



CONSEJO DE LA MAGISTRATURA
PODER JUDICIAL DE LA NACIÓN

(ADMINISTRACIÓN GENERAL

RESOLUCIÓN N° 1185 /25

EXPEDIENTE N° 13-09650/24

Buenos Aires, 29 de febrero de 2025.

Vistas las presentes actuaciones por las que tramita la renovación del contrato de locación del inmueble sito en la calle Belgrano N° 274 y de cuatro (4) cocheras sitas en la calle Belgrano N° 235 de la ciudad de Bahía Blanca, provincia de Buenos Aires, sede del Juzgado Federal N° 2 del asiento, por el término de tres (3) años, contados a partir del 26 de febrero de 2025 y hasta el 29 de febrero de 2028, y;

CONSIDERANDO:

1°) Que a fs. 4/5 luce el contrato de locación suscripto, cuyo vencimiento operó el 25 de febrero 2025.

2°) Que a fs. 8/12 luce informe de la Intendencia de la Cámara Federal de Apelaciones de Bahía Blanca respecto del estado del inmueble, manifestando que en general, el estado de conservación es bueno y que no se observan deterioros salvo el desgaste por el uso y paso del tiempo, y que las distintas superficies tales como pisos, paredes y cielorrasos se encuentran en buen estado. Asimismo, señaló que las circulaciones no presentan falencias, que las carpinterías mantienen su prestación, que los sanitarios se encuentran en correcto funcionamiento y que el propietario se encarga de varios servicios, los cuales se encuentran todos al día, destacando que el propietario llevó a cabo por su cuenta, la readecuación de la red cloacal.

3°) Que a fs. 14, intervino la Dirección General de Infraestructura Judicial, mediante Nota N° 1315/24, señalando que no existen deterioros que deban ser asumidos por el propietario y que desde el punto de vista técnico, no existen objeciones para la renovación del contrato de locación.

-//-

4°) Que a fs. 17/ luce opinión del Juzgado Federal N° 2 del asiento, señalando que el inmueble satisface sus necesidades funcionales, y que resulta necesaria y conveniente la renovación en trámite.

5°) Que a fs. 19/ luce la oferta locativa por el monto de \$ 5.800.000 mensuales.

6°) Que a fs. 20/22/ lucen intercambios de correos electrónicos a fin de arribar a un acuerdo económico, obrando a fs. 23/ el acuerdo alcanzado.

7°) Que a fs. 38/ obra el Informe de Tasación emitido por el Cuerpo de Peritos Tasadores de la Justicia Nacional.

8°) Que a fs. 51/52/ luce modelo de contrato de locación remitido al locador y a fs. 58/ luce la conformidad otorgada.

9°) Que a fs. 61/ luce la afectación provisional respectiva.

10°) Que a fs. 42/45/ luce habilidad para contratar con el Estado; certificados REPSAL a fs. 46/49;/ informe de anotaciones personales a fs. 63/64/ informes de dominio a fs. 65/69;/ y actas de Asamblea y de Directorio a fs. 72/76/

11°) Que de fs. 104/114/ toma intervención la Secretaría de Asuntos Jurídicos de esta Administración General.

12°) Que a fs. 115/ interviene la Unidad de Auditoría Interna.

Por ello, encuadrando dicho procedimiento en lo previsto en el Capítulo IV del Reglamento de Contrataciones del Consejo de la Magistratura, aprobado por Resolución C.M. N° 254/15 y sus modificatorias, y en ejercicio de las atribuciones conferidas por el art. 18 Incisos b) y h) de la Ley 24.937 (modificada por la Ley N° 26.855),

**EL ADMINISTRADOR GENERAL DEL
PODER JUDICIAL DE LA NACIÓN**

RESUELVE:

1°./ Autorizar la renovación del contrato de locación del inmueble sito en la calle Belgrano N° 274

-//-



CONSEJO DE LA MAGISTRATURA
PODER JUDICIAL DE LA NACIÓN

ADMINISTRACIÓN GENERAL ✓

RESOLUCIÓN N° 1185 /25

EXPEDIENTE N° 13-09650/24

y cuatro (4) cocheras sitas en la calle Belgrano N° 235 de la ciudad de Bahía Blanca, provincia de Buenos Aires, sede del Juzgado Federal N° 2 del asiento, a partir del 26 de febrero de 2025 y hasta el 29 de febrero de 2028, por el importe de PESOS CINCO MILLONES CUATROCIENTOS OCHENTA Y SIETE MIL QUINIENTOS (\$5.487.500) para el primer trimestre de locación, resultando de aplicación para los trimestres restantes la variación del Índice de Precios al Consumidor (IPC).

2°.- Autorizar al titular del Juzgado Federal de N° 2 de Bahía Blanca -o su subrogante legal-, a suscribir el contrato de locación que se aprueba y forma parte de la presente Resolución como Anexo I.

3°.- Aprobar el contrato de locación que forma parte de la presente Resolución como Anexo I.

4°.- Afectar el gasto resultante con cargo a la partida correspondiente.

5°.- Regístrese. Hágase saber a la Excm. Cámara Federal de Apelaciones de Bahía Blanca y por su conducto al Juzgado Federal N° 2 del asiento. Póngase en conocimiento de la Dirección General de Infraestructura Judicial, de la Dirección General de Planificación y de la Comisión de Administración y Financiera. Fecho, remítase a la Subdirección de Contrataciones para la prosecución del trámite y notificación con transcripción del art. 19 de la Ley 24.937, art. 44 del Reglamento General del Consejo de la Magistratura y art. 23°, apartado d), del decreto-ley 19.549, modificado por Ley 27.742.

lrb


CP. ALEXIS M. VARADY
Administrador General
Poder Judicial de la Nación





CONSEJO DE LA MAGISTRATURA
PODER JUDICIAL DE LA NACIÓN

ADMINISTRACION GENERAL

RESOLUCIÓN N° 1185 /25

EXPEDIENTE N° 13-09650/24

ANEXO I

CONTRATO DE LOCACIÓN

En la ciudad de Bahía Blanca, provincia de Buenos Aires, a los.....días del mes de.....de dos mil veinticinco, comparecen por una parte, el Poder Judicial de la Nación, representado en este acto por la titular del Juzgado Federal N° 2 de Bahía Blanca - o su subrogante legal -, de conformidad con lo actuado en el Expediente Expediente N° 13-09650/24 y la autorización conferida mediante Resolución N° xxx/25 de la Administración General del Poder Judicial de la Nación, en adelante el LOCATARIO y por la otra, el Señor Nicolás Ignacio Alvarez, DNI 33.717.311, en su carácter de Presidente del Directorio de "TRUST ADMINISTRACIONES S.A.", fiduciaria del "Fideicomiso M.C.F.", CUIT 30-71437422-9, con domicilio en la calle Vicente López N° 1096 de Bahía Blanca (titular de dominio fiduciario del lote "12-c" de la manzana 20); la señoras Susana Ester TAVELLA, DNI 4.558.559, CUIT 27-04558559-5, María Cristina FURFURO, DNI 10.631.081, CUIT 27-10631081-0, (propietarias de las Unidades Funcionales 91, 92 y 94); y el señor Carlos Eduardo BEKER, DNI 5.483.117, CUIT 20-05483117-0 (propietario de la UF N°7); en adelante los LOCADORES, convienen en celebrar el presente contrato de locación, de conformidad con las siguientes cláusulas.-----

PRIMERA: Los LOCADORES ceden en locación al LOCATARIO los siguientes inmuebles ubicados en la ciudad de Bahía Blanca, provincia de Buenos Aires, a saber: 1) una FINCA sita en la calle Belgrano N° 274, designada en su título como LOTE "12-c" de la MANZANA 20, inscripta en el Registro de la Propiedad Inmueble en la Matrícula N° 8508 (007); identificada catastralmente como Circunscripción: I, Sección: A, Manzana: 20, Parcela: 12c; sede del Juzgado Federal N° 2 de Bahía Blanca; 2) tres COCHERAS ubicadas en Planta Baja, designadas como UNIDAD FUNCIONAL NOVENTA Y UNO, UNIDAD FUNCIONAL NOVENTA Y DOS y UNIDAD FUNCIONAL NOVENTA Y CUATRO y una cuarta cochera, ubicada en Planta Baja y Subsuelo, designada como UNIDAD FUNCIONAL SIETE, todas ellas forman parte del inmueble sito en la calle Belgrano N°235, y se encuentran inscriptas en el Registro de la Propiedad Inmueble en la Matrícula N°58751 UUFF 91/92/94/7 -Bahía Blanca (007)-; identificadas catastralmente como Circunscripción: I, Sección: A, Manzana: 21, Parcela: 31-a, Unidades Funcionales: 91/92/94/7 respectivamente.-----

USO OFICIAL

SEGUNDA: La vigencia del presente contrato será a partir del 26 de febrero de 2025 y hasta el 29 de febrero de 2028.-----

TERCERA: Se establece como canon locativo la suma mensual de PESOS CINCO MILLONES CUATROCIENTOS OCHENTA Y SIETE MIL QUINIENTOS (\$5.487.500) para el primer trimestre de locación, a pagarse por mes vencido entre los días 1° y 10° del mes siguiente, distribuido de la siguiente manera: 50% a favor de la Sra. Susana Ester Tavella, D.N.I. N° 4.558.559 y 50% a favor del "Fideicomiso M.C.F" CUIT: 30-71562354-0. Asimismo, el Sr. Carlos Eduardo Beker autoriza a su cónyuge, Sra. Susana Ester Tavella, a percibir el canon locativo, en la proporción que le corresponde, respecto de la UF 7 de su titularidad.-----

CUARTA Para los siguientes trimestres de contrato, el canon mensual será el valor resultante de la aplicación al canon vigente, de la variación del Índice de Precios al Consumidor (IPC).--

QUINTA El pago del alquiler fuera de término devengará intereses moratorios con arreglo a la tasa de interés pasiva promedio que publica mensualmente el Banco Central de la República Argentina, hasta la fecha en que se ponga a disposición de los LOCADORES el monto adeudado, el que deberá ser imputado conforme lo establece el artículo 902 del Código Civil y Comercial.-----

SEXTA:: Los LOCADORES asumirán el pago de tasas, contribuciones, impuestos o gravámenes que afecten la propiedad, existentes o a crearse, quedando por cuenta del LOCATARIO el pago de los costos emergentes del uso (pago de los servicios de agua corriente y cloacas, energía eléctrica, teléfono y gas).-----

SEPTIMA: El LOCATARIO, previa conformidad por escrito de los LOCADORES, podrá efectuar durante la vigencia del presente convenio las modificaciones necesarias que resulten indispensables para adecuar el inmueble para el uso al cual se lo destina, sin la obligación de restituirlas a su estado original una vez vencida la locación, devolviéndose el inmueble en el estado en que se encuentre sin ulteriores responsabilidades por parte del LOCATARIO.-----

OCTAVA: Corresponden a los LOCADORES los gastos que demanden las reparaciones que fuera necesario efectuar en el inmueble para mantenerlo en buen estado de conservación, de manera que pueda servir satisfactoriamente al uso para el cual se lo destina, todo ello con arreglo a las disposiciones del Código Civil y Comercial. Este compromiso comprende también para los LOCADORES hacerse cargo de los servicios que a continuación se detallan: 1) Aspirado (quincenal) y lavado de alfombras (anual); 2) Servicio de mantenimiento de los equipos de calefacción central en los cinco (5) pisos; 3) Mantenimiento y servicio del ascensor; 4) Mantenimiento y servicio de la red de agua corriente, gas, cloacas y electricidad total del inmueble; 5) Mantenimiento y reparación de la bomba de agua; 6) Limpieza trimestral del frente y contrafrente vidriado del edificio; 7) Limpieza y mantenimiento mensual del patio; 8) Mantenimiento y limpieza mensual de techos, canaletas y desagües pluviales; 9) Servicio y mantenimiento de los equipos de aire acondicionado central e individual.-----

NOVENA: El LOCATARIO podrá rescindir unilateralmente el contrato sin que ello genere derecho a indemnización alguna, siempre que se



CONSEJO DE LA MAGISTRATURA
PODER JUDICIAL DE LA NACIÓN

ADMINISTRACION GENERAL

RESOLUCIÓN N° 1185 /25

EXPEDIENTE N° 13-09650/24

ANEXO I

comunique la decisión a los LOCADORES en forma fehaciente, con una anticipación no inferior a cuarenta y cinco (45) días.-----

DÉCIMA: Las mejoras que el Poder Judicial incorpore al inmueble no serán tenidas en cuenta en las tasaciones que se efectúen para determinar el valor locativo de eventuales renovaciones.-----

DÉCIMA PRIMERA: En este acto se conviene que queda prohibido ceder, transferir, sublocar o disponer por cualquier título que fuere los derechos emergentes de la locación.-----

DÉCIMA SEGUNDA: Los LOCADORES deberán presentar, seis (6) meses antes del vencimiento del presente contrato, una oferta de renovación cuya vigencia se extenderá hasta la expiración de la relación contractual.-----

DÉCIMA TERCERA: Los gastos de sellado del presente contrato serán abonados por los LOCADORES en la parte proporcional -si le correspondiere-, habida cuenta que el Poder Judicial de la Nación se encuentra exento.-----

DÉCIMA CUARTA: Para todas las cuestiones no previstas en el presente convenio regirán las normas establecidas en el Reglamento de Contrataciones del Consejo de la Magistratura del Poder Judicial de la Nación, aprobado por Resolución del Consejo de la Magistratura N° 254/15.-----

DÉCIMA QUINTA: Queda acordado que en caso de controversia que se suscite respecto de las condiciones establecidas en el presente contrato, las partes se someterán a la competencia de la Justicia Nacional en lo Contencioso Administrativo Federal de la Capital.---

DÉCIMA SEXTA: El LOCATARIO se compromete a contratar los siguientes seguros -sin perjuicio de los seguros que tenga contratado el locador-: a) una póliza de seguro contra incendio y destrucción total o parcial del inmueble; y b) una póliza de Responsabilidad Civil Institucional donde surja expresamente que quedan cubiertos los daños que se puedan ocasionar a terceros a partir o con motivo del inmueble objeto del presente contrato.-----

DÉCIMA SÉPTIMA: Los LOCADORES declaran que de los informes de dominio no surgen gravámenes ni restricciones sobre los inmuebles objeto del presente contrato, y que no se encuentran inhibidos para disponer de sus bienes.-----

DÉCIMA OCTAVA: ACREDITACIÓN DE PERSONERIA: El Sr. Nicolás Ignacio Alvarez, acredita el carácter invocado con el Acta de Asamblea General Ordinaria N° 7 de Designación de Directorio, celebrada con fecha 31 de julio de 2019, pasada al folio N° 19 del Libro de Actas de Asambleas N° 1, rubricado en Acta N° 22856 del fecha 03/04/14 de

USO OFICIAL

la Oficina Delegada de Bahía Blanca de la Dirección Provincial de Personas Jurídicas, con la Matrícula N° 117379.-----

En prueba de conformidad con todo lo estipulado en el presente contrato, se firman cuatro (4) ejemplares de un mismo tenor en el lugar y fecha arriba indicados, constituyendo los

LOCADORES su domicilio en la calle

.....,

domicilio electrónico y el

LOCATARIO en la calle

.....-

Nicolás Ignacio Alvarez
DNI 33.717.311
(TRUST ADMINISTRACIONES S.A)

Susana Ester TAVELLA
DNI 4.558.559

María Cristina FURFURO
DNI 10.631.081

Carlos Eduardo BEKER
DNI 5.483.117