



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

"2016 Año del Bicentenario de la Declaración de Independencia de la República Argentina"

Buenos Aires, 22 de diciembre de 2016

RES. CM N° 230/2016

VISTO:

El Expediente CM N° OAyF-180/16-0 "O. A.y F.s/ Búsqueda de Inmueble", y

CONSIDERANDO:

Que a través del Memorándum N° 239/16 (30 de agosto de 2016), la Presidencia del Consejo de la Magistratura requirió al Sr. Administrador General que disponga la búsqueda de uno o más inmuebles, para poner en marcha el cumplimiento progresivo de los objetivos de este Poder Judicial de la Ciudad respecto a la organización de los juzgados actuales y los próximos transferidos en inmuebles propios, a fin de optimizar los recursos del Estado y propender a la mejor y más eficiente prestación del servicio de justicia.

Que en este sentido indicó que los inmuebles en cuestión debían estar disponibles para la compra con acceso propio a la vía pública, poseer una dimensión de entre 3000 y 15000 metros cuadrados, y hallarse ubicados en el ejido de la Ciudad de Buenos Aires.

Que asimismo solicitó que las propuestas que fueran presentadas hasta el día 30 de septiembre, sean elevadas al Plenario de Consejeros para su análisis.

Que seguidamente intervino el señor Administrador General y dio inicio al procedimiento de rigor, el que tramitó por el expediente referido en el Visto.

Que en efecto, por Nota DGCC N° 515/2016, la Dirección General de Compras y Contrataciones remitió a la Oficina de Administración y Financiera los presupuestos elaborados por las agencias para la publicación de la búsqueda propiciada



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

"2016 Año del Bicentenario de la Declaración de Independencia de la República Argentina"

como así también un cuadro comparativo de los mismos, para su conocimiento y aprobación.

Que mediante la Res. O.A.y F N° 261/2016, el Administrador General resolvió autorizar la publicación para las ediciones de los días lunes 5 y martes 6 de septiembre del corriente año de la minuta que integra el "Anexo I", en los diarios La Nación, en la ubicación "Legales" – rubro 7", 2 col x 15 cm, por la suma de cuarenta y cinco mil novecientos treinta y ocho pesos con 86/100 (\$45.938,86) IVA incluido y Página 12, en la ubicación "Licitación", 2 col x 15 cm, por la suma de cuarenta mil ochocientos treinta pesos con 24/100 (\$40.830,24) IVA incluido, según la propuesta económica presentada por "Delnupub".

Que con posterioridad, por Memo DGCC – 483/2016, del día 6 de septiembre de 2016, el Director General de Compras y Contrataciones remitió copias de la citada resolución y de la parte pertinente de los periódicos La Nación y Página 12 de los días lunes 5 y martes 6 de septiembre, como la factura presentada por la firma Nudel Silvio Julio (fs. 26/30).

Que como consecuencia de los trámites así impulsados, el día 23 de septiembre del corriente año, por Actuación N° 21754/16 (acumulada a fs. 33/54), la empresa Fiks Operaciones Inmobiliarias en representación de "S.I.F.C.O. S.A.C.e I." se presentó y ofertó un inmueble ubicado en la calle Suipacha N° 150/56/58/60, entre Bme. Mitre y Tte. Gral. Juan Domingo Perón, de esta Ciudad.

Que en cuanto al edificio, la referida propuesta informa que el mismo posee una superficie total aproximada de 10.500 metros cuadrados, con una antigüedad de 35 años aproximadamente y que en la terraza se encuentra una antena de la empresa Movistar con un residual de contrato de 9 años aproximadamente (dicho valor residual se podrá descontar del precio).

Que el valor de venta del inmueble así ofertado asciende a la suma de dólares estadounidenses quince millones quinientos mil (U\$S 15.500.000), a lo que adiciona los honorarios de la inmobiliaria, por la suma del tres por ciento (3%) del indicado valor más IVA, de corresponder.



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

"2016 Año del Bicentenario de la Declaración de Independencia de la República Argentina"

Que junto con la oferta económica, se adjuntaron copias del plano de mensura del inmueble, de la escritura traslativa de dominio y foto de la fachada.

Que por otro lado, mediante Actuación CM N° 22348/16, se presentó la señora Aurora A. Monzón poniendo en consideración tres inmuebles, relacionados con la búsqueda en trámite, sitios en: 1) Jean Jaures al 200, con una superficie de 6.700 metros cuadrados cubiertos, por la suma de dólares estadounidenses nueve millones (U\$S 9.000.000); 2) Bartolomé Mitre 2.200, Congreso, edificio "ex hotel" con una superficie de 2.865 metros cuadrados, valuado en dólares estadounidenses seis millones (U\$S 6.000.000); 3) Corrientes N° 626, 4.144 metros cuadrados, por un valor de dólares estadounidenses ocho millones (U\$S 8.000.000).

Que también hace mención a un inmueble ubicado en Suipacha N° 150, con copias simples de los planos pero sin agregar dato alguno.

Que nuevamente toma intervención el Sr. Presidente de este Consejo, por Memorandum del día 7 de octubre de 2016, obrante a fs. 80, indicando que: *"... en el marco del Expediente OAyF N° 180/16-0 se informa que conjuntamente con los consejeros hemos analizado las propuestas presentadas por el Sr. Carlos Fiks y la Sra. Aurora A. Monzón en el marco de la búsqueda de inmuebles que se solicitara por Memo N° 239/2016 obrante a fojas 1 del Expediente en cuestión. De tal análisis se ha llegado a la conclusión que la propuesta del Sr. Carlos Fiks se ajusta a los parámetros requeridos y en tal entendimiento se instruye al Sr. Administrador general del Poder Judicial a que solicite la tasación del Banco de la Ciudad de Buenos Aires y realice todas las gestiones tendientes a la adquisición del inmueble sito en Suipacha 150/56/58/60 entre Bme. Mitre y Tte. Juan Domingo Perón de esta Ciudad de Buenos Aires".*

Que con posterioridad a ello, mediante Actuación CM N° 23064/16, se presentó Fiks Operaciones Inmobiliarias a los efectos de aclarar que las obras vinculadas a los baños, equipos de refrigeración y ascensores fueron contratadas por los propietarios y serán finalizadas por ellos y, adjuntó el Contrato de Locación suscrito entre Telefónica Móviles Argentina S.A. y S.I.F.C.O. SACEI al que alude la oferta presentada.



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

"2016 Año del Bicentenario de la Declaración de Independencia de la República Argentina"

Que a su vez, a fs. 99 se agregó la autorización de venta de S.I.F.C.O. S.A.C. e I. en favor de FIKS Operaciones Inmobiliarias, emitida el día 20 de septiembre de 2016, por el término de noventa (90) días.

Que en cumplimiento de las instrucciones impartidas por la Presidencia, el señor Administrador requirió la tasación de valor total de venta y de locación del inmueble en cuestión a las áreas competentes del Banco Ciudad de Buenos Aires.

Que como respuesta a ello, la Gerencia de Recupero de Créditos – Valuaciones de dicha entidad bancaria emitió el correspondiente informe técnico el día 11/11/2016, indicando que el valor del mercado del inmueble en cuestión asciende a la suma de \$250.000.000.00, considerándolo desocupado, libre de situaciones jurídicas-litigiosas y para una operación de compra-venta de tipo concertada.

Que de otra parte se requirió al Registro de la Propiedad Inmueble el informe de dominio del inmueble sito en Suipacha 150/56/58/60, agregado a fs. 129/130 indicando la situación jurídica del inmueble al día anterior a la presentación del pedido (10/11/2016), cuya titularidad del dominio recae en Sociedad Anónima Inmobiliaria Financiera Comercial e Industrial "SIFCO SAC e I", incr, N° 492 F° 287 L° 49 T° A de Est. Del 11 jun. 1953 (Asiento 1-Dominio).

Que a fs.131/132, se acompañó informe de inhabilidades, del día 10 de noviembre de 2016, de la Sociedad Anónima Inmobiliaria Financiera e Industrial, "S.I.F.C.O." S.A.C. e I., inscripción I.G.J. N° 330 del libro 114, Tomo A de Soc. Anónimas, C.U.I.T 30-62448651-6, señalando que con tales datos no consta inhabilización ni cesión.

Que a su turno tomó intervención (mediante Memo DTO N° 34/16) la Dirección Técnica de Obras en su calidad de área técnica, emitiendo el respectivo informe referido al edificio en cuestión.



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

"2016 Año del Bicentenario de la Declaración de Independencia de la República Argentina"

Que luego de hacer una descripción de la ubicación y accesos del mismo, concluyó que: *"Habiendo estudiado distintas posibilidades tanto en la distribución como en el uso, ya sea que se instalen juzgados PCyF ó CAyT, observamos que el edificio posee plantas libres que permiten gran flexibilidad de uso, apto para nuestras necesidades. El acceso tanto a la planta baja como al primer subsuelo se desarrolla dentro de un gran espacio en doble altura, de modo que permite desarrollar funciones en relación directa con la calle. Esta situación es compatible con el funcionamiento, tanto de la alcaidía como de las mesas de entradas, ya que se trabajaría de manera directa con el público sin comprometer los núcleos verticales del edificio. Trabajando estas plantas con independencia en lo que hace al uso ingreso/egreso del personal externo, pero con el vínculo justo y necesario con el resto del edificio. COCHERAS: Amplias con gran capacidad (63 espacios) en dos niveles. PLANTAS ALTAS: Núcleos de servicios compactos y funcionales y espacios para oficina con gran flexibilidad funcional"*.

Que en lo tocante a la disponibilidad de las partidas presupuestarias para afrontar la compra, el Sr. Administrador General sostuvo que *"...respecto del crédito presupuestario corresponde señalar que siendo el importe de compra del inmueble de incidencia compete para el año 2017, resulta atinente remitirse a lo aprobado por el Plenario de Consejeros mediante Res. CM N° 137/2016"*.

Que finalmente, mediante Dictamen N° 7341/2016, la Dirección General de Asuntos Jurídicos emitió la opinión de su competencia concluyendo que: *"En orden a las consideraciones precedentemente expuestas, teniendo en cuenta lo manifestado por el Presidente de este Consejo de la Magistratura a fs. 1 y fs. 80, el informe del área técnica, así como la normativa legal vigente aplicable al caso y las observaciones formuladas, es opinión de esta Dirección General de Asuntos Jurídicos que la presente contratación encuadra en el artículo 28, inciso 12 de la Ley de Compras y Contrataciones para la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y su reglamentación aprobada por la Res. CM N° 1/14 que regula el procedimiento de contratación directa para la adquisición. En orden a ello, en el estado actual del trámite, corresponde al Plenario de Consejeros evaluar las razones para disponer la aprobación de la oferta presentada por FIKS Operaciones Inmobiliarias. Por último, cabrá prever que la adquisición se encuentra condicionada a la aprobación del presupuesto proyectado en la*



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

"2016 Año del Bicentenario de la Declaración de Independencia de la República Argentina"

Res. CM N° 137/16. En los términos señalados, a criterio de este asesoramiento jurídico, no existe obstáculo, desde el punto de vista jurídico, para dar continuidad a la tramitación del presente expediente."

Que para arribar a tal conclusión, el organismo asesor puso de resalto, en cuanto al marco jurídico aplicable, que el procedimiento de adquisición de inmueble se sujeta a las previsiones de la Ley de Compras y Contrataciones de la Ciudad de Buenos Aires N° 2095 y sus modificatorias, reglamentada –para el ámbito de este Poder Judicial- por la Res. CM N° 1/14.

Que ello así, y conforme lo establece el artículo 28 de la citada ley, rige el régimen de contratación directa para la selección del contratista: *"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. Las contrataciones directas encuadradas en cualquiera de los incisos precedentes, podrán tramitar a través de procedimientos abreviados y específicos que se regulen en la reglamentación, de acuerdo con las características particulares de cada una de ellas"*.

Que respecto a esto último, cabe resaltar que el artículo 78 de la Res. CM N° 1/14 describe las distintas etapas que deben observarse a los efectos de concretar la adquisición: *"Procedimiento para compras o locaciones de bienes inmuebles A.1) Búsqueda del inmueble. Detectada la necesidad de un inmueble para su compra, locación, comodato, etc., se iniciará un procedimiento de búsqueda. En primer lugar, el área técnica, especificará: 1. el radio en el que debería encontrarse el inmueble, con su destino específico y cantidad de personal aproximada que debe desempeñarse en el mismo; 2. superficie y características edilicias con las que debería contar a los fines propuestos; 3. plazo durante el cual sería necesario contar con el inmueble; 4. toda otra característica que haga a una mejor definición del bien pretendido. Luego, se convocará a potenciales oferentes a través de un aviso publicado en al menos dos (2) periódicos de circulación masiva. A.2) Selección. Presentadas las ofertas, el área técnica elaborará un informe acerca de la aptitud de los inmuebles propuestos. Con base en él, se requerirá al Banco Ciudad de Buenos Aires la tasación del valor venal, o locativo mensual, del*



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

"2016 Año del Bicentenario de la Declaración de Independencia de la República Argentina"

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, salvo que por necesidades del servicio, características preferenciales del bien, o que por algún otro motivo, resulte aconsejable pagar un precio mayor, circunstancias que deberán ser debidamente fundadas en el acto administrativo que apruebe la compra o locación. La Unidad Operativa de Adquisiciones verifica el estado dominial del inmueble y la situación legal de quienes lo detentan. Practicada la afectación preventiva del gasto, referente a la adquisición del inmueble o de la parte correspondiente al ejercicio fiscal vigente para el caso de locación y la incidencia en futuros ejercicios, se confiere intervención a la Dirección General de Asuntos Jurídicos. A.3) Adquisición. Una vez dictado el acto administrativo pertinente, y en caso de adquisición de inmueble, se seguirán los trámites que correspondan ante la Escribanía General de la Ciudad. Deberá gestionarse ante la Agencia Gubernamental de Ingresos Públicos la exención de todo impuesto, tasa y/o contribución que grave al inmueble adquirido".

Que el encuadre legal se completa con lo dispuesto por el artículo 20 de la Ley N° 31, que enumera las facultades del Plenario de Consejeros, entre las cuales se encuentra el inciso 9° *"Administrar los recursos que la ley asigne al Poder Judicial, excluidos los correspondientes al Tribunal Superior y al Ministerio Público"*.

Que como se advierte, se ha dado cumplimiento a la totalidad de las etapas legales y reglamentarias impuestas, por lo que no se observan razones de hecho ni derecho que impidan dar curso al presente trámite, sujeto a la existencia de crédito vigente durante el año 2017.

Que ello así, corresponde aprobar el procedimiento tramitado en el Expediente CM N° OAyF-180/16-0 (*"OAyF s/Búsqueda de Inmueble"*), tendiente a la búsqueda de un inmueble con acceso propio a la vía pública, con una dimensión de entre tres mil (3.000.-) y quince mil (15.000.-) metros cuadrados, ubicado en la Ciudad de Buenos Aires.

Que por lo mismo, debe aceptarse la oferta presentada a fs. 37 por el Sr. Carlos Fiks, en representación de *"S.I.F.C.O. S.A.C. e I."*, y en consecuencia, autorizar la compra del inmueble sito en Suipacha N° 150/56/58/60 entre Bme. Mitre y



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

"2016 Año del Bicentenario de la Declaración de Independencia de la República Argentina"

Tte. Gral. Juan Domingo Perón de esta Ciudad, por la suma de Dólares Estadounidenses Quince Millones Trescientos Sesenta y Cinco Mil (US\$15.365.000.-) 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 escrituración, hasta la suma de Pesos Doscientos Cincuenta Millones (\$250.000.000).

Que corresponde dejar establecido que la autorización de compra referida en el considerando anterior, se encuentra supeditada a la efectiva existencia de partidas presupuestarias correspondientes al año 2017 para dicho efecto.

Que debe autorizarse el pago de un tres por ciento (3%) del precio total del inmueble sito en Suipacha 150/56/58/60 en concepto de comisión inmobiliaria, a la vez que autorizar al Presidente del Consejo de la Magistratura a impulsar y efectuar todos los trámites que resulten necesarios para perfeccionar la transferencia del dominio del inmueble ofrecido por Carlos Fiks en representación de "S.I.F.C.O. S.A.C. e I.", por el precio de Dólares Estadounidenses Quince Millones Trescientos Sesenta y Cinco Mil (US\$15.365.000.-).

Por ello, en ejercicio de las atribuciones otorgadas por artículo 116 de la Constitución de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y la Ley N° 31,

EL CONSEJO DE LA MAGISTRATURA
DE LA CIUDAD AUTONOMA DE BUENOS AIRES

RESUELVE:

Artículo 1º: Aprobar el procedimiento tramitado en el Expediente CM N° OAyF-180/16-0 ("OAyF s/Búsqueda de Inmueble"), tendiente a la búsqueda de un inmueble con acceso propio a la vía pública, con una dimensión de entre tres mil (3.000.-) y quince mil (15.000.-) metros cuadrados, ubicado en la Ciudad de Buenos Aires.

Artículo 2º: Aceptar la oferta presentada a fs. 37 por el Sr. Carlos Fiks, en representación de "S.I.F.C.O. S.A.C. e I.", y en consecuencia, autorizar la compra del inmueble sito en Suipacha N° 150/56/58/60 entre Bme. Mitre y Tte. Gral. Juan Domingo Perón de esta Ciudad, por la suma de Dólares Estadounidenses Quince Millones Trescientos Sesenta y



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

"2016 Año del Bicentenario de la Declaración de Independencia de la República Argentina"

Cinco Mil (US\$15.365.000.-) 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 escrituración, hasta la suma de Pesos Doscientos Cincuenta Millones (\$250.000.000).

Artículo 3º: Establecer que la autorización de compra dispuesta en el artículo 2º de la presente, se encuentra supeditada a la efectiva existencia de partidas presupuestarias correspondientes al año 2017 para dicho efecto.

Artículo 4º: Autorizar el pago de un tres por ciento (3%) del precio total del inmueble sito en Suipacha 150/56/58/60 en concepto de comisión inmobiliaria.

Artículo 5º: Autorizar al Presidente del Consejo de la Magistratura a impulsar y efectuar todos los trámites que resulten necesarios para perfeccionar la transferencia del dominio del inmueble ofrecido por Carlos Fiks en representación de "S.I.F.C.O. S.A.C. e I.", por el precio de Dólares Estadounidenses Quince Millones Trescientos Sesenta y Cinco Mil (US\$15.365.000.-).

Artículo 6º: Regístrese, notifíquese a Carlos Fiks y por su intermedio a "S.I.F.C.O. S.A.C. e I.", comuníquese a la Oficina de Administración y Financiera, publíquese en el Boletín Oficial y en la página web oficial del Consejo de la Magistratura (www.jusbaires.gov.ar) y, oportunamente, archívese.

RESOLUCIÓN CM Nº 230 /2016

Lidia E. Lago
Secretaria

Enzo L. Pagani
Presidente

