



Buenos Aires, 18 de diciembre de 2015

Res. OAyF N° 378 /2015

VISTO:

El Expediente OAyF N° 244/15-0; y

CONSIDERANDO:

Que los presentes se iniciaron a raíz del Memo N° 641/2015 por el que la Presidencia de este Consejo de la Magistratura de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires manifestó la necesidad de ampliar los espacios en las inmediaciones del edificio sede de este Consejo de la Magistratura para la instalación de las dependencias correspondientes a “Pensar Jusbares” y al “Fondo Compensador”. En tal sentido se señaló que se tomó conocimiento que en el edificio sito en Av. Julio A. Roca 546, donde ya este Consejo es propietario de tres unidades y locatario de otras dos, existen en oferta de alquiler dos inmuebles que cumplen con las características generales para ubicar las dependencias antes mencionadas.

Que asimismo, en el citado Memo también se señaló que “...*dado el carácter de accesoriadad que revisten estos inmuebles con las dependencias del Poder Judicial antes adquiridas y locadas, circunstancia que redundará en una reducción importante en el presupuesto de equipamiento de las oficinas a instalar, facilitando la tarea de alimentación de datos, cableado estructurado, la conectividad de datos, la limpieza y servicios de mantenimiento e incluso las medidas de seguridad y acceso entre ambas sedes, es que resultan de gran interés*”.

Que en virtud de lo expuesto se instruyó al Sr. Administrador General para que inicie las gestiones pertinentes para llevar a adelante la locación de los inmuebles detallados en el memo supra referido, siempre que sea aceptado por el/los locador/es un monto locativo igual o inferior al que resuelva el Banco Ciudad como tasación oficial.

Que de lo expuesto se desprende que la locación propiciada se encuadra dentro del supuesto establecido en el inciso 6 del artículo 28 de la Ley de Compras y Contrataciones que en su parte pertinente reza: “Cuando se trate de la reposición o complementación de... infraestructura previamente adquiridos o contratados”.

Que en respuesta a la invitación cursada por esta Oficina de Administración y Financiera, la Sra. Alicia Fagjenbaum remitió una oferta para la locación de las Oficinas A y B que forman parte de la Unidad Funcional N° 33 del Inmueble sito en la Av. Julio A. Roca 538/546/550 –cuyo título de propiedad obra agregado a fojas 5/10-, por la suma de doce mil quinientos Pesos (12.500,-) mensuales (fs. 40).

Que entonces, en virtud de lo reglamentado por el artículo 78 de la Resolución CM N° 1/2014, mediante oficio cuya constancia de remisión se encuentra agregada a fojas 42, esta Oficina de Administración y Financiera requirió al Banco de la Ciudad de Buenos Aires la tasación del inmueble supra referido. Allí sugirió adoptar un canon de alquiler mensual de once mil quinientos Pesos (\$ 11.500,-) (fs. 43/46).

Que se encuentra agregada la mejora de oferta realizada por la Sra. Alicia Fajgenbaum, por un valor de once mil quinientos Pesos (\$ 11.500,-) (fs. 68).

Que solicitada que fuera al efecto, la Dirección General de Obras, Servicios Generales y Seguridad -en su carácter de área técnica competente- realizó una inspección ocular en el inmueble de marras y efectuó el informe pertinente al que a *brevitatis causae* me remito (fs. 66).

Que así las cosas, esta Oficina de Administración y Financiera adjuntó el Proyecto de Contrato de Locación pertinente (fs. 69/70). 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. 71).

Que en cumplimiento de las disposiciones de la Ley 70, la Dirección General de Programación y Administración Contable realizó la registración preventiva del presente gasto (v. Constancia de Afectación N° 280/12 2015 de fs. 73/74).

Que cabe destacar que en virtud de lo establecido en el artículo 7°, 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 entonces, mediante Dictamen N° 6677/2015, la Dirección General de Asuntos Jurídicos, luego de realizar una breve reseña de lo actuado y un análisis jurídico del proyecto de contrato adjunto, destacó que deberán agregarse al expediente los informes de dominio e inhabilitación del inmueble en cuestión y finalmente concluyó que -una vez cumplimentada la observación efectuada- *"no existen obstáculos desde el punto de vista jurídico para continuar con el trámite del presente expediente"*.

Que se encuentran agregados el título de propiedad (fs. 5/10) y el Reglamento de Copropiedad del inmueble de marras (fs. 15/39), así como los pertinentes informes de dominio e inhabilitación expedidos por el Registro de la Propiedad Inmueble de los que surge que la Unidad Funcional N° 33 del inmueble sito en Av. Pte. Julio A. Roca N° 538/546/550 se encuentra inscrita a nombre de la Sra. Alicia Viviana Fajgenbaum, libre de embargos, restricciones y gravámenes a la fecha de su expedición, y que no consta inhabilitación a nombre de la referida titular (fs. 86/87 y 88/89).

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 locación de un inmueble destinado al uso de dependencias del Poder Judicial de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, en las inmediaciones del edificio sede de este Consejo de la Magistratura de la Ciudad de Buenos Aires, sito en Av. Pte. Julio A. Roca 516 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Que asimismo, corresponderá autorizar el gasto para proceder a la locación de las Oficinas A y B -espacio indiviso identificado en plano adjunto a fojas 49, de 80 m²- que forman parte de la unidad funcional N° 33 ubicada en el quinto piso del inmueble sito en Av. Presidente Julio A. Roca N° 538/546/550 (Nomenclatura Catastral: Circunscripción: 13 Sección 2; Manzana 34b, Parcela 1b, partida municipal global: 0.218.748), de propiedad de la Sra. Alicia Viviana Fajgenbaum, a partir del 1° de diciembre de 2015 y por un plazo de treinta y seis (36.-) meses y por un monto mensual de once mil quinientos pesos (\$ 11.500,-) por todo concepto. Ello, en virtud de lo establecido en el inciso 6 del artículo 28 de la Ley de Compras y Contrataciones, 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 también, corresponderá aprobar el correspondiente proyecto de contrato de locación.

Que finalmente, se instruirá a la Dirección General de Compras y Contrataciones a efectos de que por su intermedio se realicen las publicaciones y notificaciones pertinentes, conforme lo establecido en la Ley 2095, su modificatoria Ley 4764, su reglamentaria Resolución CM N° 1/2014 y en la Ley de Procedimientos Administrativos -Decreto 1.510/97-.

Por ello, en ejercicio de las atribuciones conferidas por la Ley 31, sus modificatorias, y la Resolución de Presidencia N° 391/13;

EL ADMINISTRADOR GENERAL

DEL PODER JUDICIAL DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES

RESUELVE:

Artículo 1°: Aprobar el procedimiento llevado a cabo para la locación de inmueble destinado al uso de dependencias del Poder Judicial de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, en las inmediaciones del edificio sede de este Consejo de la Magistratura de la Ciudad de Buenos Aires, sito en Av. Pte. Julio A. Roca 516 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Artículo 2°: Autorizar el gasto para proceder a la locación de las Oficinas A y B -espacio indiviso identificado en plano adjunto a fojas 49, de 80 m²- que forman parte de la unidad funcional N° 33, ubicada en el quinto piso del inmueble sito en Av. Presidente Julio A. Roca N° 538/546/550 (Nomenclatura Catastral: Circunscripción: 13 Sección 2; Manzana 34b, Parcela 1b, partida municipal global: 0.218.748), de titularidad dominial de la Sra. Alicia Viviana Fajgenbaum, por

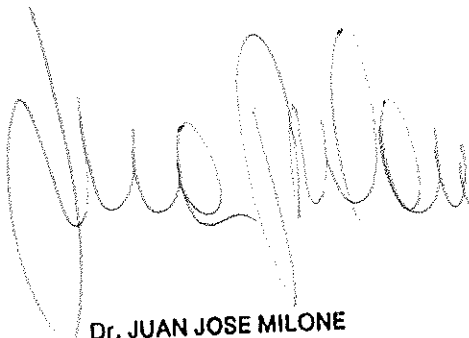
un plazo de treinta y seis (36.-) meses, a partir del 1º de diciembre del año en curso, por un monto mensual de once mil quinientos pesos (\$ 11.500,00) por todo concepto. Ello, por los argumentos expuestos en los considerandos de la presente.

Artículo 3º: Aprobar el modelo de contrato de locación que como Anexo A -con su respectivo Anexo I- forma parte integrante de la presente Resolución.

Artículo 4º: Instruir a la Dirección General de Compras y Contrataciones a realizar las publicaciones y notificaciones pertinentes, conforme lo establecido en la Ley 2095, su modificatoria Ley 4764, su reglamentación y en la Ley de Procedimientos Administrativos aprobada por decreto 1510/97 así como también comunicar la presente Resolución a la oferente.

Artículo 5º: Regístrese, comuníquese a la Presidencia de este Consejo de la Magistratura, a la Dirección General de Obras, Servicios Generales y Seguridad y a la Dirección General de Programación y Administración Contable. Pase a la Dirección General de Compras y Contrataciones para la prosecución del trámite.

Res. OAyF N° 378/2015



Dr. JUAN JOSE MILONE
Director General
Dirección General de Obras, Servicios Generales y Seguridad
Consejo de la Magistratura de la CABA

PLS



CONTRATO DE LOCACIÓN:

Entre Alicia Viviana Fajgenbaum, DNI N° 10.996.067, con domicilio en la calle Campana N° 2529 de esta Ciudad Autónoma de Buenos Aires, por una parte, en adelante denominada **LA LOCADORA** y por la otra el Dr. Enzo Pagani, 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° 223/2015, de fecha 24 de noviembre de 2015, constituyendo domicilio especial 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 regirá 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 plano adjunto (Anexo I), que forma parte de la unidad funcional N° 33 del inmueble sito en Av. Presidente Julio A. Roca N° 538/546/550 (Nomenclatura Catastral: Circunscripción: 13 Sección 2; Manzana 34b, Parcela 1b, partida municipal: 0.218.748 -global-), en adelante "EL IMUEBLE", en las condiciones consignadas en el acta de entrega (Cláusula Quinta). El INMUEBLE comprende las oficinas individualizadas como "A" y "B" ubicadas en el quinto piso, de 40 m2 cada una.-----

SEGUNDA: PLAZO: La locación se pacta por el término de tres (3) años a partir del día 09 de Diciembre de 2015 venciendo en consecuencia el día 08 de diciembre de 2018.-----

TERCERA: PRÓRROGA: Ambas 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 ciento veinte (120) días a la fecha de finalización del presente. A tales fines LA LOCATARIA solicitará la tasación pertinente al Banco de la Ciudad de Buenos Aires, o a quien corresponda según la normativa vigente al momento de ser ejercida la opción de prórroga, a efectos de consensuar con LA LOCADORA un nuevo valor locativo mensual para el período por el que, en su caso, sea prorrogado el presente.-----

CUARTA: PRECIO. CONDICIÓN DE PAGO: El precio del alquiler se pacta en la suma de once mil quinientos pesos (\$ 11.500,-) mensuales, iguales y consecutivos, pagaderos por mes adelantado y que LA LOCATARIA se obliga a abonar dentro de los diez (10) primeros días hábiles de cada mes, previa presentación de la factura correspondiente por parte de LA LOCADORA dentro de los primeros tres días hábiles de cada mes. LA LOCATARIA se obliga a efectivizar el pago por transferencia bancaria a la Caja de Ahorro N° *****, CBU *****, del Banco de la Ciudad de Buenos Aires, de acuerdo a los datos detallados en el ANEXO II que forma parte integrante del presente. Se deja constancia 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 en las condiciones fijadas en el acta de entrega –se acompañan fotos- 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 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 del sesenta y siete por ciento (67 %) de las liquidaciones por expensas ordinarias, de la tasa de Alumbrado, Barrido y Limpieza y del Servicio de Agua (AySA) correspondientes a la Unidad Funcional N° 33 -es decir el 100% de los 80 metros que loca- 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. 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. 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.-----

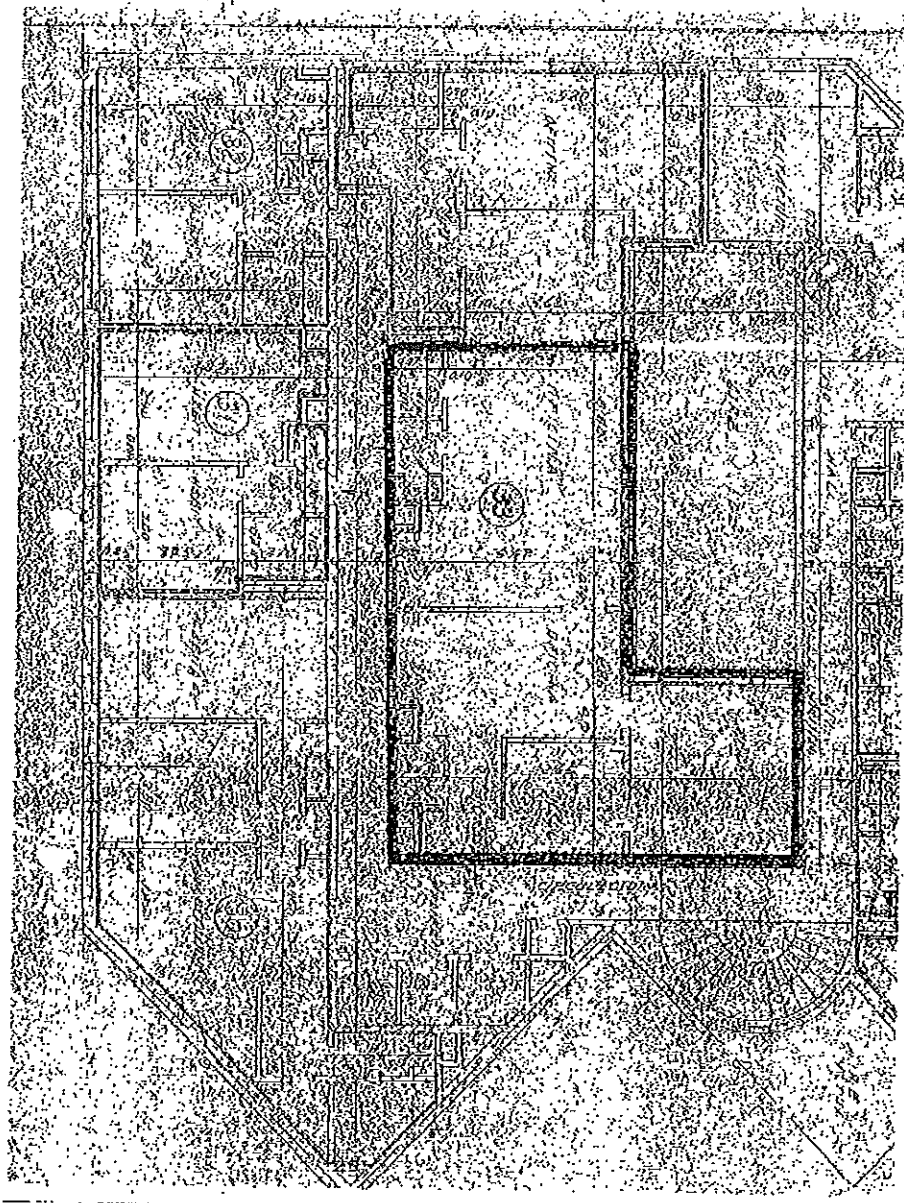
DÉCIMA PRIMERA: CONSTITUCIÓN DE DOMICILIOS. COMPETENCIA: **LA LOCADORA** y **LA LOCATARIA** constituyen domicilio especial en los consignados en el encabezado del presente contrato, donde se tendrán por válidas todas las notificaciones judiciales y extrajudiciales. Igualmente, las partes pactan la jurisdicción 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 de Buenos Aires, a los días del mes de diciembre de dos mil quince. -----

A los días del mes de Diciembre de 2015, la Secretaria Legal y Técnica CERTIFICA que las firmas que anteceden corresponden a la Sra. Alicia Viviana Fajgenbaum y al Dr. Enzo Pagani, Presidente del Consejo de la Magistratura de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.-----



Anexo I



[Handwritten signature]

