



Buenos Aires, 28 de mayo de 2014

Res. OAyF N° 104/2014

VISTO:

El Expediente OAyF N° 104/14-0, la Resolución de Presidencia N° 258/2014, la Resolución CM N° 45/2014; 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 conforme surge del artículo 7° de esa Resolución, entre las funciones de la aludida Editorial se encuentran las de "centralizar todas las publicaciones que se realicen en el Poder Judicial de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, excluidos el Tribunal Superior de Justicia y el Ministerio Público", "proponer anualmente al Consejo Editorial un plan de publicaciones", "aprobar el presupuesto de cada libro y de sus reediciones, cuando lo considere oportuno, de conformidad con el presupuesto del plan de publicaciones aprobado por el Consejo Editorial" y "realizar todas las gestiones conducentes a editar y divulgar las publicaciones aprobadas por el Consejo Editorial".

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 misma, instruyó a esta Administración General del Poder Judicial de la Ciudad a realizar "la búsqueda de un local comercial en alquiler, con características de entre doscientos (200) y cuatrocientos (400) metros cuadrados y con ubicación dentro del radio de doscientos (200) metros de la sede del Consejo de la Magistratura sita en Diag. Pte. Julio A. Roca 516/530 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires" y estableció que la comisión inmobiliaria no podría superar el dos por ciento (2%) (fs. 1).

Que lo decidido en esa Resolución tiene por motivo alcanzar la localización física de la mencionada Editorial adecuada a las necesidades funcionales de la misma y próxima a la sede de este Consejo de la Magistratura sita en Avenida Presidente Julio A. Roca N° 516/530. Ello, conforme surge de los considerandos del acto administrativo citado.

Que a su vez, corresponde señalar que mediante Resolución CM N° 45/2014 el Plenario de Consejeros de este Consejo de la Magistratura 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" (v. copia agregada a fojas 217/218).

Que entonces, en cumplimiento de dicha manda, se impulsaron los presentes actuados (fs. 2) y, de conformidad con lo autorizado mediante Resolución OAyF N° 115/2014 (fs. 17), se procedió a publicar la búsqueda de un local comercial que cumpla con las características referidas en las ediciones del día lunes 14 de abril del corriente año de los diarios "Página/12", "Ámbito Financiero" y "La Nación" (fs. 20/22).

Que en razón de tal convocatoria, la firma "Mario Costa Propiedades S.R.L." presentó una oferta por la locación de un local comercial -espacio indiviso identificado en planos adjuntos a fojas 89/90- 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 -de 99 m2- y subsuelo -de 190 m2-, aproximadamente, de propiedad de la empresa Frankar S.A., por un plazo de treinta y seis (36.-) meses, con dos (2.-) alternativas económicas -en ambos casos sin incluir el IVA ni los importes provenientes de ABL, AySA, Electricidad, Gas y demás servicios inherentes al local-: una primer alternativa por el monto mensual de veintinueve mil ochocientos pesos (\$29.800,00) y una segunda alternativa por el monto total de novecientos sesenta mil pesos (\$960.000,00). En ambos casos, dicha oferta contempla un depósito en garantía por la suma de treinta mil (30.000,00) pesos y una comisión inmobiliaria del dos por ciento (2%) del monto total del contrato de locación (fs. 31/100).

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 afecho, 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 "*visto que todas las observaciones realizadas son factibles de ser solucionadas consideramos que no hay objeción para el alquiler*" de dicho inmueble (fs. 107).

Que por su parte, mediante Memo N° 50/2014 la Dirección de la Editorial Jusbairens indicó que "*hemos visitado el local comercial, sito en Av. Julio A. Roca 536 (...), confirmando que el mismo reúne las características necesarias para instalar allí la librería de Editorial Jusbairens*" (fs. 109).

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 104, el Equipo Técnico Inmuebles de la Gerencia de Operaciones del Banco Ciudad de Buenos Aires presentó un informe de tasación del valor total de la locación de la unidad funcional ofrecida en alquiler por la firma "Mario Costa Propiedades S.R.L.", de fecha seis de mayo de



2014, por un monto de treinta mil pesos (\$30.000,00). Allí, se concluyó que *"se sugiere adoptar un canon de alquiler mensual de \$30.000.- (Pesos Treinta Mil). El canon sugerido no contempla comisiones, impuestos, gastos ni honorarios"* (fs. 181/198). Al respecto, cabe destacar que los valores de las dos (2.-) alternativas presentadas por "Mario Costa Propiedades S.R.L." resultan inferiores a aquellos indicados en esa tasación.

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. 204/208).

Que entonces, mediante Dictamen N° 5695/2014, esa Dirección General, luego de realizar una breve reseña de lo actuado y un análisis jurídico del proyecto de contrato adjunto, concluyó que *"teniendo en cuenta la Resolución de Presidencia N° 258/2014 y lo opinado por las áreas respectivas 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"* (fs. 212/213).

Que por su parte, la Comisión de Administración, Gestión y Modernización Judicial tomó conocimiento respecto de la posibilidad de alquilar el local referido y autorizó a esta Oficina de Administración y Financiera a *"concretar la contratación más conveniente para el Poder Judicial, aun si hubiera que pagar los 36 meses del contrato que solicitó el propietario"* (v. Memo SCAGyMJ N° 552/2014 agregado a fojas 219).

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° 1038/05 2014 de fs. 220).

Que finalmente, luce incorporada a fojas 221/237 copia del Poder General Amplio de Administración otorgado por Escritura N° 313 de fecha 09/05/2005 que otorga personería al Sr. Christian Gabriel Rainone para suscribir el Contrato de Locación propiciado en representación de Frankar S.A.

Que en este estado, puesto a resolver, en atención a lo instruido por la Presidencia de este Consejo de la Magistratura mediante Resolución N° 258/2014, la ratificación del Plenario de Consejeros mediante Resolución CM N° 45/2014, a lo autorizado 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 para la búsqueda de un local comercial en alquiler, con características de entre doscientos (200.-) y cuatrocientos (400.-) metros cuadrados y con ubicación dentro del radio de doscientos (200.-) metros de la sede del Consejo de la Magistratura sita en Diagonal Pte. Julio A. Roca 516/530 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Que asimismo, corresponderá autorizar el gasto con la firma Frankar S.A. para proceder a la locación del local comercial -espacio indiviso identificado en planos adjuntos a fojas 89/90- 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 -de 99 m²- y subsuelo -de 190 m²-, aproximadamente, de propiedad de la empresa Frankar S.A., a partir del 1° de junio de 2014 y por un plazo de treinta y seis (36.-) meses y por un monto total de novecientos sesenta mil pesos (\$ 960.000,00) 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 por otro lado, corresponderá autorizar un depósito en garantía a favor de la firma Frankar S.A. por la suma de treinta mil pesos (30.000,00).

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 doscientos pesos (\$ 19.200,00), de conformidad con lo dispuesto por el artículo 2° de la Resolución Presidencia N° 258/2014, ratificada por Resolución CM N° 45/2014.

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 llevado a cabo para la búsqueda de un local comercial en alquiler, con características de entre doscientos (200.-) y cuatrocientos (400.-) metros cuadrados y con ubicación dentro del radio de doscientos (200.-) metros de la sede del Consejo de la Magistratura sita en Diagonal Pte. Julio A. Roca 516/530 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.



Artículo 2º: Autorizar el gasto con la firma Frankar S.A. para proceder a la locación del local comercial -espacio indiviso identificado en planos adjuntos a fojas 89/90- 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 -de 99 m2- y subsuelo -de 190 m2-, aproximadamente, de propiedad de la empresa Frankar S.A., a partir del 1º de junio de 2014 y por un plazo de treinta y seis (36.-) meses y por un monto total de novecientos sesenta mil pesos (\$ 960.000,00), por todo concepto. Ello, por resultar técnicamente admisible y manifestarse conveniente a los intereses económicos de este Consejo de la Magistratura.

Artículo 3º: Autorizar un depósito en garantía a favor de la firma Frankar S.A. por la suma de treinta mil pesos (30.000,00), por la locación autorizada por el artículo 2º de la presente Resolución.

Artículo 4º: Autorizar el gasto con la firma "Mario Costa Propiedades S.R.L." por la suma de diecinueve mil doscientos pesos (\$ 19.200,00), en concepto de comisión inmobiliaria por la locación autorizada por el artículo 2º de la presente Resolución, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 2º de la Resolución Presidencia N° 258/2014, ratificada por Resolución CM N° 45/2014.

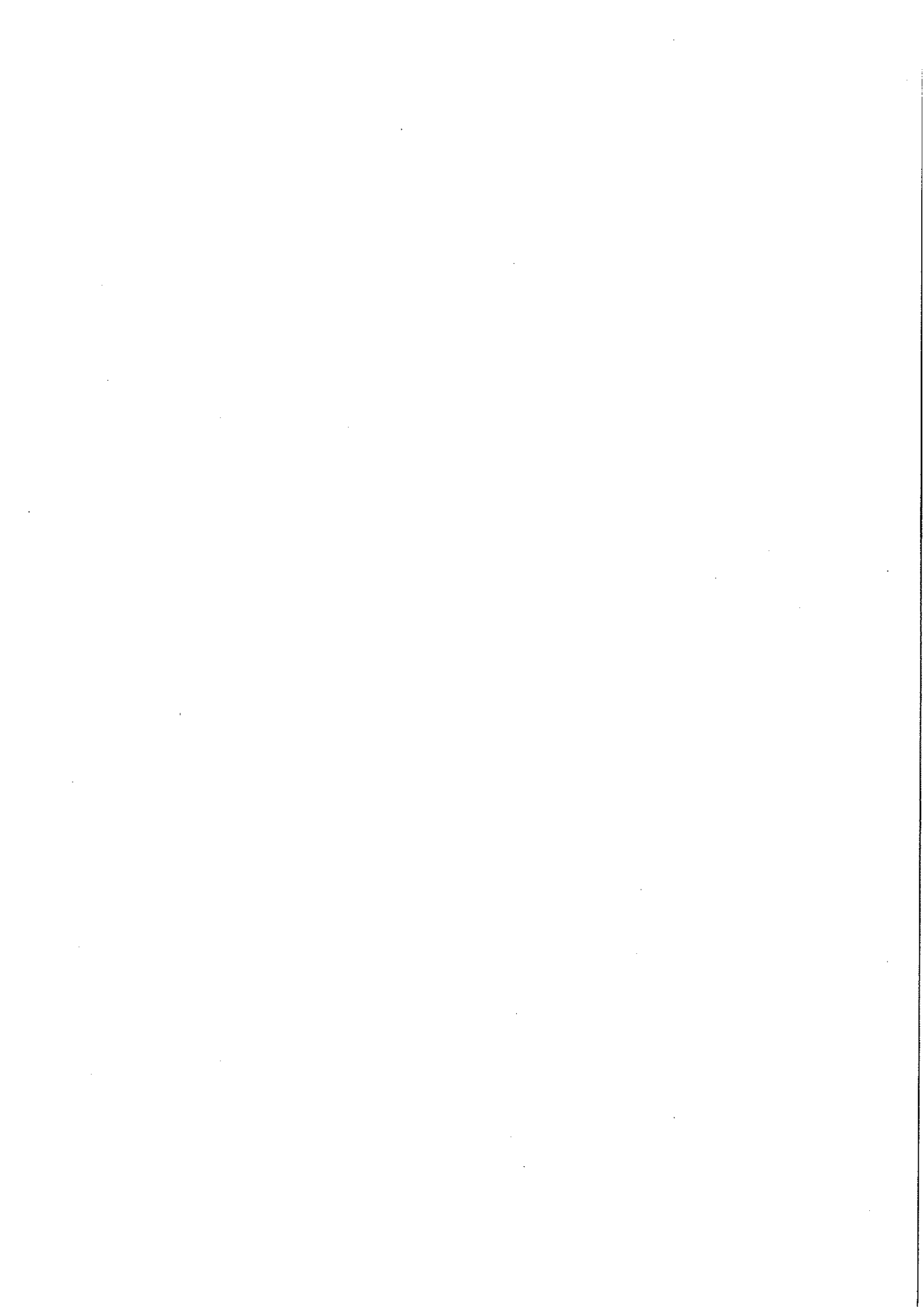
Artículo 5º: Aprobar el modelo de contrato de locación a ser suscripto con la firma Frankar S.A. que como Anexo A -con sus respectivos Anexo I y Anexo II- forma parte integrante de la presente Resolución.

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 realizar todos los trámites necesarios para proceder a la suscripción de los actos necesarios para llevar a cabo las contrataciones autorizadas por los artículos 2º, 3º y 4º de la presente Resolución.

Artículo 7º: 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° 108/2014

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





ANEXO A

CONTRATO DE LOCACIÓN: Entre FRANKAR S.A. representada en este acto por el Señor Christian Gabriel Rainone (DNI N° 21.918.736), en su carácter de apoderado y con facultades suficientes para el acto que celebra, en virtud del Poder General Amplio de Administración otorgado por Escritura N° 313 de fecha 09/05/2005, pasado ante el Escribano Sebastián Reynolds al Folio 910 del Registro Notarial N° 978 de Capital Federal, del que es adscripto, con domicilio en la calle Nahuel Huapí 5841 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 el espacio indiviso identificado en planos adjuntos (Anexo I y Anexo II), 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 (Nomenclatura Catastral: Circunscripción: 13 Sección 2; Manzana 34b, Parcela 1b, partida municipal unificada: 1.784.339-03), en adelante "EL LOCAL", en condiciones adecuadas de uso, conforme a las constancias del acta de entrega (Cláusula Quinta). El LOCAL comprende el

espacio ubicado en planta baja –de 99 m2.- y subsuelo –de 190 m2, aproximadamente.-----

SEGUNDA: PLAZO: La locación se pacta por el término de tres (3) años a partir del día 1° de Junio de 2014 venciendo en consecuencia el día 31 de mayo 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 novecientos sesenta mil pesos (\$960.000.-) 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, 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, a partir de la entrada en vigencia del presente contrato y hasta la fecha de entrega de EL LOCAL, el pago del treinta por ciento (30 %) de las expensas ordinarias, el treinta por ciento (30 %) de la tasa de Alumbrado, Barrido y Limpieza, el cincuenta por ciento (50 %) del Servicio de Agua (AySA), y aquellos gastos que se correspondan con el uso efectivo del inmueble, por ejemplo, consumo de electricidad, gas, etc., incluyendo los de mantenimiento de EL LOCAL y todos sus accesorios. -----

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: DEPÓSITO EN GARANTÍA: La **Locataria** hace entrega en este acto a La **Locadora** de la suma de treinta mil pesos (\$ 30.000.-) en concepto de depósito en garantía. Dicha suma no podrá ser imputada al pago de alquileres y no devengará interés alguno y será restituida a La **Locataria** en la misma moneda y dentro del plazo de 60 días de finalizada la locación, plazo este último durante el cual La **Locadora** verificará el estado en que recibe el inmueble y de la cuenta de los servicios. Una vez realizada tal verificación y en el caso de

existir daños o deudas, con la conformidad de **La Locataria** efectuará la retención de las sumas correspondientes para la cobertura de los mismos. -----

DÉCIMA PRIMERA: 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 SEGUNDA: 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 allí 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 TERCERA: MANIFESTACIÓN. El Señor Christian Gabriel Rainone manifiesta con carácter de declaración jurada que el Poder General Amplio de Administración detallado 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 mayo de dos mil catorce. -----

A losdías del mes de mayo de 2014, la Secretaría Legal y Técnica CERTIFICA que las firmas que anteceden corresponden al Sr. Christian Gabriel 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.....

