



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

"2019 - Año del 25° Aniversario del Reconocimiento de la Autonomía de la Ciudad de Bs. As."

Buenos Aires, 11 de julio de 2019

RESOLUCIÓN CAGyMJ N° 52/2019

VISTO:

El Expediente CM N° OAyF 169/08-0 s/Búsqueda de Edificios para el fuero Contencioso Administrativo y Tributario; y

CONSIDERANDO:

Que por Res. CM N° 388/2009 se aprobó el contrato de locación entre este Consejo de la Magistratura y Namger SA sobre varias unidades funcionales del inmueble sito en Av. de Mayo 654 (fs. 834), por un plazo de 36 meses a partir del 15 de julio del 2009.

Que dicho contrato fue ampliado en las superficies arrendadas mediante Res. CM N° 839/2009 y Res CM N° 4/2012.

Que por Res CM N° 385/2012 se aprobó la prórroga de dicho vínculo contractual estableciendo su vencimiento el 14 de julio de 2013.

Que por Res CAGyMJ N° 39/2014 se aprobó otra prórroga anual a partir del 15 de julio de 2014, fijando el canon locativo en Pesos Setecientos Setenta y Cinco Mil (\$775.000). En idéntico sentido se emitieron las Res CAGyMJ N° 54/2015 y Res. CAGyMJ N° 61/2016, renovando la locación a partir del 15 de julio de 2015, por un canon locativo en Pesos Novecientos Ochenta y Cinco Mil (\$ 985.000) (fs. 2335/2338) y desde el 15 de julio de 2016 por Pesos Un Millón Doscientos Cincuenta Mil (\$ 1.250.000) mensuales (fs. 2398/2401), respectivamente.

Que por Res. CAGyMJ N° 56/2018 (fs. 2526/2529) se aprobó nueva prórroga anual a partir del 15 de julio de 2018, fijando el canon locativo mensual en Pesos Un Millón Novecientos Mil (\$ 1.900.000).

Que a fs. 2550 la Dirección General de Compras y Contrataciones informó que "según la cláusula primera de la addenda del contrato suscripto con la firma Namger S.A., el día 14/07/19 vence el contrato de locación del edificio sito en Av. De Mayo 654 (P.B., pisos 1°, 2°, 3°, 5°, 6°,



Comisión de Administración, Gestión y Modernización Judicial

"2019 - Año del 25º Aniversario del Reconocimiento de la Autonomía de la Ciudad de Bs. As."

7º, 8º, 9º, 10º, 11º, cocheras y bauleras).".

Que habiendo tomado conocimiento del próximo vencimiento de la locación, la Comisión de Administración, Gestión y Modernización Judicial, en su reunión del 1 de marzo de 2019, solicitó al Administrador General del Poder Judicial *"que impulse las gestiones para la renovación de los contratos de locación ..."* (fs. 2553).

Que a fs. 2574/2577 se agregó una nueva tasación del Banco Ciudad, estimando el canon locativo mensual en Pesos Tres Millones Ciento Cincuenta Mil (\$ 3.150.000).

Que a fs. 2580, Namger SA manifestó *"1.- Precio fijo para la prórroga del alquiler mensual a partir del 15 de julio de 2019: \$ 2.470.000 (Pesos: Dos millones cuatrocientos setenta mil.-). 2.- Ajuste del depósito en garantía al nuevo valor locativo y equivalente a un mes de alquiler.-"*.

Que la Oficina de Administración y Financiera manifestó *"el Banco de la Ciudad de Buenos Aires sugiere adoptar un canon de alquiler mensual de tres millones ciento cincuenta mil pesos (\$3.150.000.-)".* Aclarando que *"Sin perjuicio de ello, se han efectuado las gestiones necesarias con la firma Namger S.A, para prorrogar el plazo de la locación por un monto notablemente inferior. En tal sentido, por TEA A-01- 00016350-9 tramita una presentación en la cual la firma propone un valor locativo mensual de dos millones cuatrocientos setenta mil pesos (\$2.470.000.-). Como resulta evidente, el canon locativo mensual ofrecido por Namger S.A. resulta un 21,59% inferior al sugerido por el Banco de la Ciudad de Buenos Aires."* (fs. 2581).

Que a fs. 2583/2584 obra la afectación presupuestaria bajo la constancia N° 1131/06-2019 por el valor locativo mensual. Asimismo la Dirección General de Programación y Administración Contable tomo conocimiento sobre el compromiso asumido desde el 1 de enero al 14 de julio de 2020, aclarando que el Ministerio Público participa en el contrato de la siguiente manera (sobre el monto total): 34% para la Defensa y 5% al Fiscal. Asimismo, manifestó que se deberá notificar a los Ministerios Públicos de la Defensa y Fiscal a fin de que realicen las correspondientes afectaciones presupuestarias.

Que a fs. 1314/1315 se adjuntó la afectación presupuestaria nro. 794/07-2019 en concepto garantía de depósito.



Comisión de Administración, Gestión y Modernización Judicial

"2019 - Año del 25° Aniversario del Reconocimiento de la Autonomía de la Ciudad de Bs. As."

Que a fs. 2586/2587 consta el proyecto de adenda elaborada por la Oficina de Administración y Financiera (adjunto 23834) con los importes acordados por las partes y por un plazo de doce meses.

Que a fs. 2591/2592 obra el registro de dominio del Registro de la Propiedad.

Que la Dirección General de Asuntos Jurídicos mediante dictamen nro. 8979 concluyó: *"teniendo en cuenta los antecedentes y constancias agregados en las presentes actuaciones, así como la observación efectuada precedentemente, esta Dirección General de Asuntos Jurídicos entiende que, no existen objeciones desde el punto de vista jurídico, a los fines de la prórroga propiciada, pudiendo proseguirse con el trámite de las presentes actuaciones."* (fs. 2596/2600).

Que nuevamente interviene la Oficina de Administración y Financiera, destacando lo actuado (fs. 2602/2603).

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 la cuestión en debate involucra un acto de disposición de recursos presupuestarios previsto en el Plan Anual de Compras del presente ejercicio, con el que se procura satisfacer una necesidad de infraestructura, por lo tanto, la Comisión resulta competente puesto que además el monto involucrado supera las 700.000 unidades de compra.



Comisión de Administración, Gestión y Modernización Judicial

"2019 - Año del 25° Aniversario del Reconocimiento de la Autonomía de la Ciudad de Bs. As."

Que la prórroga en trámite es necesaria para cumplir una de las funciones primordiales del Organismo: *"garantizar la eficaz prestación del servicio de administración de justicia"* (Ley N° 31, art. 1°), pues el inmueble objeto del contrato de locación cuya prórroga se promueve, es sede de varios tribunales del fuero Contenciosos Administrativo y Tributario, y resulta necesario continuar la locación mientras el Poder Judicial no disponga de inmuebles propios suficientes.

Que el artículo 78 inciso a) 2 de la reglamentación de la Ley 2095, aprobada por Res. CM N° 1/2014, 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 definitivo de adquisición o locación no podrá superar en más del quince por ciento (15%) del valor establecido en la tasación oficial"*.

Que en tal sentido, el nuevo canon indicado en el proyecto de adenda resulta inferior a la tasación emitida por el Banco Ciudad de Pesos Tres Millones Ciento Cincuenta Mil (\$ 3.150.000) conforme surge a fs. 2576. Por lo tanto, el importe fijado es económicamente favorable para el organismo ya que el valor locativo mensual será de Pesos Dos Millones Cuatrocientos Setenta Mil (\$2.470.000).

Que teniendo en cuenta que el contrato original fue celebrado en el año 2009 conforme las constancias de fs. 823, y siendo que la garantía de depósito actual es de Pesos Un Millón Novecientos Mil (\$ 1.900.000), resulta razonable acceder a lo peticionado por la Locadora y en consecuencia, elevarlo a la suma de Pesos Dos Millones Cuatrocientos Setenta Mil (\$2.470.000).

Que atento al vencimiento del contrato de alquiler sobre el inmueble donde se asientan juzgados del Fuero Contencioso Administrativo y Tributario, existiendo recursos presupuestarios, y no habiendo sido observado el proyecto de contrato por el órgano de asesoramiento jurídico corresponde su aprobación.

Que a petición de la Comisión, el Plenario de Consejeros mediante Res. CM 105/2018, resolvió dejar sin efecto el plazo previsto en el artículo 16 del Anexo de la Res. CM N° 1/2018 hasta tanto el Consejo de la Magistratura de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires disponga de los recursos presupuestarios necesarios para su realización.



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

"2019 - Año del 25° Aniversario del Reconocimiento de la Autonomía de la Ciudad de Bs. As."

Que por lo expuesto, no existen razones de hecho ni derecho para la continuidad del trámite.

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 la adenda al contrato de locación del inmueble sito en Av. de Mayo 654, conforme Anexo I que se adjunta a la presente, por el termino de doce (12) meses a partir del 15 de julio de 2019, en la suma de Pesos Dos Millones Cuatrocientos Setenta Mil (\$2.470.000) en concepto de canon mensual.

Artículo 2º: Fijar el monto de la garantía de depósito, prevista en la cláusula décima del contrato de locación celebrado con fecha 16/07/2009 en Pesos Dos Millones Cuatrocientos Setenta Mil (\$2.470.000)

Artículo 3º: Instruir a la Dirección General de Compras y Contrataciones a notificar la presente a Namger SA.

Artículo 4º: Instruir a la Oficina de Administración y Financiera a solicitar la imputación presupuestaria de la parte proporcional de la contratación al Ministerio Público Fiscal y de la Defensa, conforme surge a fs. 2584.

Artículo 5º: 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 Namger SA, comuníquese a la Oficina de Administración y Financiera y por su intermedio al Ministerio Público de la Defensa y Fiscal, a la Dirección General de Compras y Contrataciones y a la Dirección General de Programación y Administración Contable, y oportunamente, archívese.

RESOLUCIÓN CAGyMJ N° 52/2019

Alberto Maques

Marcelo Vázquez

Alejandro Fernández



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

"2019 - Año del 25° Aniversario del Reconocimiento de la Autonomía de la Ciudad de Bs. As."

Res. CAGyMJ N°52/2019

ANEXO I

**ADDENDA AL CONTRATO DE LOCACIÓN DE FECHA 16 DE JULIO DE
2009**

"Namger S.A.", representada en este acto por su Presidente, Dr. Alberto Chocolat, carácter que se acredita con copia certificada adjunta del Acta de Directorio de Designación de Cargos, la que se encuentra vigente, con domicilio social inscripto en la calle Bartolomé Mitre 748, piso 2° de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, en adelante denominada LA LOCADORA, por una parte, y por la otra el Dr. Alberto Maques, en su carácter de Presidente del Consejo de la Magistratura de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y en representación del mismo, que se acredita con la copia adjunta de la Resolución CM N° 226/2018, 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 16 de julio de 2009 LAS PARTES suscribieron el contrato de locación por el que LA LOCADORA dio en alquiler a LA LOCATARIA la planta baja y los pisos 1, 2, 3, 5, 6 y 7, conjuntamente con el derecho de uso de las cocheras 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8^a, 11^a, 11B, 13, 15, 17, 18, 19, 20, 21 y 22 y las Bauleras 1, 2, 5, 8, 18 y 19 del edificio sito en Avenida de Mayo 654.-

Que por ampliación de contrato firmada el 28 de diciembre de 2009, LAS PARTES acordaron ampliar el contrato de locación incorporando los pisos 8, 9 y 10, las cocheras 32, 34, 36, 38, 39, 41, 42, 43 y 44 y las Bauleras 7, 10 y 11 del edificio sito en Avenida de Mayo 654.-



Comisión de Administración, Gestión y Modernización Judicial

"2019 - Año del 25° Aniversario del Reconocimiento de la Autonomía de la Ciudad de Bs. As."

Que por ampliación de contrato firmada el 28 de diciembre 2011, LAS PARTES acordaron una nueva ampliación del contrato de locación incorporando el piso 11 del edificio sito en Avenida de Mayo 654, las cocheras 25, 27 y 29 y la Baulera 6 del mismo edificio.-

Que el 13 de julio de 2018 LAS PARTES suscribieron una addenda al contrato de locación de fecha 16 de julio de 2009 y de sus respectivas ampliaciones.

Que el 14 de julio del presente vencerá el contrato de locación, 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 prorrogar el plazo de locación de la planta baja y de los pisos 1, 2, 3, 5, 6, 7, 8, 9, 10 y 11, con derecho de uso de las cocheras 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8^a, 11^a, 11B, 13, 15, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 25, 27, 29, 32, 34, 36, 38, 39, 41, 42, 43 y 44 y de las Bauleras 1, 2, 5, 6, 7, 8, 10, 11, 18 y 19 del edificio sito en Avenida de Mayo 654 por el término de doce (12.-) meses a contar desde el día 15 de julio de 2019 venciendo en consecuencia el 14 de julio de 2020.-

SEGUNDO. PRÓRROGA: LAS PARTES declaran su vocación recíproca de prorrogar este contrato oportunamente, de común acuerdo. La voluntad de prórroga deberá notificarse mediante comunicación fehaciente con una anticipación no menor a sesenta (60.-) días.-

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.-



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

"2019 - Año del 25° Aniversario del Reconocimiento de la Autonomía de la Ciudad de Bs. As."

CUARTO. MANTENIMIENTO DEL DEPÓSITO EN GARANTÍA: LAS PARTES manifiestan que en cuanto al Depósito en Garantía, fijado en la cláusula décima del contrato de locación de fecha 16 de julio de 2009, el mismo se fija en la suma de dos millones cuatrocientos setenta mil pesos (\$2.470.000.-), a sugerencia del locador.-

QUINTO. PRECIO: El monto de alquiler se establece en la suma de dos millones cuatrocientos setenta mil pesos (\$2.470.000.-), mensuales, iguales y consecutivos, a partir del 15 de julio de 2019, pagaderos mediante transferencia o depósito bancario en la cuenta N° 0013: 21229-2 (CBU N° 1500000800000132122928) del banco HSBC.-

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

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 días del mes de julio de 2019.-

A los días del mes de julio de 2019, la Secretaría Legal y Técnica CERTIFICA que las firmas que anteceden corresponden al Dr. Alberto Chocolat, Presidente de "Namger S.A." y al Dr. Alberto Maques, Presidente del Consejo de la Magistratura de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.-----