



Poder Judicial de la Ciudad de Buenos Aires  
Consejo de la Magistratura

"2019 - Año del 25º Aniversario del reconocimiento de la autonomía de la Ciudad de Buenos Aires"

Buenos Aires, 4 de septiembre de 2019

RES. OAyF N° 317/2019

**VISTO:**

El TEA A-01-00023975-1/2019 caratulado "D.G.C.C. s/ Locación de Inmueble – Editorial Jusbaire y otras dependencias"; y

**CONSIDERANDO:**

Que la Presidencia de este Consejo de la Magistratura solicitó a esta Oficina de Administración y Financiera que "arbitre los medios necesarios para la celebración de un contrato de locación del inmueble sito en Tucumán 1331, Planta Baja, para su utilización por distintas dependencias de este Consejo de la Magistratura de acuerdo a las necesidades imperantes en la actualidad". En particular, destacó que se utilizará para la Editorial Jusbaire puesto que según arguyó "el sostenido crecimiento de la editorial nos llevó hoy a la necesidad de mayor expansión en el contexto actual de transferencia de competencias con el objetivo final de alcanzar el completo traspaso del Poder Judicial de la Nación y del Ministerio Público de la Nación a la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, en cumplimiento del mandato constitucional de 1994", razón por la cual enfatizó que "resulta indispensable contar con otro local en la zona aledaña al Palacio de Tribunales, como una forma más de visibilizar la justicia de la ciudad" (v. Adjunto 32222/19).

Que a su vez, la Presidencia de este Consejo de la Magistratura remitió la descripción del inmueble sito en la Planta Baja de Tucumán 1331 que cumple con las características buscadas. De allí se desprende el valor locativo del mismo que asciende a cincuenta y nueve mil pesos (\$59.000,00) mensuales y la inmobiliaria "Armando Pepe" quien propuso dicho inmueble requirió una comisión del 5%+IVA y requirió un ajuste semestral del canon locativo (v. Adjunto 32227/19).

Que en el marco de lo establecido en los incisos 4º, 7º y 9º del artículo 38º de la Ley 31 y su modificatoria Ley 4890, la Presidencia de la Comisión de Administración, Gestión y

Modernización Judicial solicitó que se arbitraran los medios necesarios para dar respuesta al requerimiento cursado por la Presidencia de este Consejo de la Magistratura (v. Adjunto 32220/19).

Que la Dirección General de Compras y Contrataciones encuadró la locación de marras en el inciso 12 del artículo 28 de la Ley de Compras y Contrataciones (v. Adjunto 32229/19). Sobre el punto, resulta menester indicar que dicha norma, referida a la contratación directa, expresamente dice: *“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...”*. Tal es el caso que aquí nos ocupa.

Que en consecuencia, esta Oficina de Administración y Financiera libró oficio al Equipo de Tasación de Inmuebles de la Gerencia de Operaciones del Banco Ciudad de Buenos Aires a fin de requerir un informe de tasación del canon locativo mensual y se adjuntó el oficio debidamente diligenciado (v. Adjunto 32226/19).

Que 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 la unidad funcional ofrecida en alquiler por la inmobiliaria “Armando Pepe” en donde destacó que *“El local se ubica en la zona de Tribunales (...) área de alta circulación de personas y vehículos (...) es una zona de uso oficina en general y comercial en PB. Está muy bien conectada con el resto de la Ciudad por transporte público (Subte D y B + numerosas líneas de colectivos)”* y sugirió *“adoptar un canon de alquiler mensual inicial de \$65.000”* con la aclaración de que *“el canon sugerido no contempla comisiones, impuestos, gastos ni honorarios”* (v. Adjunto 32226/19). Al respecto, cabe destacar que dicho monto resulta superior al valor ofrecido por la inmobiliaria.

Que posteriormente, la Presidencia de este Consejo de la Magistratura propuso que se alquilara el mentado inmueble por el plazo de dos (2.-) años con un canon de cincuenta y nueve mil pesos (\$59.000,00) mensuales pagándose el monto total de un millón cuatrocientos dieciséis mil pesos (\$1.416.000,00) por adelantado y que se contemplara una comisión del 4,15% (v. Adjunto 32221/19).



Poder Judicial de la Ciudad de Buenos Aires  
Consejo de la Magistratura

"2019 - Año del 25° Aniversario del reconocimiento de la autonomía de la Ciudad de Buenos Aires"

Que es menester señalar que la comisión del 4,15% se ajusta a lo establecido en el artículo 78 in fine de la Resolución CM N° 1/2014, reglamentaria de la Ley 2095.

Que en consecuencia, esta Oficina de Administración y Financiera envió una contrapropuesta en los términos requeridos por la Presidencia de este Consejo de la Magistratura (v. Adjunto 32233/19) y la inmobiliaria "Armando Pepe" prestó su conformidad (v. Adjunto 33171/19).

Que en cumplimiento de las disposiciones de la Ley 70, la Dirección de Programación y Administración Contable realizó la afectación presupuestaria correspondiente al gasto por la locación propiciada (v. Constancia de Afectación N° 467/08-2019 en Adjunto 33480/19).

Que en otro orden de ideas, cabe destacar que en virtud de lo establecido en el inciso h) del artículo 7°, 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 así las cosas, esta Oficina de Administración y Financiera adjuntó el informe de dominio correspondiente al inmueble en cuestión expedido por el Registro de la Propiedad Inmueble (v. Adjunto 32223/19), el proyecto de contrato de locación (v. Adjunto 32230/19) y un proyecto de Resolución OAyF y lo remitió a la Secretaría Legal y Técnica para que por su intermedio la Dirección General de Asuntos Jurídicos tomara la intervención de su competencia.

Que entonces, la Dirección General de Asuntos Jurídicos tomó la intervención que le compete y emitió el Dictamen DGAJ N° 9129/2019. Allí observó que "*a) la superficie de la Unidad Funcional objeto de la locación, es de 120,83 m2 según título, lo que coincide obviamente con el certificado de dominio y fue tomado en cuenta en la tasación del Banco de la Ciudad de Buenos Aires, y en la cláusula primera del contrato de locación, erróneamente, se consigna 214,05 m2; b) la afectación presupuestaria que se agrega como adjunto 33480/19 deberá adecuarse al precio de la locación propiciada*" y luego concluyó que "*(...) una vez subsanadas las observaciones que se consignan en el párrafo anterior, no existirán obstáculos desde el punto de vista jurídico para continuar con el trámite de las presentes actuaciones*".

Que en punto a las observaciones realizadas por el órgano de asesoramiento jurídico y permanente de este Consejo de la Magistratura, se rectificó el metraje establecido en la cláusula primera del contrato a suscribirse consignando 120,83 m2 según título y certificado de dominio. En tanto, respecto a la afectación presupuestaria corresponderá instruir a la Dirección General de Programación y Administración Contable a hacer la readecuación presupuestaria pertinente, de acuerdo a lo que se apruebe en el presente acto.

Que en este estado y puesto a resolver, a fin de dar respuesta a una necesidad del Poder Judicial de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires puesta de resalto por la Presidencia de este Consejo de la Magistratura y por la Presidencia de la Comisión de Administración, Gestión y Modernización Judicial, visto el encuadre de la Unidad Operativa de Adquisiciones y el dictamen de la Dirección General de Asuntos Jurídicos sin emitir objeciones a la prosecución del trámite, corresponderá aprobar el procedimiento llevado a cabo en el marco del TEA A-01-00023975-1/2019.

Que asimismo, corresponderá aprobar y autorizar el gasto para proceder a la locación de la Unidad Funcional N° 3 del Entrepiso y Planta Baja del inmueble sito en Tucumán 1327/31/35/45/49 (Nomenclatura Catastral: Circunscripción 14, Sección 5, Manzana 41, Parcela 22A) por un plazo de dos (2.-) años, a partir del 1° de septiembre de 2019 y hasta el 31 de agosto de 2021, cuya propiedad es de Guillermo Rubén Martínez (DNI N° 18.444.996), por un monto total del contrato de un millón cuatrocientos dieciséis mil pesos (\$1.416.000,00) por todo concepto, pagaderos por adelantado. 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 en consonancia con lo antedicho, corresponderá aprobar el proyecto de contrato de locación que como Anexo I integra la presente Resolución.

Que a su vez, corresponderá autorizar el gasto con la firma “Armando Pepe” en concepto de comisión inmobiliaria por la suma de cincuenta y ocho mil setecientos sesenta y cuatro pesos (\$58.764,00).



**Poder Judicial de la Ciudad de Buenos Aires**  
Consejo de la Magistratura

*"2019 - Año del 25° Aniversario del reconocimiento de la autonomía de la Ciudad de Buenos Aires"*

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 de este acto conforme lo establecido en la Ley N° 2095, su modificatoria Ley N° 4764, su reglamentación y en la Ley de Procedimientos Administrativos -Decreto 1.510/97-.

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°: Apruébese el procedimiento llevado a cabo en el marco del TEA A-01-00023975-1/2019.

Artículo 2°: Apruébese y autorícese el gasto para proceder a la locación de la Unidad Funcional N° 3 del Entrepiso y Planta Baja del inmueble sito en Tucumán 1327/31/35/45/49 (Nomenclatura Catastral: Circunscripción 14, Sección 5, Manzana 41, Parcela 22A) por un plazo de dos (2.-) años, a partir del 1° de septiembre de 2019 y hasta el 31 de agosto de 2021, cuya propiedad es de Guillermo Rubén Martínez (DNI N° 18.444.996), por un monto total del contrato de un millón cuatrocientos dieciséis mil pesos (\$1.416.000,00) por todo concepto, pagaderos por adelantado.

Artículo 3°: Apruébese el proyecto de contrato de locación que como Anexo I integra la presente Resolución.

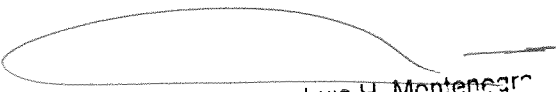
Artículo 4°: Autorícese el gasto con la firma "Armando Pepe" por la suma de cincuenta y ocho mil setecientos sesenta y cuatro pesos (\$58.764,00) en concepto de comisión inmobiliaria por la locación autorizada por el artículo 2° de la presente Resolución.

Artículo 5°: Instrúyase a la Dirección General de Programación y Administración Contable a readecuar la afectación presupuestaria de acuerdo a lo aprobado en el presente acto y a proceder a los pagos correspondientes, previa presentación de las pólizas de caución de cumplimiento del contrato no menor al diez por ciento (10%) sobre el valor total de la adjudicación y de contra

garantía por el cien por ciento (100%) sobre el monto que reciba el locador en concepto de adelanto, de acuerdo a lo establecido en el artículo 99 de la Ley 2095.

Artículo 6º: Instrúyase a la Dirección General de Compras y Contrataciones a efectos de que por su intermedio se realicen las publicaciones y notificaciones de este acto conforme lo establecido en la Ley N° 2095, su modificatoria Ley N° 4764, su reglamentación y en la Ley de Procedimientos Administrativos -Decreto 1.510/97.

Artículo 7º: Regístrese, publíquese como se ordenara y comuníquese a la Presidencia de este Consejo de la Magistratura, a la Presidencia y a la Secretaría de la Comisión de Administración, Gestión y Modernización Judicial, 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, a sus efectos.



LUIS H. Montenegro  
ADMINISTRADOR GENERAL  
Consejo de la Magistratura de  
Ciudad Autónoma de Buenos Aires



Poder Judicial de la Ciudad de Buenos Aires  
Consejo de la Magistratura

"2019 - Año del 25° Aniversario del reconocimiento de la autonomía de la Ciudad de Buenos Aires"

Anexo I – Res. OAyF N° 317/2019

### CONTRATO DE LOCACIÓN

Entre Martínez Guillermo Rubén., DNI N° 18.444.996, con domicilio en la calle Desaguadero 2460 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 registró por las siguientes cláusulas y condiciones: -----

**PRIMERA: OBJETO:** **LA LOCADORA** da en locación y **LA LOCATARIA** toma en ese carácter la Unidad Funcional N° 3 del Entrepiso y Planta Baja del inmueble sito en Tucumán 1327/31/35/45/49, entre las calles Talcahuano y Uruguay (Nomenclatura Catastral: Circunscripción: 14 Sección 5; Manzana 41, Parcela 22ª), en adelante "EL INMUEBLE", en las condiciones consignadas en el acta de entrega. El INMUEBLE comprende 120,83 metros cuadrados.-----

**SEGUNDA: PLAZO:** La locación se pacta por el término de dos (2) años a partir del 1° de septiembre de 2019 venciendo en consecuencia el 31 de agosto 2021.-----

**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 sesenta (60) días a la fecha de finalización del presente.

**CUARTA: CONDICIÓN DE PAGO-PRECIO:** El precio del alquiler se pacta en la suma total y única de un millón cuatrocientos dieciséis mil pesos (\$ 1.416.000,00), por todo concepto, pagaderos por adelantado, y que **LA LOCATARIA** se obliga a pagar, previa presentación de la factura correspondiente por parte de **LA LOCADORA**, mediante transferencia bancaria a la cuenta corriente N° 4051006-8 039-3 (CBU N° 0070039930004051006834) del banco Galicia.-

**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 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 la Unidad Funcional N° 3 del Entrepiso y Planta Baja -es decir el 7,48% de la totalidad de la finca ubicada en Tucumán 1327/31/35/45/49 - 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.-----





Poder Judicial de la Ciudad de Buenos Aires  
Consejo de la Magistratura

*"2019 - Año del 25° Aniversario del reconocimiento de la autonomía de la Ciudad de Buenos Aires"*

**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 Autónoma de Buenos Aires, a los    días del mes de septiembre de dos mil diecinueve.-----**

A los    días del mes de septiembre de 2019, la Secretaria Legal y Técnica CERTIFICA que las firmas que anteceden corresponden al Sr. Martínez Guillermo Rubén y al Dr. Alberto Maques, Presidente del Consejo de la Magistratura de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.----

