

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTICIA DE LA PROVINCIA DE RÍO NEGRO
RESOLUCIÓN N° 816/2015

VIEDMA, 12 de noviembre de 2015.

VISTO:

El expediente Nro. A/CM/1362/14, del Registro de la Administración General del Poder Judicial, la Leyes Nro 4776 y Nro 5407, la Ley H Nro. 3186 y el Reglamento de Contrataciones -Anexo II al Decreto H Nro. 1737/98-; y

CONSIDERANDO:

Que mediante el referido expediente se tramita la Licitación Pública Nro 025/14, tendiente a la locación de un inmueble destinado al asiento de distintos organismos judiciales con asiento en la ciudad de San Carlos de Bariloche.

Que por Resolución Nro 01/15 PTE.STJ, se aprobó el llamado del referido procedimiento de contratación, (fs. 40/41).

Que se encuentra acreditado el cumplimiento de las publicaciones exigidas por el artículo 43 del Reglamento de Contrataciones de la Provincia, (fs. 56/57 y 67).

Que oportunamente se cursaron invitaciones a participar a once (11) proveedores del rubro, (fs. 58/65 y 189/191).

Que del Acta de Apertura de ofertas del día 23 de febrero de 2015 surge que en tal instancia se recepcionó una (1) sola oferta, perteneciente a la firma LANTSCHNER S.A., (fs. 143).

Que la Dirección de Asesoramiento Técnico Legal, en el marco de lo establecido en el artículo 53 del Reglamento de Contrataciones, se expidió mediante Dictamen DAL Nro 072/15 y aconsejó intimar al referido oferente a la presentación de la documentación faltante (fs. 145), extremos que fueron debidamente cumplimentados por el proponente a fs. 146, 149/171 y 196/198.

Que se remitieron las actuaciones al Ministerio de Obras y Servicios Públicos de la Provincia en cumplimiento de lo establecido en el artículo 24, inciso d) del Reglamento de Contrataciones de la Provincia - Anexo II al Decreto Nro. 1737/98, (fs. 177 y 178/183).

Que de lo informado por el Inspector de Obras del citado organismo Provincial surge que si bien el inmueble se encuentra en condiciones de habitabilidad, se deben efectuar una serie de adecuaciones edilicias y de seguridad, las que fueron debidamente comunicadas a la

Gerencia Administrativa de la Illra Circunscripción Judicial y al citado proponente a fs. 192/193.

Que a fs. 200 la firma LANTSCHNER S.A. comunicó que las obras a su cargo fueron ejecutadas en su totalidad.

Que a fs. 234/239 el responsable de Cálculo y Mayores Costos del Área de Infraestructura y Arquitectura del Poder Judicial comunicó que, a la luz de la formula establecida por el artículo 1ro de la Ley Nro 4776, modificado por la Ley N° 5047, el valor de la oferta en análisis resulta razonable, acompañando a dichos efectos planilla de cálculo de valores máximos en concepto de canon locativo mensual según Ley.

Que a continuación el citado funcionario técnico Judicial, previo relevamiento de las unidades funcionales ofertadas, informó las readecuaciones que se deberían realizar en el inmueble a locar.

Que por Nota Nro 1250/15 AG, aneja a fs. 247, se puso en conocimiento del mencionado proponente las distintas tareas a realizar en el inmueble de su propiedad antes del 31 de diciembre de 2015, las cuales fueron aceptadas y conformadas a fs. 248.

Que la Comisión de Preadjudicaciones, por Acta Nro 36/15 del 25 de septiembre de 2015, aconsejó adjudicar el único renglón licitado a la firma LANTSCHNER S.A., por única oferta y ajustarse a lo solicitado en el Pliego, conforme a los informes de razonabilidad del precio cotizado y de habitabilidad realizados por el Ministerio de Obras y Servicios Públicos de la Provincia y el Área de Infraestructura y Arquitectura del Poder Judicial.

Que en este estadio, corresponde adjudicar el único renglón del procedimiento de contratación en trámite a la firma LANTSCHNER S.A., por única oferta, ser razonable y ajustarse a lo requerido en el Pliego de Bases y Condiciones.

Que se ha dado cumplimiento a lo normado en los artículos 30 y 31 de la Ley H Nro 3186.

Que la Dirección de Asesoramiento Técnico Legal ha tomado la intervención que le compete (fs. 266/272).

Que se ha dado intervención a la Fiscalía de Estado de la Provincia (fs. 280/282).

Que la presente se dicta en ejercicio de las facultades conferidas por el artículo 45 inciso b) de la Ley K Nro. 2430.

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

Por ello:

LA PRESIDENTE DEL SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTICIA

RESUELVE:

Artículo 1º.- Aprobar la LICITACIÓN PÚBLICA Nro. 025/14, llevada a cabo para la locación de un inmueble destinado a organismos judiciales de la IIIra Circunscripción Judicial, con asiento de funciones en la ciudad de San Carlos de Bariloche.

Artículo 2º.- Adjudicar a la firma LANTSCHNER S.A., CUIT NRO. 30-50221752-2, con domicilio en Los Pehuenes Nro 1629, de la ciudad de San Carlos de Bariloche, el único renglón licitado, en la suma total de PESOS DOS MILLONES SETECIENTOS CINCUENTA MIL NOVECIENTOS TREINTA Y CUATRO CON 00/100 (\$ 2.750.934,00), para la locación de un inmueble de su propiedad sito en calles Juramento Nro 190 y J.J. Paso Nro 167 de la citada localidad, 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	PARTIDA	DENOMINACIÓN	IMPORTE
11-00	321	Locación de inmuebles	\$ 191.037,08

y liquídese por Tesorería de este Poder al adjudicatario mencionado en el artículo 2º de la presente.

Artículo 4º.- Establecer el plazo de contrato por treinta y seis (36) meses, contados a partir del de de 2015.

Artículo 5º.- Facultar al Sr. Administrador General Subrogante a suscribir el respectivo instrumento contractual.

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

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

Artículo 8º.- Registrar, notificar a la firma LANTSCHNER S.A., comunicar, pasar al Departamento Contaduría y Tesorería de este Poder, cumplido archivar.

Firmantes:

ZARATIEGUI - Presidenta STJ.

DERBALIAN - Administrador General.

ANEXO I

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 quince, se conviene celebrar el presente Contrato de Locación entre el PODER JUDICIAL DE LA PROVINCIA DE RIO NEGRO, CUIT. N° 30-99924029-8, representado en este acto por el Señor Administrador General Subrogante, Cr. Carlos DERBALIAN. D.N.I. N° 16.560.416, con domicilio en Laprida Nro. 292 de la ciudad de Viedma, denominado en adelante "EL LOCATARIO", por una parte y por la otra la firma LANTSCHNER S.A., CUIT N° 30-50221752-2, representada por su Presidente – Sr. Werner Luis LANTSCHNER, L.E. N° 8.490.763, domiciliado en calle Los Pehuenes N° 1.629 de la ciudad de San Carlos de Bariloche, en adelante denominado "EL LOCADOR".

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

PRIMERA: El locador cede en locación al Poder Judicial el inmueble de su propiedad, ubicado en calles Juramento N° 190 y J.J. Paso 167 de la ciudad de San Carlos de Bariloche, Nomenclatura Catastral 19-2D-323-03A, encontrándose conformado por: -Unidad Funcional Nro. 25 -en su totalidad- (Superficie 327,53 m2) ocupa un sector del 3er. y 4to. piso. Se encuentra compuesta por: Dos (2) salas grandes, Diez (10) oficinas, Cinco (5) baños, Una (1) Kitchenette y Un (1) archivo. -Unidad Funcional Nro. 26 (Superficie 197,26 m2) ocupa el sector restante del 4to. piso. Se encuentra compuesta por: Siete (7) oficinas, Un (1) depósito, Tres (3) baños y Una (1) kitchenette. -Unidad Funcional Nro. 27 (Superficie 227,69m2.) - ocupa el 5to. piso. Se encuentra compuesta por: Una (1) mesa de entradas amplia, Siete (7) oficinas, Dos (2) baños y Una (1) kitchenette. -Unidad Funcional Nro. 28 (Superficie 235,76 m2) - ocupa el 6to. piso. Se encuentra compuesta por: Ocho (8) oficinas, Una (1) sala de audiencias , Un (1) archivo, Tres (3) baños y Una (1) kitchenette; siendo el total de la superficie alquilada de 988,24 m2. El inmueble cuenta con ventilación e iluminación natural, calefacción adecuada y con los servicios públicos de agua, gas natural y energía eléctrica debidamente instalados,

con sus medidores independientes, en normal funcionamiento al inicio del presente y con sus respectivos planos aprobados por las Empresas prestadoras de cada uno de los servicios.-

SEGUNDA: El inmueble arrendado será destinado a dependencias judiciales, no pudiendo modificarse su afectación sin previo aviso y consentimiento dado por escrito por el locador.

TERCERA: El presente Contrato regirá a partir del día de de 2.015 y tendrá vigencia por el término de tres (3) años. El locatario tendrá la opción de prorrogar el presente Contrato por otro período adicional de igual duración. Una vez ejercida tal opción las partes podrán acordar los términos de la Cláusula CUARTA, siempre y cuando se den los extremos contemplados en el artículo 75 del Reglamento de Contrataciones de la Provincia -Anexo II al Decreto H N° 1737/98-. En el supuesto de hacer uso de la opción que se describe en esta cláusula, el locatario deberá notificar dicha circunstancia al locador por medio fehaciente con una antelación no menor a los treinta (30) días del vencimiento del presente Contrato.

CUARTA: El precio mensual de la locación se fija en la suma de PESOS SETENTA Y SEIS MIL CUATROCIENTOS CATORCE CON 83/100 (\$ 76.414,83), pagaderos por mes vencido, del 1ro. al 10 de cada mes, con presentación de la factura correspondiente en legal forma en la Administración General de este Poder.

QUINTA: No podrán hacerse ampliaciones, ni mejoras en el edificio sin previa autorización escrita del locador.

SEXTA: El locatario recibe el inmueble con calefacción, nivel lumínico e iluminación natural, ventilación y seguridad adecuada -con todos los elementos de seguridad establecidos por las Aseguradoras de Riesgo de Trabajo (ART.)-, en las condiciones de mantenimiento general, pintura interior y exterior, vidrios, herrajes, cerramientos herméticos, etc. y con los bienes inventariados, todo conforme se detalla en el Acta incorporada como Anexo y que, a esos efectos, se considerará como parte integrante de este Contrato y será suscripta por ambas partes en doble ejemplar.

SÉPTIMA: Durante la vigencia del Contrato, el Poder Judicial se hará cargo de los costos que se generen por mantenimiento en concepto de pintura interior, desinfección, vidrios,

puertas, ventanas, cortinas, servicios sanitarios, canillas, calefacción, etc., excluyéndose las averías en las instalaciones (cañerías) de agua, gas y electricidad, la pintura externa y la infraestructura general del edificio, las que estarán a cargo de los locadores.

OCTAVA: El locatario 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.

NOVENA: 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 del locatario.

DÉCIMA: Los impuestos nacionales, provinciales y las tasas y contribuciones retributivas municipales (alumbrado, limpieza, recolección de residuos, etc.) estarán a cargo del locador y los servicios públicos (agua, gas, energía eléctrica, teléfono) a cargo del locatario.

DÉCIMA PRIMERA: El locatario podrá rescindir el presente Contrato, notificando tal decisión a los locadores, por medio fehaciente, con una antelación mínima de treinta (30) días corridos a la fecha de rescisión, sin que ello origine derecho ni indemnización alguna a favor del locador por tal causa.

DECIMA SEGUNDA: El presente Contrato es intransferible. Queda prohibido al locatario toda forma de cesión y/o sublocación del inmueble, ya sea en forma total o parcial, sin el previo consentimiento por escrito del locador. El incumplimiento de la obligación descrita en esta cláusula autorizará al locador a solicitar la rescisión del Contrato.

DÉCIMA TERCERA: El sellado del original y copias será repuesto en la proporción correspondiente por el locador, debiendo entregar al locatario original y copias debidamente firmadas y selladas.

DÉCIMA CUARTA: Para todas las controversias que pudieran originarse a consecuencia de este Contrato, ambas partes firmantes acuerdan convenir y aceptar la competencia de los Tribunales Ordinarios de la Primera Circunscripción Judicial de la Provincia de Río Negro, con asiento en la ciudad de Viedma, renunciando en este acto a cualquier otro

fuego y jurisdicción.

DÉCIMA QUINTA: Las dudas o controversias que se presenten sobre cuestiones de interpretación o ejecución del presente contrato serán resueltas de acuerdo a la Ley H N° 3.186 y sus modificatorias; el Reglamento de Contrataciones de la Provincia – Anexo II al Decreto H N° 1737/1998- y sus normas concordantes y complementarias; los términos del Pliego de Bases y Condiciones de la Contratación, las especificaciones técnicas, la oferta adjudicada, la Ley A N° 2.938 de Procedimiento Administrativo y sus modificatorias; los principios específicos de la contratación administrativa y los principios generales del derecho administrativo; en ese orden de prelación.

DÉCIMA SEXTA: EL LOCADOR contará con plazo hasta el 31 de diciembre de 2015 para verificar los trabajos realizados respecto a las filtraciones y el pintado del cielorraso, a su vez se debe realizar los sellados indicados y el recambio de los radiadores que se encuentran con fallas. En caso que EL LOCADOR no cumpla con la realización de las obras descriptas precedentemente en tiempo y forma, éstas serán realizadas por el Poder Judicial a costa del locador, previéndose para ello, oportunamente, el modo en que se hará efectiva la compensación económica surgida de tal circunstancia.-

DÉCIMA SEPTIMA: A todos los efectos legales, inclusive notificaciones de cualquier índole, las partes fijan los domicilios legales mencionados en el inicio del presente.

DÉCIMA OCTAVA: 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 antes indicados.-