



**Comisión de Administración,
Gestión y Modernización Judicial**

Buenos Aires, 5 de marzo de 2018

RESOLUCIÓN CAGyMJ N° 12 /2018

VISTO:

El Expediente CM. N° OAyF 244/15-0 s/Búsqueda de Inmueble; y

CONSIDERANDO:

Que por Resolución OAyF N° 378/2015 de fecha 18 de diciembre de 2015, se aprobó el procedimiento llevado a cabo para la locación de inmueble destinado al uso de dependencias del Poder Judicial de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, en las inmediaciones del edificio sede de este Consejo. Asimismo, por Resolución OAyF N° 2/2016 se rectificó el artículo 2 de la resolución antes mencionada, quedando autorizado el gasto para proceder a la locación de las Oficinas A y B -espacio indiviso- que forma parte de la Unidad Funcional N° 33, ubicada en el quinto piso del inmueble sito en Av. Presidente Julio A. Roca N° 538/546/550, de la Sra. Alicia Viviana Fajgenbaum, por un plazo de treinta y seis meses, a partir del 9 de diciembre de 2015.

Que a fs. 111/114 obra copia del contrato respectivo y sus anexos, suscripta en fecha 22 de diciembre de 2015.

Que mediante Actuación N°23641/16 (fs. 159/162) la Sra. Alicia Viviana Fajgenbaum, en su carácter de locadora, expresa que al tiempo de celebrar el contrato de locación con este Consejo sobre una parte indivisa de la Unidad Funcional N° 33, otra parte indivisa se encontraba alquilada con contrato vigente. Hoy concluyó, quedando esa parte desocupada y disponible para locación. Es una superficie útil de 44 m2 aproximadamente, siendo su valor locativo mensual de pesos Ocho Mil Setecientos (\$ 8.700). A fs. 172/175 obra la tasación efectuada por el Banco de la Ciudad de Buenos Aires. De la misma surge que el canon locativo mensual inicial, se establece en la suma de Pesos Cinco Mil Seiscientos (\$ 5.600).

Que a fs. 176, la Comisión de Administración, Gestión y Modernización Judicial instruye a la Oficina de Administración y Financiera a que gestione la locación de dicho espacio y se arbitren los medios necesarios para instalar allí una sala de entrevistas para personas menores de 18 años.



**Comisión de Administración,
Gestión y Modernización Judicial**

Que a fs. 177 la Secretaría de Apoyo Administrativo Jurisdiccional, remite el memo PAINN N° 1/2017 de la Dra. Paula Vaca, Coordinadora del Programa de Asistencia Integral de Niños, Niñas y Adolescentes, mediante el cual se eleva una propuesta de relocalización de las salas de audiencia para personas menores de 18 años víctimas o testigos de delitos.

Que a fs. 181/184 se agregó una nueva tasación del Banco de la Ciudad de Buenos Aires, de fecha 2 de noviembre de 2017 de la que surge que el canon locativo mensual inicial, se establece en la suma de Siete Mil Ochocientos (\$ 7.800).

Que a fs. 195 obra el informe técnico producido por el Departamento Técnico de Obras, dependiente de la Dirección General de Obras, Servicios Generales y Seguridad, en el que se expresa: *"A diferencia de otras áreas ubicadas en este edificio que tienen vinculación directa con el Consejo, a este inmueble se accede por un hall independiente –Av. Julio A. Roca 546-. El local dispone de luz y ventilación natural. En cuanto a las instalaciones, cuenta con sistema de calefacción centralizada en funcionamiento. Habría que realizar el tendido de la instalación de datos correspondiente y adecuar la instalación eléctrica. La unidad cuenta con toilette y office, los cuales deberían ser reacondicionados en caso de concretarse el alquiler de la misma. Asimismo deberían realizarse reparaciones en paredes y cielorrasos. La superficie aproximada del local es de 40 m2 y se podría poner en funcionamiento una dependencia con el fin por el cual es solicitada"*.

Que a fs. 197/199 se adjuntó el proyecto de locación por el término de dos años con un canon mensual de Pesos Siete Mil Ochocientos (\$7.800).

Que a fs. 203/204 la Dirección General de Programación y Administración Contable realizó la afectación presupuestaria respectiva, constancia número 1460/11 2017, dejando constancia del compromiso preventivo para los años 2018 y 2019.

Que la Dirección General de Asuntos Jurídicos (DGAJ) dictaminó *"... se observa que no se encuentran agregados los informes actualizados, de dominio del inmueble en cuestión, y de inhibiciones de la locadora por lo que deberán ser incorporados al expediente. Además, se destaca que no obra en las actuaciones la conformidad de la locadora con relación al precio ofrecido por este Consejo de la Magistratura. CONCLUSIÓN. Por todo lo expuesto, una vez cumplimentada la observación efectuada precedentemente, la necesidad manifestada a fs. 177 y lo opinado por el área*



**Comisión de Administración,
Gestión y Modernización Judicial**

técnica sobre la idoneidad del local que se pretende alquilar, esta Dirección General entiende que no existen obstáculos desde el punto de vista jurídico para continuar con el trámite del presente expediente.”.

Que a fs. 216/220 obra el registro de dominio y la conformidad de la locataria con el canon mensual establecido en la tasación del Banco Ciudad, y con el plazo de la locación.

Que en tal estado llega la cuestión a la Comisión de Administración, Gestión y Modernización Judicial.

Que la Ley 4890 modificó la redacción de la Ley 31, manteniendo en su art. 38 la competencia de la Comisión de ejecutar el presupuesto anual del Poder Judicial de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, y organizar y mantener la necesidad de infraestructura de los organismos que integran el servicio de Justicia de la Ciudad.

Que el art. 38 inc. 4 de dicha norma dispone que le compete a la Comisión: *“ejecutar los procedimientos de licitación, concurso y demás procedimientos de selección de cocontratante, de montos superiores a los establecidos en esta ley con relación a la Oficina de Administración y Financiera del Poder Judicial de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, de conformidad con lo dispuesto por el Plenario en el Plan de Compras y Plan de Acción para la Jurisdicción, disponiendo la adjudicación correspondiente.”.*

Que el Inciso 9 del Artículo 38 de la Ley 31 establece que le compete a la Comisión de Administración, Gestión y Modernización Judicial *“Organizar y mantener la necesidad de infraestructura de los organismos que integran el servicio de Justicia de la Ciudad.”*, y siendo que la cuestión en debate involucra un acto de disposición de recursos presupuestarios esta Comisión resulta competente.

Que por Res. CM N° 1/2018, Anexo I – art. 16 - se dispuso *“Establecer como fecha límite el 31 de diciembre de 2018 para la mudanza de los juzgados y áreas administrativas del Poder Judicial sitas en los edificios que se encuentran bajo el régimen de locación, al edificio de Suipacha 150 de la Ciudad de Buenos Aires.”*

Que sin embargo, hasta tanto el inmueble de Suipacha 150 se encuentre en condiciones operativas, resulta imprescindible asegurar la normal prestación del servicio de justicia, en este caso, alquilando espacios para la instalación de dependencias que dicho servicio demanda.



**Comisión de Administración,
Gestión y Modernización Judicial**

Que los espacios objeto de la locación de este trámite serán destinados a la instalación de una sala de entrevistas para niños, niñas y adolescentes involucrados en procesos judiciales, por lo tanto, la protección integral de los menores sirve como justificación de la locación.

Que asimismo, corresponde destacar que la cláusula Novena del proyecto obrante a fs. 197/200, prevé que la Locataria "*... en cualquier momento, sin que ello genere derecho a indemnización alguna, podrá rescindir este contrato...*". Por lo tanto, en caso que la adecuación de Suipacha 150 prospere y permita el traslado de las dependencias, el Consejo podrá rescindir el contrato sin costo alguno.

Que según el informe técnico de fs. 195 los espacios de la UF 33 de Roca 530 ofrecidos a fs. 159/162, son adecuados para la relocalización de las salas de audiencia para personas menores de 18 años víctimas o testigos de delitos.

Que la reubicación de dicha sala es una condición esencial para el correcto funcionamiento de la unidad, pues es conveniente situarla fuera de edificios jurisdiccionales. Ello redundará en un mejor funcionamiento del fuero Penal Contravencional y de Faltas.

Que el canon locativo se ajusta a la tasación del Banco Ciudad, la locataria prestó conformidad con los términos proyectados para la locación y se incorporaron los informes de dominio, subsanado la observación de la DGAJ.

Que por lo expuesto, y existiendo recursos presupuestarios, nada impide dar curso favorable al presente trámite en los términos indicados en el proyecto de adenda obrante a fs. 197/200.

Por ello, en ejercicio de las atribuciones conferidas por la Ley 31 y su modificatoria 4890;

**LA COMISIÓN DE ADMINISTRACIÓN, GESTIÓN
Y MODERNIZACIÓN JUDICIAL
RESUELVE:**

Artículo 1º: Aprobar el contrato de locación del espacio indiviso de 40 m2. indentificado el plano adjunto al presente, que forma parte de la unidad funcional N° 33 del inmueble sito en Av. Presidente Julio A. Roca N° 538/546/550 (nomenclatura catastral: Circunscripción: 13 Sección 2; Manzana



**Comisión de Administración,
Gestión y Modernización Judicial**

34b; Parcela 1b, partida municipal: 0.218.748 – global-), comprendiendo la oficina individualizada como “C” ubicada en el quinto piso, por el término de dos (2) años, con un canon mensual de Pesos Siete Mil Ochocientos (\$7.800).

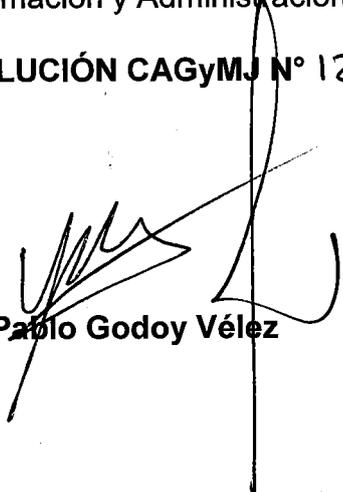
Artículo 2°: Aprobar el modelo de contrato de locación que como Anexo A con sus respectivo Anexo I, que forma parte de la presente.

Artículo 3°: Solicitar a la Presidencia del Consejo de la Magistratura a suscribir el contrato de locación aprobado en los Artículos 1° y 2° de la presente.

Artículo 4°. Instruir a la Dirección General de Compras y Contrataciones a notificar la presente resolución a Alicia Viviana Fajgenbaum, en su carácter de locataria y a realizar la publicación en el Boletín Oficial de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Artículo 5°: Regístrese, publíquese en el Boletín Oficial de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, anúnciese en la página de internet del Poder Judicial www.jusbaires.gov.ar; notifíquese a la Alicia Viviana Fajgenbaum, comuníquese a la Oficina de Administración y Financiera, a la Dirección General de Compras y Contrataciones y a la Dirección General de Programación y Administración Contable, y oportunamente, archívese.

RESOLUCIÓN CAGyMJ N° 12 /2018


Juan Pablo Godoy Vélez


Marcelo Vázquez


Alejandro Fernández



Comisión de Administración,
Gestión y Modernización Judicial

Res. CAGyMJ N° 12 /2018

ANEXO I

CONTRATO DE LOCACIÓN

Entre Alicia Viviana Fajgenbaum, DNI N° 10.996.067, con domicilio en la calle Campana N° 2529 de esta Ciudad Autónoma de Buenos Aires, por una parte, en adelante denominada **LA LOCADORA** y por la otra la Dra. Marcela Basterra, en su carácter de Presidenta y en representación del Consejo de la Magistratura de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, carácter que se acredita con la copia adjunta de la Resolución CM N° 24/2017, de fecha 16 de mayo de 2017, constituyendo domicilio especial en la **AV. Presidente Julio A. Roca 516** de la Ciudad 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 el espacio indiviso identificado en plano adjunto (Anexo I), que forma parte de la unidad funcional N° 33” del inmueble sito en Av. Presidente Julio A. Roca N° 538/546/550 (Nomenclatura Catastral: Circunscripción: 13 Sección 2; Manzana 34b, Parcela 1b, partida municipal: 0.218.748 –global-), en adelante “EL INMUEBLE”, en las condiciones consignadas en el acta de entrega (clausula quinta). EL INMUEBLE comprende la oficina individualizada como “C” ubicada en el quinto piso, de 40 m2.-----

SEGUNDA: PLAZO: La locación se pacta por el término de dos (2) años a partir del día de de de 2017 venciendo en consecuencia el día de de de 2019.-----

TERCERA: PRÓRROGA: Ambas parte declaran su vocación recíproca de prorrogar este contrato oportunamente, de común acuerdo. La voluntad de prórroga deberá notificarse mediante notificación fehaciente con una anticipación no menor a ciento veinte (120) días a la fecha de finalización del



**Comisión de Administración,
Gestión y Modernización Judicial**

presente. A tales fines LA LOCATARIA solicitará la tasación pertinente al Banco de la Ciudad de Buenos Aires, o a quien corresponda según la normativa vigente al momento de ser ejercida la opción de prórroga, a efectos de consensuar con LA LOCADORA un nuevo valor locativo mensual para el periodo por el que, en su caso, sea prorrogado el presente.-----

CUARTA: PRECIO. CONDICIÓN DE PAGO: El precio del alquiler se pacta en la suma de siete mil ochocientos pesos (\$7.800,-) mensuales, iguales y consecutivos, pagaderos por mes adelantado y que la LOCATARIA se obliga a abonar dentro de los diez (10) primeros días hábiles de cada mes, previa presentación de la factura correspondiente por parte de LA LOCADORA dentro de los primeros tres días hábiles de cada mes. LA LOCATARIA se obliga a efectivizar el pago por transferencia bancaria a la Caja de Ahorro N° ***** , CBU ***** , del Banco de la Ciudad de Buenos Aires, de acuerdo a los datos detallados en el ANEXO II que forma parte integrante del presente.

Se deja constancia que La Locataria se encuentra exceptuada de la alícuota del Impuesto al Valor Agregado según art. 7, inc. H) ap. 22 de la ley de I.V.A.---

QUINTA: RECEPCION Y CONDICIONES DE DEVOLUCION DEL BIEN: LA LOCATARIA recibe el inmueble en las condiciones fijadas en el acta de entrega-se acompañan fotos- 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. -----

SEXTA: MEJORAS: LA LOCADORA autoriza a LA LOCATORIA 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



**Comisión de Administración,
Gestión y Modernización Judicial**

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 treinta y tres por ciento (33 %) 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° 33 –es decir el 100% de los 40 metros que loca- 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. 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: 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.-



**Comisión de Administración,
Gestión y Modernización Judicial**

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 validas 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 de Buenos Aires, a los días del mes de diciembre de dos mil diecisiete.-----

A los días del mes de de 201, la Secretaria Legal y Técnica CERTIFICA que las firmas que anteceden corresponden a la Sra. Alicia Viviana Fajgenbaum y la Dra. Marcela Basterra, Presidenta del Consejo de la Magistratura de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.-----

