

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

**RESOLUCIÓN N° 741/2023**

**Viedma, 14 de septiembre de 2023.**

VISTO:

El expediente N° A/CM/1694/23 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 N° 051/21 STJ/PG y su par modificatoria N° 044/22 STJ/PG y,

CONSIDERANDO:

Que mediante el mencionado expediente se tramita la Contratación Directa N° 128/23, tendiente a la locación de un inmueble con destino al Juzgado de Paz de Campo Grande.

Que la misma encuentra fundamento en que con fecha 30/09/2023 vence el contrato que este Poder Judicial mantiene con la Sra. María Lina Sequeira, tramitado por el Expediente Nro. A/CM/0562/20, autorizado por Disposición Nro. 1311/20 AG (fs. 37/41).

Que es dable mencionar que la mencionada localidad cuenta con una población menor a los 20.000 habitantes. Por ello, a fs. 01 obra autorización para tramitar el presente mediante el procedimiento de contratación directa, en orden a lo dispuesto en el inciso g) del artículo 18 del Reglamento de Contrataciones del Poder Judicial.

Que a fs. 10/16 se solicitó cotización a la mencionada propietaria por la locación del inmueble de su propiedad, quien mediante misiva electrónica de fs. 18/29 presentó propuesta económica por los treinta y seis (36) meses de contratación por la suma total de PESOS NUEVE MILLONES CIENTO VEINTE MIL 00/100 (\$ 9.120.000,00).

Que a fojas 17 obra constancia de publicación en la página web de este Poder.

Que en tal sentido, a fs. 32/36 obra informe elaborado por el Área de Infraestructura y Arquitectura de este Poder quien concluyó que teniendo en cuenta las características del referido inmueble, el valor pretendido para el primer año resulta mayor al valor máximo estimado.

Que mediante Nota N° 999/23 AG de fecha 29/08/2023, se procedió a solicitarle a la propietaria evalúe la posibilidad de realizar una rebaja para el primer año de locación, conforme lo informado por el área técnica. En respuesta, la misma informó la aceptación del valor considerado como razonable para tal período.

Que asimismo, a fs. 46/48 luce agregado el correspondiente informe de habitabilidad realizado por la Dirección de Infraestructura y Arquitectura Judicial, en el que advierte que el inmueble se encuentran en buen estado de conservación.

Que a fs. 49/49vta. obra el informe técnico elaborado por la Dirección de Compras, Ventas y Contrataciones en orden a lo dispuesto en el artículo 12 incs. a), b) y c) del Anexo II al Decreto H N° 1737/98, sustituido por el Decreto N° 123/19 y sus modificatorias.

Que el costo total de la presente contratación asciende a la suma total de PESOS OCHO MILLONES OCHOCIENTOS OCHENTA Y CUATRO MIL OCHOCIENTOS CON 00/100 (\$ 8.884.800,00), por el término de treinta y seis (36) meses, de acuerdo al siguiente detalle: para el primer año la suma mensual de PESOS CIENTO TREINTA MIL CUATROCIENTOS CON 00/100 (\$ 130.400,00); para el segundo año la suma mensual de PESOS DOSCIENTOS CINCUENTA MIL CON 00/100 (\$ 250.000,00) y para el tercer año la suma mensual de PESOS TRESCIENTOS SESENTA MIL CON 00/100 (\$ 360.000,00), conforme cuadro de fs. 48.

Que es dable mencionar, que el Poder Judicial no cuenta con inmuebles propios en dicha ciudad con el espacio necesario para albergar al organismo que motiva la solicitud, y que las funciones asignadas al mismo resultan imprescindibles para la prestación del servicio de Justicia.

Que el presente trámite se encuadra en lo dispuesto en los artículos 87, inc. b) y 92, inc. g) de la Ley H N° 3186 de Administración Financiera y Control del Sector Público Provincial y el artículo 18 inc. g) del Reglamento de Contrataciones 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 se ha dado intervención a la Dirección de Asesoramiento Técnico Legal, conforme al artículo 12 inc. e) de la Ley A N° 2938 (fs. 60/62).

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

Que se ha dado intervención a la Fiscalía de Estado de la Provincia (fs. 69/69vta.).

Que no existe impedimento legal alguno para el procedimiento a emplear.

Que el presente acto se dicta de acuerdo con las facultades conferidas por la Acordada N° 26/17-STJ.

Por ello:

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

### **RESUELVE:**

**Artículo 1ro.-** Autorizar la contratación directa con la Sra. María Lina Sequeira, CUIT Nro. 27-06382444-0, con domicilio en calle Cipolletti N° 495 de la localidad de Villa Manzano, provincia de Río Negro, para la locación de un inmueble con destino al Juzgado de Paz de la localidad de Campo Grande, en la suma total de PESOS OCHO MILLONES

OCHOCIENTOS OCHENTA Y CUATRO MIL OCHOCIENTOS CON 00/100 (\$ 8.884.800,00), por el término de treinta y seis (36) meses, de acuerdo al siguiente detalle: para el primer año la suma mensual de PESOS CIENTO TREINTA MIL CUATROCIENTOS CON 00/100 (\$ 130.400,00); para el segundo año la suma mensual de PESOS DOSCIENTOS CINCUENTA MIL CON 00/100 (\$ 250.000,00) y para el tercer año la suma mensual de PESOS TRESCIENTOS SESENTA MIL CON 00/100 (\$ 360.000,00), en los términos y condiciones del contrato que como Anexo I integra la presente.

**Artículo 3º.-** Comprometer del presupuesto general de gastos del corriente año, lo siguiente:

PROG	REC.	PARTIDA	DENOMINACIÓN	IMPORTE
11-00,	10	321	Alquiler de edificios y locales	\$ 391.200,00

Y liquidar por Tesorería de este Poder a la Sra. María Lina Sequeira.

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

**Artículo 5º.-** Facultar a la Contaduría 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 2º de la presente, previa solicitud de la Administradora General mediante providencia dictada al efecto.

**Artículo 6º.-** Facultar a la Contaduría General a practicar, de corresponder, el ajuste de oficio de los créditos presupuestarios.

**Artículo 7º.-** Registrar, notificar a la Sra. María Lina Sequeira, comunicar, pasar a sus efectos a Contaduría General y Tesorería General de este Poder, cumplido, archivar.-

**Firmantes:**

**PICCININI – Presidenta STJ.**

**TELLERiarTE – Administradora General del Poder Judicial.**

## **ANEXO I DE LA RESOLUCIÓN N° 741/2023-Pdta.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 veintitrés, 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, la Señora María Lina Sequeira, DNI Nro. 6.382.444, CUIT Nro. 27-06382444-0 con domicilio en Sección Chacras S/N, calle Balneario, Villa Manzano, 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 al Poder Judicial el inmueble ubicado en la calle Cipolletti Nro. 497 -entre L. Vinter y Avda. San Martín de la ciudad de Villa Manzano- Campo Grande, identificado catastralmente como D. C. 022 - Circ. II - Secc. A - Mza. 455 - Parc. 23. El mismo se encuentra conformado por tres (3) habitaciones, una (1) sala de estar, un (1) baño y una (1) cocina-comedor. 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. Dicho inmueble ocupa una superficie cubierta de aproximadamente 80 m2.-----

#### **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 **01 de octubre del año 2023** 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 112° del Reglamento de Contrataciones del Poder Judicial de la Provincia -Anexo I a la Acordada 051/21 STJ/PG, modificada por su par N° 44/22 STJ/PG.---

**CUARTA:**

El canon mensual de la locación del inmueble referido en la Cláusula PRIMERA se fija en la suma de PESOS CIENTO TREINTA MIL CUATROCIENTOS CON 00/100 (\$130.400,00) para el primer año -01/10/2023 al 30/09/2024-, la suma de PESOS DOSCIENTOS CINCUENTA MIL CON 00/100 (\$250.000,00) para el segundo año -01/10/2024 al 30/09/2025-, y la suma de PESOS TRESCIENTOS SESENTA MIL CON 00/100 (\$360.000,00) para el tercer año -01/10/2025 al 30/09/2026-, -IVA INCLUIDO- por todo concepto, pagaderos por mes vencido.

El pago se efectuará en forma mensual, dentro de los diez (10) 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 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, con medidores independientes en normal funcionamiento al inicio del presente .-----

**SEXTA:**

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

**SÉPTIMA:**

Al inicio de la presente locación la Gerente Administrativa de la Cuarta 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.-----

#### **OCTAVA:**

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.-----

#### **NOVENA:**

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:**

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 PRIMERA:**

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 SEGUNDA:**

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 Cuarta Circunscripción Judicial: [semunoz@jusrionegro.gov.ar](mailto:semunoz@jusrionegro.gov.ar); Subdirección de Contrataciones de Bienes y Servicios: [cantipan@jusrionegro.gov.ar](mailto:cantipan@jusrionegro.gov.ar), [certificaciones@jusrionegro.gov.ar](mailto:certificaciones@jusrionegro.gov.ar); y EL LOCADOR la casilla de mail: [mirtasequeira@yahoo.com.ar](mailto:mirtasequeira@yahoo.com.ar)

**DÉCIMA TERCERA:**

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 CUARTA:**

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 descripta en esta cláusula autorizará a EL LOCADOR a solicitar la rescisión del Contrato.-----

**CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA:**

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.-----

**CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA:**

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, modificada por su par N° 44/22 STJ/PG, 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. -----

**DÉCIMA SÉPTIMA:**

A todos los efectos derivados del presente contrato las partes constituyen domicilio legal en los establecidos en el encabezamiento del mismo 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.-----