



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

Buenos Aires, 11 de febrero de 2020

RESOLUCIÓN CAGyMJ N° 2 /2020

VISTO:

El TEA A-01-392-8/2020 OAyF s/ Locación de inmueble Yrigoyen 900 pisos 2° y 5°; y

CONSIDERANDO:

Que por Res. Presidencia CAGyMJ N° 85/2019 se instruyó a la Dirección General de Programación y Administración Contable a imputar la suma de Pesos Cinco Millones (\$ 5.000.000) para la locación de espacios en los inmuebles sitios en Hipólito Yrigoyen 900 y Tacuarí 124, para destinarlos al Centro de Planificación Estratégica que denunció la necesidad de ampliar el espacio físico que ocupa teniendo en cuenta la cantidad de dependencias y personal que lo integran.

Que la Oficina de Administración y Financiera (OAyF) solicitó la tasación de dichos inmuebles al Banco Ciudad (fs. 10).

Que la Dirección General de Compras y Contrataciones (DGCC) encuadró el procedimiento en el art. 18 inc. 12 y 78 de la ley 2095 (reglamentados por la Res. CM N° 1/2014).

Que a fs. 19 H. Yrigoyen 900 SRL, propietaria del inmueble, ofertó la locación de la unidad funcionales 4, 10 y 11 del inmueble sito en Yrigoyen 900 pisos 2 y 5, y la unidad funcional 11 de Tacuarí 124 piso 5 en la suma de Pesos Cuatrocientos Dieciséis Mil Ochocientos Sesenta y Cuatro (\$ 416.864).

Que el Banco Ciudad estimó el canon locativo en Pesos Doscientos Seis Mil (\$ 206.000).

Que la Presidencia de la Comisión de Administración Gestión y Modernización Judicial manifestó que persiste la necesidad de infraestructura que fuera oportunamente expuesta y diera origen a las presentes actuaciones. Asimismo, la localización de los inmuebles ofertados para su integración y centralización de los nuevos espacios con las dependencias existentes de este Poder Judicial resulta de extrema utilidad y provecho para la mejor gestión y prestación del servicio de justicia. Por ello,



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

volvieron las actuaciones al Sr. Administrador General a fin de que prosiga las gestiones necesarias teniendo presente la Resolución Presidencia CAGyMJ N° 85/2019, la conveniencia de unificar los plazos de los vencimiento de las locaciones de las nuevas unidades a las actualmente vigentes en Tacuarí 124, y la necesidad de acercar la oferta presentada a Hipólito Yrigoyen 900 SRL a la cotización incorporada del Banco Ciudad (fs. 45).

Que consecuentemente la OAyF requirió a los propietarios del inmueble una mejora de su oferta (fs. 47), obteniendo como respuesta una propuesta de Pesos Trescientos Ochenta y Cuatro Mil Doscientos Noventa y Seis con 50/100 (\$ 384.296,50), en concepto de alquiler y pagaderos por adelantado.

Que la Presidencia de la CAGyMJ consideró que atento a la necesidad de dichos espacios físicos requeridos, la urgencia de realizar las gestiones y diligencias en la feria judicial a fin de disponer de los mismos a la mayor brevedad posible, la calidad de único oferente de H. Yrigoyen 900 SRL, y la disponibilidad presupuestaria existente vuelvan las presentes al Sr. Administrador General a fin de que prosiga su trámite. Al efecto que destacó que deberá proyectarse el modelo de adenda contractual en lo referido al objeto y obligaciones de conformidad al contrato original obrante en el Expte. 01-00016056-9. Y que previa intervención del organismo de asesoramiento jurídico deberá incorporarse la afectación presupuestaria por la diferencia entre las sumas ya afectadas y el saldo resultante en la búsqueda de la unificación, simplicidad y concentración en el cumplimiento de los principios generales de economía, eficiencia y eficacia establecidos por la ley 2095 y nuestra reglamentación (fs. 51).

Que la OAyF incorporó los certificados de dominio de los inmuebles, el proyecto de contrato a fs. 53/75 y solicitó la afectación presupuestaria.

Que a fs. 76 la Dirección General de Programación y Administración Contable informó que procedió a afectar los recursos presupuestarios para la contratación.

Que la Dirección General de Asuntos Jurídicos (DGAJ) analizó el encuadre de la contratación en el art. 28 inc. 12 y 78 de la ley 2095, consideró que con este procedimiento se captaría la inmediatez de la satisfacción del interés público, siendo en este caso su uso fundado y justificado, salvaguardando los principios que rigen en materia de Derecho Administrativo. Además observó que la facultad de rescisión a favor de este



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

Organismo en cualquier momento sin que ello genere a favor del locador derecho a indemnización alguna, se encuentra contemplada en la cláusula novena, correspondiendo, atento a la reglamentación vigente, que sea modificado a 30 (treinta) días corridos el plazo de anticipación mínima de comunicación fehaciente. Concluyó que podrá proseguirse con el trámite de las presentes actuaciones siempre y cuando se cumplimente lo prescripto por la reglamentación de la Ley 2095, aprobada mediante Res. CM N° 1/2014.

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 el Inciso 9 del Artículo 38 de la Ley 31 establece que le compete a la Comisión de Administración, Gestión y Modernización Judicial *“Organizar y mantener la necesidad de infraestructura de los organismos que integran el servicio de Justicia de la Ciudad.”*, y siendo que la cuestión en debate involucra un acto de disposición de recursos presupuestarios esta Comisión resulta competente.

Que la cuestión en debate involucra un acto de disposición de recursos presupuestarios para satisfacer una necesidad urgente de infraestructura, por lo tanto, la Comisión resulta competente.

Que la presente contratación se encuadra en el art. 28 inc. 12 de la ley 2095, que dispone: *“La contratación es directa cuando se selecciona directamente al proveedor, debiendo encontrarse dicha medida debidamente fundada y ponderada por la autoridad competente que la invoca en el expediente por el que tramita, sólo en los siguientes casos:... 12) La locación o adquisición de inmuebles...”*



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

Que el artículo 78 a) 2 de la reglamentación 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 conforme surge de proyecto de contrato de fs. 71 el precio total de la locación es de Pesos Tres Millones Quinientos Treinta y Cinco Mil Quinientos Noventa y Nueve (\$ 3.535.599), pagaderos por adelantado.

Que el precio de la locación ofrecido inicialmente por la propietaria superó la tasación del Banco Ciudad. Ello motivó un pedido de mejora de oferta que causó una importante reducción del precio, no obstante ello, la cifra final sigue superando el tope del 15% previsto precedentemente.

Que el art. 78 reglamentado por la Res. CM N° 1/2014 autoriza a superar dicho límite cuando por necesidades del servicio, características preferenciales del bien, o por algún otro motivo, resulte aconsejable pagar un precio mayor, circunstancias que deberán ser debidamente fundadas en el acto administrativo que apruebe la locación.

Que conforme se ha manifestado, la reciente sanción de la ley 6286 (5/12/19) atribuyó nuevas competencias en materia de relaciones del consumo al Fuero Contencioso Administrativo y Tributario de la Ciudad y amplió a 4 las Salas del fuero, y en idéntico sentido para el Fuero Penal, Contravencional y de Faltas, en materia Penal Juvenil, por lo tanto, se precisan más metros cuadrados para la reorganización de las dependencias jurisdiccionales.

Que actualmente el Poder Judicial es propietario del inmueble sito en Hipólito Yrigoyen 932 donde funciona la Cámara de Apelaciones del Fuero Contencioso Administrativo y Tributario (CAyT) y dependencias del Ministerio Público.

Que la necesidad de incorporar más espacios surge de la ampliación de competencias referida precedentemente y de los múltiples reclamos que al respecto han planteado diversas dependencias.

Que la proximidad de las unidades objeto de la presente con otras dependencias judiciales, justifica la superación del tope del art. 78, pues la concentración de oficinas con idénticos o similares propósitos ayuda a



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

una mejor prestación del servicio de justicia, además de permitir ahorrar tiempo y gastos en traslados de bienes y personas.

Que por lo expuesto, existiendo necesidad de espacios insatisfechas por inexistencia de inmuebles públicos disponibles, disponiendo de los recursos presupuestarios suficientes y no habiendo sido observado el procedimiento por el servicio de asesoramiento jurídico permanente (más allá de la modificación que propone en la cláusula rescisoria), nada impide dar curso favorable al presente 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 el contrato de locación con H. Yrigoyen 900 SRL por las unidades funcionales N° 4, 10 y 11 del inmueble sito en Hipólito Yrigoyen 900 pisos 2 y 5 en la suma total de Pesos Tres Millones Quinientos Treinta y Cinco Mil Quinientos Noventa y Nueve (\$ 3.535.599), pagaderos por adelantado.

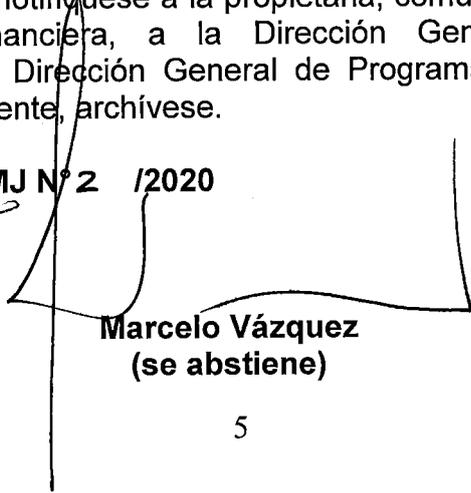
Artículo 2º: Aprobar la adenda al contrato de locación aprobado en el Artículo 1º de la presente, que como Anexo I se adjunta.

Artículo 3º: Instruir a la Dirección General de Compras y Contrataciones a notificar la presente a la propietaria y a realizar la publicación en el Boletín de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Artículo 4º: 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 a la propietaria, comuníquese a la Oficina de Administración y Financiera, a la Dirección General de Compras y Contrataciones y a la Dirección General de Programación y Administración Contable, y oportunamente, archívese.

RESOLUCIÓN CAGyMJ N° 2 /2020


Alberto Maques


Marcelo Vázquez
(se abstiene)


Alberto Biglieri



Comisión de Administración,
Gestión y Modernización Judicial

RES. CAGyMJ N° 2 /2020

ANEXO I

CONTRATO DE LOCACIÓN HIPOLITO YRIGOYEN 900 (Expediente
Principal OAYF N° 184/11-0)

Entre Hipólito Yrigoyen 900 S.R.L., CUIT N° 30-66318381-4, representada en este acto por el Sr. Ariel Fernando Camiño García, titular del D.N.I. N° 16.982.707 en su carácter de, tal como lo acredita con cuya vigencia y autenticidad declara bajo juramento- con domicilio en la calle Hipólito Yrigoyen 900 de esta Ciudad Autónoma de Buenos Aires, por una parte, en adelante denominada LA LOCADORA y por la otra el Dr. Alberto Maques, 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° 226/2018, de fecha 20 de diciembre de 2018, constituyendo 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 registrará por las siguientes cláusulas y condiciones:

PRIMERA: OBJETO: LA LOCADORA da en locación y LA LOCATARIA toma en ese carácter la Unidad Funcional N° 4 ubicada en el piso 2° y las Unidades Funcionales N°10 y 11 del piso 5° del inmueble sito en Irigoyen 900, esquina Tacuarí de esta Ciudad Autónoma de Buenos Aires con una superficie de 166,58, 166,94 y 92,49 metros cuadrados respectivamente, (Nomenclatura Catastral: Circunscripción: 13, Sección 2; Manzana 7, Parcela 7, Manzana 7, Parcela 7A), en adelante "EL INMUEBLE".

SEGUNDA: PLAZO: Las partes acuerdan que el plazo del presente será desde el 1° de febrero de 2020 hasta el 2 de abril de 2021.



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

TERCERA: CONDICIÓN DE PAGO-PRECIO: El precio del canon locativo se pacta en la suma total de tres millones quinientos treinta y cinco mil quinientos noventa y nueve pesos (\$3.535.599,00) pagaderos por LA LOCTARIA por adelantado -previa presentación de las garantías de ley y de la factura correspondiente por parte de LA LOCADORA- mediante transferencia bancaria a la Cuenta 466-001172/1 CBU N° 017046662000000117218) del banco BBVA.

CUARTA: PRÓRROGA: Ambas partes declaran su vocación recíproca de prorrogar de común acuerdo este contrato. La voluntad de prórroga deberá notificarse mediante comunicación fehaciente con una anticipación no menor a sesenta (60) días a la fecha de finalización del presente.

QUINTA: RECEPCIÓN Y CONDICIONES DE DEVOLUCIÓN DEL BIEN: LA LOCATARIA recibe el inmueble 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. No obstante lo expuesto, si en virtud de las modificaciones introducidas al inmueble el mismo resultara en una planta libre, LA LOCATARIA se compromete a entregar dicho inmueble con al menos dos divisiones internas, si LA LOCADORA así lo quisiere a la finalización del



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

presente, debiendo notificar tal requerimiento fehacientemente. En su caso, LA LOCATARIA tendrá un plazo de sesenta (60) días para cumplir con tal acuerdo.

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 del inmueble locado, el pago de las liquidaciones por expensas ordinarias, de la tasa de Alumbrado, Barrido y Limpieza y del Servicio de Agua (AySA) correspondientes a las Unidades Funcionales N° 4, 10 y 11 de la finca ubicada en Hipólito Irigoyen 900 - así como de aquellos gastos que se correspondan con el uso efectivo del inmueble, por ejemplo, consumo de electricidad, gas, etc.

NOVENA: RESCISIÓN: LA LOCATARIA en cualquier momento, sin que ello genere derecho a indemnización alguna, podrá rescindir este contrato. En este caso LA LOCADORA, deberá devolver la parte proporcional de los alquileres percibidos y no gozados por LA LOCATARIA previa deducción de los gastos correspondientes. 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 treinta (30) 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. En caso de mora en el pago de las obligaciones contraídas en este Contrato, la misma devengará un interés equivalente al promedio de tasas de interés pasivas mensuales para operaciones en Pesos que publica el Banco Central de la República Argentina.



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

DÉCIMA PRIMERA: GARANTIAS: Con el objetivo de afianzar el cumplimiento de todas las obligaciones emanadas del presente contrato y del pago adelantado, LA LOCADORA se compromete a presentar las garantías de cumplimiento de contrato y de pago por anticipado tal como lo establece el artículo 99 y subsiguientes de la ley 2095 y su modificatoria ley 4764 y la reglamentaria Resolución CM 01/2014.

DÉCIMA SEGUNDA: CONSTITUCIÓN DE DOMICILIOS. COMPETENCIA: LA LOCADORA y LA LOCATARIA constituyen domicilio especial en los consignados en el encabezado del presente contrato, 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.

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

A los días del mes de de 2020, la Secretaria Legal y Técnica CERTIFICA que las firmas que anteceden corresponden a
..... y al Dr. Alberto Maques, Presidente del Consejo de la Magistratura de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

