



## Detalle del Movimiento

Expediente Número	VI-00283-2024
Expediente Caratula	LOCACIÓN DE UN INMUEBLE EN LA CIUDAD DE VIEDMA CON ASIENTO DE FUNCIONES DEL CENTRO DE DOCUMENTACIÓN JURIDICA - C.D. N° 131/24
Movimiento Número	VI-00283-2024-I-0040
Descripción	RESOLUCION APRUEBA LOCACION DE INMUEBLE EN VIEDMA DESTINADO AL CENTRO DE DOCUMENTACION JURIDICA
Tipo de Movimiento	Resolución STJ
Protocolo	Resolución STJ N° 994/2024
Organismo	DIRECCION DE COMPRAS, VENTAS Y CONTRATACIONES
Firmantes	CECI, SERGIO GUSTAVO
Estado	PUBLICADO (28/11/2024 10:38:12)



**SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTICIA DE LA PROVINCIA DE RÍO  
NEGRO**

**RESOLUCIÓN**

VISTO:

El **VI-00283-2024**, de la Administración General del Poder Judicial, la Ley H N° 3186, el Reglamento de Contrataciones del Poder Judicial de la Provincia - Anexo I a la Acordada N° 051-21 STJ/PG y sus modificatorias, la Disposición N° 404/24 AG, y;

CONSIDERANDO:

Que mediante el mencionado expediente se tramita la Contratación Directa N° 131/24, tendiente a la **LOCACIÓN DE UN INMUEBLE EN LA CIUDAD DE VIEDMA CON ASIENTO DE FUNCIONES DEL CENTRO DE DOCUMENTACIÓN JURIDICA.**

Que tal procedimiento se funda en la declaración de desiertos del Primer y Segundo Llamado a Licitación Pública, mediante Resoluciones N° 413/24 Pdte. STJ y N° 563/24 Pdte. STJ, tendiente a la locación de un inmueble en la ciudad de Viedma con asiento de funciones del Centro de Documentación Jurídica en el marco del Expte. A/CM/0110/24, antecedentes obrantes en movimiento N° I-0003.

Que en virtud de ello, la Administradora General autorizó a impulsar la presente contratación directa, de acuerdo al art. 18 inc. b) del Reglamento de Contrataciones del Poder Judicial coincidente con el art. 92 inciso b) de la Ley H N° 3186, obrando constancia de ello en el movimiento I-0001.

Que en movimiento N° I-0007 obra constancia de publicación en la página web del Poder Judicial

Que en tal sentido, se solicitó presupuestos a proveedores del



rubro, recepcionándose dos (02) cotizaciones pertenecientes a los Sres. Maximiliano José Mullally Bratulich y Juan Carlos Maurer en representación de Julio Pesado conforme el acta de recepción de ofertas incorporada en movimiento N° I-0008.

Que mediante movimiento N° I-0013, tomó intervención el Área de Infraestructura y Arquitectura Judicial a los efectos de expedirse respecto a la razonabilidad de los valores pretendidos por los propietarios y las condiciones de habitabilidad de los inmuebles ofertados, en cuya instancia incorporó ambos informes de habitabilidad de los cuales surge que el inmueble ofrecido por el Sr. Mullally Bratulich no cumple con las condiciones requeridas y respecto al inmueble ofertado por el Sr. Maurer concluyó que, si bien el mismo cumple con las referidas condiciones, deberá requerirse a su propietario el control de la estanqueidad de las cubiertas ante lluvias copiosas y la reparación de mamposterías descascaradas o con humedad.

Que en cuanto a la razonabilidad del canon locativo a abonar, el Área estimó como razonables los valores ofertados por el Sr. Maurer en representación de Pesado, teniendo en cuenta las características del inmueble (constructivas, espaciales, accesibilidad, ubicación respecto al radio céntrico, posibilidades de readecuación, etc.).

Que atento a que el inmueble ofrecido por el Sr. Maurer, que se procura locar mediante estos obrados, se encuentra alquilado por este Poder Judicial mediante Expediente A/CM/0779/23, por Providencia de movimiento I-0014 se instruyó a remitir el mencionado informe a la Subdirección de Contrataciones a efectos de que los arreglos se gestionen por el citado expediente, obrando constancia de la notificación realizada al Sr. Maurer en movimiento I-0018 y de su recepción en movimiento I-0019.

Que el costo total de la contratación asciende a la suma de PESOS CINCUENTA MILLONES CUATROCIENTOS MIL CON 00/100



(\$50.400.000,00), por un plazo de treinta y seis (36) meses, a razón de la suma mensual de PESOS UN MILLÓN CUATROCIENTOS MIL CON 00/100 (\$1.400.000,00), fundado en presupuesto requerido y presentado por el Sr. Juan Carlos Maurer en representación del Sr. Julio Pesado (movimiento N° I-009).

Que el Poder Judicial, no cuenta con inmueble propio en la ciudad de Viedma para albergar el organismo que motiva la solicitud, y que las funciones asignadas al mismo resultan imprescindibles para la prestación del servicio de Justicia.

Que en el movimiento I-0021 obra el informe técnico elaborado por la Dirección de Compras, Ventas y Contrataciones en orden a lo dispuesto en el artículo 10 incs. a), b) y c) del Anexo I a la Acordada N° 051/21 STJ/PG y sus modificatorias.

Que se ha dado cumplimiento a lo normado por los artículos 30 y 31 de la Ley H N° 3186.

Que el presente trámite se encuadra en lo previsto en los arts. 87 inc. b) y 92 inc. b) de la Ley H 3186, los artículos 18 inc. b) último párrafo y ccdtes. del Reglamento de Contrataciones del Poder Judicial de la Provincia - Anexo I a la Acordada N° 051/21 STJ/PG y sus modificatorias y en el art. 1 de la Disposición N° 404/24 de la Administración General del Poder Judicial.

Que la Dirección de Asesoramiento Técnico Legal ha tomado la intervención que le compete (movimiento N° I-0037).

Que se ha dado intervención a la Fiscalía de Estado de la Provincia (movimiento N° I-0039).

Que no existe impedimento legal alguno, para aprobar el procedimiento empleado.

Que el presente acto se dicta de acuerdo a las facultades establecidas por el artículo 44, inciso b) de la Ley K N° 5731.

Por ello:



## **LA PRESIDENCIA DEL SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTICIA RESUELVE:**

**Artículo 1°.-** Autorizar la Contratación Directa N° 131/24 con el Sr. Juan Carlos MAURER, CUIT N° 20-20814030-3, con domicilio en calle San Martín N° 734, en su carácter de apoderado del Sr. Julio César PESADO, CUIT N° 20-08216143-1, con domicilio en Bv. Ituzaingó N° 249, ambos de la ciudad de Viedma, provincia de Río Negro, conforme Poder Especial de Administración que obra en el movimiento I-0025-, para la locación del inmueble ubicado en calle San Martín Nro. 24 de la ciudad de Viedma, por el término de treinta y seis (36) meses, en la suma total de PESOS CINCUENTA MILLONES CUATROCIENTOS MIL CON 00/100 (\$ 50.400.000,00).

**Artículo 2°.-** Aprobar el modelo de contrato que como Anexo I forma parte de la presente.

**Artículo 3°.-** Comprometer para el corriente año la siguiente partida:

PROG.	REC.	PARTIDA	DENOMINACIÓN	IMPORTE
14	10	321	Alquiler de Edificios y Locales	\$1.400.000,00

y liquidar por Tesorería de este Poder al Sr. Julio César PESADO.

**Artículo 4°.-** Establecer el plazo de contrato por el término de treinta y seis (36) meses, conforme Cláusula Tercera del modelo de Contrato de Locación que como Anexo I forma parte de la presente.

**Artículo 5°.-** Establecer el pago en forma mensual, conforme Cláusula Cuarta del modelo de contrato que como Anexo I forma parte de la presente.

**Artículo 6°.-** Facultar a la Administradora General a suscribir el respectivo instrumento contractual.

**Artículo 7°.-** Facultar al servicio de Contabilidad pertinente a practicar, de corresponder, el ajuste de oficio de los créditos presupuestarios.



**Artículo 8°.-** Facultar al Contador General a confeccionar las reservas y compromisos de los créditos presupuestarios anuales correspondientes hasta la finalización del contrato conforme lo establecido por los artículos 1º y 3º de la presente, previa solicitud de la Administradora General mediante providencia dictada al efecto.

**Artículo 9°.-** Registrar, notificar al Sr. Juan Carlos Maurer, comunicar, pasar a sus efectos a Contaduría y Tesorería de este Poder, cumplido, archivar.



## **ANEXO I DE LA RESOLUCIÓN**

### **MODELO DE CONTRATO DE LOCACIÓN**

- - - -En la ciudad de Viedma, capital de la provincia de Río Negro, a los \_\_\_\_ días del mes de \_\_\_\_\_ del año dos mil veinticuatro, se conviene celebrar el presente Contrato de Locación entre el PODER JUDICIAL DE LA PROVINCIA DE RÍO NEGRO, CUIT Nro. 30-99924029-8, representado en este acto por la señora Administradora General, Cra. Andrea Edelweiss Telleriarte, -DNI Nro. 17.161.530-, con domicilio en calle Laprida Nro. 292 de la ciudad de Viedma, denominado en adelante "EL PODER JUDICIAL", por una parte y, por la otra, el Sr. Juan Carlos MAURER, DNI Nro. 20.814.030, titular de la "INMOBILIARIA ALSUR" con domicilio en calle San Martín Nro 734 de la ciudad de Viedma, en su carácter de apoderado del señor Julio César PESADO LE Nro. 8.216.143 quien, en su calidad de propietario del inmueble sito en calle San Martín Nro. 24 de la ciudad de Viedma provincia de Río Negro, en adelante denominado "EL LOCADOR". El contrato que se suscribe estará sujeto y se registrá por las cláusulas que seguidamente se convienen:

#### **PRIMERA:**

EL LOCADOR cede en locación a EL PODER JUDICIAL el inmueble ubicado en calle San Martín Nro 24 de la ciudad de Viedma, identificado catastralmente como 18-1-A-256-07. El mismo se encuentra conformado por dos (2) plantas compuestas de la siguiente manera: -Planta Baja: una (1) cocina, dos (2) baños, un (1) salón grande, tres (3) oficinas, un (1) depósito, un (1) patio interno y una escalera de acceso a planta alta. -Planta Alta: una (1) cocina, un (1) baño y un (1) salón. Cuenta con ventilación e iluminación natural, calefacción adecuada y con los servicios públicos de agua, gas natural y energía eléctrica debidamente instalados, con medidores



independientes en normal funcionamiento al inicio del presente y con sus respectivos planos aprobados por las empresas prestadoras de cada uno de los servicios. Dicho inmueble ocupa una superficie cubierta de 320,00 m<sup>2</sup>.

**SEGUNDA:**

El referido inmueble será destinado a dependencias del Poder Judicial, no pudiendo modificarse su afectación sin previo aviso y consentimiento dado por escrito por EL LOCADOR.

**TERCERA:**

El presente contrato rige a partir del ..... de..... del año ..... y tiene vigencia por el término de treinta y seis (36) meses, prorrogable a opción del PODER JUDICIAL, por otro período adicional de igual duración. En el supuesto de hacer uso de la opción que se describe en esta cláusula, EL PODER JUDICIAL deberá notificar dicha circunstancia a EL LOCADOR por medio fehaciente con una antelación no menor a los treinta (30) días del vencimiento del plazo originalmente concertado para la locación.

**CUARTA:**

El canon mensual de la locación del inmueble referido en la Cláusula Primera se fija en la suma de PESOS UN MILLÓN CUATROCIENTOS MIL CON 00/100 (\$ 1.400.000,00) -IVA INCLUIDO- por todo concepto, pagaderos por mes vencido. El pago se efectuará en forma mensual, dentro de los veinte (20) días hábiles a contar desde la finalización del mes facturado, previa presentación de la factura correspondiente en legal forma en la Administración General o enviada directamente a la casilla de correo electrónico [certificaciones@jusrionegro.gov.ar](mailto:certificaciones@jusrionegro.gov.ar).

**QUINTA:**

EL LOCADOR podrá solicitar reajuste de precios cuando se cumplan los extremos contemplados en el Art. 112° del Reglamento de Contrataciones del Poder Judicial, Anexo I a la Acordada N° 051/2021 STJ/PG y Acordada N° 6/24 STJ/PG. Para la aplicación del reajuste y



su correspondiente cálculo, se considerará la fórmula y el procedimiento establecido en el Art. 9° del referido Anexo I. Los nuevos valores que surjan de su aplicación no deben superar los obtenidos por la aplicación de la Ley H 4.776 y sus modificatorias.

**Artículo 9°.** - *Cálculo para el reajuste de precios de los contratos de locación de inmuebles:*

*En los casos en que se verifiquen las condiciones establecidas en los artículos 2° y 4° incisos a) y c), los nuevos precios de las locaciones se calculan a partir de la siguiente fórmula:*

$$P = P_o + (P_o \times Fr \times C)$$

Donde:

P: Precio unitario del contrato ajustado del mes de presentación de la solicitud.

P<sub>o</sub>: Precio unitario del contrato a la fecha de adjudicación o último reajuste aprobado, según corresponda.

Fr: Factor de reajuste del contrato del mes de presentación de la solicitud.

C: Coeficiente de corrección (0,85)

Factor de reajuste:

$$Fr = (( IPC_i / IPC_o \times 0,40) + (R_{pi} / R_{po} \times 0,40) + (CAC_i / CAC_o \times 0,20)) - 1$$

Donde:

IPC<sub>i</sub>: Índice IPC correspondiente al mes anterior a la fecha de presentación de la solicitud.

IPC<sub>o</sub>: Índice IPC correspondiente al mes anterior de la adjudicación o último reajuste aprobado.

RP<sub>i</sub> : Índice RIPTE correspondiente al mes anterior a la fecha de presentación de la solicitud.

RP<sub>o</sub> : Índice RIPTE correspondiente al mes anterior de la adjudicación o último reajuste aprobado.

CAC<sub>i</sub> : Índice CAC correspondiente al mes anterior a la fecha de



presentación de la solicitud.

CACo : Índice CAC correspondiente al mes anterior del mes de la adjudicación o último reajuste.

Los índices mencionados serán los publicados por los organismos oficiales correspondientes:

- IPC: Índice de precios al consumidor publicado por INDEC.
- RIPTE: Índice de remuneración imponible promedio de los trabajadores estables, publicado por la Secretaría de Seguridad Social que depende del Ministerio de Trabajo.
- Índice CAC: Indicador del costo de la construcción publicado por la Cámara Argentina de la Construcción".-----

**SEXTA:**

EL PODER JUDICIAL recibe el inmueble con calefacción, nivel lumínico e iluminación natural, ventilación y seguridad adecuada, en las condiciones de mantenimiento general, pintura interior y exterior, vidrios, herrajes, cerramientos herméticos, etc. y con los bienes inventariados. Dicho inmueble cuenta con los servicios públicos de agua, gas natural y energía eléctrica debidamente instalados, en normal funcionamiento al inicio del presente.-

**SÉPTIMA:**

No se podrán hacer ampliaciones, ni mejoras en el edificio sin previa autorización escrita de EL LOCADOR.

**OCTAVA:**

Al inicio de la presente locación la Gerente Administrativa de la Primera Circunscripción Judicial, el Personal Técnico perteneciente al Área de Infraestructura y Arquitectura Judicial y EL LOCADOR, procederán a suscribir el Acta de Relevamiento -en dos (2) ejemplares-, en la cual se dejará constancia del estado del inmueble y que el mismo se recibe con las condiciones mínimas de habitabilidad y seguridad que permiten su ocupación por parte de EL PODER JUDICIAL.



### **NOVENA:**

Una vez ocupado el inmueble y durante la vigencia de la locación, EL PODER JUDICIAL se hará cargo de los costos que se generen por pintura interior, limpieza de patios, rotura de vidrios, desinfección, tareas de simple mantenimiento y reparaciones de averías en calefactores y equipos de aire acondicionado individuales, siempre que se deban a un mal uso de los mismos por parte del locatario y no a una falla por vicio de la cosa o constructivo o por el transcurso del tiempo. EL PODER JUDICIAL no se hará cargo de: pintura exterior, salvo en aquellos sectores en que la misma sea vandalizada; las averías en calderas y equipos de refrigeración central; en calefactores y equipos de refrigeración individuales, salvo el supuesto contemplado en el párrafo precedente; en las instalaciones (cañerías) de agua, gas, electricidad y en conductos de calefacción o refrigeración central; cambio de calefactores, termotanques, equipos de aire acondicionado, grifería, veredas, desgaste de pisos, persianas, cortinas de enrollar y la infraestructura general del edificio, todo lo cual estará a cargo de EL LOCADOR. En el caso que EL LOCADOR deba efectuar reparaciones en el inmueble, el ingreso al mismo se coordinará con la Gerente Administrativa y/o con quien esta designe.

### **DÉCIMA:**

EL PODER JUDICIAL no será, en ningún caso, responsable por los daños y deterioros que pudiera sufrir el inmueble locado a consecuencia del natural desgaste de la infraestructura propia del edificio ocasionado por el transcurso del tiempo, ni en aquellos supuestos que reconozcan su origen en vicios de la cosa, ni por causa de caso fortuito o fuerza mayor.

### **DÉCIMA PRIMERA:**

Los costos del acondicionamiento general motivados por deterioros que sufra el frente del edificio como consecuencia de manifestaciones, tumultos o de cualquier otro tipo como leyendas, pegatinas, etc.,



serán por cuenta y cargo de EL PODER JUDICIAL.

**DÉCIMA SEGUNDA:**

Los impuestos nacionales, provinciales, las tasas y contribuciones retributivas municipales (alumbrado, limpieza, recolección de residuos, etc.) están a cargo de EL LOCADOR y los servicios públicos (agua, gas, energía eléctrica) están a cargo de EL PODER JUDICIAL.

**DÉCIMA TERCERA:**

Se establece que las intimaciones o cualquier tipo de notificaciones que EL PODER JUDICIAL deba efectuar a EL LOCADOR, podrán efectivizarlas por correo electrónico en la casilla previamente denunciada por el interesado y se tendrá por notificado al destinatario de manera fehaciente al día siguiente del envío. Es responsabilidad de los interesados, oferentes, adjudicatarios o co-contratantes, mantener actualizados los datos indicados en el Registro de Proveedores del Poder Judicial y/o en el expediente administrativo a fin de cursar debidamente las notificaciones. Los domicilios electrónicos de EL PODER JUDICIAL a los efectos contractuales son los siguientes correos electrónicos: Gerencia Administrativa de la Primera Circunscripción Judicial: [pmacri@jusrionegro.gov.ar](mailto:pmacri@jusrionegro.gov.ar); [gerenciaviedma@jusrionegro.gov.ar](mailto:gerenciaviedma@jusrionegro.gov.ar); Subdirección de Contrataciones de Bienes y Servicios: [mbattiston@jusrionegro.gov.ar](mailto:mbattiston@jusrionegro.gov.ar), [certificaciones@jusrionegro.gov.ar](mailto:certificaciones@jusrionegro.gov.ar); y EL LOCADOR la casilla de mail: [alsurinmobiliaria@hotmail.com](mailto:alsurinmobiliaria@hotmail.com).

**DÉCIMA CUARTA:**

EL PODER JUDICIAL podrá, sin causa alguna, rescindir el presente contrato aún cuando medie principio de ejecución, con la única exigencia de comunicarlo de manera fehaciente a la otra parte con treinta (30) días corridos de antelación, sin que ello genere derecho a indemnización alguna.

**DÉCIMA QUINTA:**

En caso de que EL LOCADOR no cumpla eficientemente con las



obligaciones establecidas en algunas de las prestaciones encomendadas, se procederá a intimarlo y constituirlo en mora, dicho incumplimiento será sancionado con multa conforme el artículo 136 del Reglamento de Contrataciones del Poder Judicial de la provincia - Anexo I a la Acordada N° 051/21 STJ/PG y sus modificatorias. La mora o las irregularidades en la prestación de la locación, se sancionarán con multa de hasta el quince por ciento (15%) del monto mensual del contrato respectivo por cada cinco (5) días corridos de mora, que será aplicada por la autoridad competente para contratar. En los casos de rescisión por culpa de EL LOCADOR, conforme las condiciones dispuestas en el artículo 131 del citado Reglamento de Contrataciones, EL PODER JUDICIAL podrá aplicar sanción de multa de hasta el quince por ciento (15%) del monto del contrato, a cuyo vencimiento devengarán los intereses descriptos en el artículo 129 del citado reglamento.

**DÉCIMA SEXTA:**

El incumplimiento del contrato por culpa de LA CONTRATISTA será causal de rescisión, la que deberá ser declarada por EL PODER JUDICIAL, previa interpelación fehaciente, en plazo y bajo apercibimiento. Tal circunstancia implicará la pérdida total o parcial de la garantía de cumplimiento de contrato, como así también, el antecedente en el Registro de Proveedores para las eventuales sanciones. Todo ello sin perjuicio de la acción por los daños y perjuicios emergentes y la facultad para encomendar la realización del objeto del contrato por un tercero, siendo a cargo de EL LOCADOR la diferencia de precios que pudiera resultar. En este caso, ante la acreditación de falta grave de EL LOCADOR, luego de haber agotado todos los medios posibles para lograr el cumplimiento del contrato y se lo constituya en mora, EL PODER JUDICIAL detendrá la facultad de aplicar sanciones a EL LOCADOR, de multa o apercibimiento, graduadas en función de su gravedad, y conforme lo



establecido en la reglamentación vigente.

**DÉCIMA SEPTIMA:**

El presente contrato es intransferible. Queda prohibido a EL PODER JUDICIAL toda forma de cesión y/o sublocación del inmueble, ya sea en forma total o parcial, sin el previo consentimiento por escrito de EL LOCADOR. El incumplimiento de la obligación descrita en esta cláusula autorizará a EL LOCADOR a solicitar la rescisión del Contrato.

**DÉCIMA OCTAVA:**

El sellado del original y copias será abonado en la proporción correspondiente por EL LOCADOR, debiendo entregar a EL PODER JUDICIAL original y copias debidamente firmadas y selladas.

**DÉCIMA NOVENA:**

Las cuestiones sobre preparación, perfeccionamiento, interpretación, ejecución o extinción del contrato serán resueltas conforme al siguiente orden de prelación: Los principios contemplados en la Constitución, la Ley Provincial H N° 3.186 y el Reglamento de Contrataciones del Poder Judicial - Anexo I a la Acordada Nro. 051-21 STJ/PG, y sus modificatorias, las cláusulas de los Pliegos de Bases y Condiciones Generales y Particulares de la contratación, las especificaciones técnicas, el contrato, convenio, orden de compra o venta según corresponda, la oferta adjudicada, la Ley de Procedimiento Administrativo vigente, los principios específicos de la contratación administrativa y los principios generales de derecho administrativo.

**VIGÉSIMA:**

A todos los efectos derivados del presente contrato independientemente de lo establecido en la Cláusula sobre notificaciones electrónicas, las partes constituyen domicilio legal en la provincia de Río Negro: EL PODER JUDICIAL en calle Laprida N° 292 de la ciudad de Viedma, y EL LOCADOR en la calle San Martín N° 734



de la ciudad de Viedma. Asimismo, las partes acuerdan someterse a la jurisdicción y competencia de los Tribunales Ordinarios de la Primera Circunscripción Judicial de la Provincia de Río Negro, con asiento en la ciudad de Viedma, renunciando expresamente a cualquier otro fuero o jurisdicción.

---- En prueba de conformidad y para constancia -previa lectura y ratificación-, se firman dos (2) ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto, en el lugar y fecha antes indicado.