

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTICIA DE LA PROVINCIA DE RÍO NEGRO

RESOLUCIÓN N° 22/2022

VIEDMA, 02 de febrero de 2024.

VISTO:

El expediente N° **A/CM/0812/22** de la Administración General del Poder Judicial, la Ley H N° 3186 de Administración Financiera, el Reglamento de Contrataciones del Poder Judicial de la provincia - Anexo I de la Acordada Nro. 051-21 STJ/PG y su par modificatoria N° 044/22 STJ/PG; la Resolución N° 731/2022 Pde. STJ, y

CONSIDERANDO:

Que mediante las presentes actuaciones tramita la modificación de la Cláusula Cuarta (4ta) del Contrato celebrado en fecha 27/09/2022, entre este Poder Judicial y la firma Emprendimientos y Servicios S.A.S., conforme el procedimiento aprobado por Resolución Nro. 731/2022 Pde.STJ, para la locación del inmueble sito en calle 25 de Mayo N° 567 de la ciudad de Viedma (fs. 218/223 y 201/205vta.), respectivamente.

Que en la Cláusula Cuarta (4ta.) del instrumento contractual original se detallaron los montos establecidos para los treinta y seis (36) meses de locación, con fecha de inicio del contrato el 01/10/2022, fijándose el canon mensual para el período del 01/10/2022 al 30/09/2023 la suma de PESOS OCHOCIENTOS SESENTA Y CUATRO MIL QUINIENTOS CON 00/100 (\$864.500,00), del 01/10/2023 al 30/09/2024 la suma de PESOS UN MILLÓN TRESCIENTOS VEINTICINCO MIL QUINIENTOS CON 00/100 (\$1.325.500,00) y para el período del 01/10/2024 al 30/09/2025 la suma de PESOS UN MILLÓN OCHOCIENTOS CINCUENTA Y CINCO MIL SEISCIENTOS CON 00/100 (\$1.855.600,00).

Que por Nota de fecha 29/09/2023, remitida vía digital, el representante legal de Emprendimientos y Servicios S.A.S. solicitó se ajuste el canon locativo mensual concertado para el segundo año de contrato (es decir desde el 01/10/2023 al 31/09/2024), alegando que las variaciones de las condiciones económicas imperantes de la realidad actual inestabilizan y distorsionan completamente las relaciones pactadas; en consecuencia, si bien reconoce que el monto del contrato prevé a partir del 01/10/2023 un importe superior al del primer año (lo que implica un reconocimiento cercano al 53%), aduce que por aplicación del índice de actualización previsto en la Ley 27.551, para ese mismo período y monto, se reconoce una

variación del 127%, resultando así un valor de canon locativo mensual que asciende a la suma de PESOS UN MILLÓN NOVECIENTOS SESENTA Y SIETE MIL CON 00/100 (\$1.967.000,00), conforme simulación que se agrega, (fs. 245vta. y 246/246vta.).

Que se solicitó la intervención al Área de Infraestructura y Arquitectura Judicial; instancia en la que el responsable de Cálculo y Mayores Costos efectuó el correspondiente informe de razonabilidad de precios -fs. 252/256-, de acuerdo a las características propias del inmueble.

Que por Nota N° 1333/2023 AG la Administración General le comunicó a la firma locadora que estaría en condiciones de reconocer un 16,64% de incremento sobre el canon mensual correspondiente al segundo año de locación, importe que ascendería a la suma de PESOS UN MILLÓN QUINIENTOS CUARENTA Y SEIS MIL CON 00/100 (\$1.546.000,00) -fs. 262-, para el período del 01/10/2023 al 30/09/2025.

Que por Nota N° 1345/2023 AG (fs. 265) la Administración General, rectificó el período mencionado en el considerando anterior, informando que el incremento del valor locativo mensual a impulsar corresponde al período 01/10/2023 al 30/09/2024, continuando vigente el valor mensual pactado en el contrato suscripto en fecha 27/09/2022, para el período del 01/10/2024 al 30/09/2025, obrando aceptación a fs. 268

Que el nuevo valor por metro cuadrado asciende a la suma de PESOS UN MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y OCHO CON 90/100 (\$1.698,90) y el monto locativo mensual a la suma de PESOS UN MILLÓN QUINIENTOS CUARENTA Y SEIS MIL CON 00/100 (\$1.546.000,00), para el periodo comprendido entre el 01/10/2023 al 30/09/2024.

Que a fs. 267/267 vta. consta el informe producido por la Subdirección de Contrataciones en orden a lo establecido en el artículo 10 del Reglamento de Contrataciones del Poder Judicial - Anexo I de la Acordada Nro. 051-21 STJ/PG y su par modificatoria N° 044/22 STJ/PG.

Que el artículo 112° del Reglamento de Contrataciones de este Poder Judicial establece que en los contratos de ejecución diferida o continuada se podrá reconocer reajustes equitativos y razonables de precios sobre el importe adjudicado.

Que teniendo en cuenta las circunstancias alegadas por la firma Emprendimientos y Servicios S.A.S., el cuadro de fs. 255/256, a juzgar por la estimación que al respecto hizo el organismo técnico competente en el informe de fs. 252/253 vta. y merituado el hecho de que la misma no se encuentra en mora en el cumplimiento de sus obligaciones, cabe considerar acreditados los extremos requeridos en el 112° del Reglamento del Poder Judicial de la Provincia – Anexo I de la Acordada N° 051-21 STJ/PG y su par modificatoria N° 044/22

STJ/PG; a fin de proceder al reconocimiento del incremento porcentual del 16,64 % retroactivo a partir del 01/10/2023 aplicable al canon mensual correspondiente al segundo año de locación.

Que en consecuencia, corresponde autorizar la modificación de la Cláusula Cuarta (4ta.) del Contrato suscripto con la firma Emprendimientos y Servicios S.A.S., mediante adenda al contrato en fecha 27/09/2022, manteniéndose vigentes el resto de las cláusulas contractuales pactadas en dicho instrumento.

Que a la fecha resta comprometer la diferencia entre el monto originalmente concertado y el nuevo canon locativo.

Que la actualización del costo pretendido demandará por el período comprendido entre el 01/10/2023 hasta el 30/09/2025, la suma total de PESOS TREINTA Y SEIS MILLONES OCHOCIENTOS CUARENTA Y DOS MIL SETECIENTOS CON 00/100 (\$36.842.700,00), conforme surge del cuadro inserto a fs. 266.

Que se cumplimentó lo normado en los artículos 30 y 31 de la Ley H N° 3186.

Que el presente trámite se encuadra en lo dispuesto en el artículo 112° del Reglamento del Poder Judicial de la Provincia – Anexo I de la Acordada N° 051-21 STJ/PG y su par modificatoria N° 044/22 STJ/PG.

Que a fs. 285/287 vta. la Dirección de Asesoramiento Técnico Legal de este Poder ha tomado la intervención que le compete.

Que se ha dado intervención a la Fiscalía de Estado (fs. 289/289 vta.).

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

Que el presente acto se dicta en ejercicio de las facultades conferidas por el artículo 44, inciso b) de la Ley Nro. 5190.

Por ello;

LA PRESIDENCIA DEL SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTICIA

RESUELVE:

Artículo 1°.- Aprobar el nuevo importe mensual en concepto de canon locativo por el alquiler del inmueble ubicado en calle 25 de Mayo N° 567 de la ciudad de Viedma, provincia de Río Negro, propiedad de la firma Emprendimientos y Servicios S.A.S., CUIT Nro. 30-71509854-3, representada por el Sr. Jorge Antonio Lascano, CUIT Nro. 20-14436859-3, con domicilio en calle 25 de Mayo N° 368, de la ciudad de Viedma, provincia de Río Negro,

y Juan José Lascano, CUIT Nro. 20-12768413-9, con domicilio en calle Las Heras N° 753, de la ciudad de Viedma, provincia de Río Negro, en la suma de PESOS UN MILLÓN QUINIENTOS CUARENTA Y SEIS MIL CON 00/100 (\$ 1.546.000,00), para el periodo retroactivo al día 01/10/2023 y hasta el 30/09/2024.

Artículo 2°.- Aprobar la modificación de la Cláusula Cuarta (4ta.) del instrumento contractual suscripto con la firma Emprendimientos y Servicios S.A.S., CUIT Nro. 30-71509854-3, representada por el Sr. Jorge Antonio Lascano, CUIT Nro. 20-14436859-3, con domicilio en calle 25 de Mayo N° 368, de la ciudad de Viedma, provincia de Río Negro, y Juan José Lascano, CUIT Nro. 20-12768413-9, con domicilio en calle Las Heras N° 753, de la ciudad de Viedma, provincia de Río Negro, en los términos del modelo de Adenda que como Anexo I forma parte integrante de la presente.

Artículo 3°.- Comprometer del presupuesto general de gastos del corriente año, lo siguiente, facultándose al servicio de Contabilidad, en caso de corresponder a efectuar el ajuste de oficio de los créditos presupuestarios:

<u>PROGRAMA</u>	<u>PTDA.PPAL.</u>	<u>RECURSO</u>	<u>DENOMINAC.</u>	<u>IMPORTE AÑO/24</u>
14	321	10.	Alquiler de edificios y locales	\$ 2.646.000,00

y liquidar por Tesorería de este Poder a la firma Emprendimientos y Servicios S.A.S. el importe mensual acordado previa presentación de factura en legal forma.

Artículo 4°.- Autorizar el pago de las sumas en concepto de diferencias mensuales resultantes entre lo efectivamente abonado desde el 01/10/2023 y el nuevo importe mensual correspondiente aprobado.

Artículo 5°.- Facultar a la Administradora General a suscribir la Adenda respectiva.

Artículo 6°.- Facultar al Contador General a confeccionar las reservas y compromisos de los créditos presupuestarios anuales correspondientes hasta la finalización del contrato vigente, conforme lo establecido por los artículos 1° y 2° de la presente, previa solicitud de la Administradora General mediante providencia dictada al efecto.

Artículo 7°.- Registrar, notificar a la firma Emprendimientos y Servicios S.A.S., comunicar, pasar a sus efectos a Contaduría y Tesorería de este Poder, cumplido, archivar.

Firmantes:

CECI – Presidente STJ.

TELLERiarTE – Administradora General del Poder Judicial.

ANEXO I DE LA RESOLUCIÓN NRO. 22/24-STJ

MODELO DE ADENDA MODIFICATORIA

- - - -En la ciudad de Viedma, capital de la Provincia de Río Negro, a los ____ días del mes de _____ del año dos mil veinte _____, entre el PODER JUDICIAL DE LA PROVINCIA DE RÍO NEGRO, CUIT Nro. 30-99924029-8, representado en este acto por la Señora Administradora General Subrogante, Lic. Laura D. ZAPPALA CAILOTTO, -DNI Nro. 28.414.722- con domicilio en calle Laprida Nro. 292 de la ciudad de Viedma, provincia de Río Negro, denominado en adelante "EL PODER JUDICIAL", por una parte y, por la otra, la firma Emprendimientos y Servicios S.A.S., CUIT Nro. 30-71509854-3, representada por el Sr. Jorge Antonio Lascano, CUIT Nro. 20-14436859-3, con domicilio en calle 25 de Mayo N° 368, de la ciudad de Viedma, provincia de Río Negro, y Juan Jose Lascano, CUIT Nro. 20-12768413-9, con domicilio en calle Las Heras N° 753, de la ciudad de Viedma, provincia de Río Negro, conforme las facultades conferidas en el Contrato de Subsanación de fecha 01/03/2020, en adelante denominado "EL LOCADOR"; acuerdan modificar la Cláusula CUARTA (4ta) del contrato celebrado el día 27/09/2022, quedando en consecuencia la referenciada cláusula redactada de la siguiente manera:

CLÁUSULA CUARTA:

El canon mensual de la locación del inmueble referido en la Cláusula PRIMERA se fija para el primer año de contrato -01/10/2022 al 30/09/2023- en la suma de PESOS OCHOCIENTOS SESENTA Y CUATRO MIL QUINIENTOS CON 00/100 (\$864.500,00), para el segundo año -01/10/2023 al 30/09/2024- la suma de PESOS UN MILLÓN QUINIENTOS CUARENTA Y SEIS MIL CON 00/100 (\$1.546.000,00) y para el tercer año -01/10/2024 al 30/09/2025- la suma de PESOS UN MILLÓN OCHOCIENTOS CINCUENTA Y CINCO MIL SEISCIENTOS CON 00/100 (\$1.855.600,00) por todo concepto, pagaderos por mes vencido, contra presentación de la factura correspondiente en legal forma la que deberá ser enviada 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 y, de corresponder, la constancia exigida en la Cláusula Décima Segunda.-----

---- La modificación de la Cláusula CUARTA tendrá efecto retroactivo a partir del día 01/10/2023.-----

---- Excepto las modificaciones precitadas, continúan en plena vigencia las restantes cláusulas pactadas en el Contrato original celebrado con fecha 27/09/2022.-----

----- En prueba de conformidad y para constancia, se firman tres (3) ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto en el lugar y fecha arriba indicados.-----