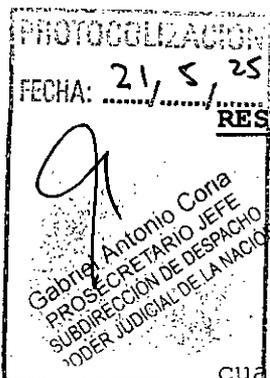




CONSEJO DE LA MAGISTRATURA
PODER JUDICIAL DE LA NACIÓN

ADMINISTRACIÓN GENERAL



FECHA: 21/5/25

RESOLUCIÓN N° 1432/25

EXPEDIENTE N° 10-01313/24

Buenos Aires, 20 de mayo de 2025.

Visto el presente expediente, por el cual tramita la Contratación Directa N° 1030/24 (Adjudicación Simple por Locación de Inmueble), a efectos de contratar la locación de un inmueble en la Ciudad de Neuquén, provincia homónima, para servir de sede al Juzgado Federal de Primera Instancia N° 1 de Neuquén y su Secretaría Electoral;

CONSIDERANDO:

1°) Que a fs. 1/5 se incorpora el informe efectuado por la titular del Juzgado Federal N°1 de Neuquén con competencia electoral, respecto del estado de situación de los inmuebles asiento de las dependencias judiciales a su cargo, con la conformidad de la Cámara Federal de Apelaciones de la jurisdicción (cfr. fs. 7), en el que se exteriorizan las condiciones deficientes que presenta la sede principal del Juzgado Federal de Primera Instancia N° 1 del asiento y la Secretaría Electoral, ubicadas en la calle Santa Fe N° 318 de la Ciudad de Neuquén, provincia homónima, carentes de espacio suficiente y de condiciones de infraestructura y accesibilidad adecuadas.

2°) Que a fs. 27 obra el escrito presentado por la propietaria del inmueble sito en la calle Santa Fe N° 318, informando que no renovará la locación del citado inmueble, declaración ratificada mediante la Nota adunada a fs. 266.

3°) Que a fs. 37 se advierte un informe efectuado por la Dirección General de Infraestructura Judicial, mediante el cual detalla el estado edilicio del inmueble ubicado en la calle Santa Fe N° 318 y en tal sentido, indica que resulta necesario realizar una búsqueda que permita albergar el Juzgado Federal de Primera Instancia N° 1 y su Secretaría Electoral.

4°) Que en tal sentido, a fs. 39/224, la Titular del Juzgado referido, destacó la dificultad de búsqueda

que presenta el mercado inmobiliario, adjunta dos propuestas para llevar a cabo el traslado, las que fueron consideradas no aptas conforme el informe efectuado por la Dirección General de Infraestructura Judicial que obra a fs. 229. Bajo los mismos parámetros, a fs. 230/264 y fs. 267/312 la Magistrada acompaña dos nuevas propuestas, descartando la primera de ellas por indicar que solamente solucionaría el problema del traslado del Juzgado Federal N° 1, pero mantendría el mas grave que es la relocalización del centro de operaciones de la Secretaria Electoral.

5°) Que, manteniéndose el estado de situación denunciado, la Titular del Juzgado Federal de Primera Instancia N° 1 a fs. 267/314 presenta la propuesta de locación del inmueble ubicado sobre la calle Dr. Illia 1011 de la ciudad de Neuquén. Por su parte, mediante Oficio N° 244/24 obrante a fs. 316 requirió la respectiva conformidad de la Cámara Federal de Apelaciones de General Roca, la cual fue otorgada a fs. 326.

6°) Que a fs. 327/337 se expidió la Dirección General de Infraestructura Judicial, señalando que el inmueble referenciado resulta viable para alojar el Juzgado Federal N° 1 del asiento y la Secretaría Electoral, indicando asimismo que se encuentra en buen estado de conservación, por lo que no requeriría obras de gran envergadura. En tal sentido, incorpora las Especificaciones Técnicas y el Anexo a las Clausulas Particulares (fs. 327/329).

7°) Que a fs. 339 la Administración General autorizó la sustanciación de una convocatoria conforme lo dispuesto en los arts. 35bis y 179 bis del Reglamento de Contrataciones del Consejo de la Magistratura (Resolución AG N° 254/15 y modificatorias).

8°) Que a fs. 341/354 luce la consulta formulada a la Agencia de Administración de Bienes del Estado respecto de la existencia y disponibilidad de un inmueble que responda a las características técnicas elaboradas por la Dirección General de Infraestructura Judicial, no habiéndose obtenido respuesta, motivo por el cual corresponde la prosecución del trámite (Art. 179bis, inc. 3, RCCM).



**CONSEJO DE LA MAGISTRATURA
PODER JUDICIAL DE LA NACIÓN**

ADMINISTRACIÓN GENERAL

RESOLUCIÓN N° 1432/25

EXPEDIENTE N° 10-01313/24

9°) Que a fs. 381/404 obra la publicación de la convocatoria en el sitio web del Poder Judicial de la Nación.

10°) Que a fs. 374/375 luce la tasación practicada por el Cuerpo de Peritos Tasadores de la Justicia Nacional.

11°) Que con motivo de la sustanciación de la Contratación Directa N° 1030/24, se obtuvo la oferta obrante a fs. 408/445.

12°) Que a fs. 460 esta Administración General, en fecha 27/12/24, ordenó a la Subdirección de Contrataciones realizarle al propietario una contrapropuesta de carácter excepcional, en los términos del art. 184 *in fine* del Reglamento de Contrataciones vigente, estimando un costo total de \$25.000.000 con ajustes trimestrales por el IPC.

Para arribar a dicha consideración, esta Administración General actualizó por ICL el monto de la tasación oficial y, asimismo, ponderó el informe de la Dirección General de Infraestructura Judicial obrante a fs. 453/454, con respecto al costo que insumirá la mudanza a otro edificio, considerando la readecuación edilicia y el mobiliario (cfr. fs. 453 vta.), y lo informado por la Dirección General de Tecnología en relación al valor estimado que representarían las instalaciones mínimas de tendido de red habituales (cfr. fs. 455); extremos que -en el inmueble propuesto- no deberían ejecutarse por su buen estado de conservación y las instalaciones allí existentes, lo que genera no solo la no erogación del gasto, sino también el ahorro en los plazos de tramitación y ejecución que insumirían dichos trabajos.

Finalmente, se ha considerado la dificultad para concretar locaciones en dicha localidad, el trámite del juicio de desalojo y que el estado estructural del inmueble donde actualmente se encuentra el Juzgado Federal N° 1 del asiento requiere de una pronta y urgente solución.

13°) Que en virtud de las extensas negociaciones mantenidas con el propietario (fs. 477/484 y 518/519), y la autorización conferida por el Administrador General a fs. 460 y 492, se remitió al locador el modelo de contrato que luce agregado a fs. 520/522, obrando la aceptación del oferente a fs. 523. Al respecto, cabe resaltar que el importe del canon inicial (\$25.000.000) será reajustado por el Índice de Precios al Consumidor (IPC) que publica la Dirección de Estadísticas y Censos de la Provincia de Neuquén, desde la fecha en la cual se encuentra aceptado (27/12/24) a la fecha de la suscripción de la presente Resolución, siguiendo el criterio adoptado en los Expedientes 14-15727/19 y 13-12918/23. Finalmente, se incorpora como Anexo II el detalle de bienes muebles, equipamiento, accesorios, sistemas de climatización y planos del inmueble (fs. 533/554).

14°) Que a fs. 436/440 luce memoria Técnica; a fs. 442/443 y 504/505 escritura de partición extrajudicial; a fs. 441 vta. y 503 certificación del trámite de inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Neuquén; a fs. 444 informe de dominio; a fs. 489 certificado REPSAL; a fs. 490 inscripción en el Registro de Proveedores; a fs. 506/507 informe de inhibiciones; a fs. 509 habilidad para contratar con el Estado y a fs. 510/515 inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Neuquén de la escritura 192; y a fs. 516/517 informe de dominio actualizado.

15°) Que a fs. 499 luce la afectación contable provisional.

16°) Que a fs. 524/525 luce el Acta de Recomendación suscripta por el Departamento de Locaciones de la Subdirección de Contrataciones, concluyendo que, teniendo en cuenta las intervenciones del Juzgado Federal de Primera Instancia N° 1 de Neuquén, de la Intendencia y de la Presidencia de la Cámara Federal de Apelaciones de General Roca, de la Dirección General de Infraestructura Judicial y de la Administración General, y a que la oferta cumple con los requisitos formales de presentación, aconsejó -salvo mejor opinión del Superior- adjudicar -por oferta técnicamente admisible y por razones de oportunidad, mérito y conveniencia -a "Juan Héctor Aguirre", dejando constancia que la presente



**CONSEJO DE LA MAGISTRATURA
PODER JUDICIAL DE LA NACIÓN**

ADMINISTRACIÓN GENERAL

RESOLUCIÓN N° 1432/25

EXPEDIENTE N° 10-01313/24

contratación deberá contar oportunamente con la aprobación de la Comisión de Administración y Financiera.

17°) Que al momento de la recepción del inmueble por parte de este Poder Judicial, corresponderá a la Titular del Juzgado Federal de Primera Instancia N° 1 de Neuquén, su subrogante legal o quien esta designe, verificar la descripción inserta en el Anexo II que integra la presente.

18°) Que a fs. 562/564 prestó su conformidad la Comisión de Infraestructura Judicial.

19°) Que a fs. 565/574 intervino la Secretaría de Asuntos Jurídicos de esta Administración General.

20°) Que a fs. 635 esta Administración General solicitó -a efectos de lograr una mejora para este Poder Judicial de la Nación en las condiciones contractuales del contrato en cuestión y en el marco de las restricciones presupuestarias vigentes- la modificación de la cláusula quinta, en la cual deberá establecerse el plazo de duración del contrato por el término de veinticuatro meses a partir de su suscripción, con opción a prórroga por hasta doce meses.

Que, por tal motivo, el Departamento de Locaciones de la Subdirección de Contrataciones solicitó al propietario la conformidad al contrato con la modificación referida (fs. 636), obrando a fs. 639 la misma.

21°) Que a fs. 671/673 luce una nueva intervención de la Secretaría de Asuntos Jurídicos de esta Administración General mediante la Providencia N° 214/25 por conducto de la cual indicó actualizar la afectación contable correspondiente y, efectuar la rectificación del plazo contractual estipulado en la cláusula 5° del instrumento a suscribirse, conforme la modificación propuesta por la Administración General.

22°) Que a fs. 675 luce la afectación contable.

23°) Que en virtud del Artículo 41 segundo párrafo, del Reglamento General de Consejo de la Magistratura aprobado por la Resolución CM N° 97/07 y sus modificatorias y el Reglamento de Contrataciones del Consejo de la Magistratura del Poder Judicial de la Nación aprobado por Resolución CM N° 254/15 y sus modificatorias, ha tomado intervención la Comisión de Administración y Financiera a fs. 709/725.

24°) Que a fs. 727 intervino el Departamento de Locaciones de la Subdirección de Contrataciones solicitando a la División Programación Presupuestaria la actualización del canon base, conforme lo indicado en el décimo tercer considerando de la presente Resolución, quien realizó una proyección del canon base acordado, y -atento la fecha de la presente- recomendó que el mismo se ajuste a valores ciertos, una vez publicado el IPC del mes de mayo.

25°) Que a fs. 730 luce la actualización de la afectación contable previsional.

Por ello, encuadrando dicho procedimiento en lo previsto por los Art. 35° Bis y 179° bis del Reglamento de Contrataciones del Consejo de la Magistratura aprobado por Resolución CM N° 254/15 y modificatorias, y en ejercicio de las atribuciones conferidas por el Artículo 18, Incisos b) y h) de la Ley N° 24.937 -y sus modificatorias-.

**LA ADMINISTRACION GENERAL DEL
PODER JUDICIAL DE LA NACIÓN**

RESUELVE:

1°.- Aprobar la Contratación Directa N° 1030/24 (Adjudicación Simple por Locación de Inmueble) a efectos de contratar la locación del inmueble sito calle Illia N° 1011, en la Ciudad de Neuquén, provincia homónima, para servir de sede al Juzgado Federal de Primera Instancia N° 1 de Neuquén y su Secretaría Electoral, por el plazo de veinticuatro (24) meses a partir de la suscripción del presente contrato, con opción a prórroga, a favor de este Poder Judicial de la Nación, por hasta doce (12) meses más; y adjudicar -por única oferta- a "Juan Héctor Aguirre"; por un valor



**CONSEJO DE LA MAGISTRATURA
PODER JUDICIAL DE LA NACIÓN**

ADMINISTRACIÓN GENERAL

RESOLUCIÓN N° 1632/25

EXPEDIENTE N° 10-01313/24

mensual de PESOS VEINTICINCO MILLONES (\$25.000.000.-), monto que será reajustado según el Índice de Precios al Consumidor publicado por la Dirección de Estadísticas y Censos de la Provincia de Neuquén, desde el día 27/12/2024 hasta el 20/05/25, para el primer trimestre de contrato, de conformidad con lo manifestado en los considerandos 12, 13 y 24 de la presente Resolución, estableciéndose para los siguientes trimestres de contrato, el valor resultante de la aplicación al canon vigente del Índice de Precios al Consumidor (IPC) que publica la Dirección de Estadísticas y Censos de la provincia de Neuquén.

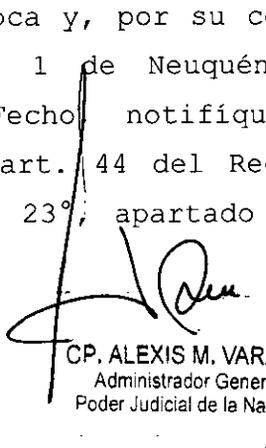
2°.- Aprobar el Pliego de Bases y Condiciones obrante a fs. 382/391 y rectificar el plazo contractual establecido en el artículo 5° del instrumento a suscribirse por el de veinticuatro (24) meses, conforme lo manifestado en los considerandos 20° y 21° de la presente Resolución.

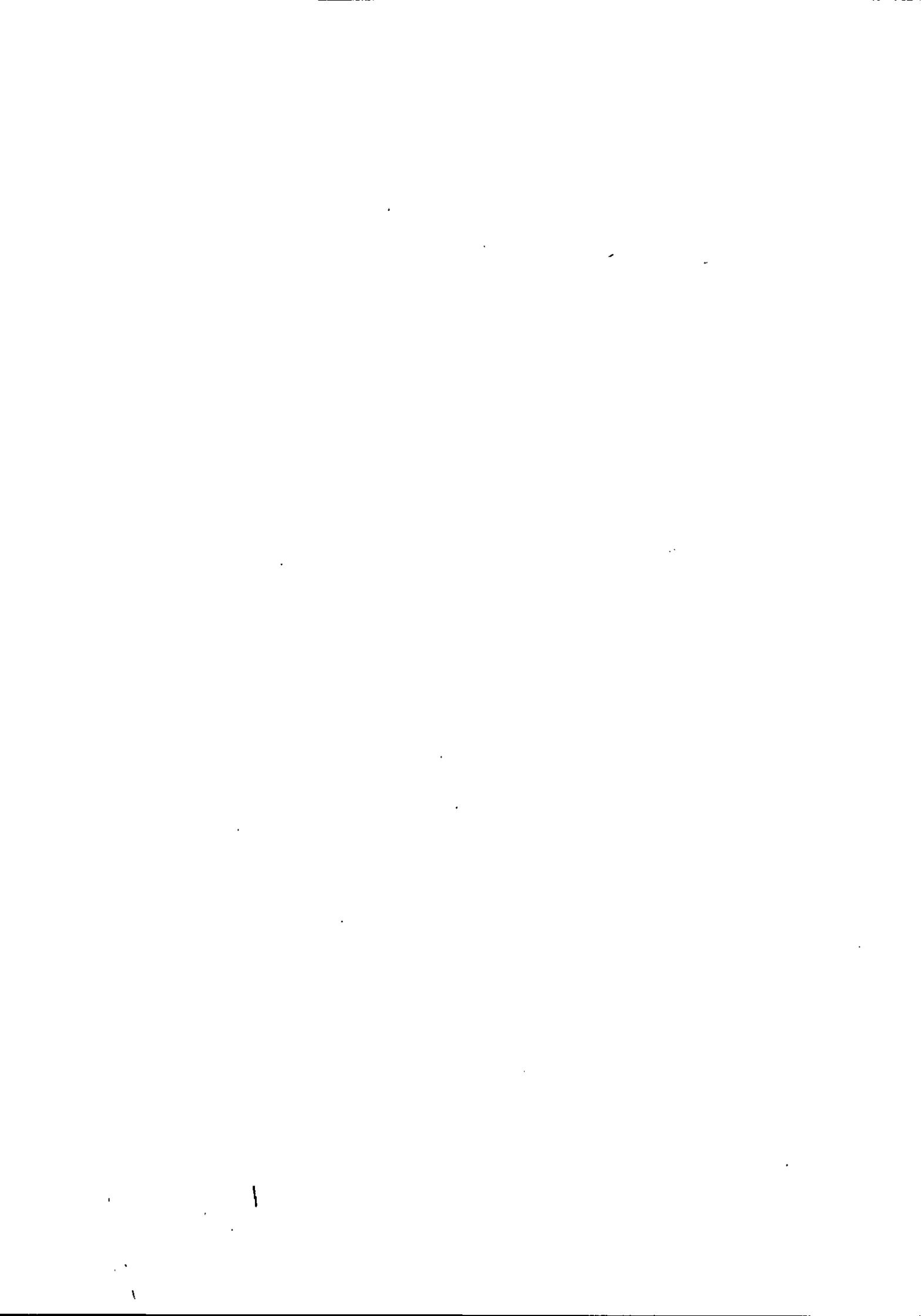
3°.- Autorizar al Titular del Juzgado Federal de Primera Instancia N° 1 de Neuquén -o su subrogante legal- a suscribir el contrato de locación que se aprueba por las presentes, junto con sus Anexos I y II que lo integran, teniendo en consideración lo indicado en los considerandos 13 y 17, respecto de los bienes descriptos en el Anexo II.

4°.- Imputar el presente gasto con cargo a la partida correspondiente.

5°.- Regístrese. Hágase saber a la Comisión de Administración y Financiera, a la Dirección General de Infraestructura Judicial, a la Dirección General de Planificación, a la Cámara Federal de Apelaciones de General Roca y, por su conducto, al Juzgado Federal de Primera Instancia N° 1 de Neuquén, a la Intendencia y la Habilitación respectiva. Fecho, notifíquese con transcripción del art. 19 de la Ley 24.937, art. 44 del Reglamento General del Consejo de la Magistratura y art. 23°, apartado d), del decreto-ley 19.549, modificado por Ley 27.742.

Lrb/mla


CP. ALEXIS M. VARADY
Administrador General
Poder Judicial de la Nación





**CONSEJO DE LA MAGISTRATURA
PODER JUDICIAL DE LA NACIÓN**

ADMINISTRACIÓN GENERAL

RESOLUCIÓN N° 1432/25

EXPEDIENTE N° 10-01313/24

ANEXO I

CONTRATO DE LOCACIÓN

Entre JUAN HÉCTOR AGUIRRE, DNI 12.222.219, CUIT 20-12222219-6, con domicilio en calle Padre Piccardi 1460 de la Ciudad de Neuquén, como Propietario, por una parte y en calidad de LOCADOR, y por la otra EL PODER JUDICIAL DE LA NACIÓN, en calidad de LOCATARIO, representado en este acto por el Titular del Juzgado Federal de Primera Instancia N° 1 de Neuquén -o su subrogante legal ..., de conformidad con lo actuado en el Expediente Nro.10-01313/24 y la autorización conferida mediante Resolución A.G. Nro. .../25 de la Administración General del Poder Judicial de la Nación, en calidad de LOCATARIO, con domicilio en ... de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, correo electrónico:, teléfono:, convienen celebrar el presente contrato de locación de edificio amueblado para uso institucional que se registrará por las disposiciones del Código Civil y Comercial de la Nación, y las siguientes cláusulas y condiciones:-----

PRIMERA: El Locador, en su carácter de propietario, cede en locación al PODER JUDICIAL DE LA NACIÓN un edificio ubicado en la calle Dr. Illia 1011 con salida sobre calle Sáenz Peña de la Ciudad de Neuquén, Departamento Confluencia, Provincia del Neuquén, Nomenclatura catastral 09-20-060-3408-0000, inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble bajo matrícula 18599, Confluencia, inmueble que se encuentra emplazado en un terreno que posee frente y contra frente de 14,50 metros por 40 metros de fondo, encerrando una superficie de 580 m2 y 1.279,25 m2 construidos en tres (3) plantas, compuesto de un sector de oficinas y un sector de depósito, con las siguientes comodidades e instalaciones: 1.- Sector Oficinas: Planta baja: Acceso principal, recepción salón full, hall de acceso, jardín interno, 1 toilette, 1 baño dual para discapacitados full, dos (2) salas de reuniones, estar, zona cafetería, cocina, quincho, espacio verde con acceso a Depósito; Primer piso: Oficina principal VIP con baño privado, cuatro (4) oficinas y dos (2) baños completos (varón-mujer); Segundo piso: una (1) oficina, una (1) amplia sala con capacidad para varios puestos de trabajo, una (1) sala de máquinas equipada con racks para server, central telefónica, etc, baño y kitchenette. 2.- Sector Depósito: tiene dos (2) accesos, uno desde el interior de las oficinas y otro exterior por calle Sáenz Peña con amplio portón para carga y descarga y acceso vehicular (dicho



**CONSEJO DE LA MAGISTRATURA
PODER JUDICIAL DE LA NACIÓN**

ADMINISTRACIÓN GENERAL

RESOLUCIÓN N° 432/25

EXPEDIENTE N° 10-01313/24

depósito posee montacargas para todos los pisos). Planta baja: Zona de carga y descarga y estacionamiento, baños para el personal de depósito; Primer piso: Boxes individuales con cerradura y estanterías. Segundo piso: Salón de depósito abierto. Los ambientes precedentemente descriptos cuentan con los niveles de terminación que seguidamente se detallan: Acceso: piso porcelanato importado de primera calidad; Hall de acceso y escaleras: piso de mármol; oficinas: pisos de baldosa cerámica de primera calidad y divisiones interiores; Baños: pisos y revestimientos de cerámico de primera calidad; Oficina principal: piso de madera maciza tarugada y laqueada, baño y ante baño con piso cerámico importado y revestimiento del mismo material; Sala de reuniones: piso porcelanato importado, iluminación Led. Todo el edificio cuenta con carpintería de acero inoxidable. Asimismo, se deja expresa constancia que el inmueble consta de las siguientes instalaciones: Calefacción de oficinas: Sistema de calefacción saludable, por circuito de agua con radiadores, totalmente nuevos a estrenar; tres (3) calderas nuevas a estrenar, independientes, que trabajan en forma simultánea para asegurar el servicio ininterrumpido de la calefacción en todo el edificio cuyas características técnicas se especifican en Anexo II que forma parte del presente; Refrigeración de oficinas: asimismo el sector de oficinas posee 16 aire acondicionados frío/calor a estrenar, de primera calidad con tecnología inverter de bajo consumo, dispuestos en todos los ambientes cuyas demás características se mencionan en el Anexo II referido. Calefacción de depósito: el sector depósito cuenta con sistema de calefacción por aire. Reserva de Agua: el edificio posee una cisterna con capacidad y depósito de 2000lts. Sistema contra incendios: En el Anexo II correspondiente a la memoria descriptiva y plano aprobado, se consigna el equipamiento y diseño del sistema de detección y alarma contra incendios, equipamiento y dispositivos existentes.-----

SEGUNDA: El Locador cede además en locación al Locatario y éste acepta los muebles y enseres descriptos en el Anexo II mencionado, necesarios para el funcionamiento del Juzgado Federal de Primera Instancia Nro. 1 de Neuquén, asumiendo en este acto el Locatario la obligación de devolver el edificio y los muebles y enseres al concluir el contrato tal como los recibió, responsabilizándose por los daños ocasionados a los mismos salvo que se hubieran menoscabado por el uso y desgaste natural de los mismos. -----



**CONSEJO DE LA MAGISTRATURA
PODER JUDICIAL DE LA NACIÓN**

ADMINISTRACIÓN GENERAL

RESOLUCIÓN N° 1432/25

EXPEDIENTE N° 10-01313/24

TERCERA: El Locatario ocupará y destinará la propiedad objeto de este contrato única y exclusivamente como sede del Juzgado Federal de Primera Instancia Nro. 1 de Neuquén, estándole prohibido todo cambio total o parcial del destino, sea que cause o no perjuicio efectivo, potencial, material o moral a la Locadora. La violación de esta prohibición de cambio de destino es causal automática de extinción del contrato y desalojo, haciéndose constar que la locación no quedará rehabilitada por el posterior cese de dicha violación. El Locatario no podrá sublocar, ceder y/o transferir total o parcialmente a otra persona y/u organismo alguno el inmueble locado, aun cuando estos últimos formen parte del Poder Judicial de la Nación. -----

CUARTA: El Locatario se obliga a contratar los servicios de luz y gas a su nombre, haciéndose constar que los dispositivos de consumo que titulariza el Locador serán dados de baja con posterioridad a la colocación de los respectivos medidores a nombre del Poder Judicial de la Nación. -----

QUINTA: El plazo de duración del presente contrato se establece por el término de veinticuatro (24) meses a partir de la suscripción del presente contrato, con opción a prórroga, a favor de este Poder Judicial de la Nación, por hasta doce (12) meses más, feneciendo indefectiblemente a su vencimiento. Los pagos que por cualquier concepto efectúe el Locatario con posterioridad al vencimiento del plazo, así como demás actos que puedan realizar cualquiera de las partes, no implicará tácita reconducción de este contrato ni el otorgamiento de un contrato nuevo, el que solo se juzgará otorgado por la Locadora en forma expresa y por escrito.-----

SEXTA: El precio mensual de la locación se conviene en la suma de Pesos veinticinco millones (\$25.000.000.-), monto que será reajustado según el Índice de Precios al Consumidor publicado por la Dirección de Estadísticas y Censos de la Provincia de Neuquén, desde el día 27/12/2024 hasta el 20/05/25. Este importe será actualizado en forma trimestral aplicando el mismo índice. Los alquileres se abonarán a mes vencido entre los días 1° al 5° de cada mes. Los cánones locativos serán abonados contra la presentación de la correspondiente factura en la cuenta bancaria identificada con la **CBU Nro., titular, CUIT ...**. Asimismo, el Locador se compromete a informar al Departamento de Liquidación de Gastos -División Otros Gastos- al correo electrónico: daf.otros-gastos@pjn.gov.ar,



CONSEJO DE LA MAGISTRATURA
PODER JUDICIAL DE LA NACIÓN

ADMINISTRACIÓN GENERAL

RESOLUCIÓN N° 1432/25

EXPEDIENTE N° 10-01313/24

cualquier modificación relacionada con el pago y la facturación de los cánones locativos. Si los alquileros y sus accesorios no fueron abonados en el tiempo, forma y lugar pactados, el Locatario incurrirá en mora de pleno derecho, sin necesidad de previa interpelación judicial o extrajudicial alguna y por el simple vencimiento del plazo acordado, resultando de aplicación lo acordado en la cláusula octava del presente.-----

SÉPTIMA: El Locatario recibe el inmueble totalmente desocupado, pintado y en excelentes condiciones de uso y conservación, con todos sus vidrios, herrajes, llaves, instalaciones en funcionamiento, obligándose a mantenerlo en las mismas condiciones durante la locación. La obligación referida no solo recae sobre la propiedad propiamente dicha, sino también respecto de los muebles, enseres y artefactos alquilados y existentes, siendo por cuenta del Locatario todas las reparaciones que sean consecuencia del uso anormal, así como toda otra provocada por su culpa o negligencia. Serán también a cargo del Locatario la observancia y cumplimiento de las leyes, ordenanzas y reglamentaciones dictadas referentes al funcionamiento del inmueble en general. El Locatario, una vez vencido el plazo del contrato, producida la rescisión por alguna de las partes o producido el desalojo, deberá hacer entrega de la propiedad en las mismas condiciones que le fue entregada y recién pintado. El pintor será designado por el Locador, siendo el costo de mano de obra y materiales por cuenta del Locatario, previa conformidad de las áreas técnicas de la Administración General del Poder Judicial de la Nación. La Locataria estará autorizada, previa notificación con suficiente antelación y aprobación escrita fehaciente por parte de la Locadora, a realizar en el inmueble todas las modificaciones necesarias para su normal funcionamiento, siempre y cuando éstas no afecten la estructura ni sean contrarias a las reglamentaciones vigentes, o desnaturalicen funcionalmente el inmueble, sin que ello implique el pago o indemnización alguna en favor del Locatario. Acordada la modificación, se deberá comunicar de manera escrita y fehaciente a la Locadora, con carácter previo a su realización, para que esta última determine en el plazo de cinco (5) días hábiles si el Locatario deberá volver el inmueble a su estado original, o si las reformas quedarán incorporadas a la propiedad sin indemnización alguna, lo que se presumirá en caso de silencio.-----

OCTAVA: El pago del alquiler fuera de término devengará intereses moratorios con arreglo a la tasa de interés pasiva promedio que



**CONSEJO DE LA MAGISTRATURA
PODER JUDICIAL DE LA NACIÓN**

ADMINISTRACIÓN GENERAL

RESOLUCIÓN N° 1432/25

EXPEDIENTE N° 10-01313/24

publica mensualmente el Banco Central de la República Argentina, hasta la fecha en que se ponga a disposición de la Locadora el monto adeudado, el que deberá ser imputado conforme lo establece el artículo 902 del Código Civil y Comercial de la Nación.-----

NOVENA: Si al entregar el Locatario las llaves de lo alquilado se comprobare la existencia de desperfectos de los cuales fuere responsable de su reparación, quedará obligado también a satisfacer el alquiler mensual durante todo el tiempo que transcurra hasta que los desperfectos sean totalmente subsanados. Asimismo, al momento de la entrega de las llaves, el Locatario se obliga a no dar de baja los Servicios de Gas y luz hasta tanto el Locador instale los respectivos dispositivos a su nombre. En caso de no suceder así y ello irrogare algún perjuicio o indisponibilidad a la Locadora, esta podrá resolver o no la recepción de las llaves del inmueble, subsistiendo la obligación enunciada en el párrafo primero de la presente cláusula, hasta su cumplimiento. La entrega del inmueble deberá justificarla únicamente el Locatario mediante instrumento escrito emanado de la Locadora, y en concordancia con las disposiciones del Código Civil y Comercial de la Nación.-----

DÉCIMA: Vencido el plazo contractual originario, comenzará a devengarse en concepto de compensación por el uso del inmueble el canon locativo con la actualización prevista en la cláusula sexta más un adicional del treinta por ciento (30%) sobre ese canon. Dicho adicional se hará efectivo en el supuesto caso en que el Locador comunique fehacientemente a la locataria su decisión de no renovar el contrato y exija la devolución del inmueble.-----

DÉCIMA PRIMERA: El Locatario se compromete a contratar y tomar a su cargo los siguientes seguros, y sin perjuicio de los seguros que pueda tener contratado el Locador: a) una póliza de seguro contra incendio y destrucción total o parcial del inmueble, y: b) una póliza de responsabilidad civil institucional de donde surja expresamente que quedan cubiertos los daños que se puedan ocasionar a terceros, a partir o con motivo del inmueble objeto del presente contrato.---

DÉCIMA SEGUNDA: Serán por cuenta del Locatario el pago de los servicios retributivos, tales como agua corriente, electricidad, gas y teléfono. El pago de los mencionados servicios y los gastos de mantenimiento, roturas, y desperfectos de las instalaciones y/o implementos serán por cuenta del Locatario, en concordancia con lo estipulado en la cláusula séptima del presente. Las erogaciones



**CONSEJO DE LA MAGISTRATURA
PODER JUDICIAL DE LA NACIÓN**

ADMINISTRACIÓN GENERAL

RESOLUCIÓN N° 1432/25

EXPEDIENTE N° 10-01313/24

mencionadas que realice o pague la Locadora serán por cuenta del Locatario, obligándose esta última a abonar el importe resultante en el porcentual que le corresponda, conjuntamente con el alquiler.---

DÉCIMA TERCERA: La propiedad locada queda sujeta al derecho de inspección por parte de la Locadora o de la persona que esta designe al efecto, quedando comprendidas las verificaciones necesarias a fin de comprobar el adecuado funcionamiento de tanques, descargas, cañerías, accesorios y/o cualquier otro motivo fundado que así lo requiera, con la sola condición de comunicarlo de manera fehaciente al LOCATARIO con carácter previo a su realización.-----

DÉCIMA CUARTA: El Locatario podrá rescindir el contrato en cualquier momento pagando al Locador el 10% del saldo locativo pendiente hasta la culminación del contrato conforme lo normado por el DNU 70/2023, y en concordancia con las disposiciones del Código Civil y Comercial de la Nación.-----

DÉCIMA QUINTA: Los gastos de sellado del presente contrato será abonado por la Locadora en la parte proporcional (50%), habida cuenta que el Poder Judicial de la Nación se encuentra exento del pago de impuestos de sellos. -----

DÉCIMA SEXTA: Para todos los efectos legales, judiciales o extrajudiciales emergentes directa o indirectamente de este contrato y de la relación locativa prevista en el mismo, las partes se someten a la jurisdicción de la Justicia Nacional en lo Contencioso Administrativo Federal, renunciando a otro fuero que pudiera corresponder, siendo válidas las notificaciones que se realicen en los domicilios especiales que las partes declaran en los indicados más arriba. -----

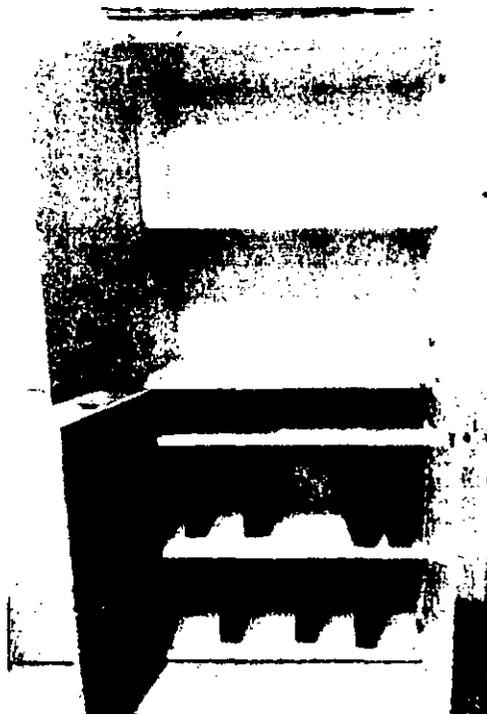
En la Ciudad de Neuquén, en prueba de conformidad se firman tres ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto, recibiendo cada parte su ejemplar de la que queda constancia a través de las respectivas firmas, a los días del mes de de 2025.---

ANEXO II

A) MUEBLES

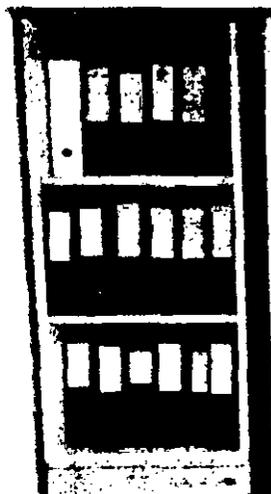
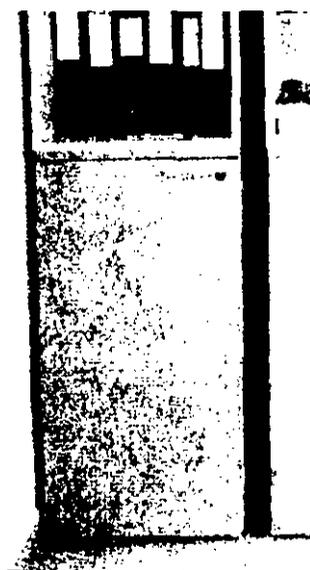
Mueble doble puerta fondo blanco

- Cantidad 28
- Alto 1.06
- Ancho 0.90
- Profundidad 0.45



Mueble con puerta simple fondo blanco

- Cantidad: 4
- Alto 1.04
- Ancho 0.47
- Profundidad 0.45



Biblioteca doble fondo blanco

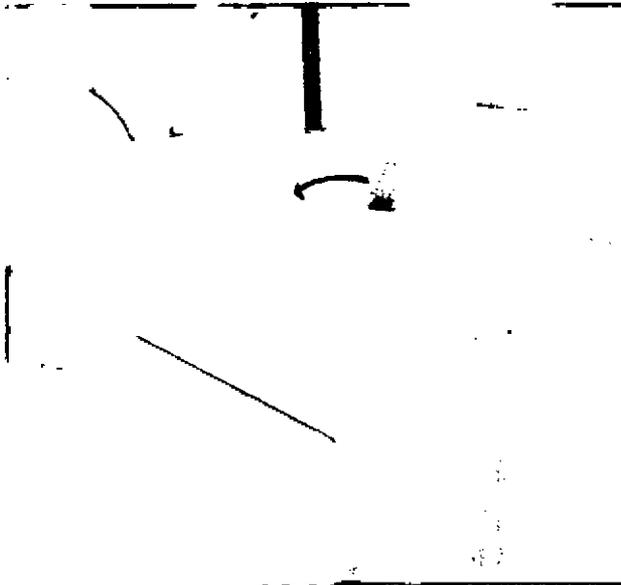
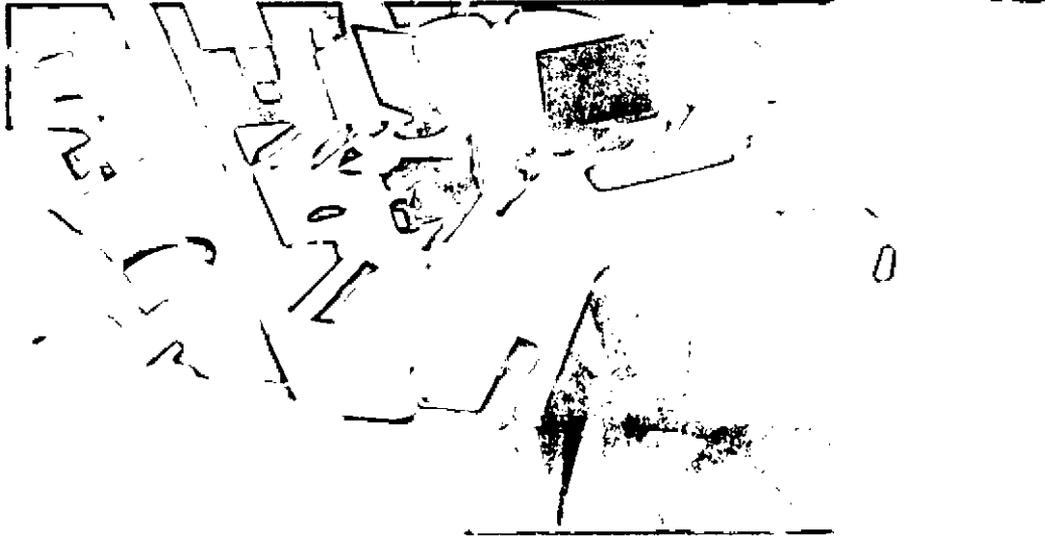
- Cantidad: 8
- Alto 1.33
- Ancho 0.90
- Profundidad 0.43

Biblioteca simple fondo blanco

- Cantidad: 4
- Alto 1.33
- Ancho 0.47
- Profundidad 0.43

Escritorios en L fondo blanco

- Cantidad: 8
- Ancho 1.50
- Alto 0.74
- Profundidad 1.50
- Con accesorios separador de monitor, bandeja teclado y medialuna para cliente
- Papeleros

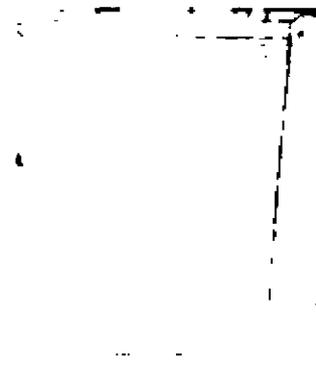


* Medialuna extensión lateral + pata
Cantidad: 4

* Alzada para monitor
Cantidad: 5

Cajoneras de 2 cajones y uno para carpetas colgantes

- Cantidad: 8
- Alto 0.72
- Ancho 0.47
- Profundidad 0.45



Sillones giratorios con ruedas y altura regulable:

Cantidad 25

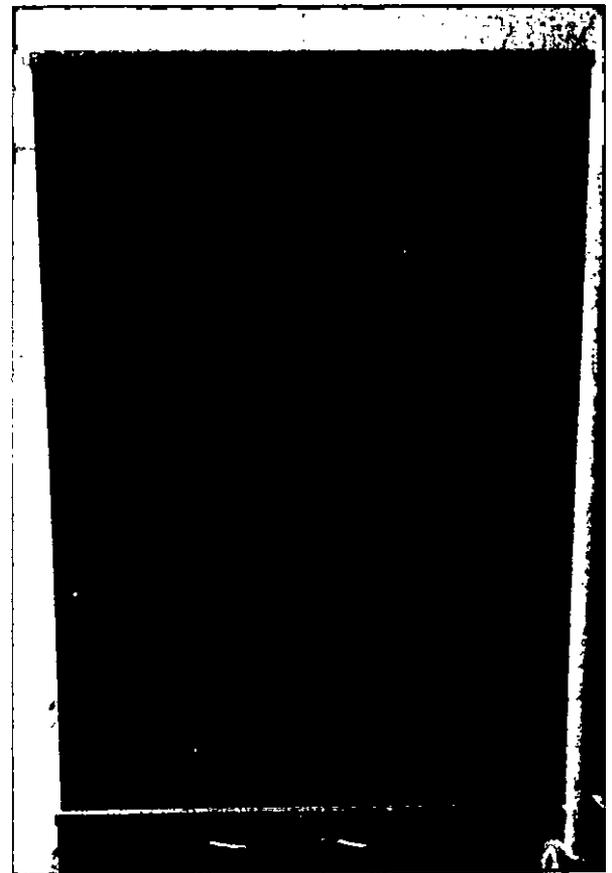
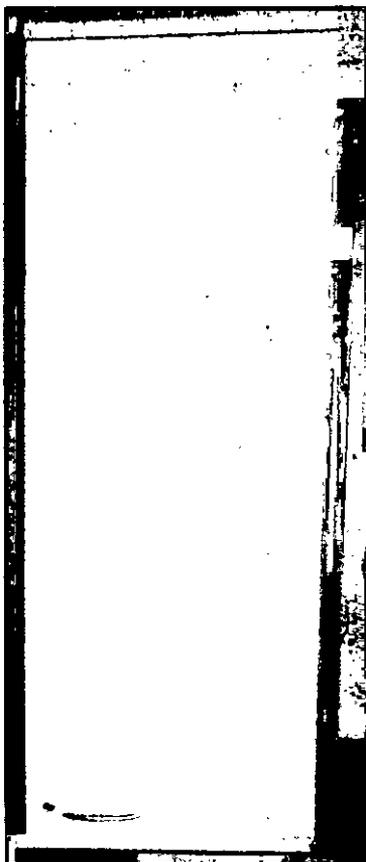
Sillas giratorias con ruedas:

Cantidad 11



Mueble alto simple

- Cantidad: 1
- Alto 1.39
- Ancho
- Profundidad 0.43



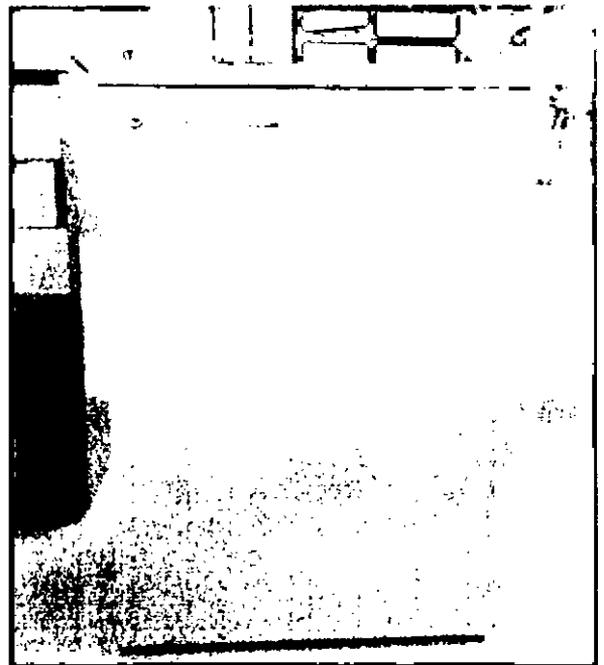
Biblioteca doble fondo gris

- Cantidad: 5
- Alto 1.39
- Ancho 0.90
- Profundidad 0.43



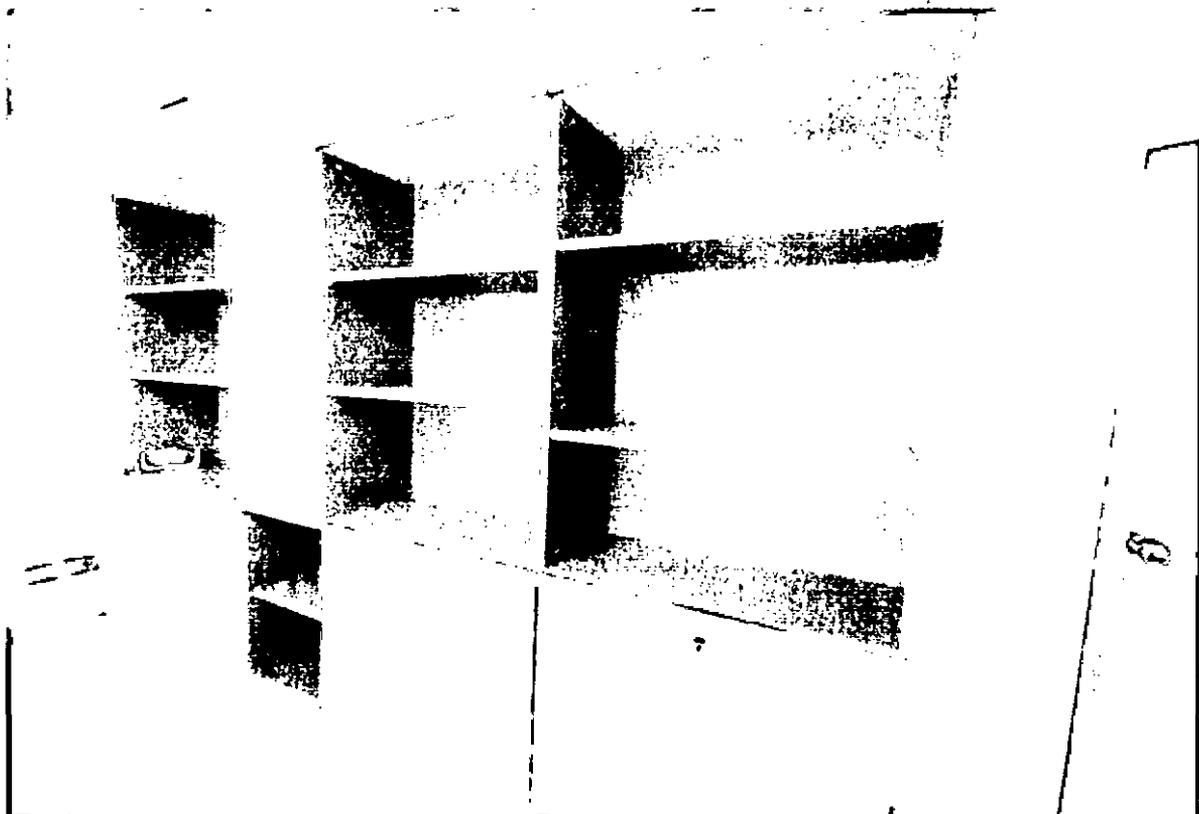
Biblioteca baja simple

- Cantidad: 1
- Alto 0.80
- Ancho 0.48
- Profundidad 0.43



Muebles bajos simples

- Cantidad: 2
- Alto 0.75
- Ancho 0.47
- Profundidad 0.45



Escritorio con cajonera de 4 cajones

- Cantidad: 6
- Ancho 1.50
- Profundidad 1.25
- Alto 0.75

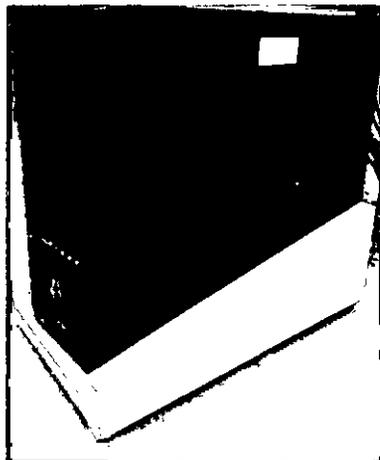
Cajonera

- Ancho 0.47
- Alto 0.75
- Profundidad 0.45



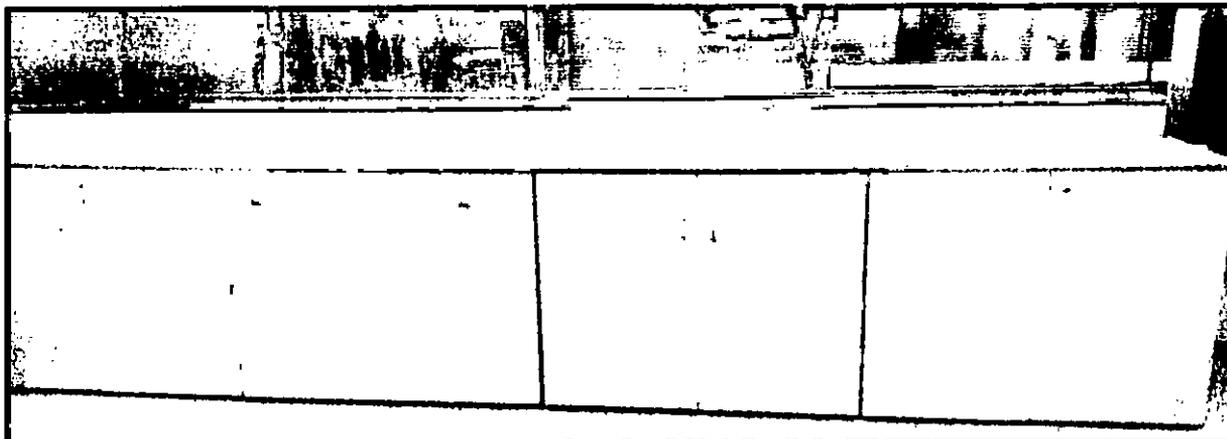
Carrito porta CPU

- Cantidad: 16



Muebles bajos con estantes y cajones carpetas colgantes

- Cantidad: 2
- Ancho 1.80
- Profundidad 0.49
- Alto 0.79

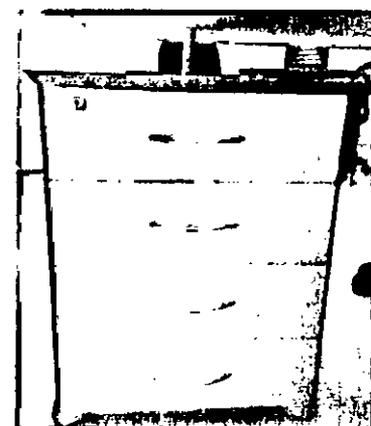


Escritorio en L una pieza con cajonera y bandeja teclado

- Cantidad: 2
- Ancho 1.52
- Profundidad 1.60
- Alto 0.73

Cajonera

- Alto 0.58
- Ancho 0.43
- Profundidad 0.55

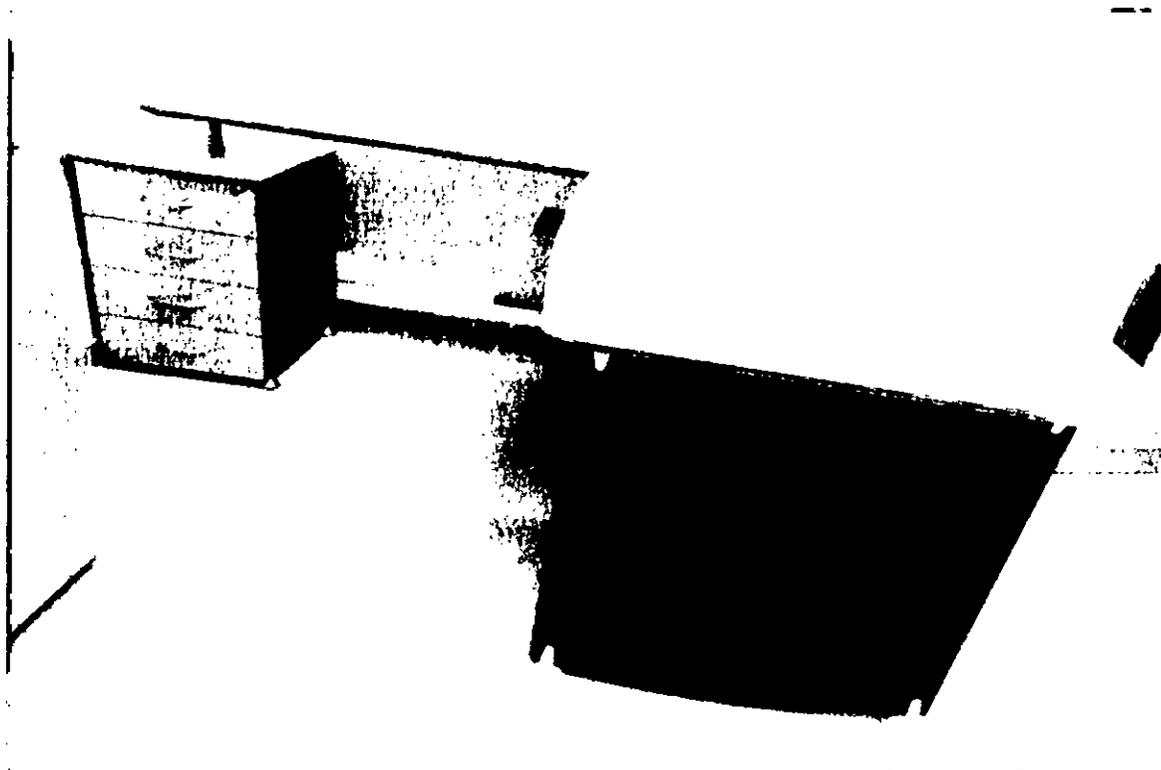


Escritorio en L 2 piezas con cajonera y bandeja teclado

- Cantidad: 2
- Ancho 1.50
- Profundidad 1.25
- Alto 0.75

Cajonera

- Ancho 0.47
- Alto 0.75
- Profundidad 0.45



Mueble superior con puerta de vidrio

- Cantidad: 2
- Alto 1.37
- Ancho 0.90
- Profundidad 0.44

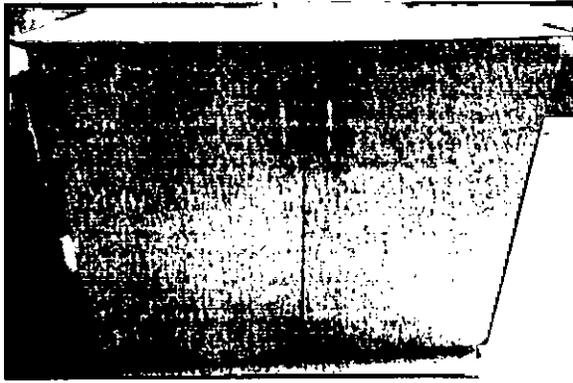
Mueble superior doble puerta alto

- Cantidad: 2
- Alto 1.30
- Ancho 0.90
- Profundidad 0.44

Mueble inferior doble puerta bajo

- Cantidad: 4
- Alto 0.80
- Ancho 0.90
- Profundidad 0.44



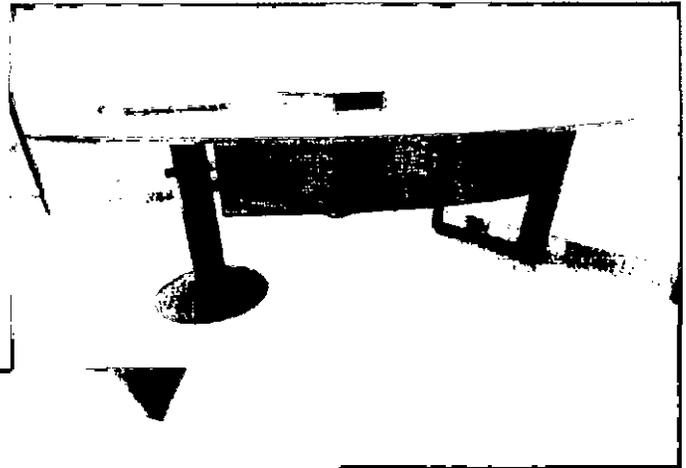


Mueble doble puerta

- Cantidad: 1
- Alto 0.80
- Ancho 0.90
- Profundidad 0.44

Escritorio irregular con base hierro

- Cantidad: 1
- Ancho 1.50 a 2.20m
- Profundidad 0.55 a 1m
- Alto 0.75

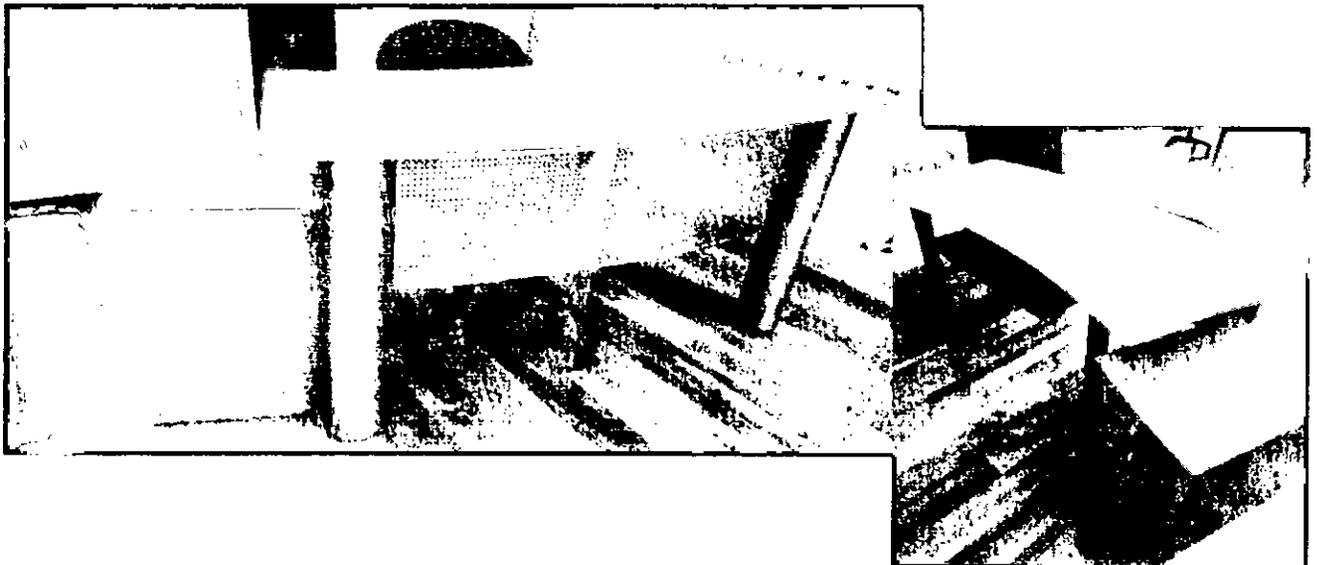


Escritorio trapezoidal con base hierro

- Cantidad: 1
- Ancho 1.30 a 1.60m
- Profundidad 0.70m
- Alto 0.75

Cajonera 4 cajones

- Ancho 0.40m
- Alto 0.60m
- Profundidad 0.50m



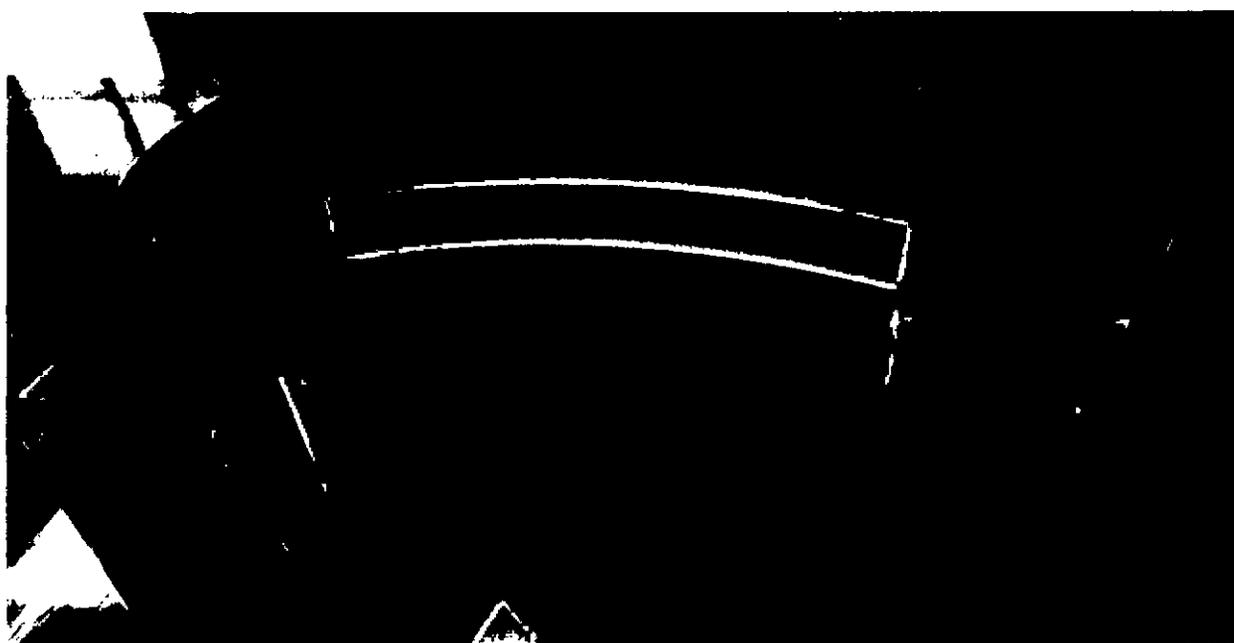
Muebles con puertas, vitrina y cajones para carpetas colgantes

- Cantidad: 2
- Ancho 2.25m
- Profundidad 0.44m
- Alto 1.05m



Escritorio gerencial de roble

- Ancho 1,75m
- Profundidad 0.80m



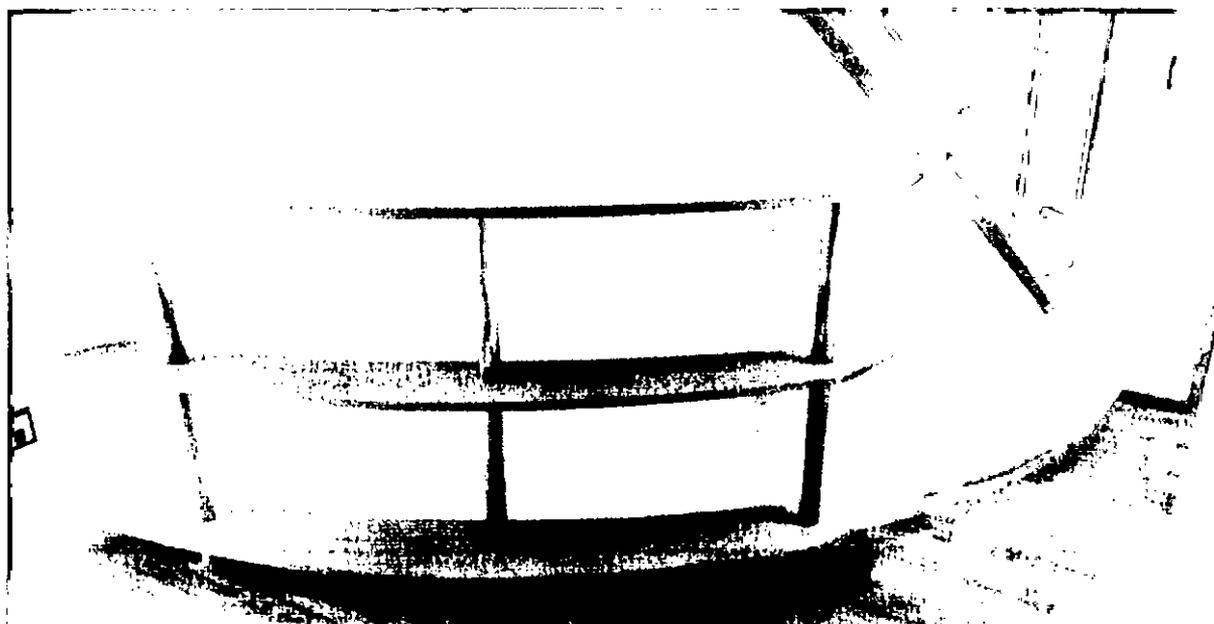
Mesa redonda de reunión
de roble macizo
Diámetro 1 m



Perchero roble

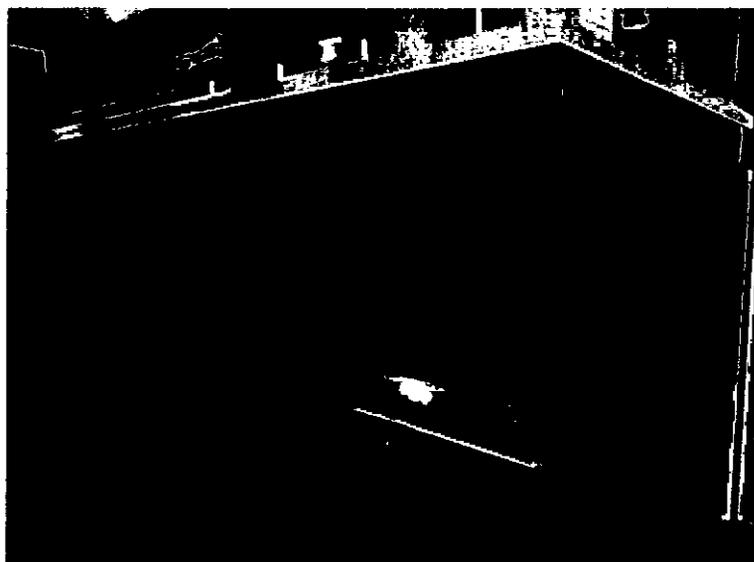


Estanterías



Escritorio recepción

- Cantidad 1
- Ancho 1.20
- Profundidad 0.70
- Alto 0.90



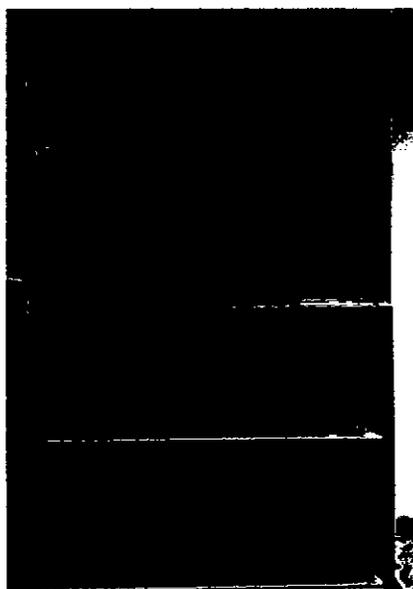
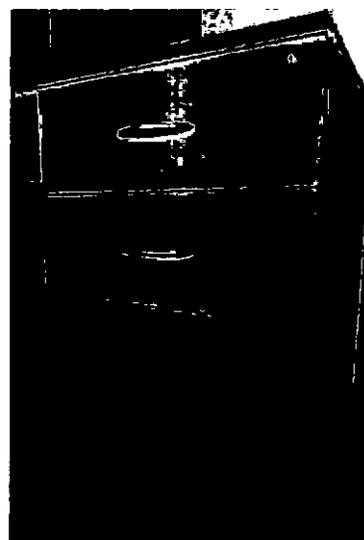
Mueble con puerta doble

- Cantidad: 3
- Ancho 0.90
- Profundidad 0.45
- Alto: 0.80



Cajonero de 4 cajones

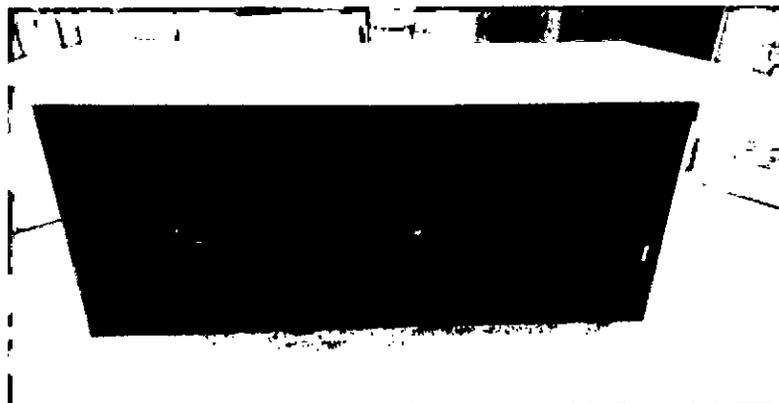
- Cantidad: 1
- Ancho 0.48
- Profundidad 0.45
- Alto 0.80



Ebibotecas apilables con estantes móviles

- Cantidad 3
- Ancho: 0.87
- Alto: 0.77
- Profundidad: 0.44

Estantería colgante con puerta abatible y elevable



- Cantidad: 6
- Ancho 0.90
- Profundidad 0.34
- Alto: 0.44

Mesa de reuniones roble macizo laqueada

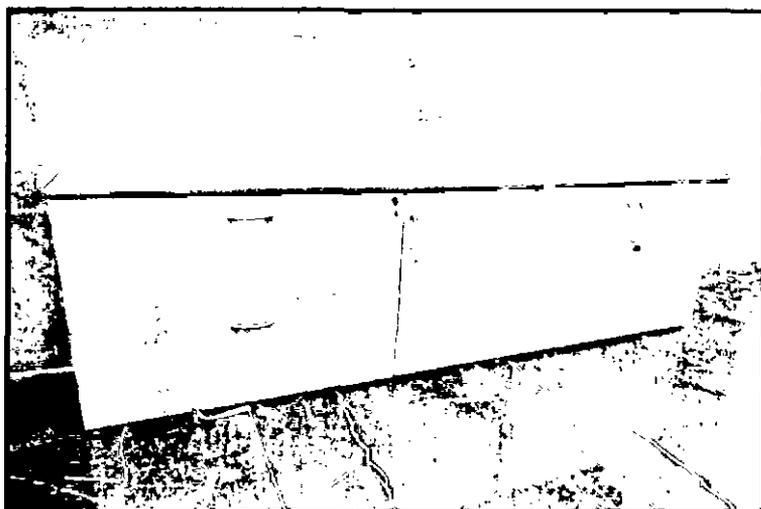
Largo 6 m
Ancho 1,65m

* 1 sillón gerencial

* 15 sillones roble tapizados en pana rosa



Mueble 3 puertas y 2 cajones para carpetas colgantes



Ancho 2,30m
Alto 0,74m
Profund 0,45m

Mueble-biblioteca-PC-TV

- * 4 puertas
- * estantes apto TV
- * bandeja para teclado

Alto 2,10m
Ancho 3,10m
Profundidad 0,45m





Juego de 1 mesa y dos sillas
de hierro en terraza



Juego de 1 mesa y 2 sillones
de hierro en jardín interno

1 Bomba elevadora para
accionar cascada

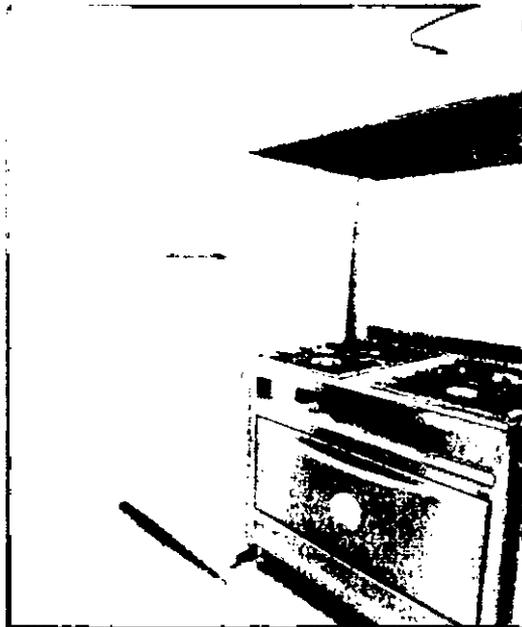
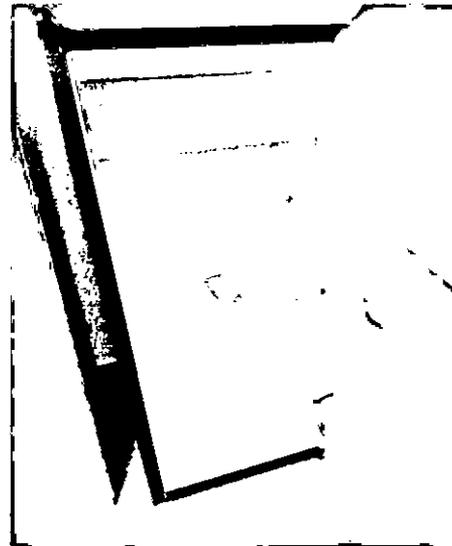
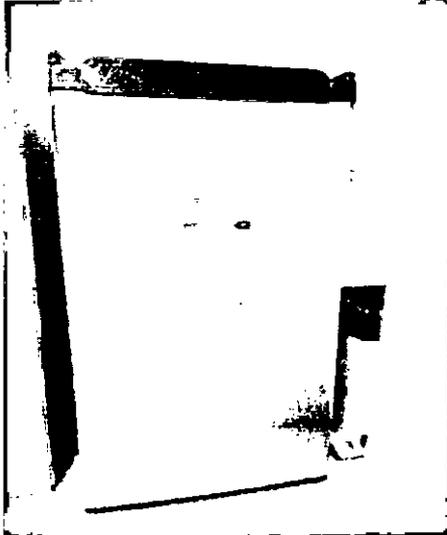


Estanterías metálicas que soportan peso de papel



B) EQUIPAMIENTO

* Heladerita de hotel en oficina gerencial



* Heladera con freezer marca LG

* Cocina industrial

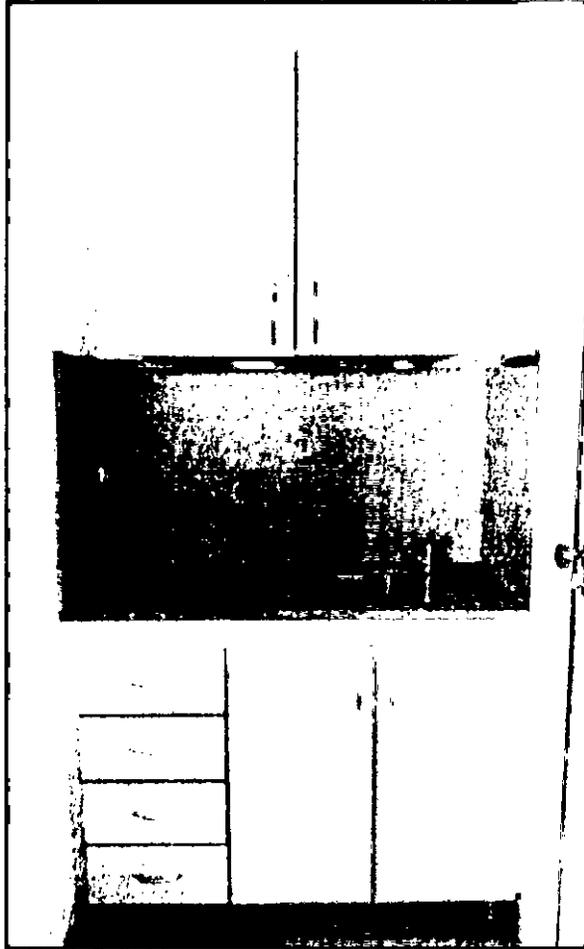
* Campana acero inoxidable

* Horno microondas marca LG



* Cccira Planta Baja





Kitchenette 2º piso

➤ Alacena

- Alto 0.72m
- Ancho 0.80m
- Profundidad 0.34m

➤ Bajo mesada

- Ancho 1.05m
- Alto 0.76m
- Profundidad 0.45m

➤ Mesada mármol

Bacha con grifería FV FRIO/CALOR

TERMOTANQUES

➤ Marca: RHEEM

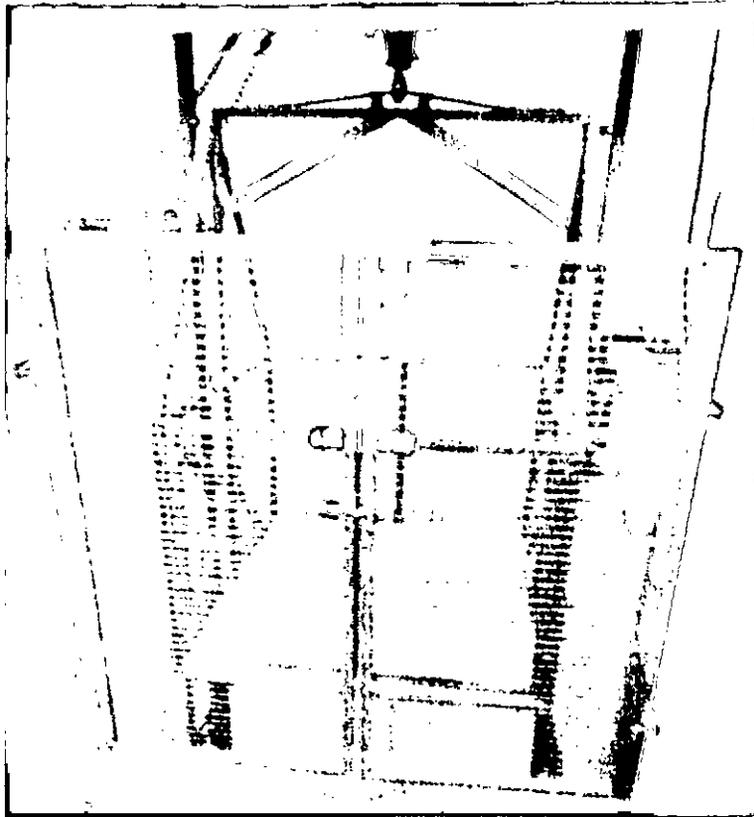
- Cantidad: 2
- Modelo: AP160NAH
- Capacidad: 160
- Consumo: 12500
- Recuperación: 452



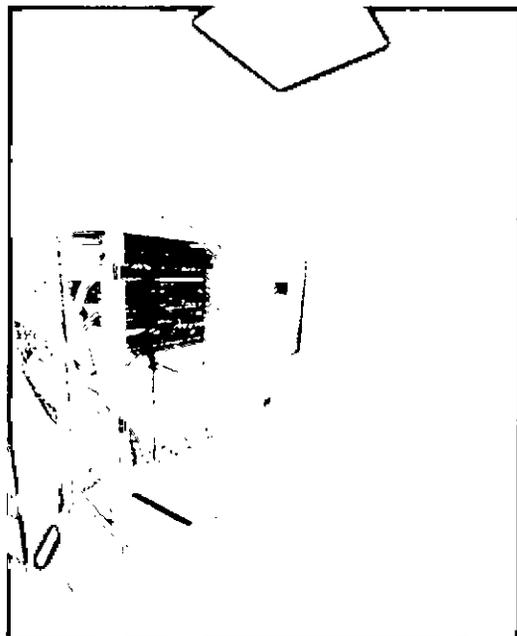
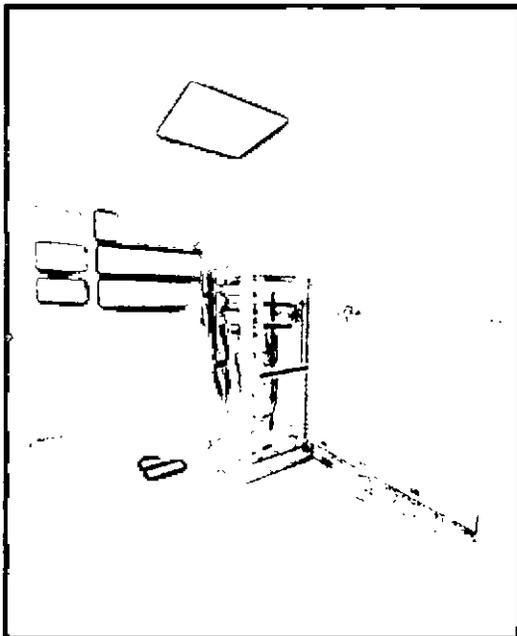
MONTACARGAS

➤ Marca: TGM GAN-MAR

- Modelo: TE0UA0X0X0000300646IE1-75.5%
- Aparejo eléctrico capacidad nominal: 2 toneladas
- Trifásico: 380 voltaje
- Corriente nominal: 4,75
- HP: 1,5



*Sala de máquinas

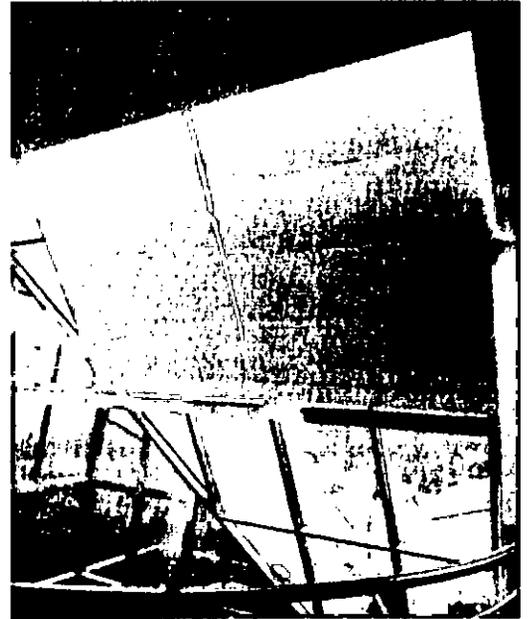


C) OTROS ACCESORIOS Y DETALLES

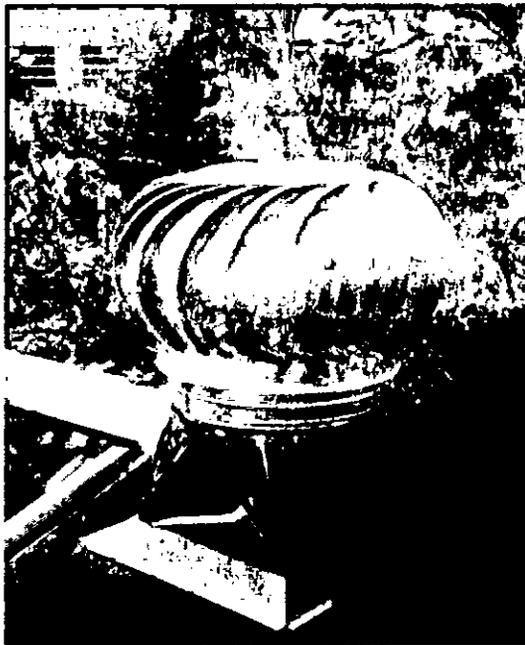
* 58 cortinas americanas de aluminio



* 2 Cortinas de black out sistema romano



* 2 Extractores eólicos de acero inoxidable para el salón principal de calle Illia



Espejo 2º piso frente al jardín interno

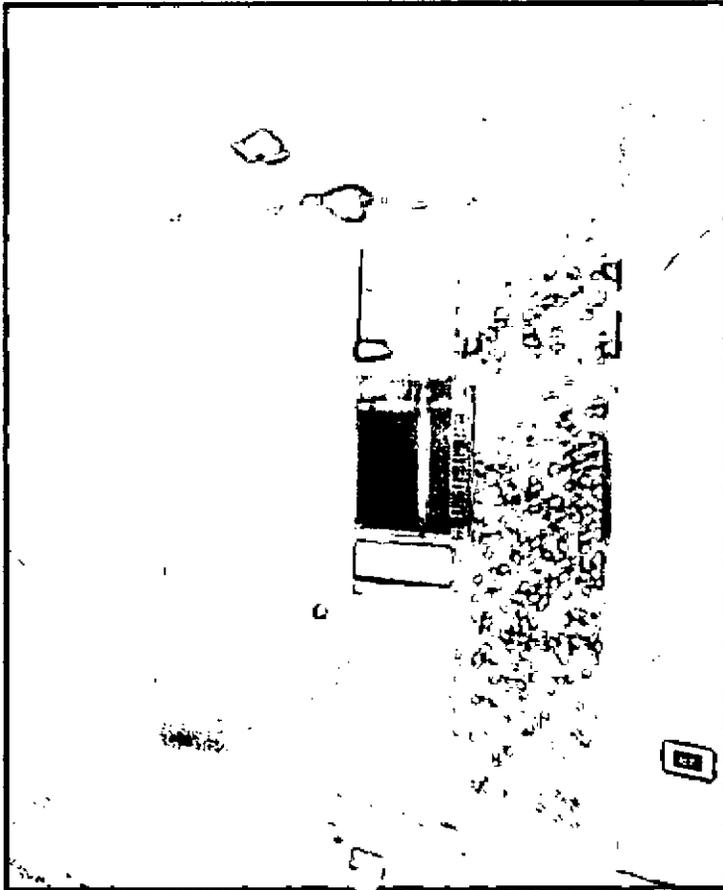
- Alto 1.87m
- Ancho 1.33m



DESPACHO GERENCIAL

➤ Espejo decorativo pared con revestimiento metálico en los bordes y columna

- Alto: 2.10
- Ancho: 1.25

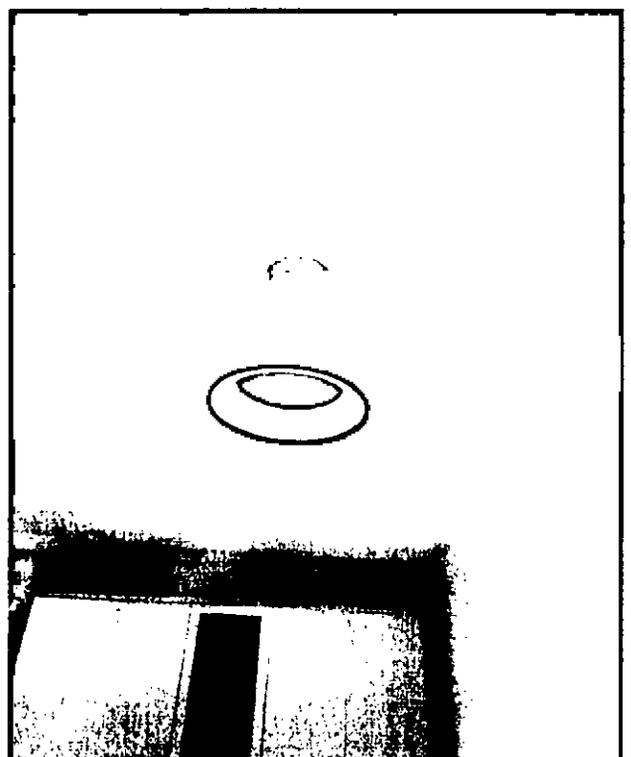


* Revestimiento de piedra en paredes

* Piso de madera tarugado y plastificado

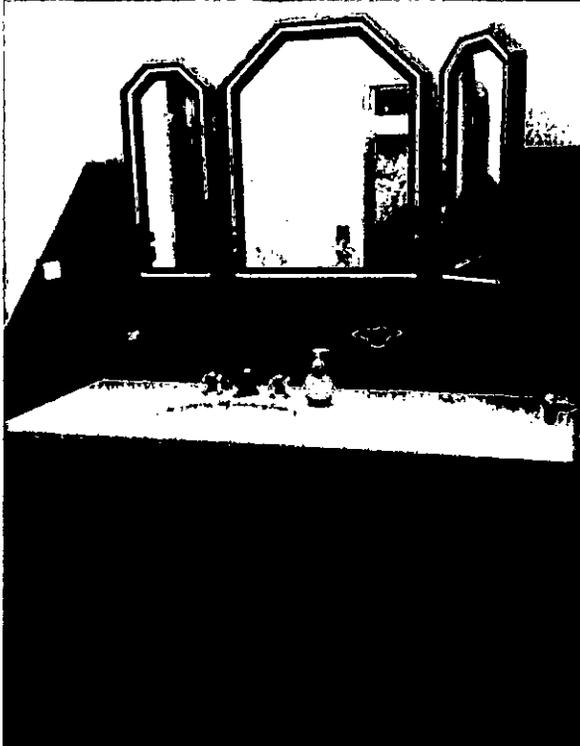


* Luminarias LED diseño

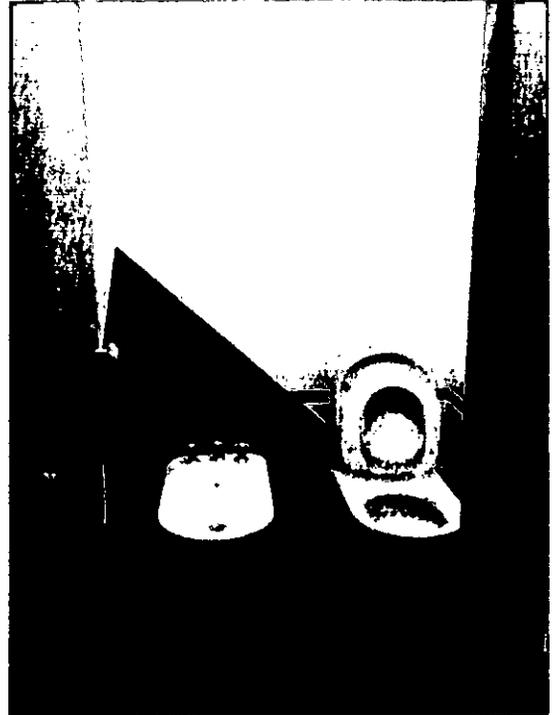


➤ Antebañó

- Espejo de 1.15 x 0.76
- Vanitory con mesada de mármol
 - Ancho 1.40m
 - Profundidad 0.55m
 - Alto 0.75m
- Bacha marca Ferrum



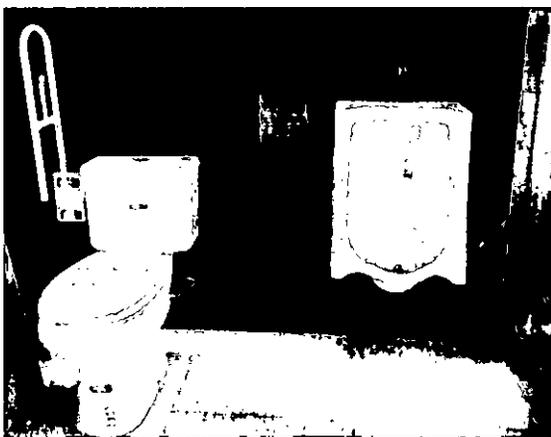
- Baño
- Inodoro Deca
 - Bidet Deca



BAÑOS

Baño en PB para personas con movilidad reducida

- Inodoro Roca
- Mingitorio Ferrum
- Lava manos Ferrum
- Espejo 0,80 X 0,60M
- Radiador



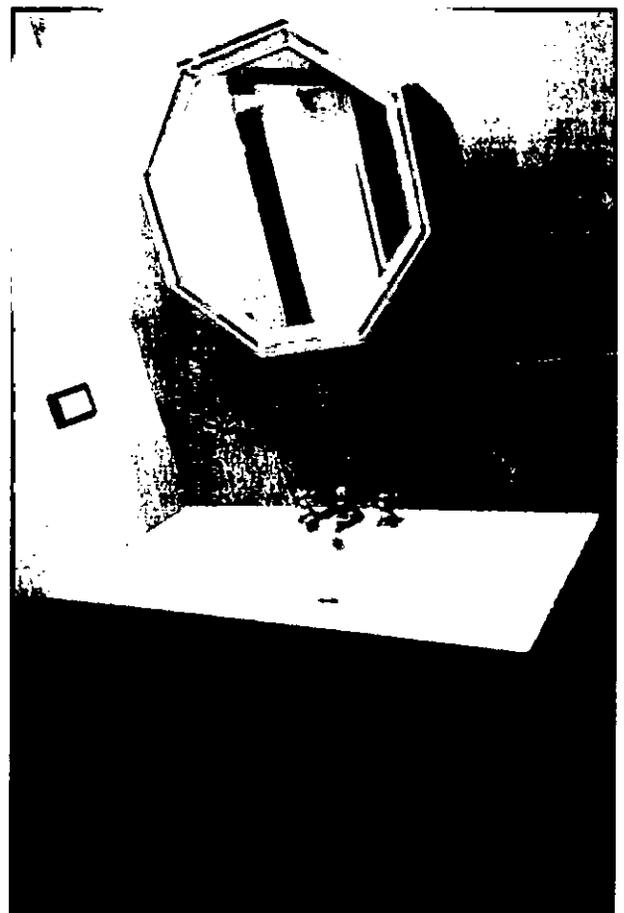
Baño en PB para público en general

- Inodoro Ferrum
- Espejo 0,77 x 0,56 m
- Lava manos Ferrum



Baños 1º piso

- Cantidad: 2
 - Ducha con grifería FV
 - Inodoro Deca
 - Bidet Deca
 - Vanitory de 1m de ancho x 0.87m de alto x 0.47m de profundidad
 - Espejo de 0.65m x 0.65m
 - Toallero de 0.85m x 0.50m



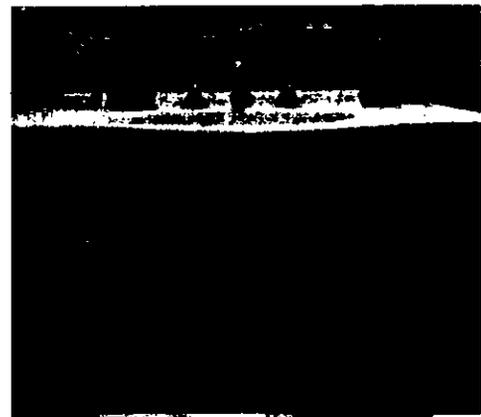
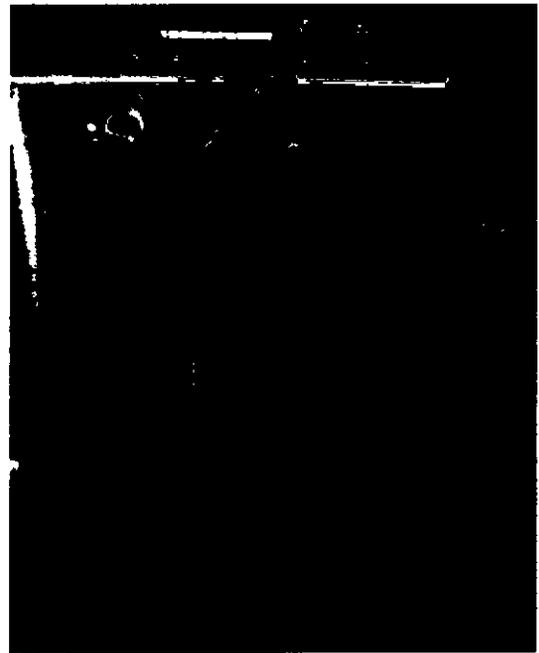
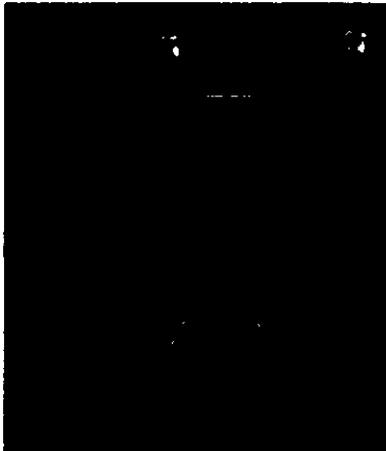
Baño 2º piso

- Lavamanos Capea con grifería FV
- Espejo
 - Alto 1.00
 - Ancho 0.60
- Inodoro Capea con tapa Ferrum



Baño depósito

- * 3 inodoros
- * 2 duchas
- * vanitory



LUMINARIAS

Oficinas paneles LED



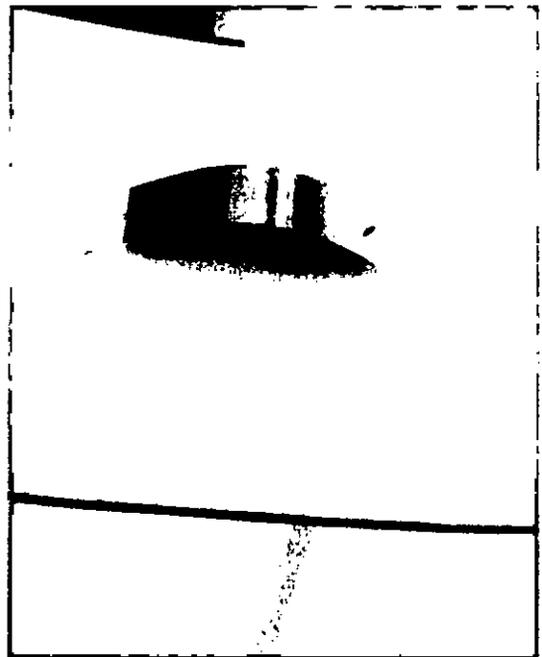
Salón de reuniones LED blancas y de colores



LED triples acero inoxidable -Cantidad 4



LED difusor acero inoxidable -Cantidad 3



LED doble acero inoxidable -Cantidad 9



Luces para jardín que generan fotosíntesis -Cant.8

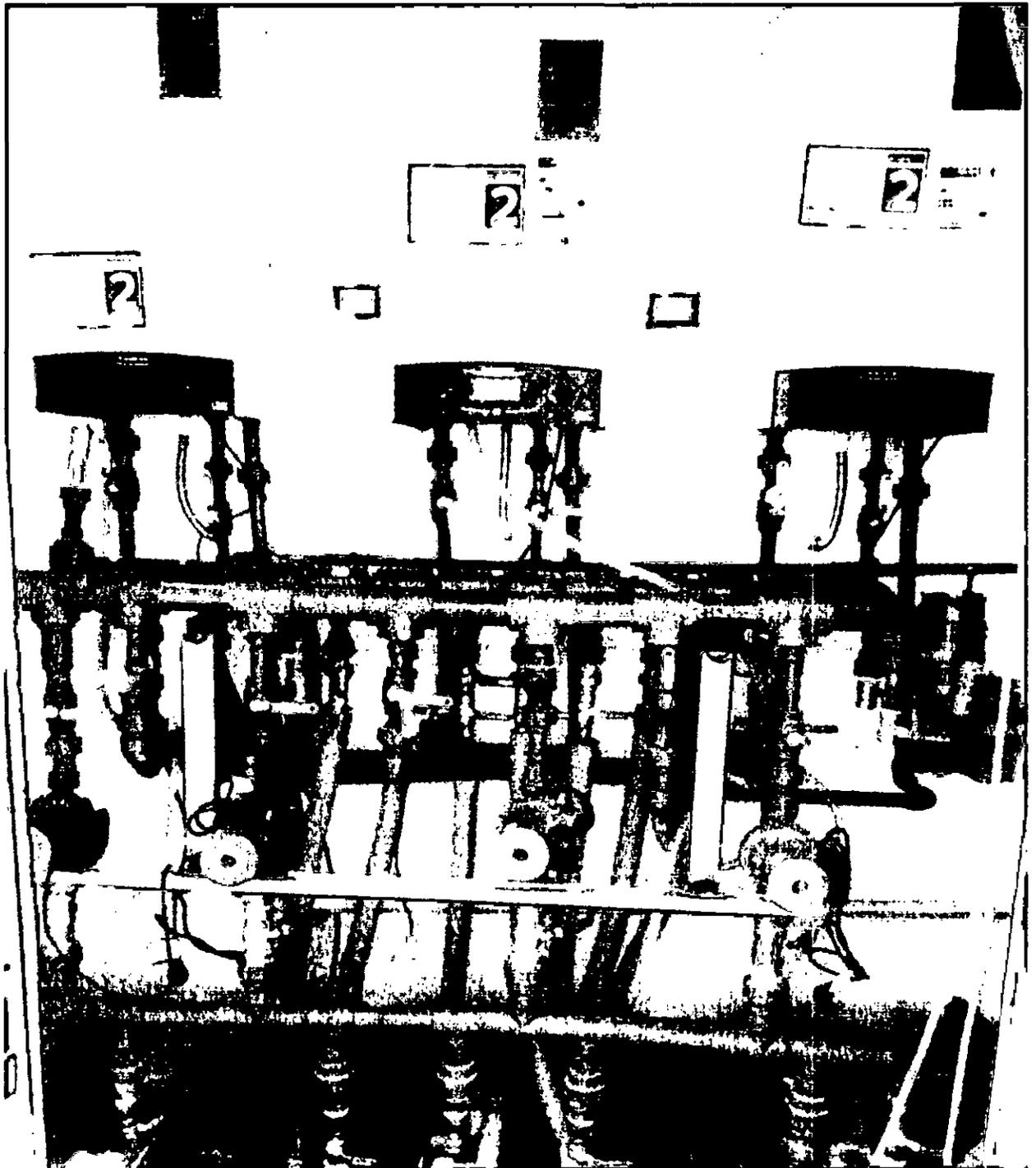


SISTEMAS DE CLIMATIZACION

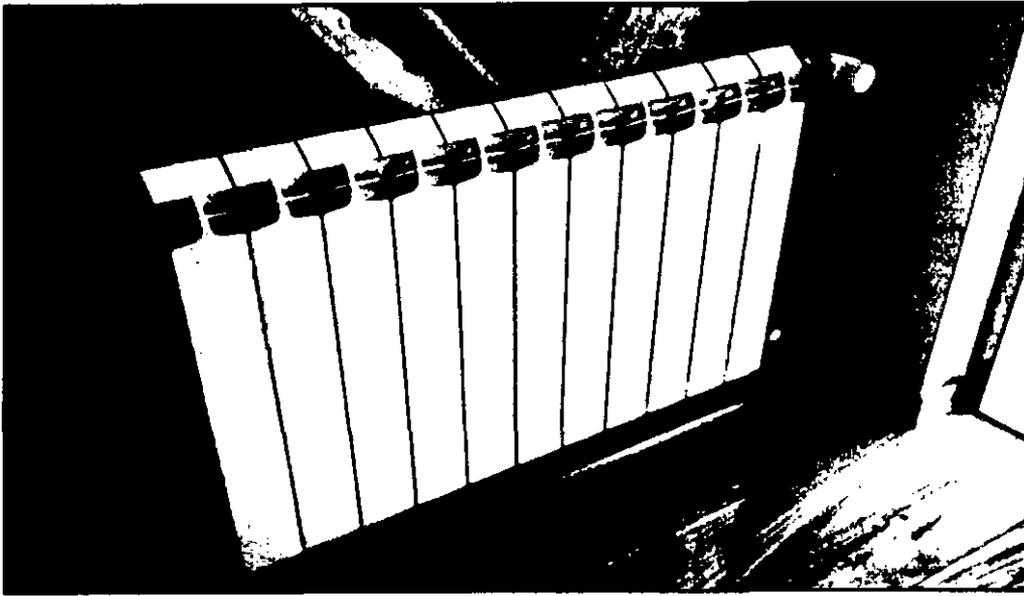
Calderas

➤ Modelo: ARISTON GENUS ONE

- Cantidad: 3
- SYSTEM 35
- 30 KW
- Eficiencia: A
- Consumo: 33.000 KCA/H
- Temperatura máxima: 82 grados
- **4 bombas recirculadoras**
- Calderas interconectadas .Todas sirven de backup y alimentan radiadores en los 3 pisos de oficinas



Radiadores con velas



Radiadores acerc inoxidable

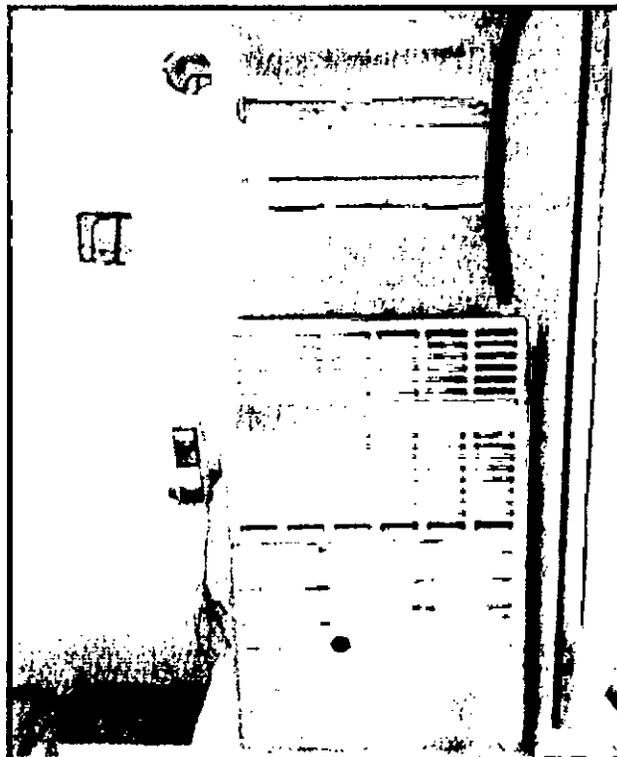
* Cantidad 2



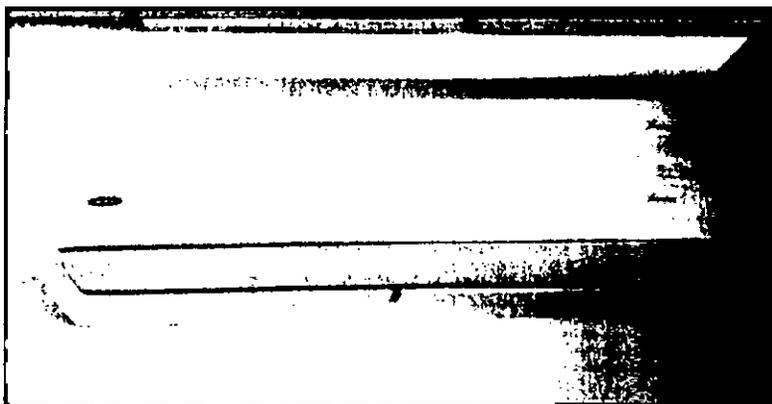
Calefacción por conducto en zona depósito

➤ Modelo: CK5AXA060024AAAA

- Cantidad: 1
- CARRIER
- 30 KW
- Eficiencia: A
- Consumo: 27.700 KCA/H
- Temperatura máxima: 80 grados

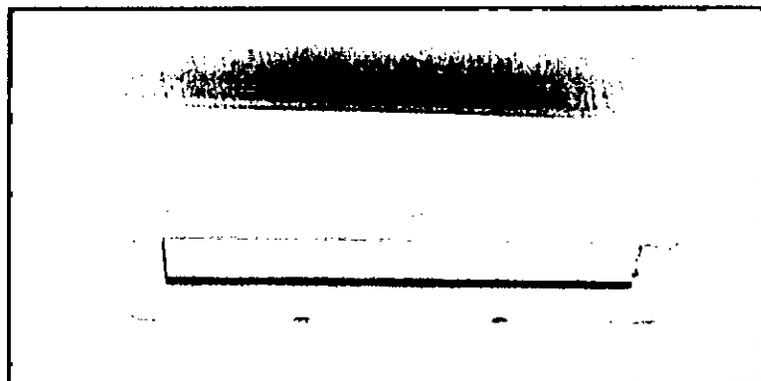


Acondicionadores de aire split frío/calor



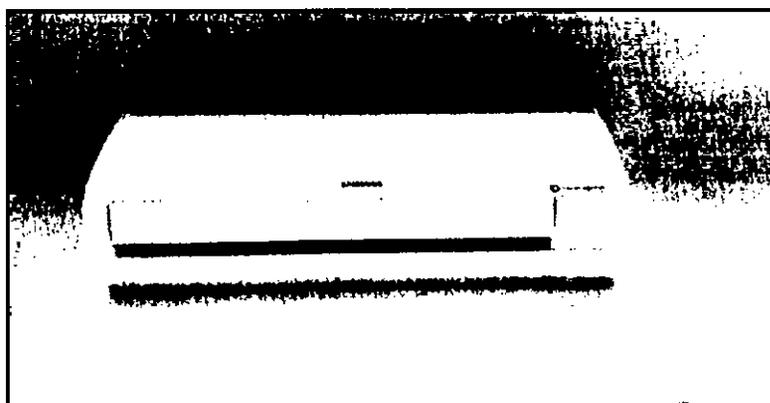
➤ Marca CARRIER

- Modelo: 53HVA1801T
- Cantidad: 6
- Capacidad frío: 5.240W
- Capacidad calor: 5.140W
- Consumo de energía: A



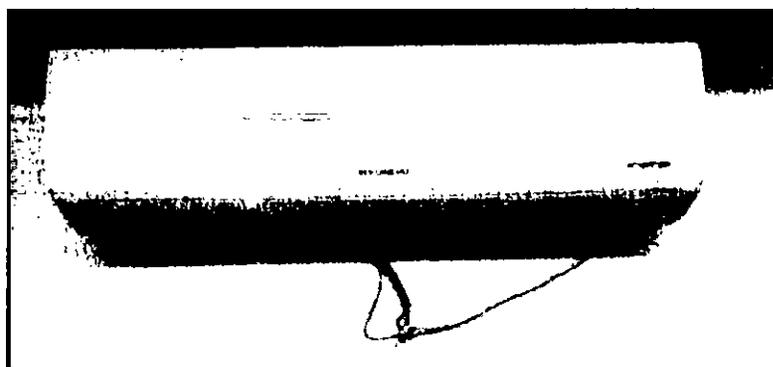
➤ Marca BGH

- Modelo: SILENT AIR
- Cantidad: 2
- Capacidad frío: 3.430W
- Capacidad calor: 3.600W
- Consumo de energía: A



➤ Marca SAMSUNG

- Modelo: AR12MCFPAWQNBG
- Cantidad: 5
- Capacidad frío: 3.300W
- Capacidad calor: 3.800W
- Consumo de energía: A

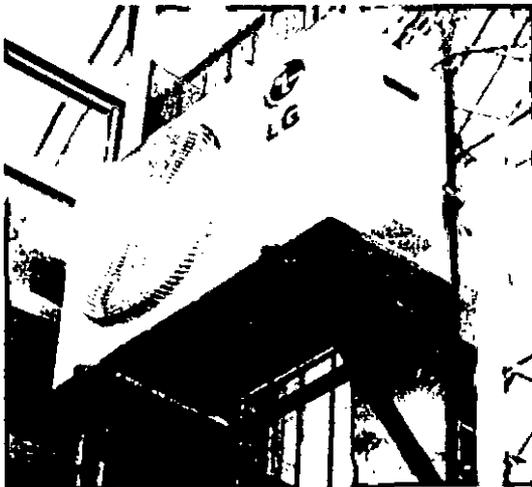
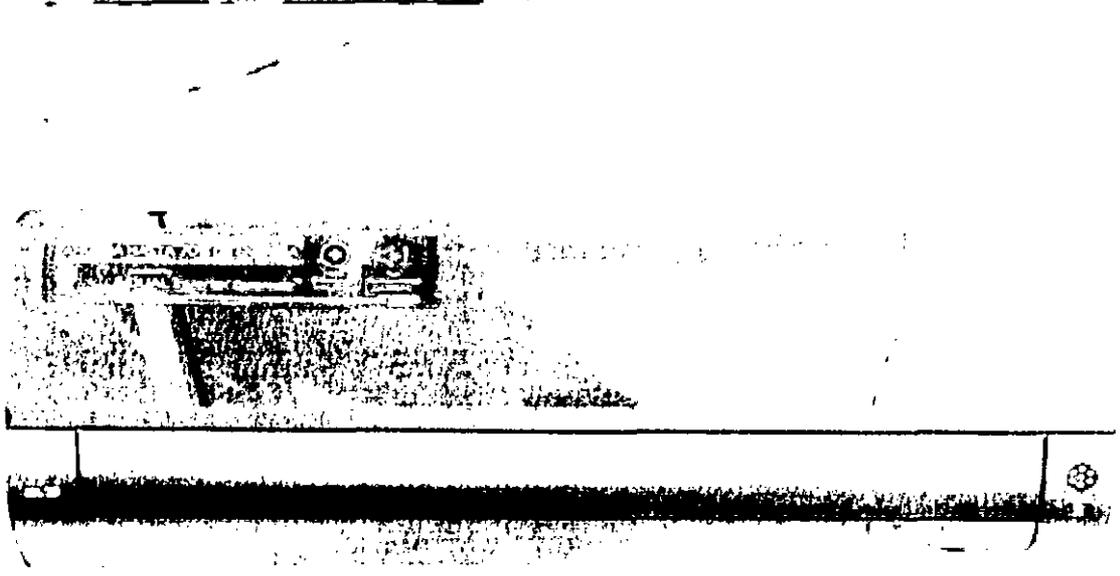


➤ Marca HYUNDAI

- Modelo: HY6INV-5000FC
- Cantidad: 1
- Capacidad frío: 5.300W
- Capacidad calor: 5520W
- Consumo de energía: A

➤ Marca LG

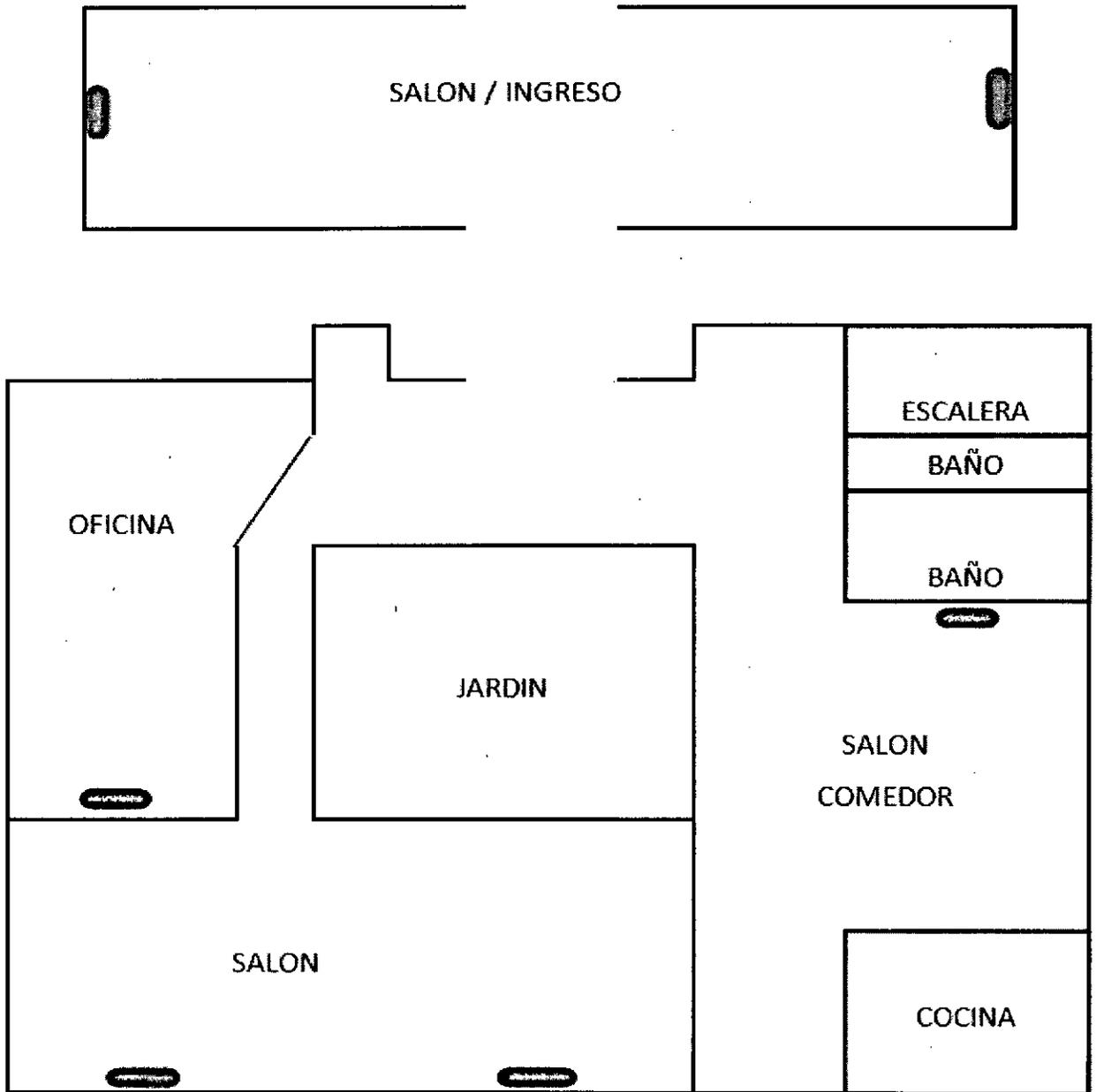
- Modelo: S4-W24K2RPE
- Cantidad: 2
- Capacidad frio: 6.448W
- Capacidad calor: 6.448W
- Eficiencia en refrigeración: A++



UBICACIÓN EQUIPOS DE AIRE ACONDICIONADO FRIO/CALOR

PLANTA BAJA

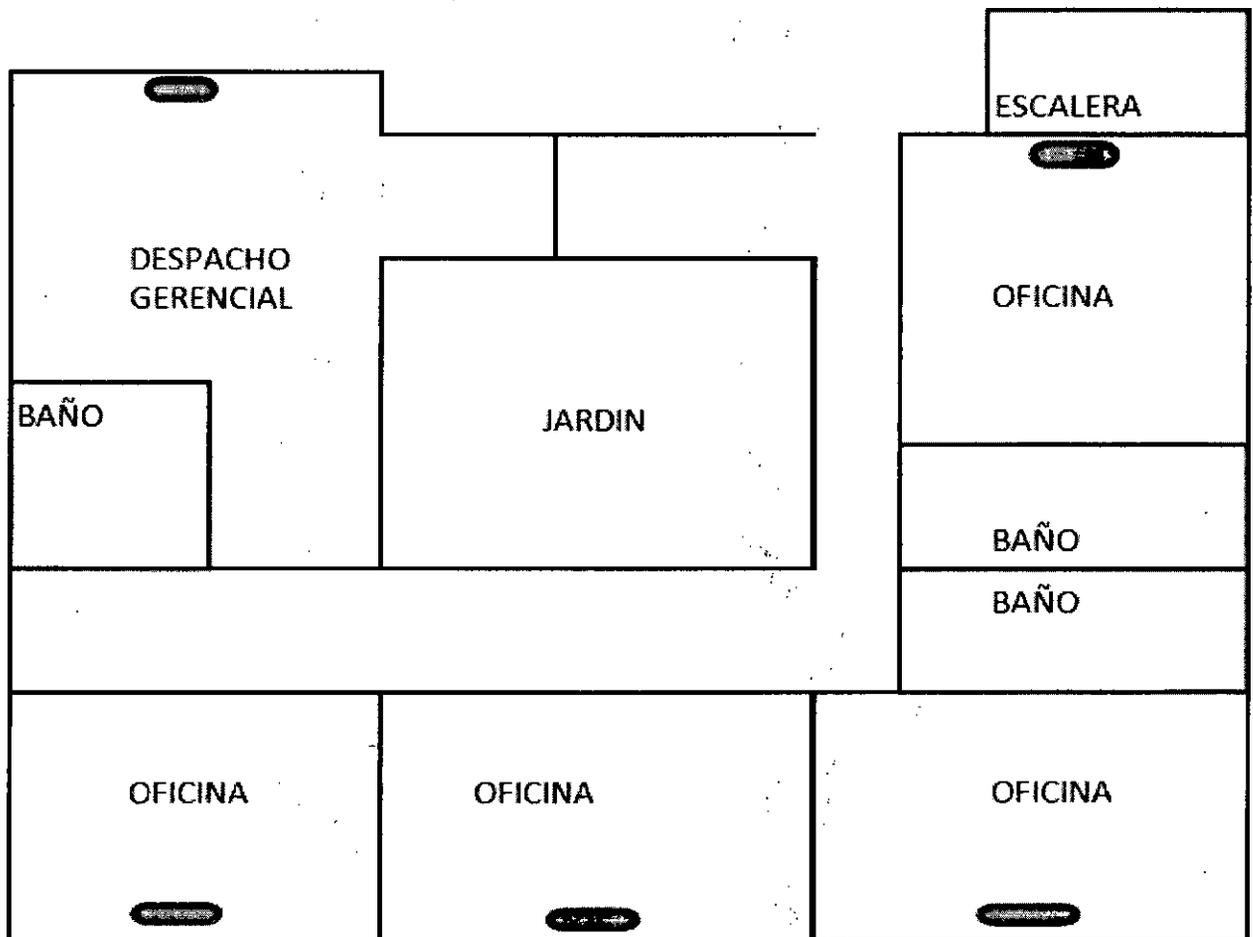
CALLE ILLIA



UBICACIÓN EQUIPOS DE AIRE ACONDICIONADO FRIO/CALOR

PISO 1º

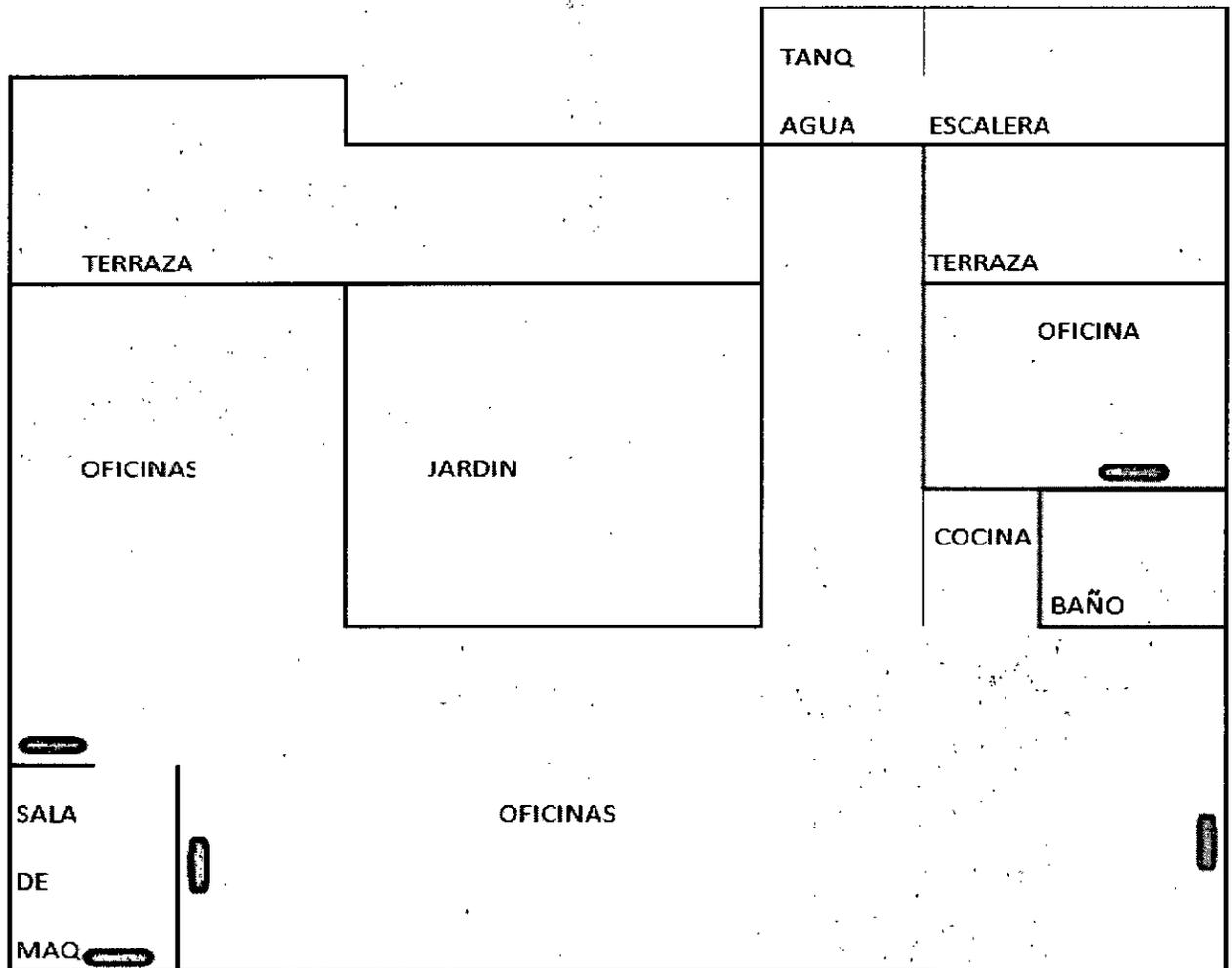
CALLE ILLIA



UBICACIÓN EQUIPOS DE AIRE ACONDICIONADO FRIO/CALOR

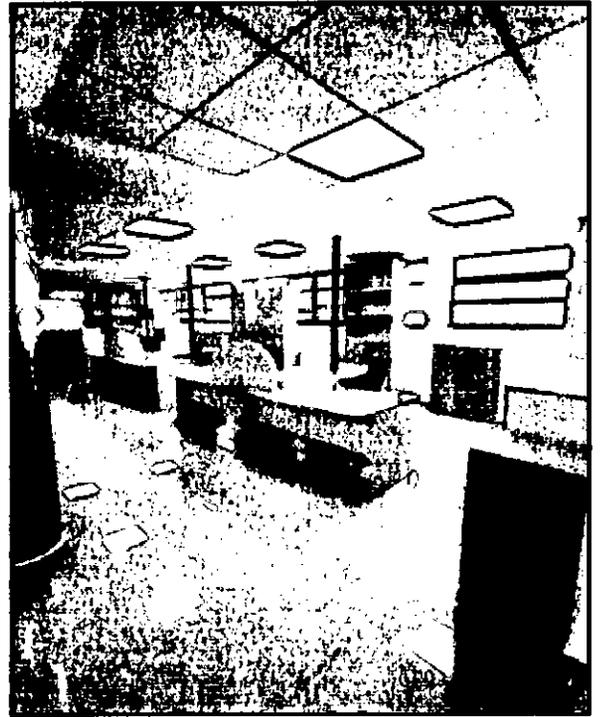
PISO 2º

CALLE ILLIA

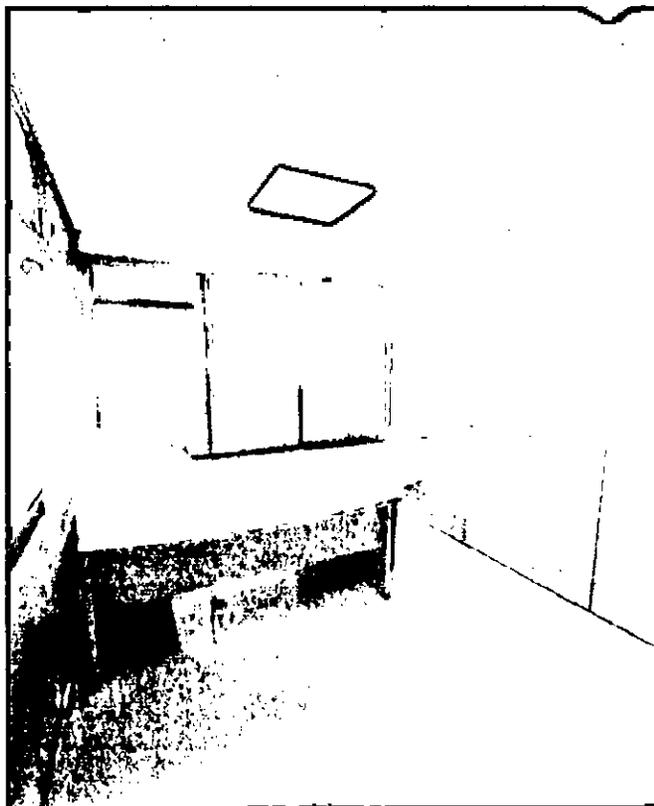


AMBIENTES 2º PISO

Amplio espacio con 7 escritorios



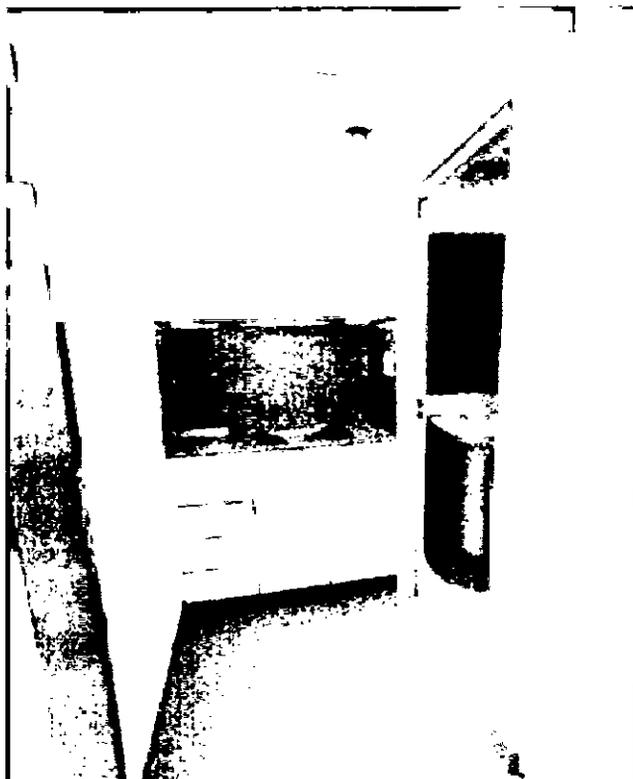
1 oficina privada



Sala de máquinas



Kitchenette y toilette



Terrazas



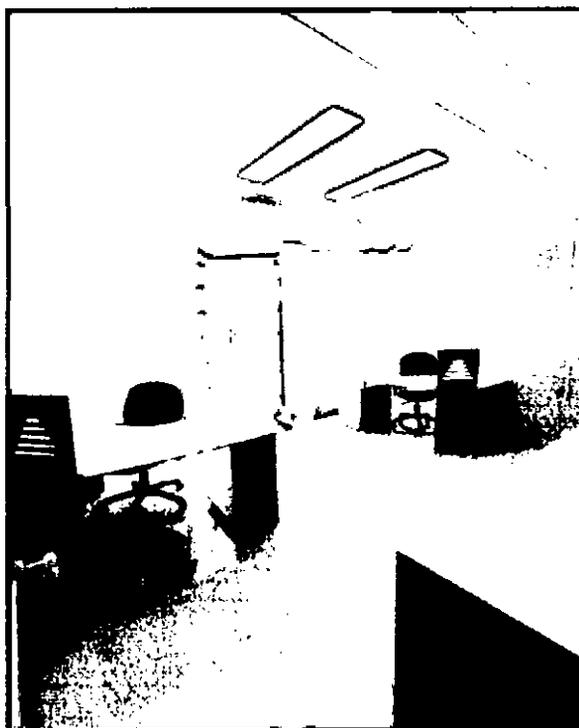
AMBIENTES 1º PISO

4 oficinas - 2 baños - 1 despacho gerencial con baño privado

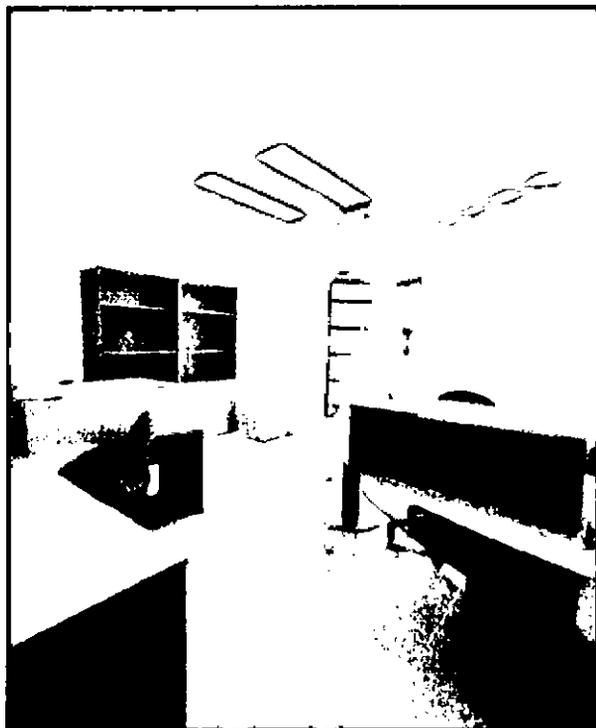
Oficina 4 escritorios



Oficina 2 escritorios



Oficina 3 escritorios



Oficina 2 escritorios

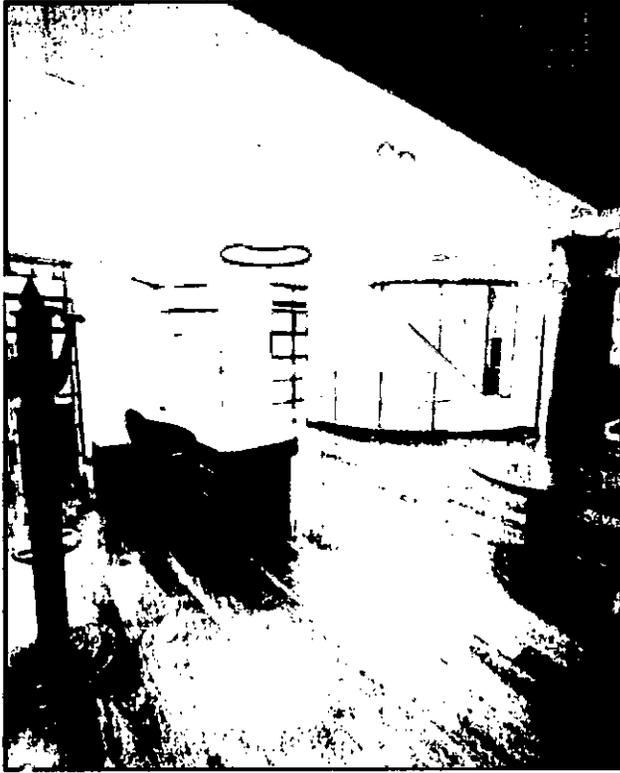


Baños



Despacho gerencial





AMBIENTES PLANTA BAJA

1 sa.on de reuniones - 1 SUM - 1 oficina - 1 estar
1 sala recepcion - cocina comedor - 2 baños

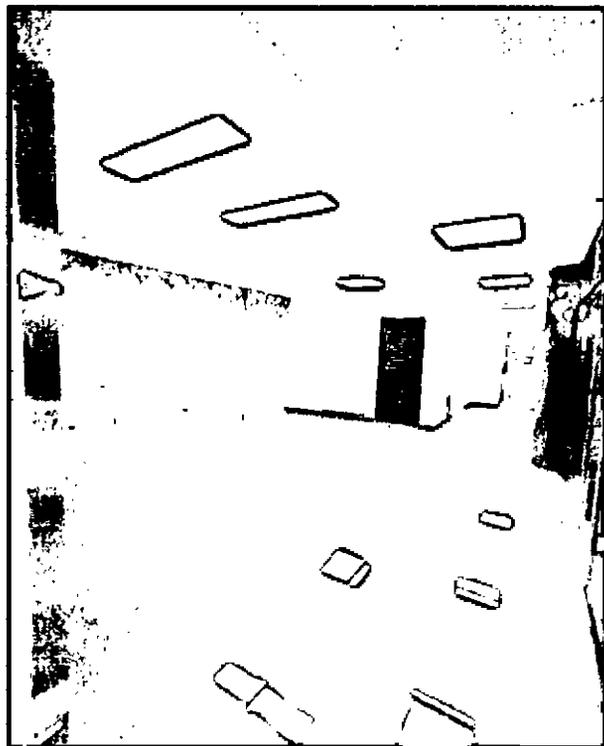
Salon de reuniones



Cficina



S.U.M.



Estar - jardín interno



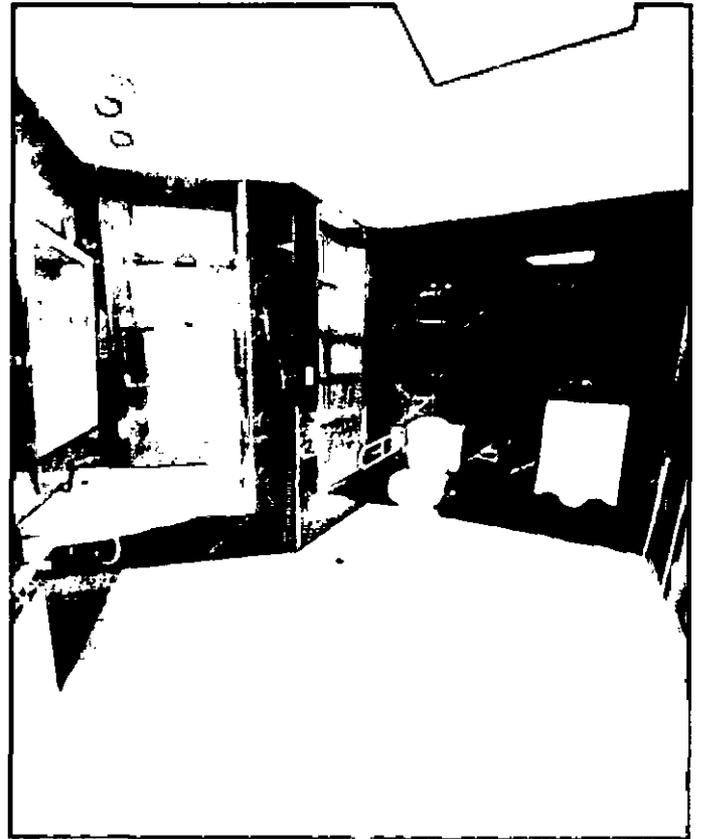
Recepcion



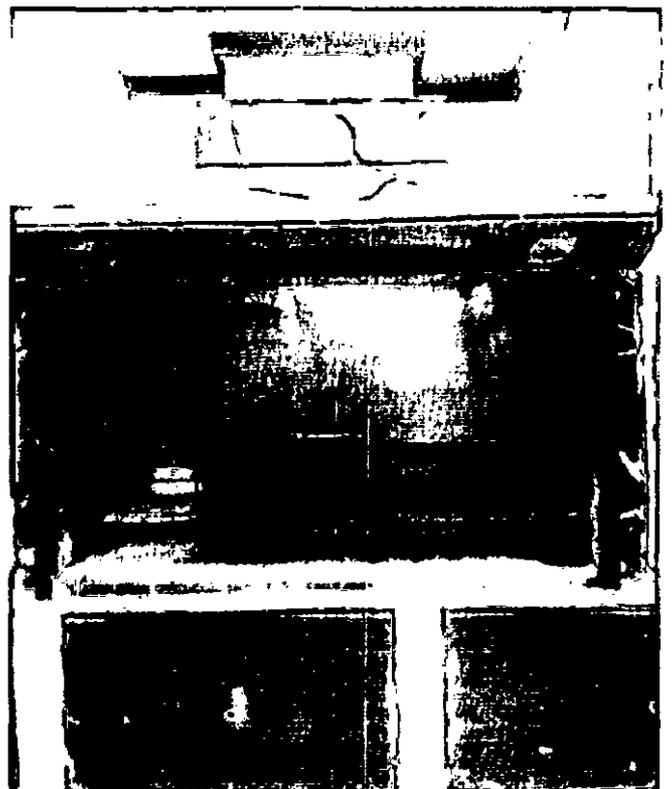
Coc.na-comedor



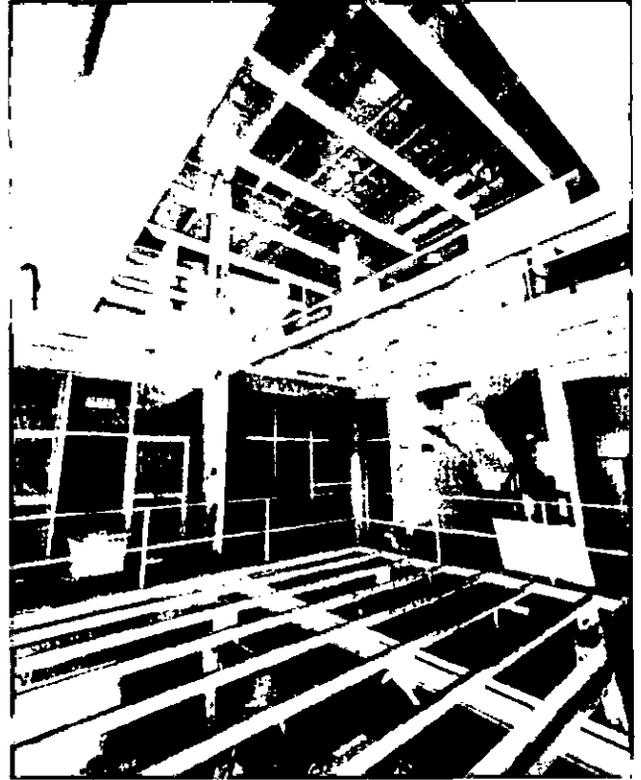
Baños



Patio interno - parrilla



DEPÓSITO 3 PLANTAS



1º PISO GABINETES CERRADOS Y ESTANTERIAS



Baño depósito

