



Poder Judicial de la Ciudad de Buenos Aires
Consejo de la Magistratura
2021 - Año del Bicentenario de la Universidad de Buenos Aires

Buenos Aires, 20 de diciembre de 2021

RES. SAGyP N° 487/21

VISTO:

El TEA A-01-00000034-1/2017 caratulado “O.A.YF. S/ BÚSQUEDA DE INMUEBLE EDITORIAL JUSBAIRES”; y

CONSIDERANDO:

Que mediante Resolución CAGyMJ N° 111/2018 se aprobó el contrato de locación sobre la Unidad Funcional N° 5 ubicada en el 1° piso del edificio sito en Av. Pte. Julio A. Roca 538/546/550 de esta Ciudad Autónoma de Buenos Aires, por un plazo de tres (3) años.

Que la Dirección General de Compras y Contrataciones informó que el 20 de noviembre de 2021 operó el contrato referido y expresó que en su cláusula tercera, prevé la posibilidad de prorrogar el mismo de común acuerdo (v. Memo 10039/21); y de acuerdo a lo solicitado por esta Secretaría de Administración General y Presupuesto (v. Proveído 2203/21), dicha Dirección General notificó a la parte locadora la voluntad de continuar con la referida locación (v. Adjuntos 76269/21, 76463/21 y 76465/21).

Que sin perjuicio de ello, en virtud de la Resolución CM N° 276/2020, nueva reglamentación de la Ley N° 2.095 (texto consolidado según Ley N° 6.347) para el Poder Judicial, esta Secretaría efectuó las gestiones necesarias con la locadora para continuar la ocupación de la Unidad Funcional N° 5 ubicada en el 1° piso del edificio sito en Av. Pte. Julio A. Roca 538/546/550 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, a través de una nueva contratación por el plazo de tres (3) años (v. Adjunto 115616/21).

Que en el marco normativo mencionado ut supra, se solicitó tasación al Banco Ciudad de Buenos Aires del valor locativo mensual de la unidad funcional en cuestión (v. Nota SAGyP 234/21), cuya respuesta se encuentra vinculada como Adjunto 113981/21.

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 2021 (v. Adjunto 117376/21) y tomó nota del compromiso para el presupuesto 2022 y 2023 (v. Adjunto 117687/21).

Que la Dirección General de Asuntos Jurídicos tomó la intervención que le compete y emitió el Dictamen DGAJ N° 10659/2021.

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 aquellas 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 el punto d) del inciso 12 del artículo 28 de la reglamentación de la Ley N° 2.095 (texto consolidado según Ley N° 6.347), 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”*. Conforme surge de la negociación realizada con el titular del inmueble, dicho tope no se encuentra excedido.

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, 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 el presente procedimiento para la locación de la Unidad Funcional N° 5 ubicada en el 1° piso del edificio sito en Av. Pte. Julio A. Roca 538/546/550 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, por el plazo comprendido entre el 21 de noviembre de 2021 hasta el 20 de noviembre de 2024, y establecer el monto de pesos trescientos doce mil (\$312.000,00.-) para todo el primer año del contrato, quedando pendiente la negociación por el valor actualizado de los siguientes años.

Que en consonancia con lo antedicho, corresponderá aprobar el proyecto de contrato de locación que como Adjunto 121417/21 obra vinculado en las actuaciones de marras.

Que en el marco del mentado proceso contractual, resulta preciso encomendar a la Dirección General de Compras y Contrataciones, en su carácter de Unidad Operativa de Adquisiciones y de corresponder, solicite la debida contragarantía, de conformidad con lo dispuesto por el inciso c) del Artículo 92 y con el Artículo 93 de la Ley N° 2.095 (texto consolidado según Ley N° 6.347). Adicionalmente, deberá realizar las tareas necesarias para el perfeccionamiento de la locación y las publicaciones y notificaciones de este acto conforme lo establecido en la Ley N° 2.095 (texto consolidado según Ley N° 6.347) y sus modificatorias, su reglamentaria y en la Ley de Procedimientos Administrativos -Decreto 1.510/97- (texto consolidado según Ley N° 6.347). Asimismo, deberá notificar a la locadora y coordinar la firma del contrato en cuestión.

Por ello, en ejercicio de las atribuciones conferidas por las Leyes Nros. 31 y 2.095 (ambos textos consolidados según Ley N° 6.347);

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

RESUELVE:

Artículo 1º: Apruébase la Contratación Directa llevada a cabo para la locación de la Unidad Funcional N° 5 ubicada en el 1º piso del edificio sito en Av. Pte. Julio A. Roca 538/546/550 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, por un plazo de treinta y seis (36) meses, comprendidos entre el 21 de noviembre de 2021 hasta el 20 de noviembre de 2024, en los términos y condiciones contenidos en el contrato de locación que por medio de la presente se aprueba y en el marco de la Resolución CM N° 276/2020, reglamentaria de la Ley N° 2.095 (texto consolidado según Ley N° 6.347).

Artículo 2º: Apruébase el gasto de pesos trescientos doce mil (\$312.000,00) correspondiente al valor del primer año locativo, los cuales serán abonados por adelantado, de acuerdo a lo establecido en el contrato de locación que por medio de la presente se aprueba, y con la constitución de la debida contragarantía por el importe adelantado, de conformidad con lo dispuesto por el inciso c) del Artículo 92 y con el Artículo 93 de la Ley N° 2.095 (texto consolidado según Ley N° 6.347).

Artículo 3º: Apruébase el modelo de contrato de locación de la Unidad Funcional N° 5 ubicada

en el 1° piso del edificio sito en Av. Pte. Julio A. Roca 538/546/550 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, a suscribir conjuntamente con la Asociación Mutual del Personal Legislativo y de la Comuna de la Ciudad de Buenos Aires (CUIT N° 30-63271955-4), que como Adjunto 121417/21 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 locación aprobada en el artículo 1° y las publicaciones y notificaciones de este acto conforme lo establecido en la Ley N° 2.095 (texto consolidado según Ley N° 6.347) y sus modificatorias, su reglamentaria y en la Ley de Procedimientos Administrativos -Decreto 1.510/97- (texto consolidado según Ley N° 6.347). Asimismo, deberá notificar a la locadora y coordinar la firma del Contrato en cuestión, y en su carácter de Unidad Operativa de Adquisiciones, solicitar, de corresponder, la debida contragarantía, de conformidad con lo dispuesto por el inciso c) del Artículo 92 y con el Artículo 93 de la Ley N° 2.095 (texto consolidado según Ley N° 6.347).

Artículo 5°: Publíquese en la página web del Consejo de la Magistratura de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y comuníquese a la Dirección General de Programación y Administración Contable. Pase a la Dirección General de Compras y Contrataciones, a sus efectos. Cumplido, oportunamente archívese.

RES. SAGyP N° 487/21

Dra. Genoveva María Ferrero
Secretaria
Secretaría de Administración
General y Presupuesto

CONTRATO DE LOCACIÓN

Entre la Sra. Susana Beatriz Bosco, DNI N° 5.327.092, en su carácter de Vicepresidenta en ejercicio de la Presidencia y en representación de la Asociación Mutual del Personal Legislativo y de la Comuna de la Ciudad de Buenos Aires, carácter que acredita con las copias certificadas del Estatuto Social y de las Actas de Consejo Directivo Números 330, 333 y 335, con domicilio en la calle Perú 130 esta Ciudad Autónoma de Buenos Aires, por una parte, en adelante denominada “**LA LOCADORA**” y por la otra la Dra. Genoveva María Ferrero (D.N.I N° 30.744.939), en su carácter de Secretaria de Administración General y Presupuesto del Poder Judicial de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 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 la Unidad Funcional N° 5 ubicada en el 1° Piso del inmueble sito en Av. Presidente Julio A. Roca N° 538/546/550 (Nomenclatura Catastral: Circunscripción: 13 Sección 2; Manzana 34b, Parcela 1b, Partida: 1021773) de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires que posee una superficie de 42,19 metros cuadrados en adelante “**EL INMUEBLE**”.

SEGUNDA: PLAZO. La locación se pacta por el término de tres (3) años a partir del 21 de noviembre de 2021 y con vencimiento en consecuencia el 20 de noviembre de 2024.

TERCERA: PRÓRROGA. **LAS PARTES** declaran su vocación recíproca de optar, por la prórroga del presente de común acuerdo, una vez finalizado el mismo, por hasta tres años más, de conformidad con el Artículo 28.12 inciso f) de la Resolución CM N° 276/2020, reglamentaria de la Ley N° 2.095 (texto consolidado según Ley N° 6.347). 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 primer año del contrato la suma total y única de pesos trescientos doce mil (\$312.000.-), por todo concepto, pagaderos en su totalidad por adelantado mediante transferencia o depósito bancario en la Cuenta Corriente N° 520000003276 (CBU N° 02900520000000003276) del Banco Ciudad de Buenos Aires, debiendo constituir la debida contragarantía por el importe adelantado, de conformidad con lo dispuesto por el inciso c) del Artículo 92 y con el Artículo 93 de la Ley N° 2.095 (texto consolidado según Ley N° 6.347).

Asimismo, respecto de los alquileres del segundo y tercer año de contrato, así como los derivados de su eventual prórroga, las partes acuerdan negociar el valor correspondiente -con anterioridad al cumplimiento de cada período anual- dentro del margen establecido con relación a la tasación prevista en la Reglamentación de la Ley N° 2.095 (texto consolidado según Ley N° 6.347), aprobada por Resolución CM N° 276/2020 y sus modificatorias y/o la reglamentación que en el 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 inc. h) ap. 22 del art. 7° 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 de las liquidaciones por expensas ordinarias, de la tasa de Alumbrado, Barrido y Limpieza y del Servicio de Agua (AySA) correspondientes a la Unidad Funcional N° 5 ubicada en el 1° Piso del inmueble sito en Av. Presidente Julio A. Roca N° 538/546/550 - así como de aquellos gastos que se correspondan con el uso efectivo del inmueble, por ejemplo, consumo de electricidad, gas, etc.

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: 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 Tributario y de Relaciones de Consumo de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, con renuncia a todo otro fuero y jurisdicción.

DECIMA SEGUNDA: 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 2021.