



Buenos Aires, 29 de agosto de 2014

Res. OAyF N° 206/2014

VISTO:

El Expediente OAyF N° 206/14-0; y

CONSIDERANDO:

Que por Resolución de Presidencia N° 923/2013 se creó en el ámbito del Centro de Planificación Estratégica de este Consejo de la Magistratura de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, la Editorial del Poder Judicial de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires denominada "Editorial Jusbaire".

Que posteriormente y como consecuencia de la creación de la Editorial Jusbaire, la Presidencia de este Consejo de la Magistratura dictó la Resolución N° 258/2014 por la que instruyó a esta Administración General del Poder Judicial de la Ciudad a realizar la búsqueda de un local comercial en alquiler para la instalación de la librería de la mencionada editorial.

Que a su vez, mediante Resolución CM N° 45/2014 el Plenario de Consejeros de este Consejo de la Magistratura de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires ratificó la Resolución de Presidencia *ut supra* aludida. Para así decidir, consideró que "la creación de la Editorial Jusbaire (...) coadyuva al continuo proceso de expansión del Poder Judicial, imponiendo la necesidad de adecuar la infraestructura edilicia a sus novedades funcionales".

Que entonces, en cumplimiento de dicha manda se inició un procedimiento que culminó con el dictado de la Resolución OAyF N° 167/2014 por la que se autorizó el gasto para proceder a la locación del local comercial que forma parte de la unidad funcional N° 1 del inmueble sito en Av. Presidente Julio A. Roca N° 538, con entrada independiente por numeración no oficial N° 534/536 (Nomenclatura Catastral: Circunscripción: 13 Sección 2; Manzana 34b, Parcela 1b, partida municipal unificada: 1.784.339-03), que comprende el espacio ubicado en planta baja y subsuelo, a partir del 1° de junio de 2014. Corresponde destacar que el referido local es lindero del inmueble sede de este Consejo de la Magistratura de la Ciudad, sito en Av. Julio A. Roca 516/30.

Que posteriormente, ingresó a este Organismo una nota presentada por la firma "Mario Costa Propiedades S.R.L." respecto de la disponibilidad en alquiler de oficinas ubicadas en el 1° piso del inmueble cuyo gasto para su locación fue autorizado por Resolución OAyF N° 167/2014. Específicamente ofertó las unidades funcionales 2, 3 y 4 ubicadas en el primer piso al frente del inmueble sito en Avenida Presidente Julio A. Roca N° 538/546/550, con entrada por los números 546/550 (Nomenclatura Catastral: Circunscripción: 13 Sección 2; Manzana 34b, Parcela 1b,

partida municipal unificada: 1.784.339-03), de propiedad de la empresa Frankar S.A por la suma mensual de treinta mil pesos (\$30.000,00) (fs. 1).

Que al respecto, el Sr. Presidente de este Consejo de la Magistratura instruyó a esta Oficina de Administración y Financiera a solicitar la tasación de las unidades ofrecidas pues según expresó *"...resulta de interés para este Consejo continuar ampliando espacios en las inmediaciones al edificio sede de este Consejo de la Magistratura"*. Al mismo tiempo señaló que *"el procedimiento de locación solamente podrá seguir adelante si es aceptado por el locador un monto locativo igual o inferior al resuelto por el Banco Ciudad como tasación oficial"* (fs. 3).

Que conforme se desprende del informe de valuación realizado por el Equipo Tasación Inmuebles de la Gerencia de Operaciones del Banco Ciudad de Buenos Aires, el canon de alquiler mensual de la unidad ofrecida por "Mario Costa Propiedades S.R.L" fue sugerido en la suma de dieciocho mil pesos (\$18.000,00), suma que no incluyó comisiones, impuestos, gastos y honorarios (fs. 17).

Que entonces, conforme surge de fojas 26, tras haber sido puesta en conocimiento del resultado del referido informe de tasación y de lo expresado por la Presidencia de este organismo, "Mario Costa Propiedades S.R.L." presupuestó el canon locativo mensual por la unidad ofrecida en la suma de dieciocho mil pesos (\$18.000,00) más IVA, más gastos y más comisión inmobiliaria del tres por ciento (3%) del valor total del contrato. A su vez, solicitó que el pago del valor total del contrato sea realizado por adelantado al momento de la firma del Contrato de Locación.

Que cabe destacar que en virtud de lo establecido en el artículo 7º, inciso h), 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 solicitada que fuera al efecto, la Dirección de Servicios Generales y Obras Menores realizó una inspección ocular en las oficinas referidas y efectuó una serie de consideraciones. Entre ellas, manifestó que la ubicación de las oficinas propuestas resultaría útil y beneficiosa para la administración pues facilitaría las tareas de alimentación de datos y cableado estructurado, la conectividad de datos, la implementación de medidas de seguridad, controles de acceso y proveedores. Finalmente, manifestó que *"la oferta presentada en el expediente en análisis reúne características más que propicias para los fines perseguidos"* (fs. 33).

Que entonces se dio intervención a la Dirección General de Asuntos Jurídicos para que emita dictamen y se pronuncie a la vez respecto de la configuración en el caso de un supuesto de excepción al régimen dispuesto por el artículo 78 de la Resolución CM N° 1/2014.

Que en ese orden de ideas, la Dirección General de Asuntos Jurídicos luego de realizar una breve reseña de lo actuado, señaló que resultan aplicables al caso los incisos 9 y 12 del artículo 28 de la Ley 2095 y su modificatoria. Agregó luego que tanto de lo expresado por el Presidente de este Consejo como de lo concluido por el área técnica se desprende que proceder a



la locación de las referidas oficinas contribuiría a "...las funciones de garantizar la eficaz prestación del servicio de administración de justicia y así lograr promover el óptimo nivel de sus integrantes" (v. Dictamen N° 5855/2014, fs. 35/37).

Que por su parte, la Comisión de Administración, Gestión y Modernización Judicial tomó conocimiento de lo actuado, y manifestó que en atención a que la Editorial Jusbaire no cuenta a la fecha con un espacio asignado para el desarrollo de sus tareas y a la vista de que la librería a cargo de esa Editorial se encontrará ubicada en la planta baja del inmueble cuyas oficinas son ofrecidas, "...se entiende oportuna y conveniente la instalación de la aludida editorial en las oficinas propuestas en alquiler en este expediente dada la conexidad con [el inmueble sede de este Consejo de la Magistratura de la Ciudad]". Agregó que "resulta en efecto una oportunidad única en atención al emplazamiento de lo ofertado. Al mismo tiempo la locación de las oficinas en cuestión no sólo se presenta como objetivamente beneficiosa en lo que hace al eficaz desarrollo de las funciones de la mencionada dependencia sino que además, tal como se desprende del informe técnico elaborado por la Dirección de Servicios Generales y Obras Menores, resultaría económica y funcionalmente ventajosa. De lo expuesto surge que no existe en el mercado espacio alguno susceptible de abarcar los beneficios que presentan las oficinas ofrecidas en alquiler". Luego señaló que "no puede perderse de vista que la Dirección General de Asuntos Jurídicos no prestó objeciones al apartamiento en el caso que tuvo bajo su análisis jurídico respecto de lo establecido en el artículo 78 de la Resolución CM N° 1/2014". Por todo lo expuesto instruyó a que por intermedio de esta Oficina de Administración y Financiera se lleven a cabo los trámites necesarios para concretar la locación de marras según la contraoferta presentada y agregada a fojas 26, realizando el pago del valor total del contrato al momento de la firma del mismo, y de la comisión inmobiliaria del tres por ciento (3%) (fs. 42).

Que a fin de dar cumplimiento con las disposiciones de la Ley 70, la Dirección de Programación y Administración Contable realizó la registración preventiva del presente gasto (v. Constancia de Afectación N° 935/08 2014 de fs. 46).

Que obran agregados a fojas 48/56 los informes de dominio correspondientes a las unidades funcionales N° 2, 3 y 4 del inmueble sito en la Avenida Presidente Julio A. Roca 538/536/550, expedidos por el Registro de Propiedad Inmueble.

Que así las cosas, esta Oficina de Administración y Financiera adjuntó un proyecto de contrato de locación y remitió lo actuado a la Secretaría Legal y Técnica para que por su intermedio la Dirección General de Asuntos Jurídicos tomara la intervención de su competencia (fs. 57/60).

Que entonces, mediante Dictamen N° 5877/2014, esa Dirección General, luego de realizar una breve reseña de lo actuado y un análisis jurídico del proyecto de contrato adjunto, realizó una observación respecto de la cláusula novena del mismo y agregó que al momento de la firma del contrato el representante de la locadora deberá acreditar la personería que invoca.

Finalmente concluyó que *“puede continuarse con la tramitación de las presentes actuaciones”* (fs. 64).

Que en este estado, puesto a resolver, en atención a lo instruido por la Presidencia de este Consejo de la Magistratura de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, lo manifestado por la Comisión de Administración, Gestión y Modernización Judicial, oídos los dictámenes de las áreas técnicas y de la Dirección General de Asuntos Jurídicos, corresponderá aprobar el procedimiento llevado a cabo en el presente Expediente.

Que asimismo, corresponderá autorizar el gasto con la firma Frankar S.A. para proceder a la locación de las unidades funcionales 2, 3 y 4 ubicadas en el primer piso al frente del inmueble sito en Avenida Presidente Julio A. Roca N° 538/546/550, con entrada por los números 546/550 (Nomenclatura Catastral: Circunscripción: 13 Sección 2; Manzana 34b, Parcela 1b, partida municipal unificada: 1.784.339-03), de propiedad de la empresa Frankar S.A., a partir del 15° de septiembre de 2014, por un plazo de treinta y seis (36.-) meses y por un monto total de seiscientos cuarenta y ocho mil pesos (\$648.000,00) por todo concepto. Ello, por resultar técnicamente admisible y manifestarse conveniente a los intereses económicos de este Consejo de la Magistratura de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Que a su vez, corresponderá autorizar el gasto con la firma “Mario Costa Propiedades S.R.L.” en concepto de comisión inmobiliaria por la suma de diecinueve mil cuatrocientos cuarenta pesos (\$ 19.440,00).

Que también, corresponderá aprobar el modelo de contrato de locación a ser suscripto con la firma Frankar S.A.

Que finalmente, se instruirá a la Dirección de Compras y Contrataciones a realizar las publicaciones pertinentes en el Boletín Oficial de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y en la página de Internet del Poder Judicial, así como también comunicar la presente Resolución a la oferente, y a realizar todos los trámites necesarios para proceder a la suscripción de los actos necesarios para llevar a cabo las contrataciones que serán autorizadas.

Por lo expuesto y en el ejercicio de las atribuciones conferidas por la Ley 31 y sus modificatorias;

**EL ADMINISTRADOR GENERAL  
DEL PODER JUDICIAL DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES**

**RESUELVE:**

Artículo 1°: Aprobar el procedimiento de contratación llevado a cabo para la locación de oficinas destinadas al uso de dependencias de este Poder Judicial de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.



Artículo 2º: Autorizar el gasto con la firma Frankar S.A. para proceder a la locación de las unidades funcionales 2, 3 y 4 ubicadas en el primer piso al frente del inmueble sito en Avenida Presidente Julio A. Roca N° 538/546/550, con entrada por los números 546/550 (Nomenclatura Catastral: Circunscripción: 13 Sección 2; Manzana 34b, Parcela 1b, partida municipal unificada: 1.784.339-03), de propiedad de la empresa Frankar S.A., a partir del 15º de septiembre de 2014, por un plazo de treinta y seis (36.-) meses y por un monto total de seiscientos cuarenta y ocho mil pesos (\$648.000,00) por todo concepto. Ello, por resultar técnicamente admisible y manifestarse conveniente a los intereses económicos de este Consejo de la Magistratura.

Artículo 3º: Autorizar el gasto con la firma "Mario Costa Propiedades S.R.L." por la suma de diecinueve mil cuatrocientos cuarenta pesos (\$ 19.440,00), en concepto de comisión inmobiliaria por la locación autorizada por el artículo 2º de la presente Resolución.

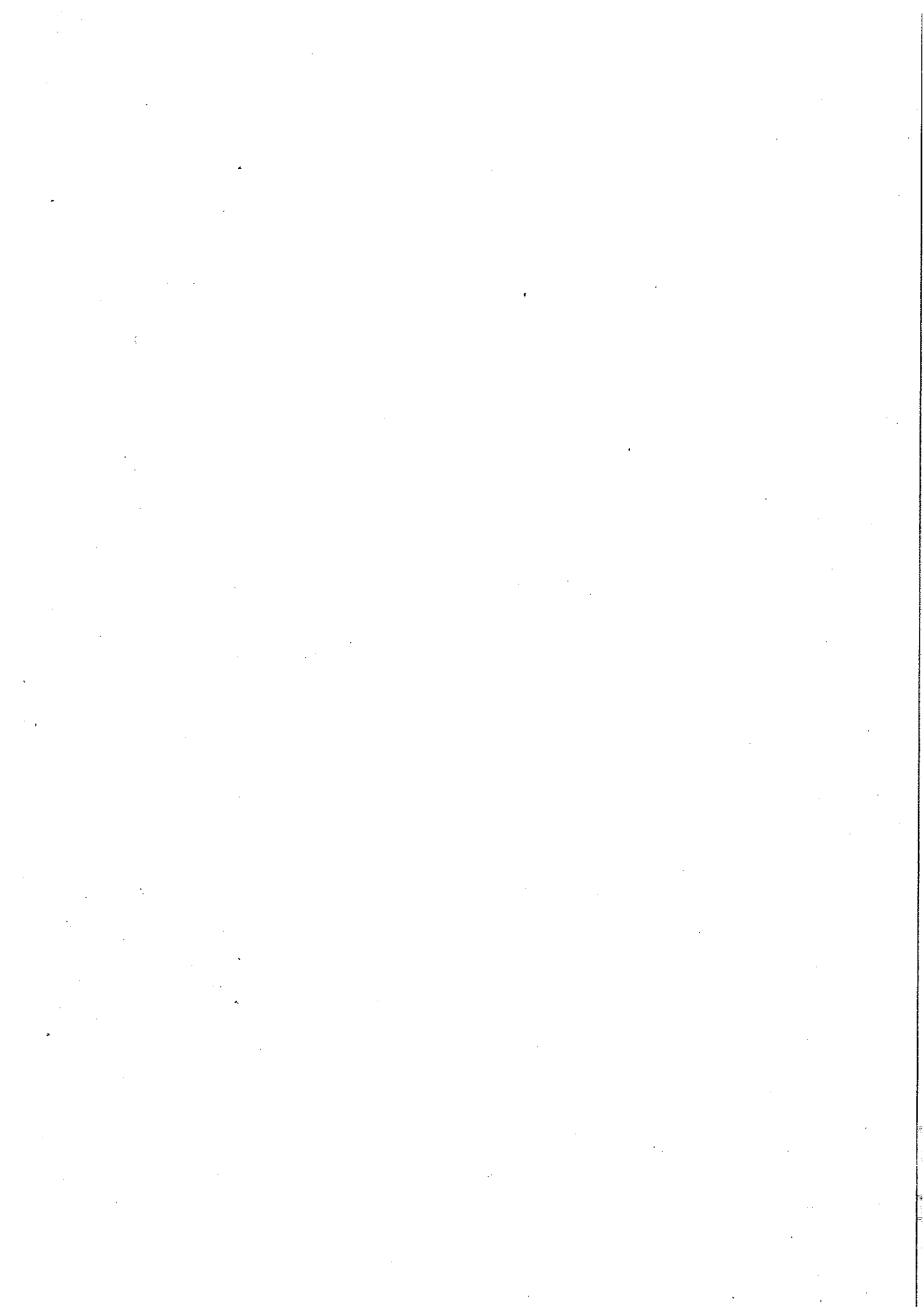
Artículo 4º: Aprobar el modelo de contrato de locación a ser suscripto con la firma Frankar S.A. que como Anexo A -con su respectivo Anexo I- forma parte integrante de la presente Resolución.

Artículo 5º: Instruir a la Dirección de Compras y Contrataciones a realizar las publicaciones pertinentes en el Boletín Oficial de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y en la página de Internet del Poder Judicial, así como también comunicar la presente Resolución a la oferente, y a realizar todos los trámites necesarios para proceder a la suscripción de los actos necesarios para llevar a cabo lo autorizado por los artículos 2º, 3º de la presente Resolución.

Artículo 6º: Regístrese, comuníquese a la Presidencia de este Consejo de la Magistratura, a la Comisión de Administración, Gestión y Modernización Judicial, a la Editorial Jusbaire, a la Dirección de Servicios Generales y Obras Menores y a la Dirección de Programación y Administración Contable. Pase a la Dirección de Compras y Contrataciones para la prosecución del trámite.

Res. OAyF N° 273/2014

Dr. Alejandro Rabinovich  
Administrador General  
Poder Judicial C.B.A.





**CONTRATO DE LOCACIÓN:** Entre FRANKAR S.A. representada en este acto por el Señor Luis Rainone DNI N° 4.395.841, en su carácter de Presidente del Directorio, acompañando la documentación que acredita sus facultades para el acto que celebra, con domicilio en la calle Arribeños 1334, 3° Piso, Departamento B de esta Ciudad Autónoma de Buenos Aires, en adelante denominada **LA LOCADORA**, por una parte, y por la otra el Dr. Juan Manuel Olmos, en su carácter de Presidente 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° 232, de fecha 16 de diciembre de 2013, con domicilio 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 registrá por las siguientes cláusulas y condiciones: -----

**PRIMERA: OBJETO:** La Locadora da en locación y La Locataria toma en ese carácter las unidades funcionales n° 2, 3 y 4, identificadas en plano adjunto (Anexo I), ubicadas en el primer piso al frente del inmueble sito en Av. Presidente Julio A. Roca N° 538/546/550, con entrada por los números N° 546/550 (Nomenclatura Catastral: Circunscripción: 13 Sección 2; Manzana 34b, Parcela 1b, partida municipal unificada: 1.784.339-03), en condiciones adecuadas de uso, conforme a las constancias del acta de entrega (Cláusula Quinta). -----

**SEGUNDA: PLAZO:** La locación se pacta por el término de tres (3) años a partir del día 15 de septiembre de 2014, venciendo en consecuencia el día 14 de septiembre de 2017.-----

**TERCERA: PRÓRROGA:** Ambas partes declaran su vocación recíproca de prorrogar este contrato oportunamente, de común acuerdo, según condiciones

de precio que oportunamente se convendrán. La voluntad de prórroga deberá notificarse mediante comunicación fehaciente con una anticipación no menor a ciento veinte (120) días.-----

**CUARTA: PRECIO. CONDICIÓN DE PAGO:** El monto del alquiler se establece en la suma total de seiscientos cuarenta y ocho mil pesos (\$ 648.000,-), por los treinta y seis (36) meses, por todo concepto, pagaderos por adelantado el día 15 de septiembre de 2014, conjuntamente con la entrega del inmueble, con cheque del Consejo de la Magistratura de la Ciudad de Buenos Aires. Se deja constancia de que **La Locataria** se encuentra exceptuada de la alícuota del Impuesto al Valor Agregado según art. 7º, inc. h), ap. 22 de la Ley de I.V.A.-----

**QUINTA: RECEPCIÓN Y CONDICIONES DE DEVOLUCIÓN DEL BIEN:** La **Locataria** recibe el inmueble libre de ocupantes, en las condiciones fijadas en el acta de entrega a suscribirse el día 15 de Septiembre de 2014 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 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.-----

**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 de las unidades funcionales individualizadas en la cláusula primera, el pago de las expensas ordinarias, de la tasa de Alumbrado, Barrido y Limpieza, el servicio de agua (AySA) y aquellos servicios que se correspondan con el uso efectivo del inmueble.-----

**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.-----

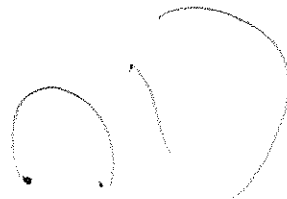
**DÉCIMA PRIMERA: CONSTITUCIÓN DE DOMICILIOS. COMPETENCIA:** La **Locadora** constituye domicilio especial en Arribeños 1334, 3° Piso, Departamento B, Ciudad Autónoma de Buenos Aires y **La Locataria** en el consignado en el encabezado, donde se tendrán por válidas todas las notificaciones judiciales 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.-----

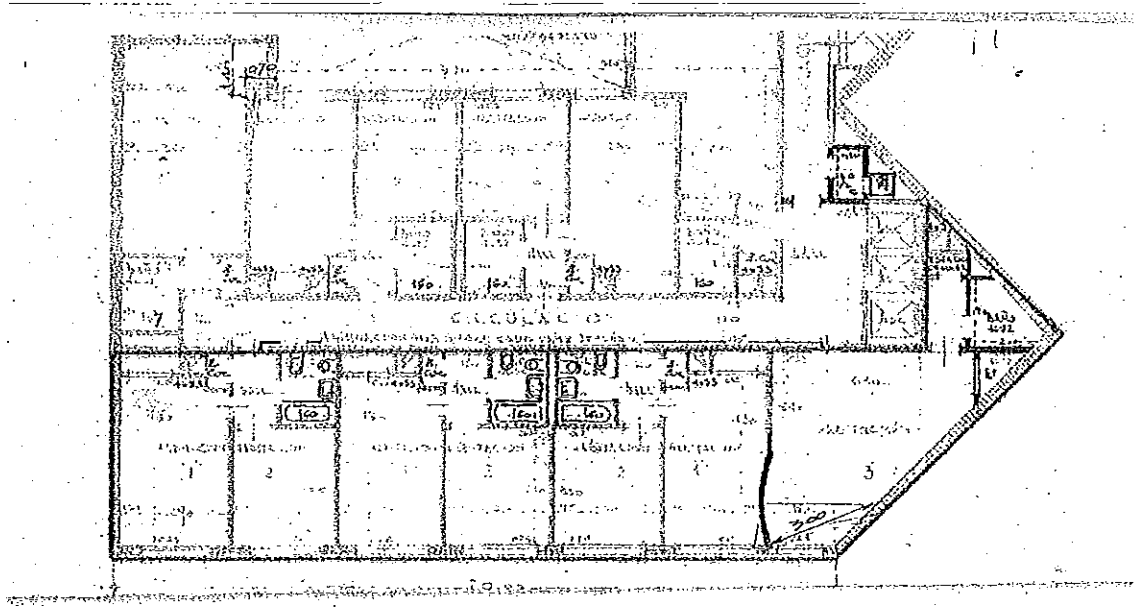
**DÉCIMA SEGUNDA: MANIFESTACIÓN.** El Señor Luis Rainone manifiesta con carácter de declaración jurada que la designación como presidente del directorio de la empresa FRANKAR S.A. detallada en el epígrafe se encuentra vigente.-----

-----

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 29 días del mes de agosto de dos mil catorce. -----

A los 29 días del mes de agosto de 2014, la Secretaria Legal y Técnica CERTIFICA que las firmas que anteceden corresponden al Sr. Luis Rainone, en representación de FRANKAR S.A. y al Dr. Juan Manuel Olmos, Presidente del Consejo de la Magistratura de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.-

A handwritten signature or set of initials, possibly 'L.R.' or 'J.M.O.', written in dark ink on the right side of the page.



Anexo I

