



Buenos Aires, 20 de noviembre de 2012

RES. N° 481/2012

VISTO:

El Expediente OAyF 331/12-0 s/ Búsqueda de inmuebles destinados al uso de dependencias del Poder Judicial de la CABA; y

CONSIDERANDO:

Que la Res. CM N° 422/2012 ordenó al Administrador General del Poder Judicial la búsqueda de un inmueble de cuarenta mil a sesenta mil metros cuadrados de superficie, que tenga flexibilidad de usos, para solucionar definitivamente las necesidades edilicias del servicio de justicia de la Ciudad.

Que la Dirección de Compras y Contrataciones (DCC) recabó el presupuesto de avisos para impulsar la búsqueda en periódicos de circulación nacional, consignando a fs. 22 los importes respectivos.

Que la Oficina de Administración y Financiera (OAyF) dispuso el relevamiento para la compra de inmuebles con las condiciones establecidas en la Res. CM N° 422/2012, limitó la comisión inmobiliaria al tres por ciento, autorizó el gasto por la publicación de avisos en los periódicos *Ámbito Financiero*, *La Nación* y *Página 12* e instruyó a la DCC a instrumentar dichas medidas (fs. 25/26).

Que a fs. 46/47 obran las constancias de la registración presupuestaria por el gasto de las publicaciones del aviso de búsqueda.

Que a fs. 48/50 se agregaron copias de la publicación del aviso de búsqueda en los periódicos *Ámbito Financiero*, *La Nación* y *Página 12*.

Que en la sesión del 20 de septiembre pasado el Plenario amplió el criterio de la pesquisa, instruyendo al Administrador a incorporar edificios con superficie de seis mil a diez mil metros cuadrados, sin determinación de zona (fs. 55), a fin de concentrar la 1ra. Instancia de los fueros Contencioso Administrativo y Tributario, y Penal Contravencional y de Faltas, en un inmueble que satisfaga también las necesidades del Consejo de la Magistratura.

Que a fs. 60/85 se incorporaron las constancias de las diligencias impulsadas por la DCC para recabar presupuestos para la publicación de nuevos avisos, detallando los resultados obtenidos en un cuadro comparativo.

Que mediante Res. OAyF N° 229/2012 se amplió la búsqueda de inmuebles de acuerdo a las instrucciones impartidas por el Plenario, a un inmueble de características de entre seis mil y diez mil metros cuadrados sin determinar zona -búsqueda



que no anula la anterior la cual sigue abierta- disponiendo la publicación en los periódicos *Ámbito Financiero*, *La Nación* y *Página 12* (fs. 90/91). A fs. 93 se instrumentó la afectación presupuestaria para la publicación de dichos avisos y la DCC impulsó las comunicaciones dispuestas en la Res. OAyF N° 229/2012 incorporando las constancias de los avisos publicados el 9 de octubre (fs. 99/134).

Que, respondiendo a la segunda búsqueda, mediante Actuación N° 25603/12 se presenta Siemens SA ofreciendo en el estado en que se encuentran, las unidades funcionales de su propiedad ubicadas en los inmuebles sitios en Av. Julio Roca 502/532, Av. Julio Roca 538/546 y 550 y Bolivar 173/175 y 177, poniendo a disposición del Consejo documentación adicional. A fs. 141 fijó el precio en Dólares Estadounidenses Ocho Millones Quinientos Cincuenta Mil (U\$S 8.550.000.-), pagaderos en la suma que resulte equivalente en Pesos Argentinos al tipo de cambio vendedor del Banco de la Nación Argentina del cierre del día anterior al pago. Adjuntó copias de poder, estatuto social, escrituras de unidades funcionales, planos, reglamentos, actas de asambleas, cuyo detalle obra a fs. 993.

Que a fs. 995 la OAyF solicitó al Banco Ciudad la tasación de los inmuebles ofrecidos por Siemens SA.

Que a fs. 999 la Dirección General de Infraestructura y Obras (DGIO) informó que visitó los inmuebles, ponderó favorablemente su ubicación estratégica (*...puesto que de ubicar allí al Consejo de la Magistratura, se consolidarían en este sector urbano, las cabezas de los tres poderes de la ciudad...*), destacó la gran calidad arquitectónica y las condiciones de accesibilidad, proyectó que *"permitiría no sólo la resolución del edificio del Consejo con accesos diferenciados, sino a la vez la resolución de áreas jurisdiccionales, también con accesos diferenciados y con independencia funcional, por actividad, horarios de uso, controles y aspectos de seguridad entre otros"*, y constató que *"el edificio en cuestión se encontraba en funcionamiento hasta no hace más de un año y cuenta con instalaciones termomecánicas, eléctricas, de detección y extinción de incendio, de voz y datos y grupo electrógeno."* Concluye que *"el edificio ofertado y los sectores adicionados "cumplen" con el motivo de la presente búsqueda"*.

Que a fs. 1003/1014 la DGIO aportó copias de publicaciones periodísticas en las que se hace referencia a la venta de los inmuebles ofrecidos por Siemens SA al Consejo, de las cuales resulta que el precio anteriormente pretendido era de Dólares Estadounidenses Nueve Millones Quinientos Mil (U\$S 9.500.000.-), y que el inmueble fue diseñado por el Arq. Arturo Dubourg, autor de obras como el hotel Claridge, la actual sede del INDEC, entre otros.

Que a fs. 1017/1018 la Dirección General de Asuntos Jurídicos dictaminó que el procedimiento podría encuadrarse en la contratación directa del art. 28 de la ley 2095 y el art. 78 del reglamento respectivo, y que para instrumentarla es necesaria la tasación de los bienes por el Banco Ciudad, afectar los recursos presupuestarios, certificar el estado dominial del inmueble, la situación legal de sus propietarios, y realizarse un estudio de títulos. También admitió que *"en la compra o alquiler de un bien inmueble se*



pueden vislumbrar características excepcionales y especiales por cuanto es necesario tener en cuenta su ubicación, su capacidad, su estructura, las condiciones en que se encuentra, etc. Lo que puede dar lugar a la utilización de un procedimiento distinto al que regula específicamente la Ley 2095, siempre y cuando a criterio del Plenario y por razones debidamente fundadas se haga uso de un sistema de "libre elección" que puede ser considerado en el ámbito del art. 22 inc. b) ap 3 de la ley 31. En ese caso, sería necesario para autorizar la contratación, el quórum y la mayoría especial enunciados en dicho precepto legal."

Que finalmente, el servicio de asesoramiento jurídico opinó que de cumplirse con las condiciones anteriormente expuestas, el Consejo podría *"dictar el acto administrativo a fin de viabilizar la adquisición del inmueble, ad referendum de que se realicen los estudios aconsejados, autorizando al Sr. Presidente de este Consejo y/o al Sr. Administrador para llevar a cabo las negociaciones pertinentes."*

Que mediante Actuación N° 27431/12 se incorporó la tasación del Banco Ciudad, que cotizó al inmueble de Bolívar 502/32 en Pesos Treinta y Cuatro Millones (\$ 34.000.000.-), el ubicado en Av. Pte. Julio A. Roca 173/77 en Pesos Once Millones (\$ 11.000.000.-), y el sito en Bolívar 534/50 en Pesos Seis Millones Seiscientos Mil (\$ 6.600.000.-).

Que el Presidente de la Comisión de Administración Financiera, Infraestructura y Tecnología de la Información y Telecomunicaciones dispuso desafectar la suma de Pesos Dieciséis Millones Dieciséis Mil Ciento Setenta y Dos con 97/100 (\$16.016.172,97) (Res. Pres. CAFITIT N° 47/2012).

Que la Comisión de Administración Financiera, Infraestructura y Tecnología de la Información y Telecomunicaciones (CAFITIT) recordó que desde sus inicios, el crecimiento del Poder Judicial de la Ciudad obligó al Consejo a adoptar decisiones en materia de infraestructura edilicia, que no siempre permitieron al organismo asumir el carácter de propietario en los inmuebles donde se instalaron dependencias judiciales. Actualmente, buena parte del Poder Judicial se asienta en inmuebles alquilados, como los ubicados en Av. Leandro N. Alem 684, Pte. Roque Sáenz Peña 636, Av. de Mayo 654 y Tacuarí 124, lo que impide capitalizar en infraestructura los recursos anualmente asignados presupuestariamente.

Que la CAFITIT entiende que la ampliación de las superficies propias permitiría reducir los gastos por alquiler, aprovechar al máximo los recursos presupuestarios destinados a remodelación de edificios, y asegurar que la prestación del servicio de justicia no dependerá de negociaciones con los propietarios de los inmuebles que el Consejo alquila. En tal sentido, el Plan de Infraestructura aprobado en el Plenario del 15 de diciembre de 2011 estableció la conveniencia de sustituir inmuebles alquilados por propios.

Que la CAFITIT destaca que a pesar de haberse efectuado dos publicaciones en periódicos de alcance nacional, la primera de ellas el 10 de septiembre y la



segunda el 9 de octubre, sólo se obtuvo una presentación, lo cual acredita la escasez de inmuebles en venta.

Que el Banco Ciudad tasó los inmuebles ofrecidos en autos en un total de Pesos Cincuenta y Un Millones Seiscientos Mil (\$ 51.600.000.-), cifra que equivale a Dólares Estadounidenses Diez Millones Setecientos Sesenta y Tres Mil Cuatrocientos Cincuenta y Cuatro (U\$S 10.763.454.-), según la cotización del Banco Nación. Dicha conversión es imprescindible porque la oferta de Siemens está expresada en la cantidad de Pesos equivalentes Dólares Estadounidenses Ocho Millones Quinientos Cincuenta Mil (U\$S 8.550.000.-).

Que la CAFITIT resalta las publicaciones periodísticas agregadas por la DGIO, de las cuales se desprende que anteriormente los inmuebles fueron puestos en venta con un valor superior, con lo cual, la conveniencia económica del precio está suficientemente fundada.

Que de la compulsa de contrataciones realizada por el Presidente de la CAFITIT y de la desafectación presupuestaria dispuesta en la Res. Pres CAFITIT N° 47/2012, en el presente ejercicio existen recursos presupuestarios suficientes como para afrontar la erogación que implicaría la adquisición de dichos inmuebles, y han sido afectados preventivamente (fs 1049/1050).

Que a criterio de la CAFITIT, alojar la sede del órgano de Administración y Gobierno del Poder Judicial, en uno de los vértices de la histórica Plaza de Mayo, donde convergen los tres poderes de la Ciudad, constituye un hito de relevancia tanto por el enclave como por recuperar un edificio emblemático de la Ciudad de Buenos Aires, incorporando a dicho Poder al casco histórico. Asimismo, trasladando la sede del Consejo al inmueble que se ofrece en este expediente, se ahorrarían importantes recursos y se concluiría la locación más antigua, puesto que el edificio de Av. Leandro N. Alem 684 es la primer locación constituida.

Que en relación al estado del inmueble, el informe de la DGIO resalta aspectos que justifican su utilidad: la accesibilidad, su ubicación, la calidad arquitectónica de su diseño, y especialmente, asegura que podría albergar conjuntamente al Consejo y dependencias judiciales con accesos diferenciados. Además, concluye que los inmuebles cumplen con el objetivo de la búsqueda. Por lo tanto, puede decirse que técnicamente es un edificio apto para establecer oficinas del Poder Judicial.

Que en la reunión de Comisión realizada el pasado 15 de noviembre el Director de Infraestructura y Obras amplió dicho informe, y recomendó enfáticamente su adquisición, conforme surge de la versión taquigráfica agregada al expediente.

Que el estado de dominio del inmueble, estudio de títulos y de sus titulares, aspectos mencionados en el dictamen jurídico como condición para el perfeccionamiento de la adquisición, la CAFITIT juzga que deben ser corroborados por el



escribano interviniente, y ello no impide en absoluto la aceptación de la oferta formulada por Siemens SA.

Que la CAFITIT analizó el encuadre legal, refiriendo que el artículo 22, inc. "b", numeral "3" de la ley 31 que faculta al Plenario de Consejeros para "autorizar procedimientos de selección de cocontratantes" diversos a la licitación o el concurso. Para extender esa autorización, la ley exige sesionar con un quórum especial de siete miembros y obtener el voto favorable de seis representantes.

Que en cuanto a la procedencia de dicho procedimiento de excepción, la Dirección General de Asuntos Jurídicos se expresó en forma favorable, en múltiples expedientes (Cit. Dictámenes 1990/07, 2133/07, 2065/07, 2503/08). En este expediente el servicio de asesoramiento jurídico permanente ha reiterado su criterio y avalado la utilización del sistema de libre elección.

Que mediante Res. CM N° 698/2005, el Plenario utilizó dicho mecanismo de selección de contratantes para la adquisición de toner que tramitó en el Expediente CM N° 126/04, para la adquisición del inmueble sito en la calle Tuyú 82/88 tramitada en el Expediente CM N° 055/05-0 (Res. CM N° 1053/06), en la adquisición del inmueble de la calle Libertad (Res. CM N° 676/2007), sobre la readecuación de la sede de Beruti 3342 (Res. CM N° 885/2011), Readecuación Tacuarí 124 (Res. CM N° 338/12), readecuación de Sáenz Peña 636 (Res. CM N° 419/2012), desmontaje y desguace de ascensores de Libertad 1035 (Res. CM N° 430/2012), entre otras.

Que la CAFITIT justifica la implementación del procedimiento especial de contratación en el presente caso por la escasez de inmuebles, la conveniencia del precio, y el positivo impacto que causará en la administración de los recursos presupuestarios ampliar las superficies propias en inmuebles del Poder Judicial.

Que la utilización de procedimientos especiales para seleccionar contratantes ha sido una herramienta útil para resolver circunstancias apremiantes de diversa índole. En este caso dicha modalidad permitiría adquirir un inmueble especialmente apto para establecer al Consejo de la Magistratura y otras dependencias judiciales, por tales razones la CAFITIT propone al Plenario.: (1) Aceptar la oferta de Siemens SA por la venta de los inmuebles sitos en Av. Julio Roca 502/532, Av. Julio Roca 538/546 y 550 y Bolívar 173/175 y 177 por la suma total de Dólares Estadounidenses Ocho Millones Quinientos Cincuenta Mil (U\$S 8.550.000.-), pagaderos en la suma que resulte equivalente en Pesos Argentinos al tipo de cambio vendedor del Banco de la Nación Argentina del cierre del día anterior al pago, al momento de la escrituración, y (2) autorizar la compra de los inmuebles detallados precedentemente, y autorizar al Presidente del Consejo a impulsar y efectuar todos los trámites que resulten necesarios para perfeccionar la transferencia del dominio de los inmuebles ofrecidos por Siemens SA, por el precio de Dólares Estadounidenses Ocho Millones Quinientos Cincuenta Mil (U\$S 8.550.000.-).

Que en tal estado llega el expediente al Plenario.



Que conforme el análisis efectuado por la Comisión en concordancia con la Dirección General de Asuntos Jurídicos, se encuentran dadas las condiciones para implementar el procedimiento especial del artículo 22, inc. "b", numeral "3" de la ley 31 que permite seleccionar al cocontratante por un procedimiento distinto a la licitación o el concurso.

Que en cuanto a la conveniencia de los inmuebles ofrecidos en autos, son varios los fundamentos que avalan su adquisición. Además de las condiciones favorables detalladas en el informe técnico y sus ampliaciones, y las razones expuestas en el dictamen de la CAFITIT, se suma la objetiva conveniencia del precio cotizado por Siemens SA, que es notoriamente inferior a la tasación exigida por la ley.

Que asimismo, debe ponderarse que el alquiler de la sede actual del Consejo para el próximo año será de Pesos Tres Millones Doscientos Setenta y Nueve Mil Ochocientos (\$ 3.279.800.-). Considerando que hace trece años que el Poder Judicial viene ocupando esa locación, se puede proyectar que en trece años, a valores constantes, se gastaron más de Pesos Cuarenta Millones de (\$ 40.000.000.-), cifra que justifica aún más la adquisición de los inmuebles ofrecidos en este expediente.

Que conforme lo expuesto, y habiéndose acreditado la existencia de recursos presupuestarios, no se observan razones de hecho ni derecho que impidan dar curso al presente trámite en los términos propuesto por la Comisión dictaminante.

Por ello, en ejercicio de las atribuciones otorgadas por Art. 116 de la Constitución de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y la Ley N° 31, con la presencia de sus nueve miembros titulares y por unanimidad

**EL CONSEJO DE LA MAGISTRATURA
DE LA CIUDAD AUTONOMA DE BUENOS AIRES
RESUELVE:**

Art. 1º: Aceptar la oferta de Siemens SA por la venta de los inmuebles sitios en Av. Julio Roca 502/532, Av. Julio Roca 538/546 y 550 y Bolívar 173/175 y 177 por la suma total de Dólares Estadounidenses Ocho Millones Quinientos Cincuenta Mil (U\$S 8.550.000.-), pagaderos en la suma que resulte equivalente en Pesos Argentinos al tipo de cambio vendedor del Banco de la Nación Argentina del cierre del día anterior al pago, al momento de la escrituración.

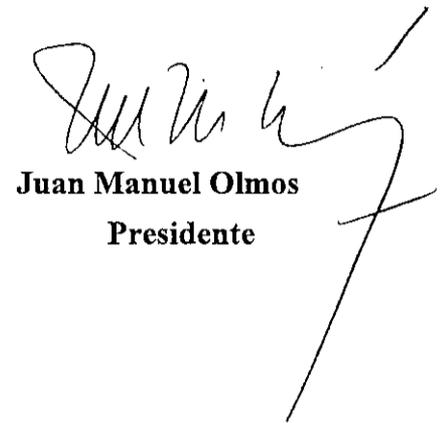
Art. 2: Autorizar la compra de los inmuebles detallados precedentemente, y autorizar al Presidente del Consejo a impulsar y efectuar todos los trámites que resulten necesarios para perfeccionar la transferencia del dominio de los inmuebles ofrecidos por Siemens SA, por el precio de Dólares Estadounidenses Ocho Millones Quinientos Cincuenta Mil (U\$S 8.550.000.-).



Art. 3º: Regístrese, publíquese en el Boletín Oficial, notifíquese a Siemens SA, anúnciese en la página de internet del Poder Judicial, y comuníquese a la Oficina de Administración y Financiera y, oportunamente, archívese.

RESOLUCION N° 481/2012


Gisela Candarile
Secretaria


Juan Manuel Olmos
Presidente