



Tapiales, 18 de diciembre de 2023

VISTO:

La Actuación Administrativa CMC N°216/2008, el Estatuto de la Corporación del Mercado Central de Buenos Aires y su Convenio de Creación y la sesión de Directorio del 18 de diciembre de 2023, según Acta N°2175 del libro respectivo, y;

CONSIDERANDO:

Que en virtud de su Estatuto y su Convenio de Creación, este organismo ejerce la administración del predio denominado Mercado Central de Buenos Aires;

Que, asimismo, la Ley de Mercados de Interés Nacional ha conferido a esta Corporación el carácter de concesionario del Mercado Central de Buenos Aires;

Que, el otorgamiento de concesiones de uso y de obra, así como de permisos de uso, es la forma en la que el organismo desarrolla, eminentemente, los actos de administración;

Que, las adjudicaciones de espacios generan, por parte de los concesionarios y permisionarios, como principal obligación, la de abonar un canon que se establece en forma mensual;

Que esos cánones, en virtud de la normativa general receptada en los distintos contratos, se determinan y se adecuan teniendo como base de cálculo tasaciones inmobiliarias;

Que es de público y notorio que el mercado inmobiliario se maneja inveteradamente en dólares estadounidenses;

Que, de hecho, las inmobiliarias que efectúan las cotizaciones de los espacios, expresan los importes en la divisa antes mencionada;

Que, sin perjuicio de que la Corporación consigna en pesos los cánones de los contratos, no puede perderse de vista que se trata de una tasación en dólares expresada en moneda de curso legal, convertida por la cotización oficial del Banco Nación;

Que la cotización de la moneda estadounidense se ubicó en el transcurso de este año entre los pesos doscientos cincuenta (\$ 250) y los pesos trescientos setenta (\$ 370) hasta el 11 de diciembre último;

Que, el martes 12 de diciembre del corriente, el Ministerio de Economía de la Nación anunció el nuevo valor de cotización oficial de la moneda estadounidense;

Que, el miércoles 13 el Banco Central de la República Argentina oficializó la medida económica anunciadas por el Ministro, en la Comunicación "C" 96823;

Que, conforme la Comunicación la divisa estadounidense duplicó su valor, llegando a los pesos ochocientos (\$ 800);

Que esta devaluación de nuestra moneda de curso legal, impacta en forma directa sobre los montos de las contraprestaciones contractuales, toda vez que la base de cálculo se establece conforme la relación entre ambas monedas;

Que, por todo lo referido, los cánones, a cuyo pago se encuentran obligados los concesionarios, se han depreciado en más de un cien por ciento;

Que, como consecuencia directa de ello, la



ecuación económico financiera de los contratos de concesión y permisos otorgados por la Administración del organismo, se ha quebrado sustancialmente, con las trágicas consecuencias que esto conlleva;

Que, sin perjuicio de esta medida económica expresada, se ha anunciado que existirán en el futuro nuevas devaluaciones de la moneda local, a medida que la divisa encuentre su valor de mercado;

Que, ninguna de estas circunstancias pudo ser prevista al momento de celebrar los contratos que vinculan a la Corporación del Mercado Central de Buenos Aires con sus concesionarios;

Que estas medidas configuran lo que se conoce como "hecho del príncipe";

Que, se entiende por tal, toda actuación que emana de la Autoridad Pública, ejecutada en su condición y carácter, que genera un perjuicio real, cierto, directo y diferencial respecto del cocontratante, y que éste no ha podido prever al tiempo de firmar el contrato y que produce un rompimiento de la ecuación,

Que, la citada definición, expresada por el Profesor Dr. Julio Rodolfo Comadira, identifica lo que se conoce como área administrativa;

Que, respecto de las medidas económicas en trato, en el caso concreto se presentan los elementos que caracterizan al "hecho del príncipe", vale decir, haber sido dictada por Autoridad Pública, haberlo hecho a través de un acto general o normativo y haber generado una alteración extraordinaria o anormal del contrato, que no pudo ser prevista;

Que, el Derecho Administrativo ha oficiado de puente entre las prerrogativas del Estado y las garantías de los administrados;

Que, sin embargo, en este caso en particular, es esta Administración la que se encuentra en situación de mayor vulnerabilidad respecto de los particulares administrados;

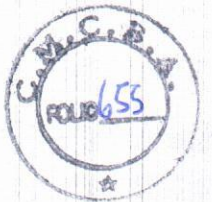
Que, ello es así, en atención a que la prestación a cargo del organismo, es decir asegurar el uso pacífico de los espacios adjudicados, se cumple en todos los casos, sin ninguna variación;

Que, sin embargo, las contraprestaciones dinerarias de los concesionarios han perdido la equivalencia y resultan insuficientes para cubrir los montos establecidos en las tasaciones;

Que, en la actualidad, las tasaciones de canon rondan los u\$s 5 por metro cuadrado para las superficies cubiertas, u\$s 2,5 por metro cuadrado para los espacios semicubiertos, y en u\$s 1,5 por metro cuadrado la tierra para concesiones de obra;

Que, con la nueva paridad entre las monedas involucradas, con más el proceso inflacionario que nos encontramos atravesando, los actuales ingresos del organismo resultan absolutamente escasos;

Que en este escenario resulta de absoluta imposibilidad para el ente, el cumplimiento de las obligaciones que le son propias, entre ellas el pago de los salarios de los agentes que



prestan tareas y los servicios;
Que, a más de ello, debe adicionarse que se prevé, desde el Gobierno Nacional, que las condiciones imperantes se agraven en los próximos meses;

Que motiva este acto la intención de establecer medios alternativos, que permitan la continuidad de los contratos de concesión otorgados, adecuando las condiciones que permitan equilibrar las prestaciones de ambas partes, para que no se vea una, beneficiada en desmedro de la otra;

Que nuestro ordenamiento jurídico tiene previsto el instituto de la imprevisión, como paliativo en circunstancias como las actuales;

Que, la doctrina de la imprevisión es el derecho a la revisión de un contrato de ejecución diferida o continuada que, por circunstancias sobrevinientes extraordinarias, ha sufrido una alteración sustancial en las prestaciones;

Que, en estos casos, se busca que la parte que resulta gravemente perjudicada obtenga un reajuste equitativo que viabilice la continuación de la vigencia contractual;

Que, se entiende de absoluta necesidad adecuar los cánones al valor actual de la divisa que domina los negocios inmobiliarios;

Que, asimismo, debe procurarse actualizar aranceles y efectivizar sus pagos que fueran autorizados en cuotas;

Que, así también, procurará requerirse en dinero en efectivo, todas las garantías contractuales;

Que, resulta a todas luces reñido con la justicia mantener la integridad de un contrato cuando han variado las condiciones económicas y jurídicas en base a las cuales se había concertado;

Que, en toda contratación hay un cierto equilibrio jurídico económico en base al cual las partes regulan sus prestaciones;

Que, con posterioridad, si esas condiciones se alteran por la aparición del acontecimiento imprevisible y fuera de lo normal que modifica las bases del contrato, es una obligación efectuar una revisión de lo pactado;

Que conforme el artículo 6° Inc. 1) del Estatuto, se encuentra entre los deberes y facultades del Directorio el de decidir sobre cada uno de los puntos que hacen al objeto de la Corporación;

Que la Gerencia de Proyectos y Desarrollo propicia el acto;

Que la Gerencia General presta conformidad;

Por ello,

y en ejercicio de las atribuciones que le son propias
EL DIRECTORIO DE LA CORPORACION DEL MERCADO
CENTRAL DE BUENOS AIRES
R E S U E L V E:

Artículo 1º: Instruir a la Gerencia de Proyectos y Desarrollo para que actualice los cánones del área transaccional así como el canon correspondiente a todas las zonas de actividades complementarias.

Artículo 2º: Instruir a la Gerencia de Proyectos para que ajuste los aranceles y efectivice aquellos que fueran

autorizados en cuotas, en el área de actividades complementarias.

Artículo3º: Procurar que se integren en efectivo las garantías contractuales de todos los contratos y permisos de uso.

Artículo4º: Notificar a todos los concesionarios y operadores de la Corporación del Mercado Central de Buenos Aires, a través de la Gerencia de Proyectos y Desarrollo.


Artículo5º: Publicar la presente en la página web de la Corporación.

Artículo6º: Dese al Registro de Resoluciones, comuníquese y pase a sus efectos a las Áreas pertinentes. Cumplido, archívese.

certifico que la presente es
copia auténtica de la Resolución
Resolución CMC N° 622/2023
original que bajo el N°
queda archivada en la Secretaría
de Directorio
anexas.

18 DIC 2023

VIVIANA TIPITTO
Jefa de Dto. de Secretaría de Directorio
Corporación Mercado Central de Bs. As.


CR. ANIBAL JESUS STELLA
PRESIDENTE
CORPORACIÓN MERCADO CENTRAL
DE BUENOS AIRES