



Poder Judicial de la Ciudad de Buenos Aires
Consejo de la Magistratura
"2020. Año del General Manuel Belgrano"

Buenos Aires, 30 de diciembre de 2020

RES. SAGyP N° 260/2020

VISTO:

El TEA A-01-00000312-9/2014 GEX-OAyF-104/2014-0 caratulado "O.A.y.F. s/ Búsqueda de Inmueble"; y

CONSIDERANDO:

Que por Resolución CAGyMJ N° 82/2017 se aprobó la locación del espacio indiviso que forma parte de la Unidad Funcional N° 1 -local comercial- del inmueble sito en Av. Presidente Julio A. Roca N° 538, con entrada independiente por numeración no oficial N° 534/536, que comprende el espacio ubicado en planta baja -de 99 m2- y subsuelo -de 190 m2, aproximadamente- y las Unidades Funcionales N° 2, 3 y 4 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) por la suma total de pesos cuatro millones quinientos diecinueve mil (\$4.519.000,00), pagaderos por adelantado (v. Adjunto 105714/20). Una copia del contrato suscripto fue incorporada en el Adjunto 105409.

Que el contrato referido venció el 31 de julio de 2020 respecto de la Unidad Funcional N° 1 y el 15 de septiembre de 2020 en lo que refiere a las Unidades Funcionales N° 2, 3 y 4.

Que mediante Notas N° 3290/19 y 3773/19 la Dirección General de Compras y Contrataciones informó la proximidad del vencimiento del contrato de locación de las unidades funcionales N° 1, 2, 3 y 4 del edificio sito en Av. Julio A. Roca N° 538/46/50 suscripto con la firma Frankar S.A. En virtud de ello y atento lo establecido en la Cláusula Segunda del contrato de locación en cuestión, la Comisión de Administración, Gestión y Modernización Judicial instruyó a la entonces Oficina de Administración y Financiera (actual Secretaría de Administración General y Presupuesto) a impulsar la renovación del contrato y en

consecuencia, se requirió a la Dirección General de Compras y Contrataciones que comunicara la voluntad de prórroga a la locataria (v. Prov. 263/20).

Que entonces, la Dirección General de Compras y Contrataciones notificó la voluntad de prórroga a la locadora y ésta prestó su consentimiento (v. Adjuntos 7417/20 y 7419/20).

Que la entonces Oficina de Administración y Financiera (actual Secretaría de Administración General y Presupuesto) solicitó tasación al Banco Ciudad de Buenos Aires del valor locativo mensual del inmueble en cuestión (v. Oficio OAyF N° 2/2020 en Adjunto 9149/20). En respuesta, el Banco de la Ciudad de Buenos Aires sugirió adoptar un canon de alquiler mensual de pesos trescientos setenta y dos mil (\$372.000,00) por todas las unidades funcionales en cuestión, con la aclaración de que no contemplaba comisiones, impuestos, gastos ni honorarios (v. Adjuntos 67139/20 y 67143/20).

Que sin perjuicio de la tasación efectuada por el Banco Ciudad, esta Secretaría de Administración General y Presupuesto efectuó las gestiones necesarias con la locadora para prorrogar el plazo de la locación por el plazo de un (1.-) año por un monto inferior. En tal sentido, se realizó una oferta de pesos cuatro millones cincuenta y un mil seiscientos sesenta y seis mil pesos con 67/100 (\$ 4.051.666,67) -equivalentes a \$337.638,88 mensuales- pagaderos en su totalidad por adelantado, la cual fue aceptada por la locadora. Como resulta evidente, el canon locativo mensual resulta un 9,24% inferior al sugerido por el Banco de la Ciudad de Buenos Aires (v. Adjunto 101509/20).

Que en el Adjunto 101511/20 se incorporó el proyecto de adenda del inmueble que aquí nos ocupa.

Que la Dirección General de Programación y Administración Contable realizó la afectación preventiva del gasto correspondiente (v. Constancia de Registración N° 1301/12 2020 en Adjunto 101735/20).



Poder Judicial de la Ciudad de Buenos Aires
Consejo de la Magistratura
“2020. Año del General Manuel Belgrano”

Que en otro orden de ideas, cabe destacar que en virtud de lo establecido en el inciso h) del artículo 7º, 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 requerida que fuera al efecto, la Dirección General de Asuntos Jurídicos tomó la intervención que le compete y emitió el Dictamen DGAJ N° 9998/2020. Allí, luego de realizar una breve reseña de lo actuado y el análisis jurídico pertinente, observó que *“atento a que este Consejo de la Magistratura abonaría el total del canon locativo anual por adelantado, debería exigirse a la locadora la presentación de la garantía correspondiente al pago anticipado, sin perjuicio de la garantía de adjudicación correspondiente”* y que *“deberá agregarse a las actuaciones con carácter previo a la firma de la adenda que se propone: a) el contrato anterior; b) el poder que acredite la personería del firmante por la sociedad Frankar S.A.; c) los anexos que integran la adenda propiciada”*. Así pues, concluyó: *“En virtud de todas las consideraciones precedentemente expuestas, teniendo en cuenta las constancias de las presentes actuaciones, lo manifestado por la Secretaría de Administración General y Presupuesto y teniéndose presente las observaciones formuladas en dos párrafos precedentes, esta Dirección General no encuentra obstáculo, desde el punto de vista jurídico, para que se prosiga con el trámite de las presentes actuaciones”*.

Que en tal estado llega la cuestión para tratamiento de esta Secretaría de Administración General y Presupuesto.

Que esta Secretaría de Administración General y Presupuesto incorporó el certificado obtenido del Registro de la Propiedad Inmueble del Ministerio de Justicia y Derechos Humanos de la Nación referido al inmueble en cuestión (v. Adjunto 103872/20), el contrato original (v. Adjunto 105409/20), el Poder Especial otorgado por Frankar S.A. en favor de Luis Rainone y Edgardo Mario Villa (v. Adjunto 105410/20). De este modo quedan cumplimentadas las observaciones del órgano de asesoramiento jurídico permanente de este Consejo de la Magistratura.

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 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, 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 virtud de lo establecido en la normativa precitada, esta Secretaría de Administración General y Presupuesto resulta competente para resolver el presente trámite.

Que la prórroga de la locación de la Unidad Funcional N° 1 -local comercial- del inmueble sito en Av. Presidente Julio A. Roca N° 538, con entrada independiente por numeración no oficial N° 534/536, que comprende el espacio ubicado en planta baja -de 99 m2- y subsuelo -de 190 m2, aproximadamente- y las Unidades Funcionales N° 2, 3 y 4 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 es necesaria para cumplir una de las funciones primordiales del Poder Judicial de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires: “*garantizar la eficaz prestación del servicio de administración de justicia*” (cfr. art. 1° de la Ley N° 31 -texto consolidado según Ley N° 6.347-). En efecto, es la sede de la Editorial Jusbaire y resulta indispensable mientras no se disponga de inmuebles propios suficientes.

Que la firma Frankar S.A. tomó conocimiento de la voluntad de prorrogar el contrato por parte del organismo, en concordancia con la cláusula segunda del contrato de locación celebrado el 5 de julio de 2017 y se llegó a un acuerdo por el canon anual y pagadero por única vez en la suma total de pesos cuatro millones cincuenta y un mil seiscientos sesenta y seis con 67/100 (\$ 4.051.666,67).

Que el inciso A.2) del artículo 78 del Anexo I de la Resolución CM N° 1/2014, reglamentaria de la Ley de Compras y Contrataciones, referido a la selección de las ofertas establece que “(...) *se requerirá al Banco Ciudad de Buenos Aires la tasación del valor venal, o locativo mensual, del inmueble seleccionado. El valor de adquisición o locación no podrá superar en más del quince por ciento (15%) del valor establecido en la tasación oficial*”. Como



Poder Judicial de la Ciudad de Buenos Aires
Consejo de la Magistratura
“2020. Año del General Manuel Belgrano”

ya se ha indicado, el canon pautado para la locación del inmueble propiciada se encuentra por debajo de la tasación emitida por el Banco Ciudad, lo que ha resultado de las gestiones realizadas por esta Secretaría de Administración General y Presupuesto.

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 para garantizar la continuidad de la sede de la Editorial Jusbaire, 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 y autorizar el gasto para proceder a la adenda al contrato de la Unidad Funcional N° 1 -local comercial- del inmueble sito en Av. Presidente Julio A. Roca N° 538, con entrada independiente por numeración no oficial N° 534/536, que comprende el espacio ubicado en planta baja -de 99 m²- y subsuelo -de 190 m², aproximadamente- y las Unidades Funcionales N° 2, 3 y 4 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, desde su vencimiento y hasta el 31 de julio de 2021, por la suma total de pesos cuatro millones cincuenta y un mil seiscientos sesenta y seis con 67/100 (\$4.051.666,67) pagaderos en su totalidad por adelantado.

Que en consonancia con lo antedicho, corresponderá aprobar el proyecto de adenda del contrato de locación que como Anexo I integra la presente Resolución.

Que en consecuencia, se instruirá 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 prórroga de la locación del inmueble y las publicaciones y notificaciones de este acto conforme lo establecido en la Ley N° 2.095 (texto consolidado según Ley N° 6.347), su reglamentaria la Resolución CM N° 1/2014 y en la Ley de Procedimientos Administrativos -Decreto 1.510/97- (texto consolidado según Ley N° 6.347). Asimismo, deberá notificar lo que se resuelva en el presente acto a la firma Frankar S.A. y comunicarle que a los efectos de hacer efectivo el cobro del contrato en forma anticipada deberá presentar el seguro de caución por el importe correspondiente.

Por lo expuesto y en el ejercicio de las atribuciones conferidas por la Ley N° 31 (texto consolidado 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 y autorízase el gasto para proceder a la adenda al contrato de la Unidad Funcional N° 1 -local comercial- del inmueble sito en Av. Presidente Julio A. Roca N° 538, con entrada independiente por numeración no oficial N° 534/536, que comprende el espacio ubicado en planta baja -de 99 m2- y subsuelo -de 190 m2, aproximadamente- y las Unidades Funcionales N° 2, 3 y 4 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, desde su vencimiento y hasta el 31 de julio de 2021, por la suma total de pesos cuatro millones cincuenta y un mil seiscientos sesenta y seis con 67/100 (\$4.051.666,67) pagaderos en su totalidad por adelantado.

Artículo 2º: Apruébase el proyecto de adenda al contrato de locación referido en el artículo 1º que como Anexo I integra la presente Resolución.

Artículo 3º: 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 prórroga de la locación del inmueble y las publicaciones y notificaciones de este acto conforme lo establecido en la Ley N° 2.095 (texto consolidado según Ley N° 6.347), su reglamentaria la Resolución CM N° 1/2014 y en la Ley de Procedimientos Administrativos -Decreto 1.510/97- (texto consolidado según Ley N° 6.347). Asimismo, deberá notificar lo que se resuelva en el presente acto a la firma Frankar S.A. y comunicarle que a los efectos de hacer efectivo el cobro del contrato en forma anticipada deberá presentar el seguro de caución por el importe correspondiente.

Artículo 4º: Regístrese y publíquese como se ordenara. Comuníquese a la Dirección General de Programación y Administración Contable. Pase a la Dirección General de Compras y Contrataciones, a sus efectos.

RES. SAGyP N° 260/2020



Poder Judicial de la Ciudad de Buenos Aires
Consejo de la Magistratura
"2020. Año del General Manuel Belgrano"

Anexo I – RES. SAGyP N° 260/2020

ADENDA AL CONTRATO DE LOCACIÓN DE FECHA 5 DE JULIO DE 2017

Entre FRANKAR S.A, representada en este acto por el Dr. Edgardo Mario Villa, DNI N° 12.752.215, en su carácter de apoderado a mérito del mandato administrativo otorgado por la sociedad poderdante, acompañando la documentación que acredita sus facultades para el acto que celebra, con domicilio en la calle Lima 355 Piso 5° J de esta Ciudad Autónoma de Buenos Aires, en adelante denominada "LA LOCADORA", por una parte, y por la otra la Dra. Genoveva María Ferrero, en su carácter de Secretaria de Administración General y Presupuesto del Poder Judicial de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y en representación del mismo, que se acredita con la copia adjunta de la Resolución Presidencia N° 542/2020, con domicilio en la Av. Julio A. Roca 516/530 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, en adelante LA LOCATARIA, ambas en conjunto denominadas LAS PARTES, manifiestan:

Que el 5 de julio de 2017 LAS PARTES suscribieron el contrato de locación por el que LA LOCADORA dio en alquiler a LA LOCATARIA el espacio indiviso identificado en planos adjuntos (Anexo I y II) que forma parte de la unidad funcional n° 1- local comercial- ubicada en planta baja y subsuelo del inmueble sito en Av. Pte. Julio A. Roca 538/546/550 y las unidades funcionales n° 2, 3 y 4 (Anexo III) ubicadas en el primer piso del inmueble sito en Av. Pte. Julio A. Roca 538/546/550.

Que el 31 de julio de 2020 venció el contrato de locación respecto de la unidad funcional N° 1 y el 15 de septiembre de 2020 respecto de las unidades funcionales Nros. 2, 3 y 4, por lo que LAS PARTES acuerdan:

PRIMERO: PLAZO. LAS PARTES de común y recíproco consentimiento acuerdan modificar la CLAUSULA SEGUNDA del contrato de locación a efectos de extender el plazo de locación del espacio indiviso identificado en planos adjuntos (Anexo I y II) que forma parte de la unidad funcional n° 1 ubicada en planta baja y subsuelo del inmueble sito en Av. Pte. Julio A. Roca 538/546/550, por el término de doce (12.-) meses a contar desde el 1° de agosto de 2020 venciendo en consecuencia el 31 de julio de 2021 y las

unidades funcionales Nros. 2, 3 y 4 (Anexo III) ubicadas en el primer piso del inmueble sito en Av. Pte. Julio A. Roca 538/546/550, desde el 16 de septiembre de 2020 y hasta el 31 de julio de 2021.-----

SEGUNDO: MODIFICACIÓN. LAS PARTES de común y recíproco consentimiento acuerdan modificar la CLÁUSULA TERCERA del CONTRATO, que quedará con el siguiente texto: “Ambas partes declaran, en principio, su vocación recíproca de renovar la locación por el plazo que eventualmente podrán acordar, condicionado a que logren establecer juntos nuevas condiciones de precio, formas de pago y método de ajuste antes del vencimiento del plazo del CONTRATO. LA LOCATARIA deberá practicar comunicación fehaciente con una anticipación no menor a sesenta (60) días al vencimiento del plazo del CONTRATO y expresando que mantiene esa voluntad. De igual modo, LAS PARTES podrán acordar una nueva extensión del plazo, fijando de consuno un valor total o mensual para ese período. La falta de acuerdo sobre las condiciones de una renovación o de extensión, tornará extinguido el plazo contractual en la fecha indicada en el presente”.-----

TERCERO: RESCISIÓN. LA LOCATARIA podrá rescindir el presente contrato sin invocación de causa alguna y en cualquier momento, sin que ello genere derecho a indemnización alguna. 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.-----

CUARTO: PRECIO. El monto de alquiler se establece en la suma de pesos cuatro millones cincuenta y un mil seiscientos sesenta y seis con 67/100 (\$ 4.051.666,67) anuales, pagadero en su totalidad por adelantado mediante transferencia bancaria, a la cuenta corriente Banco Galicia N° 005811/5236/2, CBU 00702 36420 00000 58115 28, a nombre de FRANKAR S.A.-----

QUINTO: LAS PARTES reconocen expresamente que las modificaciones establecidas en la presente adenda no constituyen novación o modificación alguna en relación al espíritu y demás términos y obligaciones contractuales establecidas en el contrato originario y que no han sido modificadas por la presente, las cuales continuarán vigentes hasta el fenecimiento del plazo estipulado.-----



Poder Judicial de la Ciudad de Buenos Aires
Consejo de la Magistratura
“2020. Año del General Manuel Belgrano”

En prueba de conformidad se firman dos (2.-) ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto, en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, a los 30 días del mes de diciembre de 2020.-----



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

FIRMAS DIGITALES

