



**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° 702/24

Buenos Aires, 23 de diciembre del 2024

**VISTO:**

El TAE A-01-00027476-9/2024; y,

**CONSIDERANDO:**

Que por el TAE citado en el Visto, tramita la Contratación Directa por la locación administrativa de la Unidad Funcional N° 363 ubicada en el 6° Piso del inmueble sito en Talcahuano 750 de esta Ciudad Autónoma de Buenos Aires (Nomenclatura Catastral: Circunscripción: 14 Sección 5; Manzana 42, Parcela 38a) cuyo destino será para el funcionamiento de dependencias integrantes del Poder Judicial de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, atento a lo solicitado por la Presidencia de la Cámara de Casación y Apelaciones en lo Penal, Penal Juvenil, Contravencional y de Faltas de esta Ciudad Autónoma (v. Adjunto 142615/24).

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, se solicitó tasación al Banco Ciudad de Buenos Aires por el valor locativo mensual del referido inmueble (v. Nota 145/24), cuya respuesta se encuentra vinculada como Adjuntos 178277/24, 178278/24, y 178279/24.

Que en el marco de la negociación desarrollada junto con la parte locadora, se acordó un contrato de locación por treinta y seis (36) meses, fijando el canon locativo mensual para los primeros doce (12) meses del contrato a ser suscripto, en la suma de pesos tres millones ochenta y cuatro mil (\$ 3.084.000.-) por todo concepto, lo que resulta en un monto total para el mismo periodo de pesos treinta y siete millones ocho mil (\$ 37.008.000.-) (v. Adjunto 182227/24).

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° 6.764-) y la de realizar “...*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. 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 administrativa de la Unidad Funcional N° 363 ubicada en el 6° Piso del inmueble sito en Talcahuano 750 de esta Ciudad Autónoma de Buenos Aires (Nomenclatura Catastral: Circunscripción: 14 Sección 5; Manzana 42, Parcela 38a), por el plazo de treinta y seis (36) meses, a contar a partir del mes de diciembre del corriente año y hasta el mes de diciembre del 2027, fijando el canon locativo mensual para los primeros doce (12) meses del contrato a ser suscripto, en la suma de pesos tres millones ochenta y cuatro mil (\$ 3.084.000.-) por todo concepto, resultando un monto total para el mismo periodo de pesos treinta y siete millones ocho mil (\$ 37.008.000.-).

Que en consonancia con lo antedicho, corresponderá aprobar el proyecto de Contrato de Locación que como Adjunto 205196/24 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



**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"*

notificar a la parte locadora del mentado inmueble y gestionar la firma del Contrato correspondiente.

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 y adjuntó el compromiso de afectación preventiva correspondiente a los años siguientes (v. Adjuntos 183229/24 y 183743/24).

Que la Dirección General de Asuntos Jurídicos tomó la intervención que le compete y emitió el Dictamen DGAJ N° 13504/24.

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 1º: Apruébase la Contratación Directa llevada a cabo por la locación administrativa de la Unidad Funcional N° 363 ubicada en el 6º Piso del inmueble sito en Talcahuano 750 de esta Ciudad Autónoma de Buenos Aires (Nomenclatura Catastral: Circunscripción: 14 Sección 5; Manzana 42, Parcela 38a), por un plazo de treinta y seis (36) meses, a partir del mes de diciembre del corriente año y hasta el mes de diciembre del 2027, en el marco de 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.

Artículo 2º: Apruébase el modelo de Contrato de Locación Administrativa de la Unidad Funcional N° 363 ubicada en el 6º Piso del inmueble sito en Talcahuano 750 de esta Ciudad Autónoma de Buenos Aires, a suscribir conjuntamente con Nicolás Vasen (D.N.I N° 31.896.559) y María Josefina Vasen (D.N.I N° 28.418.831) por sí y en nombre y representación de Ana María Felgueras (D.N.I N° 5.316.378), y que como Adjunto 205196/24 integra la presente Resolución.

Artículo 3º: Establézcase el valor del canon locativo mensual para los primeros doce (12) meses del referido inmueble, en la suma de pesos tres millones ochenta y cuatro mil (\$ 3.084.000.-) por todo concepto.

Artículo 4º: Apruébase el gasto de pesos treinta y siete millones ocho mil (\$ 37.008.000.-), correspondiente al valor de los primeros doce (12) meses de alquiler, de acuerdo a lo establecido en el Contrato de Locación aprobado en el artículo 2º de la presente.

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

Artículo 6º: 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 2º, en nombre de la Secretaría de Administración General y Presupuesto del Poder Judicial.

Artículo 7º: 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 1º, 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 8º: 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 Titular de 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 Nicolás Vasen (D.N.I N° 31.896.559) y María Josefina Vasen (D.N.I N° 28.418.831) por sí y en nombre y representación de Ana María Felgueras (D.N.I N° 5.316.378), con domicilio en las calles Terrero 519 (CABA) y La Pampa 2037 Piso 19 C (CABA) respectivamente, en adelante denominada LA LOCADORA, por una parte, 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° ...../2024, en representación de la 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:

### **CLÁUSULA PRIMERA: OBJETO.**

LA LOCADORA da en locación y LA LOCATARIA toma en ese carácter la unidad funcional n° 363 ubicada en el piso 6° del inmueble sito en Talcahuano 750, entre las calles Viamonte y Avenida Córdoba de esta Ciudad Autónoma de Buenos Aires (Nomenclatura Catastral: Circunscripción: 14 Sección 5; Manzana 42, Parcela 38A), en adelante "EL INMUEBLE".

### **CLÁUSULA SEGUNDA: PLAZO.**

La locación se pacta por el término de treinta y seis (36) meses a partir del de diciembre de 2024 venciendo en consecuencia el de diciembre de 2027.

### **CLÁUSULA TERCERA: PRÓRROGA.**

Ambas partes declaran su vocación recíproca de prorrogar el presente de común acuerdo por hasta tres (3) años más. 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.

### **CLÁUSULA 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 treinta y siete millones ocho mil (\$37.008.000.-) por los primeros doce (12) meses, por todo concepto, pagaderos en su totalidad por adelantado mediante transferencia o depósito bancario y en partes iguales en las cajas de ahorro en pesos N° 454-362033/9 (CBU N° 0720454288000036203390, Alias ANA.FELGUERAS) a nombre de Ana María Felgueras, caja de ahorro en pesos N° 812- 350427/1 (CBU N° 0720812488000035042718) a nombre de Nicolás Vasen y la caja de ahorro en pesos N° 792-038152/1 (CBU N° 0720792388000003815218, Alias JOSIE.V) a nombre de María Josefina Vasen, todas del Banco Santander.

Transcurridos ONCE (11) meses del presente contrato, se determinará de acuerdo entre las partes el monto del alquiler correspondiente al segundo año de contrato. 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 podrán ser plasmadas en actas complementarias al presente. El monto del alquiler a acordar por libre convención, en ningún caso, podrá superar en más del 20% al valor que resultare de la tasación que a tal fin realizará el Banco de la Ciudad de Buenos Aires o la entidad 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 Art. 7°, inc. h) ap. 22 de la Ley de IVA.

**CLÁUSULA QUINTA: RECEPCIÓN Y CONDICIONES DE DEVOLUCIÓN DEL BIEN.**

LA LOCATARIA 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.

**CLÁUSULA 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



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

notificar tal requerimiento fehacientemente. En su caso, LA LOCATARIA tendrá un plazo de sesenta (60) días para cumplir con tal acuerdo.

**CLÁUSULA SÉPTIMA: DESTINO:**

LA LOCATARIA destinará el inmueble para el funcionamiento de dependencias del Poder Judicial de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

**CLÁUSULA 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° 363 ubicada en el piso sexto de la finca ubicada en Talcahuano 750, así como de aquellos gastos que se correspondan con el uso efectivo del inmueble, por ejemplo, consumo de electricidad, gas, etc.

**CLÁUSULA 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 SESENTA (60) días corridos.

**CLÁUSULA 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.

**CLÁUSULA 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 primer año del presente contrato; b) de cumplimiento de contrato: por un monto equivalente al diez (10%) sobre el monto total del primer año del presente contrato, tal como lo establece el artículo 93 y subsiguientes de la Ley 2.095 (texto consolidado por Ley N° 6.764) y su reglamentaria Resolución CM N° 276/2020.

**CLÁUSULA 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 siendo los mismos nicolasvasen@gmail.com y jose.vasen@gmail.com. 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.

**CLÁUSULA 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 diciembre de 2024.



**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