



Buenos Aires, 1 de septiembre de 2014

Res. OAyF N° 277/2014

VISTO:

El Expediente OAyF N° 199/14-0; y

CONSIDERANDO:

Que los presentes se iniciaron a raíz de la Nota N° 484/2014 por la que la Presidencia de este Consejo de la Magistratura de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires instruyó a esta Oficina de Administración y Financiera a iniciar una búsqueda de oficina en alquiler con características de hasta ciento cincuenta (150.-) metros cuadrados, con ubicación en las inmediaciones del edificio de Av. De Mayo 654 en donde funcionan juzgados del fuero Contencioso Administrativo y Tributario de la Ciudad. Ello, con destino al funcionamiento de una oficina de apoyo administrativo jurisdiccional (fs. 1).

Que entonces, en cumplimiento de dicha manda, se impulsaron los presentes actuados (fs. 2) y, de conformidad con lo autorizado mediante Resolución OAyF N° 235/2014 (fs. 25/27) – oportunamente comunicada a la Presidencia de este Consejo-, se procedió a publicar el jueves 24 y el viernes 25 de julio del año en curso en los diarios La Nación y Página 12 la búsqueda de un inmueble en alquiler de superficie de hasta ciento cincuenta (150.-) metros cuadrados de superficie útil cubierta, apta para oficinas en el radio geográfico delimitado por la calle Hipólito Yrigoyen (al Sur), la Av. Rivadavia (al norte), la calle Chacabuco (al oeste) y la calle Perú (al este) de esta Ciudad, fijando que la comisión no podría superar el tres por ciento (3%) (fs. 30/35).

Que en razón de tal convocatoria, la firma "Antúnez Vega Propiedades S.A." presentó una oferta –incorporada a fojas 39/79- por la locación de las unidades funcionales 2 y 3 ubicadas en el 1° piso del inmueble sito en Av. De Mayo N° 644/46/50 (Nomenclatura Catastral: Circunscripción 13, Sección 2, Manzana 26, Parcela 4), por un plazo de treinta y seis meses (36.-) y con dos (2.-) alternativas económicas: una primer alternativa por el monto mensual de ocho mil cuatrocientos pesos (\$8.400,00) y una segunda alternativa por el monto total de doscientos dieciséis mil pesos (\$216.000,00) en caso de pago por anticipado de la totalidad del contrato. En ambos supuestos, dicha oferta contempla que el locatario tendrá a su cargo el pago del tributo de Alumbrado, Barrido y Limpieza, las expensas, el servicio de AYSA y demás servicios que correspondan a las unidades durante la vigencia del contrato. También, agregó que la comisión inmobiliaria a abonar es del tres por ciento (3%) sobre el monto total del contrato. Finalmente,

expresó que las mismas son aptas para oficinas y uso profesional y que la superficie de la unidad funcional 2 es de setenta y tres metros quince decímetros cuadrados (73,15) y la de la unidad 3 es de sesenta y dos metros sesenta y dos decímetros cuadrados (62,62), siendo la superficie total por las dos (2.-) unidades ofrecidas ciento treinta y cinco metros setenta y siete decímetros cuadrados (135,77 m²).

Que a su vez, de conformidad con lo que le fuera requerido por esta Oficina de Administración y Financiera mediante oficio cuya constancia de remisión se encuentra agregada a fojas 82, el Equipo Tasación Inmuebles de la Gerencia de Operaciones del Banco Ciudad de Buenos Aires presentó un informe de tasación del valor total de la locación de las unidades funcionales ofrecidas en alquiler por la firma "Antúnez Vega Propiedades S.A.", de fecha 13 de agosto de 2014, por un monto mensual de diez mil pesos (\$10.000,00) según el siguiente detalle: para la unidad funcional 2, la suma de cinco mil quinientos pesos (\$5.500,00) y para la unidad funcional 3 la suma de cuatro mil quinientos pesos (\$4.500,00). Allí, concluyó que "*el canon sugerido no contempla comisiones, impuestos, gastos ni honorarios*" (fs. 89/103). Al respecto, cabe destacar que los valores de las dos (2.-) alternativas presentadas por la oferente resultan inferiores a aquellos indicados en esa tasación.

Que solicitada que fuera al efecto, la Dirección de Servicios Generales y Obras Menores realizó una inspección ocular en el local referido y efectuó una serie de consideraciones. Finalmente, manifestó que "*la oferta presentada en el expediente en análisis reúne características más que propicias para los fines perseguidos*" (fs. 106).

Que así las cosas, esta Oficina de Administración y Financiera adjuntó los informes de dominio correspondientes a las unidades funcionales 2 y 3 del inmueble sito en Av. De Mayo 644/46/50 expedidos por el Registro de la Propiedad Inmueble (fs. 108/115) y el proyecto de contrato de locación (fs. 116/118). Luego, remitió lo actuado a la Dirección de Programación y Administración Contable a fin de que se realice la afectación preventiva correspondiente y a la Secretaría Legal y Técnica para que por su intermedio la Dirección General de Asuntos Jurídicos tomara la intervención de su competencia (fs. 119).

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 en cumplimiento de 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° 1089/08 2014 de fs. 121).

Que entonces, mediante Dictamen N° 5880/2014, la Dirección General de Asuntos Jurídicos, luego de realizar una breve reseña de lo actuado y un análisis jurídico del proyecto de contrato adjunto, concluyó que "*el expediente se encuentra en condiciones para el dictado del acto administrativo, conforme lo establece el artículo 78, apartado A. 4) de la Resolución CM N°*

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 1º: Aprobar el procedimiento llevado a cabo para la búsqueda de inmueble en alquiler destinado al uso de dependencias del Poder Judicial de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, con características de hasta ciento cincuenta (150.-) metros cuadrados de superficie útil cubierta, apta para oficinas, en las inmediaciones del edificio sito en Av. De Mayo 654 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Artículo 2º: Autorizar el gasto para proceder a la locación de las unidades funcionales 2 y 3 ubicadas en el 1º piso del inmueble sito en Av. De Mayo N° 644/46/50 (Nomenclatura Catastral: Circunscripción 13, Sección 2, Manzana 26, Parcela 4), por un plazo de treinta y seis (36.-) meses, a partir del 2º de septiembre del año en curso, cuya propiedad es de las Sras. María Claudia Christin, Lucila Eugenia y Gabriela Lisa Christin, y que tiene constituido un usufructo de por vida a favor de la Sra. Mónica Claudia Samar, por un monto total de doscientos dieciséis mil pesos (\$216.000,00) por todo concepto. Ello, por los argumentos expuestos en los considerandos de la presente.

Artículo 3º: Autorizar el gasto con la firma "Antúnez Vega Propiedades S.A." por la suma de seis mil cuatrocientos ochenta pesos (\$6.480,00) 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 que como Anexo A -con su respectivo Anexo I- forma parte integrante de la presente Resolución.

Artículo 5º: Instruir a la Dirección de Programación y Administración Contable a adecuar las partidas presupuestarias a lo resuelto en los artículos 2º y 3º del presente acto.

Artículo 6º: 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



1/2014, reglamentaria de la Ley 2095 de Compras y Contrataciones. En cuanto al contenido del proyecto de contrato agregado a fs. 116/118, cuadra resaltar que el mismo será suscripto por la titular de dominio, María Claudia Christin, y también por las Sras. Lucila Eugenia y Gabriela Lisa Christin, para quienes se compró las 2/3 partes indivisas. Asimismo, será suscripto también por la Sra. Mónica Claudia Samar, usufructuaria de las unidades funcionales en cuestión. (...) Por todo lo expuesto, puede continuarse con la tramitación de las presentes actuaciones" (fs. 125).

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, oídos los dictámenes del área técnica y de la Dirección General de Asuntos Jurídicos, corresponderá aprobar el procedimiento llevado a cabo para la búsqueda de inmueble en alquiler destinado al uso de dependencias del Poder Judicial de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, con características de hasta ciento cincuenta (150.-) metros cuadrados de superficie útil cubierta, apta para oficinas, en las inmediaciones del edificio sito en Av. De Mayo 654 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Que asimismo, corresponderá autorizar el gasto para proceder a la locación de las unidades funcionales 2 y 3 ubicadas en el 1° piso del inmueble sito en Av. De Mayo N° 644/46/50 (Nomenclatura Catastral: Circunscripción 13, Sección 2, Manzana 26, Parcela 4), por un plazo de treinta y seis (36.-) meses, a partir del 2° de septiembre del año en curso, cuya propiedad es de las Sras. María Claudia Christin, Lucila Eugenia y Gabriela Lisa Christin, y que tiene constituido un usufructo de por vida a favor de la Sra. Mónica Claudia Samar, por un monto total de doscientos dieciséis mil pesos (\$216.000,00) 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. En particular, pues conforme surge de la afectación preventiva agregada a fojas 121 existe crédito presupuestario suficiente y el monto ofertado por el pago total de la locación en cuestión se presenta como más económico que aquel ofertado en caso de pago mensual.

Que a su vez, corresponderá autorizar el gasto con la firma "Antúnez Vega Propiedades S.A." en concepto de comisión inmobiliaria por la suma de seis mil cuatrocientos ochenta pesos (\$6.480,00).

Que también, corresponderá aprobar el correspondiente proyecto de contrato de locación.

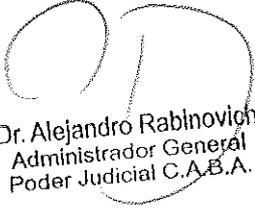
Que finalmente, se instruirá a la Dirección de Compras y Contrataciones a realizar las publicaciones pertinentes en el Boletín Oficial de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y en la página de Internet del Poder Judicial, así como también comunicar la presente Resolución a la oferente, y a realizar todos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

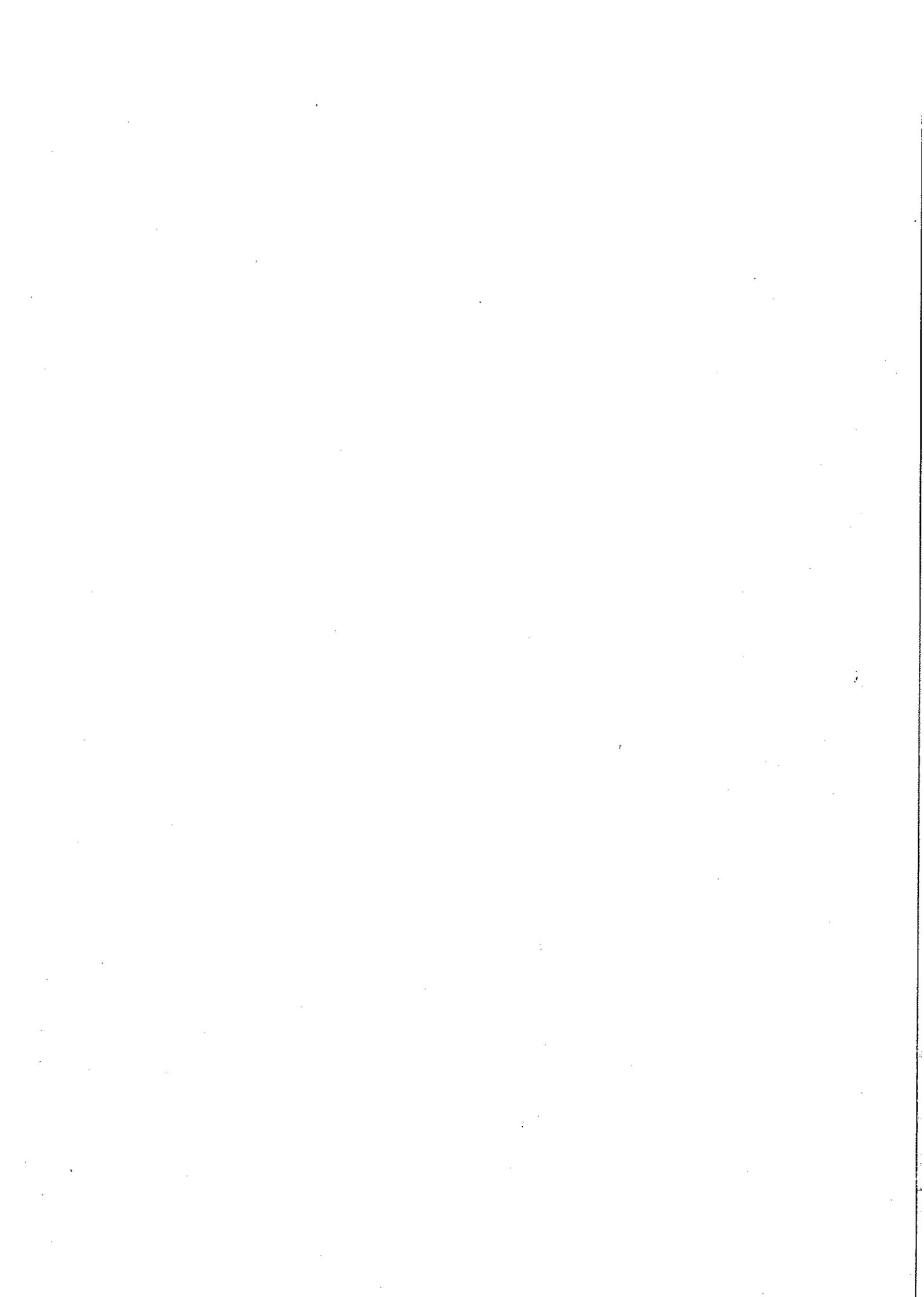


realizar todos los trámites necesarios para proceder a la suscripción de los actos necesarios para llevar a cabo las contrataciones autorizadas por los artículos 2° y 3° de la presente Resolución.

Artículo 7°: Regístrese, comuníquese a la Presidencia de este Consejo de la Magistratura, 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° ²⁷⁷ /2014


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





CONTRATO DE LOCACIÓN: Entre Marina Claudia CHRISTIN (DNI N° 25.097.218) Lucila Eugenia CHRISTIN (DNI N° 27.627.538) y Gabriela Lisa CHRISTIN (DNI N° 28.801.060), con domicilio real en Boulevard Chico 40, Quartier 431, Nordelta; Av. V50 s/n, Talar del Lago II, Lote 166, Gral Pacheco; y Av. V 50 s/n Talar del Lago II, lote 164, Gral Pacheco, respectivamente, todos situados en el Partido de Tigre, Provincia 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 y 3, identificadas en plano adjunto (Anexo I), ubicadas en el primer piso del inmueble sito en Av. de Mayo 644/46/50 (Nomenclatura Catastral: Circunscripción: 13 Sección 2; Manzana 26, Parcela 4, partidas 3.539.048 DV 02 y 3.539.049 DV 09), 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 2 de septiembre de 2014 venciendo en consecuencia el día 1° 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 doscientos dieciséis mil pesos (\$ 216.000,-) por los treinta y seis (36) meses, por todo concepto, pagaderos por adelantado, con cheque del Consejo de la Magistratura de la Ciudad de Buenos Aires, a la orden de Marina Claudia CHRISTIN, CUIT 27-25097218-6, que se entrega en este acto. 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 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 el pago de los seguros de riesgo contra incendio de edificio y contenido y de responsabilidad civil, de las expensas ordinarias, de la tasa de Alumbrado, Barrido y Limpieza, el servicio de agua (AySA) y de aquellos servicios que correspondan a las unidades funcionales individualizadas en la cláusula primera, a partir de la entrada en vigencia del presente contrato y hasta la fecha de entrega de las referidas unidades funcionales -----

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** y **La Locataria** constituyen domicilio en los consignados 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: Presente desde el comienzo la Sra. Mónica Claudia SAMAR (DNI N° 5.078.378), en su carácter de titular del derecho real de usufructo sobre el inmueble objeto del presente, según surge de la escritura



Escritura de Compra Venta y Constitución de Usufructo N° 48 de fecha 25 de abril de 2000, autorizada por la Escribana María P. F. Duque de Ledesma, pasada al Folio N° 120 del Registro Notarial N° 1003 de esta Ciudad, a su cargo, manifiesta su conformidad con el presente contrato y, a los efectos consignados en la cláusula decima primera, constituye domicilio especial en la calle Echeverria 1200, Gral Pacheco, Talar del Lago I, lote 477, Partido de Tigre, Provincia de Buenos Aires,-----

En prueba de conformidad, se firman tres (3) ejemplares de un mismo tenor y a un sólo efecto, en la Ciudad de Buenos Aires, el día 2° del mes de septiembre de dos mil catorce. -----

A los días del mes de Septiembre de 2014, la Secretaria Legal y Técnica CERTIFICA que las firmas que anteceden corresponden a las Sras. Marina Claudia CHRISTIN (DNI N° 25.097.218), Lucila Eugenia CHRISTIN (DNI N° 27.627.538), Gabriela Lisa CHRISTIN, Mónica Claudia SAMAR (DNI N° 5.078.378) y al Dr. Juan Manuel Olmos, Presidente del Consejo de la Magistratura de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.-----



Anexo I

