000.-).

Que en consonancia con lo antedicho, corresponderá aprobar el proyecto de Contrato de Locación que como Adjunto 126054/25 obra vinculado en las actuaciones de marras.

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 y en la Ley de Procedimientos Administrativos -Decreto 1.510/97- (texto consolidado según Ley N° 6.764). Asimismo, deberá notificar a la firma locadora del mentado inmueble y gestionar la firma del contrato correspondiente.



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

Que en cumplimiento de la Ley N° 70 (texto consolidado según Ley N° 6.764), la Dirección General de Programación y Administración Contable, afectó la suma necesaria para hacer frente al primer año de la contratación de marras. (v. Adjunto 118295/25).

Que la Dirección General de Asuntos Jurídicos tomó la intervención que le compete y emitió el Dictamen DGAJ N° 14124/25.

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

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

RESUELVE:

Artículo 1°: Apruébase la Contratación Directa llevada a cabo por la locación administrativa de la Unidad Funcional N° 1 -local comercial-, ubicada en la planta baja y subsuelo, y las Unidades Funcionales Nros. 2, 3 y 4, ubicadas en el primer piso, correspondiente al inmueble sito en Av. Pte. Julio A. Roca 538/546/550 de esta Ciudad Autónoma de Buenos Aires, por un plazo de doce (12) meses, a partir del 1° de agosto del corriente año y hasta el 31 de julio del 2026.

Artículo 2°: Apruébase el modelo de Contrato de Locación Administrativa de las Unidades Funcional Nros. 1,2, 3 y 4 del inmueble sito en Av. Presidente Julio A. Roca 538/546/550 de esta Ciudad Autónoma de Buenos Aires, a suscribir en forma conjunta con la firma Frankar S.A, representada por el Señor Christian Rainone (D.N.I N° 21.918.736) en su carácter de presidente, que como Adjunto 126054/25 integra la presente Resolución.

Artículo 3°: Establézcase el valor del canon locativo mensual para los doce (12) meses del referido inmueble, en la suma de pesos cinco millones quinientos mil (\$ 5.500.000.-) por todo concepto.

Artículo 4°: Apruébase el gasto de pesos sesenta y seis millones (\$ 66.000.000.-), correspondiente a la suma total por los doce (12) meses de alquiler, de acuerdo a lo establecido en el Contrato de Locación aprobado en el artículo 2° de la presente.



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

Artículo 5°: Impútese el gasto que demande la presente a las partidas presupuestarias correspondientes.

Artículo 6°: Autorízase a la Dra. Clara María Valdez (DNI N° 31.253.142), en su carácter de Directora General de Administración, a realizar la suscripción del Contrato de Locación administrativa aprobado en el artículo 2°, en nombre de la Secretaría de Administración General y Presupuesto del Poder Judicial.

Artículo 7°: 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 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, y en su carácter de Unidad Operativa de Adquisiciones, solicitar, de corresponder, las garantías del caso, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 93 y 94 de la Ley N° 2.095 (texto consolidado según Ley N° 6.764).

Artículo 8°: 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 Frankar S.A, representada en este acto por el Señor Christian Rainone (D.N.I N° 21.918.736) en su carácter de Presidente, con domicilio en la calle Arribeños 1340, Departamento 3 B de esta Ciudad Autónoma de Buenos Aires , 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° / 2025, 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 la Unidad Funcional N° 1 -local comercial- ubicada en la planta baja y subsuelo del inmueble sito en Av. Presidente Julio A. Roca 538/546/550 y las Unidades Funcionales Nros. 2, 3 y 4 ubicadas en el primer piso del inmueble sito en Av. Pte. Julio A. Roca 538/546/550 en adelante “EL INMUEBLE”.

SEGUNDA: PLAZO. La locación se pacta por el término de un (1.-) año a partir del 1 de agosto de 2025 venciendo en consecuencia el 31 de julio de 2026.

TERCERA: PRÓRROGA. Ambas partes declaran su vocación recíproca de prorrogar el presente de común acuerdo por el plazo de hasta un (1.-) año 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 año del contrato, la suma total y única de pesos sesenta y seis millones (\$ 66.000.000.-) por los doce (12.-) meses, por todo concepto, pagaderos en su totalidad por adelantado mediante transferencia o depósito bancario a la cuenta corriente Banco Galicia N° 005811/5236/2, CBU 00702 36420 00000 58115 28, a nombre de FRANKAR S.A.

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 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 del servicio de agua (Aysa) y de aquellos servicios que se correspondan con el uso efectivo del inmueble, y del 41,31% del monto correspondiente a las expensas ordinarias y a la tasas de alumbrado, barrido y limpieza (A.B.L).

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 año del presente contrato; b) de cumplimiento de contrato: por un monto equivalente al diez (10%) sobre el monto total del 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 en la casilla crainone@editorialguadal.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 de 2025.

