

**SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTICIA DE LA PROVINCIA DE RÍO NEGRO**  
**RESOLUCIÓN N° 742/2021**

VIEDMA, 21 de Octubre de 2021.

VISTO:

El expediente N° A/CM/0715/21, de la Administración General del Poder Judicial, la Ley H N° 3186, el Reglamento de Contrataciones de la Provincia, Anexo II al Decreto H N° 1737/98, sustituido por el Decreto N° 123/19 y sus modificatorias, y la Resolución N° 482/21 Pdte. STJ; y

CONSIDERANDO:

Que mediante el mencionado expediente se tramita la Licitación Pública N° 026/21 tendiente a la locación de un inmueble destinado al Juzgado de Familia con asiento de funciones en la ciudad de Luis Beltrán.

Que por Resolución N° 482/21 Pdte. STJ, se aprobó el llamado del mencionado procedimiento licitatorio (fs. 35/44 vta.).

Que a fs. 48 y 59 obran constancias de publicación en la página web de este Poder y en el Boletín Oficial de la Provincia, respectivamente.

Que a fs. 49/51 se cursó invitación, vía correo electrónico, a diecisiete (17) posibles oferentes, de los cuales seis (6) confirmaron la recepción de la misma -fs. 54/57, 60/61 y 64/69-.

Que a fs. 104 luce agregada el Acta de Apertura de sobres en la cual consta que el día 25 de agosto de 2021 se recibió una (1) oferta perteneciente al Sr. Héctor Ángel Navarro (fs. 70/103).

Que según consta a fs. 112/116, el Área de Infraestructura y Arquitectura realizó el informe de razonabilidad de la oferta presentada, indicando que los valores pretendidos por el Sr. Navarro resultan razonables.

Que a fs. 120/121 la Dirección de Asesoramiento Técnico Legal de éste Poder, en orden a lo establecido en el artículo 74 del Reglamento de Contrataciones de la Provincia, se expidió en las presentes actuaciones mediante Dictamen DAL N° 731/21, sugiriendo intimar al citado oferente para que dentro del plazo perentorio de tres (3) días dé cumplimiento a los requisitos de admisibilidad observados como faltantes.

Que en base a lo advertido en el mencionado dictamen de admisibilidad, la Administración General por Nota N° 969/21-AG -fs. 122/123 vta.-, intimó al Sr. Héctor Ángel Navarro para que presente la documentación requerida, extremos que fueron cumplimentados

a fs. 125/128.

Que a fs. 130/131 vta. se encuentra inserto el Informe de Habitabilidad elaborado por el Área de Infraestructura y Arquitectura, donde manifiesta que el inmueble cumple con las condiciones de habitabilidad, debiendo reparar filtraciones menores en el inmueble.

Que en consecuencia, la Administración General por Nota N° 1079/21-AG -fs. 135/136-, intimó al Sr. Héctor Ángel Navarro para que preste conformidad a la realización de los arreglos informados por el Área de Infraestructura y Arquitectura, extremos que fueron cumplimentados a fs. 137.

Que a fs. 142 la Dirección de Asesoramiento Técnico Legal tomó nueva intervención mediante Dictamen DAL N° 856/21, indicando que la oferta resulta formalmente válida.

Que la Comisión de Preadjudicaciones aconsejó, conforme al Acta de Preadjudicaciones N° 066/21, obrante a fs. 144, adjudicar al Sr. Héctor Ángel Navarro el único renglón licitado por única oferta vigente válida y ajustarse a lo requerido en el Pliego de Bases y Condiciones, de acuerdo a los informes del Área de Infraestructura y Arquitectura (fs. 112/116 y 130/131 vta.), y al Dictamen DAL N° 856/21 de la Dirección de Asesoramiento Técnico Legal (fs. 142).

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

Que el presente trámite se encuadra en lo dispuesto en el artículo 87 de la Ley H N° 3186 y los artículos 19 a 21 y ccdtes. del Anexo II al Decreto H N° 1737/98, sustituido por el Decreto N° 123/19 y sus modificatorias.

Que la Dirección de Asesoramiento Técnico Legal ha tomado la intervención que le compete (fs. 162/164).

Que se ha dado intervención a la Fiscalía de Estado de la Provincia (fs. 166).

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° 5190.

Por ello:

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

### **RESUELVE:**

**Artículo 1°.-** Aprobar la Licitación Pública N° 026/21, llevada a cabo para la locación de un inmueble destinado al Juzgado de Familia con asiento de funciones en la ciudad de Luis Beltrán.

**Artículo 2º.-** Adjudicar al Sr. Héctor Ángel Navarro, CUIT N° 20-11796121-5, con domicilio en calle Avellaneda N° 740 de la ciudad de Choele Choel, en su carácter de propietario, el único renglón licitado, por la suma total de PESOS CINCO MILLONES CUARENTA MIL CON 00/100 (\$ 5.040.000,00), conforme el modelo de contrato que como Anexo I forma parte de la presente.

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

PROG.	REC.	PARTIDA	DENOMINACIÓN	IMPORTE/21
11-00	10	321	Alquiler de edificios y locales	\$ 238.000,00

y liquidar por Tesorería de este Poder al Sr. Héctor Ángel Navarro.

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

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

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

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

**Artículo 8º.-** 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 2º y 3º de la presente, previa solicitud de la Administradora General mediante providencia dictada al efecto.

**Artículo 9º.-** Registrar, notificar al Sr. Héctor Ángel Navarro, comunicar, pasar a sus efectos a Contaduría y Tesorería de este Poder, cumplido, archivar.

vd

APCARIAN  
Ricardo Alfredo

Firmado digitalmente por  
APCARIAN Ricardo Alfredo  
Fecha: 2021.10.21  
15:04:18 -03'00'

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

**ANEXO I - RESOLUCIÓN NRO. 742/21-STJ**

**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 veintiuno, 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 del Poder Judicial, 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 señor Héctor Ángel Navarro, DNI Nro. 11.796.121, CUIT Nro. 20-11796121-5, con domicilio en calle Avellaneda Nro. 740 de la ciudad de Choele Choel, en adelante denominado "EL LOCADOR".

El Contrato que se suscribe estará sujeto y se registrá por las cláusulas que seguidamente se convienen:

**CLÁUSULA PRIMERA:**

EL LOCADOR cede en locación al Poder Judicial el inmueble ubicado en la calle Martin Guerrico S/Nro. (entre Sargento Cabral y Blas Parera) de la ciudad de Luis Beltrán, identificado catastralmente como 07-1-E-506-02A. El mismo se encuentra conformado por Planta baja, compuesta por: una (1) sala, cinco (5) oficinas, un (1) depósito, una (1) cocina y un (1) baño; todo estas dependencias existentes en el frente del edificio, y en el contrafrente: galería y locales secundarios. Asimismo cuenta con patio con acceso vehicular, 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. Dicho inmueble ocupa una superficie cubierta de 339,04 m2.-----

**CLÁUSULA SEGUNDA:**

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

**CLÁUSULA TERCERA:**

El presente Contrato registrá a partir del día **10 de noviembre de 2021** y tendrá vigencia por el término de treinta y seis (36) meses, prorrogable a opción de EL 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. Una vez ejercida tal opción las partes podrán acordar modificar el canon locativo siempre y cuando se den los extremos contemplados en el artículo 95° del Reglamento de Contrataciones de la Provincia -Anexo II al Decreto H Nro. 1737/98- sustituido por el Decreto Nro. 123/19 y sus modificatorias, y en la medida de su razonabilidad, conforme los parámetros y valores que el Área de Infraestructura y Arquitectura determine como razonables.-----

**CLÁUSULA CUARTA:**

El canon mensual de la locación del inmueble referido en la Cláusula PRIMERA se fija en la suma de PESOS CIENTO CUARENTA MIL CON 00/100 (\$ 140.000,00) IVA INCLUIDO, pagaderos por mes vencido, con presentación de la factura correspondiente en legal forma en la Subgerencia Administrativa de Choele Choel o podrán ser enviadas directamente a la casilla de correo electrónico certificaciones@jusrionegro.gov.ar

El pago se efectuará en forma mensual, dentro de los diez (10) días hábiles a contar desde la recepción de la factura, en la Administración General .-----

**CLÁUSULA QUINTA:**

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.-----

**CLÁUSULA SEXTA:**

No podrán hacerse ampliaciones, ni mejoras en el edificio sin previa autorización escrita de EL LOCADOR-----

**CLÁUSULA SÉPTIMA:**

La Subgerente Administrativa de Choele Choel, el Personal Técnico perteneciente al Área de Infraestructura y Arquitectura y EL LOCADOR, suscribirán 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.-----

**CLÁUSULA OCTAVA:**

Una vez ocupado el inmueble, durante la vigencia de la locación, EL PODER JUDICIAL se hará cargo de los costos que se generen por mantenimiento en concepto de pintura interior,

desinfección, vidrios, puertas, ventanas, cortinas, etc., siempre que se deba a fallas o desgaste propio de su uso y el envejecimiento natural, y no de una falla o vicio constructivo; excluyéndose la pintura exterior, las averías en las instalaciones (cañerías) de agua, gas y electricidad, y la infraestructura general del edificio, las que estarán a cargo de EL LOCADOR.

En el caso que EL LOCADOR deba efectuar reparaciones en el inmueble, se coordinará con la Subgerente Administrativa de Choele Choel y/o con quien esta designe el ingreso al mismo.-----

**CLÁUSULA NOVENA:**

EL LOCADOR se compromete a realizar, a su exclusivo coste y sin derecho a reintegro alguno por parte de EL PODER JUDICIAL, dentro del plazo de cuarenta y cinco (45) días corridos, contados a partir de la rúbrica del presente contrato, las siguientes tareas:

- \* Reparación de las filtraciones menores en la cubierta del inmueble.
- \* Manchas producidas en el interior del inmueble como consecuencia de las filtraciones mencionadas precedentemente.

El Área de Infraestructura y Arquitectura Judicial verificará la ejecución y finalización de las tareas y corroborará el correcto funcionamiento de las distintas instalaciones.-----

**CLÁUSULA 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.-----

**CLÁUSULA 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.-----

**CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA:**

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

**CLÁUSULA DÉCIMA TERCERA:**

A tales efectos se establece que las intimaciones o cualquier tipo de notificaciones que EL PODER JUDICIAL deba efectuar a EL LOCADOR, podrá efectivizarlas por correo electrónico y se considerará notificada de manera fehaciente al día siguiente de remitido el correo electrónico a la casilla denunciada por EL LOCADOR.

EL PODER JUDICIAL utilizará los siguientes correos electrónicos: Subgerencia Administrativa de Choele Choel: [abarrio@jusrionegro.gov.ar](mailto:abarrio@jusrionegro.gov.ar) y [subgerenciachoele@jusrionegro.gov.ar](mailto:subgerenciachoele@jusrionegro.gov.ar); Subdirección de Contrataciones de Bienes y Servicios: [cantipan@jusrionegro.gov.ar](mailto:cantipan@jusrionegro.gov.ar) y [certificaciones@jusrionegro.gov.ar](mailto:certificaciones@jusrionegro.gov.ar) y EL LOCADOR la casilla de mail: .....@.....

**CLÁUSULA DÉCIMA CUARTA:**

EL LOCADOR deberá garantizar el cumplimiento del presente contrato mediante pagará a la vista con la cláusula “sin protesto” suscripto por el mismo y extendido a favor de EL PODER JUDICIAL, por un monto equivalente al diez por ciento (10%) del importe total del contrato, dentro del término de ocho (8) días de notificada la orden de compra ó al momento de la rúbrica del presente, lo que ocurra primero. Vencido dicho plazo se rescindiré el contrato con pérdida de la garantía de oferta, más los efectos jurídicos que correspondan; conforme Art. 90 del Reglamento de Contrataciones de la Provincia – Anexo II al Decreto H Nro. 1737/98, sustituido por el Decreto Nro. 123/19 y sus modificatorias. -----

**CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA:**

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.-----

**CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA:**

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 del uno por ciento (1%) del monto total del contrato, por cada cinco (5) días de mora, que será aplicada por la autoridad competente para contratar (Art. 112° del Reglamento de Contrataciones Anexo II al Decreto H Nro. 1737/98, sustituido por el Decreto N° 123/19 y sus modificatorias).

En caso de continuar con el incumplimiento y acreditada falta grave de EL LOCADOR, previa interpelación fehaciente, en plazo y bajo apercibimiento y luego de agotadas todas las instancias para el cumplimiento de contrato, EL PODER JUDICIAL podrá aplicar, gradualmente,

sanciones de multas de hasta el quince por ciento (15%) del monto del contrato, a cuyo vencimiento devengarán los intereses correspondientes.

En supuestos en que la sanción a aplicar implique únicamente la imposición de una multa a cargo de EL LOCADOR y la misma sea abonada, EL PODER JUDICIAL no obstante podrá emplazar al cumplimiento de la obligación en cuestión bajo apercibimiento de aplicar sanciones conminatorias progresivas derivadas del retardo en la efectiva prestación del servicio.-----

**CLÁUSULA DÉCIMA SÉPTIMA:**

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.-----

**CLÁUSULA DÉCIMA OCTAVA:**

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

**CLÁUSULA DÉCIMA NOVENA:**

Las dudas o controversias que se presenten sobre cuestiones de interpretación, preparación, perfeccionamiento, ejecución o extinción de los contratos serán resultas de acuerdo al siguiente orden de prelación: los principios contemplados en la Constitución, la Ley Provincial H N° 3.186 y su reglamentación, las especificaciones técnicas, las cláusulas de los Pliegos de Bases y Cláusulas Particulares Generales y Particulares de la contratación, los principios rectores y específicos de la contratación administrativa y los principios generales de derecho administrativo.-----

**CLÁUSULA VIGÉSIMA:**

A todos los efectos derivados del presente contrato las partes constituyen domicilio legal en los establecidos en el encabezamiento del presente contrato y 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 tres (3) ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto, en el lugar y fecha antes indicado.-----