

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTICIA DE LA PROVINCIA DE RIO NEGRO

RESOLUCIÓN N° 448 /2021

Viedma, 20 de julio de 2021.

VISTO

El expediente N° A/CM/0716/21 del Registro de la Administración General del Poder Judicial, la Ley H N° 3186, el Reglamento de Contrataciones de la Provincia (Anexo II al Decreto H N° 1737/98, sustituido por el Decreto N° 123/19 y sus modificatorias) y la Disposición N° 525/21 AG, y

CONSIDERANDO:

Que por el mencionado expediente se tramita la Licitación Pública N° 025/21 tendiente a la LOCACIÓN DE UN INMUEBLE DESTINADO A LAS UNIDADES PROCESALES DEL FUERO DE FAMILIA DE LA CIUDAD DE SAN CARLOS DE BARILOCHE.

Que tal procedimiento encuentra fundamento en el vencimiento de la prórroga del contrato que este Poder mantiene con la Sra. Cristina Gonzalez por un inmueble de su propiedad, ubicado en calles Angel Gallardo y Rivadavia de la ciudad de San Carlos de Bariloche, el cual opera el día 23/11/2021.

Que el Área de Infraestructura y Arquitectura determinó el programa de necesidades edilicias con detalle de las características mínimas y superficie del inmueble a locar, con una superficie total de aproximadamente 860 m², para el correcto funcionamiento (fs. 07/07 vta.).

Que el costo estimado de la contratación por el término de treinta y seis (36) meses asciende a la suma total de PESOS TRECE MILLONES QUINIENTOS DOS MIL QUINIENTOS OCHENTA Y CUATRO CON 80/100 (\$ 13.502.584,80).

Que los valores se establecieron conforme al promedio resultante entre lo informado por el Dpto. de Cómputos y Presupuestos del Ministerio de Obras y Servicios Públicos de la Provincia de Río Negro mediante Nota N° 81/21 (fs. 09) y el valor por m² del contrato actual (Expte. N° A/CM/0110/15) al que se le aplicó un incremento del treinta por ciento (30%) lo que arroja un valor promedio por m² de PESOS CUATROCIENTOS TREINTA Y SEIS CON 13/100 (\$ 436,13), conforme cuadro de fs. 10.

Que a fs. 11/11 vta. tomó intervención la Dirección de Compras, Ventas y Contrataciones del Poder Judicial elaborando el informe técnico correspondiente en el marco de lo establecido en el artículo 12, incisos a), b) y c) del Reglamento de Contrataciones de la Provincia.

Que a tenor de lo dispuesto por el artículo 87 de la Ley H N° 3186 de Administración

Financiera y Control del Sector Público Provincial y acorde a los montos establecidos por Disposición N° 525/21 AG, resulta menester efectuar el correspondiente llamado a Licitación Pública.

Que a fs. 27/29 la Dirección de Asesoramiento Técnico Legal del Poder Judicial, ha tomado la intervención que le compete.

Que el presente acto se dicta de acuerdo a las facultades establecidas por el artículo 44, inc. b) de la Ley N° 5190.

Por ello:

LA PRESIDENCIA DEL SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTICIA

RESUELVE:

Artículo 1°.- Disponer el llamado a Licitación Pública N° 025/21 para la LOCACIÓN DE UN INMUEBLE DESTINADO A LAS UNIDADES PROCESALES DEL FUERO DE FAMILIA DE LA CIUDAD DE SAN CARLOS DE BARILOCHE.

Artículo 2°.- Aprobar el Pliego de Bases y Condiciones que como Anexo I forma parte de la presente Resolución.

Artículo 3°.- Autorizar la publicación en el sitio web del Poder Judicial y en el Boletín Oficial de la Provincia.

Artículo 4°.- Determinar, a efectos de dictaminar sobre la conveniencia de las ofertas presentadas, que la Comisión de Preadjudicaciones estará integrada por la Administradora General, el Contador General, la Directora de Compras, Ventas y Contrataciones, y personal técnico que se estime conveniente.

Artículo 5°.- Registrar, comunicar, tomar razón y oportunamente archivar.

Firmantes:

APCARIÁN - Presidente STJ.

ZAPPALA CAILOTTO - Administradora General Subrogante.



ANEXO I DE LA RESOLUCIÓN N° _____/21
LICITACIÓN PÚBLICA NRO. 025/21
EXPTE. NRO. A/CM/0716/21
PLIEGO DE BASES Y CONDICIONES GENERALES Y PARTICULARES

CONDICIONES GENERALES

- 1 - El oferente deberá dar estricto cumplimiento a la Resolución Nro. 3419 texto ordenado y unificado por Resolución AFIP Nro. 1415/03 en materia de facturación registración, en virtud de encontrarse en vigencia la Ley Nro. 24769 – Régimen Tributario – y sus modificatorias. A tal efecto, deberá acompañarse constancia de inscripción en AFIP.

- 2 - Todo oferente deberá estar inscripto en el Registro de Proveedores del Poder Judicial (Acordada Nro. 27/17). Como excepción serán consideradas las ofertas de aquellos que, a la fecha de apertura, tengan en trámite su pedido de inscripción o que no teniéndolo, soliciten su inscripción dentro de las cuarenta y ocho (48) horas de concretadas sus ofertas, siempre que antes de la preadjudicación hayan obtenido su inscripción definitiva en la sección correspondiente al tipo de contratación de que se trate (artículo 3ro. de la Acordada Nro. 27/17).

- 3 - La presentación del pliego significa la aceptación de la Jurisdicción y Competencia de los Tribunales Ordinarios de la Primera Circunscripción Judicial, con asiento de funciones en la ciudad de Viedma, renunciando a cualquier otro fuero o jurisdicción.

- 4 - La relación contractual se registrará por: los principios contemplados en la Constitución, la Ley Provincial H N° 3.186 de Administración Financiera y Control del Sector Público Provincial y su reglamentación, las especificaciones técnicas, el presente Pliego de Bases y Condiciones, los principios rectores y específicos de la contratación administrativa y los principios generales de derecho administrativo.

- 5 - Rigen para la presente licitación las especificaciones contenidas en la Ley Provincial B Nro. 4187 en relación al orden de preferencia en la adjudicación establecida en los artículos 4° y 5° de la mencionada Ley.

- 6 - Conforme a lo establecido en el artículo 3° de la Ley I Nro. 4798 y de no encontrarse suspendida su exigibilidad, se deberá presentar al momento de la apertura de sobres o recepción de ofertas **CERTIFICADO DE LIBRE DEUDA** extendido por la Agencia de Recaudación Tributaria de la Provincia.

Firma y Aclaración del Oferente



7 - El Oferente deberá presentar al momento de la apertura de sobres o recepción de ofertas una Declaración Jurada de que él, sus socios, gerentes, empleados etc., no se encuentran comprendidos en las incompatibilidades establecidas en el Art. 19 y concordantes de la Ley L Nro. 3550 de Etica e Idoneidad de la Función Pública.

8 - Con posterioridad a la presentación de las ofertas, y previo a la intervención de admisibilidad formal en los términos del artículo 74 del Anexo II del Decreto H N° 1737/98, sustituido por el Decreto Nro. 123/19 y sus modificatorios, en cumplimiento de lo previsto por la Ley D N° 3475, la Administración General certificará que los oferentes no se encuentren incluidos en el Registro de Deudores Alimentarios, de acuerdo al último listado, altas y bajas publicados en el Boletín Oficial de la Provincia de Río Negro. De tratarse de sociedades la certificación se realizará sobre el representante legal. A tal efecto deberá presentarse documentación actualizada que contenga los nombres de las personas que ocupan dichos cargos. Dicha certificación deberá ser actualizada, con posterioridad a la intervención de la Comisión de Preadjudicaciones con relación al posible adjudicatario. En caso de encontrarse comprendido en dicho listado, se procederá a rechazar la oferta completa.

CLÁUSULAS PARTICULARES

I- LUGAR DE PRESENTACIÓN DE LAS OFERTAS: Administración General del Poder Judicial, sita en Laprida Nro. 292- VIEDMA (R.N.), antes de la hora de apertura -

II - FORMA DE PRESENTACIÓN DE LAS OFERTAS: Las ofertas deberán presentarse dentro de un sobre cerrado, con membrete del oferente, indicando la contratación a la que corresponde, más el lugar, día y hora de apertura.

La Propuesta de Cotización -Anexo I del Pliego- podrá presentarse acompañada del Pliego de Bases y Condiciones Generales y Particulares descargado del sitio web del Poder Judicial www.jusrionegro.gov.ar, el que estará firmado digitalmente y en formato PDF, conjuntamente con la declaración Jurada que como Anexo III integra el presente Pliego.

En el supuesto de que solo se presente la Oferta de Cotización -Anexo I-, deberá acompañarse la Declaración Jurada que como Anexo IV integra el presente Pliego.

a) La propuesta deberá formularse en la Planilla denominada "ANEXO I" que forma parte del presente Pliego, donde se consignarán importes en números y letras.

b) El sobre deberá contener además, el sellado de Ley, la Garantía requerida y toda otra documentación solicitada en el presente Pliego.

c) Los importes se consignarán en PESOS con IVA incluido a consumidor final.

Firma y Aclaración del Oferente



d) Cuando se invoque la representación de una persona humana deberá acreditarse tal personería en debida forma. Cuando se invoque el uso de una firma social, se deberá acreditar la existencia de la sociedad, acompañándose el contrato respectivo o copia certificada por Escribano Público o autoridad administrativa, conjuntamente con el instrumento que habilita el uso de la firma social en calidad de director, gerente o apoderado. Si se tratare de sociedades simples (Sección IV, Ley General de Sociedades, cfr. modificación introducida por el Código Civil y Comercial de la Nación) la representación de las mismas será asumida por cualquiera de los socios -debiendo acompañar copia certificada del contrato social- o a través de mandatario en cuyo caso deberá ser acreditado. Se exceptúa del cumplimiento de este requisito a aquellas firmas que se encuentren inscriptas, con el legajo debidamente actualizado en el Registro de Proveedores del Poder Judicial.

III - LUGAR Y FECHA DE APERTURA DE LAS OFERTAS: Administración General del Poder Judicial, sito en calle Laprida 292-VIEDMA (R.N.), el día de de 2021 a las 11:00 HORAS.-

IV - OBJETO: LOCACIÓN DE UN INMUEBLE DESTINADO A LAS UNIDADES PROCESALES DEL FUERO DE FAMILIA DE LA CIUDAD DE SAN CARLOS DE BARILOCHE, conforme lo solicitado en el Pliego de Bases y Condiciones y sus Anexos Complementarios.-

V - ESPECIFICACIONES: Conforme renglones, cantidades y descripción detallada en los Anexos I y II del presente Pliego de Bases y Condiciones.-

VI - DESTINO: Asiento de las Unidades Procesales del Fuero de Familia de la ciudad de San Carlos de Bariloche.-

VII - COSTO ESTIMADO: PESOS TRECE MILLONES QUINIENTOS DOS MIL QUINIENTOS OCHENTA Y CUATRO CON 80/100 (\$ 13.502.584,80), por treinta y seis (36) meses.-

VIII- ESPECIFICACIONES GENERALES DE LA ETAPA DE PREADJUDICACIÓN:

1. El Poder Judicial se reserva el derecho de preadjudicar o no, de acuerdo al siguiente criterio:
 - a) La funcionalidad y característica que presente el inmueble ofertado.-
 - b) El oferente deberá poner a disposición del Poder Judicial el inmueble ofertado a efectos de evaluar el mismo a los fines de la elaboración de un informe.-
 - c) Teniendo en cuenta el objeto de la licitación, es decir la locación de UN (1) INMUEBLE, el Poder Judicial evaluará las ofertas recibidas en base a la conveniencia y flexibilidad de adaptación del inmueble ofrecido a las necesidades del servicio de justicia y adjudicará sólo la opción cuya oferta considere más adecuada a ese propósito.

Firma y Aclaración del Oferente



2. La Comisión de Preadjudicaciones, en base al informe exigido en el punto 1. b) de la presente Cláusula, podrá solicitar al/los oferente/s que preste/n conformidad, dentro del plazo que estime conveniente, al rediseño, readecuación o mejor distribución de las instalaciones de servicios y/o de los ambientes existentes, pudiendo incluso solicitar, de ser necesario, la construcción de nuevos sectores, todo ello con el fin de lograr la adecuada funcionalidad del inmueble ofrecido.

Independientemente de quién realice las obras -el locador o el locatario según el caso- aquellas que correspondan a las instalaciones de agua, gas y electricidad estarán siempre a cargo del locador, sin perjuicio de las demás obras de carácter estructural que deban realizarse en la infraestructura existente, las cuales también estarán a cargo del locador. En todos estos casos cuando la obra sea realizada por el locatario por cuenta y cargo del locador se acordará con este último la forma en que abonará al primero el costo de la obra.

3. El Poder Judicial no reconocerá gastos adicionales y/o comisiones a las inmobiliarias que se presenten como oferentes en la presente Licitación, quienes deberán presentar un poder que acredite la autorización del propietario del inmueble para actuar en su nombre y representación.-

4. El inmueble ofrecido deberá contar con todos los elementos de Seguridad establecidos por la Aseguradora de Riesgos del Trabajo o la posibilidad de permitir su cumplimiento, a saber:

a) **Instalación eléctrica:** La instalación eléctrica del inmueble deberá contar con la debida conexión a la línea municipal, tablero/s eléctricos identificados con su respectiva señalética, llave/s termomagnética/s, disyuntor/es diferencial/es acordes en calidad y cantidad a la instalación eléctrica requerida para ese inmueble, más el correspondiente sistema de puesta a tierra compuesto por cable y jabalina conectado a la totalidad de la instalación. Tanto el cableado como las protecciones eléctricas deben cumplir con la Reglamentación para la ejecución de instalaciones eléctricas en inmuebles, establecidas por la AEA (Asociación Electromecánica Argentina) y deberá contar preferentemente con medidor trifásico.-

b) **Gas:** La instalación de gas (cañerías, artefactos, etc.) deberá poseer un informe de hermeticidad y certificación firmada por un instalador (gasista) matriculado. Dicha certificación tendrá un listado de la totalidad de artefactos en condiciones de utilizar y los artefactos obsoletos, con sus respectivas características técnicas.

c) **Salidas de Emergencia:** En el caso de edificios donde algún punto del inmueble posea más de 40 metros medidos a través de la línea de libre trayectoria, o su ocupación sea mayor a 300 personas, deberá contar con una entrada principal y una salida de emergencia con comunicación a espacios públicos abiertos o espacios seguros.-

Las salidas de emergencias deberán abrir en sentido de evacuación (hacia fuera), poseer doble barral antipánico (a nivel de manos y pies), con iluminación de emergencia y cartelería (SALIDA DE EMERGENCIA).-

d) **Salidas comunes:** Los accesos/egresos comunes deben estar señalizados (SALIDA) e iluminados con luces de emergencias.-

Firma y Aclaración del Oferente



- e) **Escaleras interiores:** Todos los tramos de escaleras deberán tener pasamanos, por lo menos en uno de sus lados (siempre priorizando el lado con caída al vacío). El primer y último escalón deben estar señalizados y en caso de superficies poco adherentes deberá poseer cinta antideslizante en cada escalón.-
- f) **Extintores:** Corresponderá al propietario proveer al inmueble de un extintor ABC de 5 Kg por cada 200 m².
- g) **Accesibilidad:** Tanto los accesos a los edificios, como los cambios de niveles en una misma planta deben preferentemente estar salvados con rampas de modo de facilitar el desplazamiento de personas con movilidad reducida.-
5. Los impuestos nacionales, provinciales, tasas y contribuciones retributivas municipales, estarán a cargo del LOCADOR y los servicios públicos a cargo del LOCATARIO.-
6. En caso de existir expensas, serán por cuenta exclusiva del Locador.-
7. En caso de que el inmueble ofrecido cuente con uno o más ascensores, el adjudicatario deberá presentar la constancia del servicio de mantenimiento mensual, expedida por parte de la empresa contratada para tal fin, conforme lo estipule la Reglamentación Municipal vigente y los demás recaudos que establezca la Ley S N° 3029 como así también a la Circular Nro. 01/18 AG.-
8. El inmueble deberá contar preferentemente con línea telefónica.-

IX - DOCUMENTACIÓN A PRESENTAR CON LA OFERTA:

- a) Los oferentes deberán presentar FOTOCOPIA AUTENTICADA DE TÍTULO DE PROPIEDAD Y FOTOCOPIA AUTENTICADA DE PLANOS.
- b) Deberá presentar constancias de inscripción en AFIP e Ingresos Brutos el propietario del inmueble y, de corresponder, la firma o titular de la inmobiliaria o representante legal, ello siempre que el inmueble ofertado esté administrado por una inmobiliaria o por un apoderado con facultades para emitir el correspondiente recibo de pago. En el caso de que el inmueble se encuentre en condominio y cada condómino ejerza la administración de su parte indivisa, todos ellos deberán presentar constancias de inscripción en los mencionados tributos.
- c) En el supuesto de que el propietario se encontrare representado por una inmobiliaria o por un apoderado con facultades para facturar, éstos deberán acompañar la Declaración Jurada de la Ley L Nro. 3550 y el Certificado Único de Libre Deuda -Ley I Nro. 4798-, ello sin perjuicio del cumplimiento por parte de los propietarios de los extremos de los puntos 6 y 7 de las Condiciones Generales.
- d) El oferente podrá presentar memoria descriptiva del inmueble.
- e) Se deberá presentar un informe de hermeticidad y certificación firmada por un instalador (gasista) matriculado.-

X - MANTENIMIENTO DE LA OFERTA: Cuarenta y cinco (45) días hábiles de la fecha de apertura.-

Firma y Aclaración del Oferente



XI - SELLADO DEL PLIEGO: El sellado Provincial del Pliego es de \$ 1.675,00 o bien la suma que la Agencia de Recaudación Tributaria de la Provincia de Río Negro determine al momento de realizar el pago. La constancia que acredita el Sellado del Pliego deberá constar en la oferta al momento de la apertura. A los efectos de evacuar las consultas vinculadas a la forma y modalidad del pago del impuesto de sellos provincial aplicable al pliego licitatorio se podrá recurrir a los siguientes canales:

- Sitio web: www.agencia.rionegro.gov.ar
- Correo electrónico: consultaexterna@agencia.rionegro.gov.ar
- Teléfono: 0800-222-3278

XII - GARANTÍA DE MANTENIMIENTO DE LA OFERTA: La garantía de la oferta se podrá constituir mediante **pagaré** por el 1 % del monto cotizado, que se presentará con la cláusula "sin protesto" y el **sellado de Ley** correspondiente. Dicha garantía también podrá ser constituida mediante un depósito en efectivo por el 1% del monto cotizado en la Cuenta Corriente Oficial Fondos de Terceros Poder Judicial Nro. 900001655, acompañando el comprobante del depósito, cheque certificado, giro postal o bancario, fianza bancaria o seguro de caución (Artículo 88 del Reglamento de Contrataciones de la Provincia – Anexo II al Decreto H Nro. 1737/1998, sustituido por el Decreto Nro. 123/19 y sus modificatorios).

En relación al seguro de caución se encuentra vigente la Ley Nro. 5281, por cuyo artículo 1ro. se establece que *"La totalidad de los seguros exigidos en el marco de contrataciones que lleve a cabo el Estado Provincial, como sujeto contratante, deberán ser adquiridos a la empresa Horizonte Compañía Argentina de Seguros Generales S.A."*.

- a) Si el oferente formulara dos o más propuestas, el monto de la garantía se calculará teniendo en cuenta la propuesta de mayor importe.
- b) La garantía de oferta será devuelta a los proponentes que no resulten adjudicatarios una vez aprobado el presente llamado.
- c) La garantía presentada por el adjudicatario será devuelta una vez producido el vencimiento del plazo de contrato inicialmente concertado o de su prórroga, según corresponda.

XIII - GARANTÍA DE CUMPLIMIENTO DE CONTRATO: Dentro de los ocho (8) días de notificada la Orden de Compra y el acto administrativo que dispone la adjudicación las garantías constituidas según la cláusula anterior deberán ampliarse hasta integrar el 10% del total del monto adjudicado.

XIV - PLAZO DE ENTREGA: Dentro de los treinta (30) días de notificada la adjudicación. De hacerse uso de la cláusula prevista en el punto VIII 2, podrá establecerse un plazo diferente.

XV - PLAZO DEL CONTRATO: Treinta y seis (36) meses. El locatario tendrá la opción de prorrogar el

Firma y Aclaración del Oferente



contrato que como Anexo II forma parte del presente Pliego, por otro período de igual duración.-

XVI - CLÁUSULA DE RESCISIÓN DEL CONTRATO: El Poder Judicial podrá rescindir el contrato sin indemnización alguna en favor del LOCADOR, debiendo comunicar tal decisión, con una antelación mínima de treinta (30) días corridos.

XVII - LUGAR DE PRESENTACIÓN DE LAS FACTURAS: En la Administración General del Poder Judicial, sita en calle Laprida Nro. 292 de la ciudad de Viedma, Provincia de Río Negro.-

XVIII - CONDICIONES DE PAGO: El pago se efectuará en forma mensual, por mes vencido, dentro de los diez (10) días hábiles a contar desde la recepción de la factura, en la Administración General, conforme Cláusula Cuarta del modelo de Contrato que como Anexo II forma parte del presente Pliego.

XIX - MORA: Los casos de mora en el cumplimiento de la provisión, previa intimación y constitución en mora, se sancionarán con multa del uno por ciento (1%) del monto del contrato por cada cinco (5) días corridos de mora, que será aplicada por la autoridad competente para contratar; conforme lo establecido en el artículo 112° del Reglamento de Contrataciones de la Provincia – Anexo II al Decreto H Nro. 1737/98, sustituido por el Decreto Nro. 123/19 y sus modificatorias.-

XX: NOTIFICACIONES: Se establece que las intimaciones o cualquier tipo de notificaciones que el PODER JUDICIAL deba efectuar, podrá efectivizarlas por correo electrónico y se considerará notificado de manera fehaciente al día siguiente de remitido el correo electrónico a la casilla denunciada por el oferente en la Cláusula XXI.

XXI- DATOS DEL OFERENTE:

RAZON SOCIAL: _____

DOMICILIO COMERCIAL: _____ CIUDAD: _____

DOMICILIO LEGAL EN RÍO NEGRO: _____ CIUDAD: _____

REG. PROVEEDORES PODER JUDICIAL: Si ____ No ____ En trámite ____

Nro. DE CUIT: _____

Correo Electrónico: _____

TELÉFONO: _____

Firma y Aclaración del Oferente



**LICITACIÓN PÚBLICA Nro. 025/21 – Expte. Nro. A/CM/0716/21
ANEXO I DEL PLIEGO DE BASES Y CONDICIONES**

Reng.	DESCRIPCION	PRECIO MENSUAL	PRECIO TOTAL POR 36 MESES
ÚNICO	<p>Locación de un inmueble destinado a las Unidades Procesales del Fuero de Familia de la ciudad de San Carlos de Bariloche, conforme a las características técnicas y a las obligaciones establecidas en el modelo de contrato que como Anexo II integra el presente Pliego y con las siguientes características mínimas, o la flexibilidad suficiente para dar asiento a:</p>	\$ _____	\$ _____

* Una (1) Mesa de Entradas OTIF,

* Un (1) Archivo OTIF,

* Una (1) Unidad Administrativa OTIF,

* Una (1) Directora OTIF,

* Tres (3) Despacho Juez,

* Un (1) Despacho Secretaria,

* Tres (3) Unidades Procesales,

* Dos (2) Oficinas ETI,

* Dos (2) Salas Entrevistas ETI,

* Dos (2) Salas Audiencia Tipo 1,

* Una (1) Sala Audiencias Tipo 2,

* Un (1) Archivo General,

* Dos (2) Baños Personal,

* Un (1) Depósito,

* Un (1) Office,

* Un (1) Baño Público.

- Deberá tener buena iluminación y ventilación, y cumplir con las condiciones de accesibilidad.

- **Subtotal: 690 m²**

- **Circulaciones y muros 25%: 172,5 m²**

TOTAL DE M2 APROXIMADOS DEL INMUEBLE: 860 m2.

Firma y Aclaración del Oferente



NOMBRE DEL PROPIETARIO DEL INMUEBLE OFRECIDO: _____

DOMICILIO DEL INMUEBLE OFERTADO: _____

DENOMINACIÓN CATASTRAL DEL INMUEBLE: _____

METROS CUADRADOS OFERTADOS: _____

IMPORTE TOTAL POR 36 MESES EN PESOS CON IVA INCLUIDO \$ _____

El importe total cotizado asciende a la suma de PESOS (en letras). _____
(\$ _____).

Firma y Aclaración del Oferente

ANEXO II DEL PLIEGO DE BASES Y CONDICIONES

MODELO DE CONTRATO DE LOCACIÓN

- - - -En la ciudad de Viedma, capital de la Provincia de Río Negro, a los ____ días del mes de _____ del año dos mil veintiuno, se conviene celebrar el presente Contrato de Locación entre el PODER JUDICIAL DE LA PROVINCIA DE RÍO NEGRO, CUIT Nro. 30-99924029-8, representado en este acto por la Sra. Administradora General del Poder Judicial, Cra. Andrea Edelweiss Telleriarte, -DNI Nro. 17.161.530-, con domicilio en calle Laprida Nro. 292 de la ciudad de Viedma, Provincia de Río Negro, denominado en adelante "EL PODER JUDICIAL", por una parte y, por la otra, el señor/a _____, DNI Nro. _____, CUIT Nro. _____, con domicilio en calle _____ de la ciudad de _____, en adelante denominado "EL LOCADOR".

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

CLÁUSULA PRIMERA:

EL LOCADOR cede en locación al Poder Judicial el inmueble ubicado en la calle _____ Nro. _____ de la ciudad de _____, identificado catastralmente como _____. El mismo se encuentra conformado por _____ (____) Plantas, compuestas de: _____ (____) oficinas, _____ (____) cocinas, _____ (____), baños, _____ (____). 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 _____ m2.-----

CLÁUSULA SEGUNDA:

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

CLÁUSULA TERCERA:

El presente Contrato regirá a partir de la firma del Acta de Entrega de Llaves y tendrá vigencia por el término de treinta y seis (36) meses, prorrogable a opción de EL PODER JUDICIAL, por otro período adicional de igual duración. En el supuesto de hacer uso de la opción que se describe en esta cláusula, EL PODER JUDICIAL deberá notificar dicha circunstancia a EL LOCADOR por medio fehaciente con una antelación no menor a los treinta (30) días del vencimiento del plazo originalmente concertado para la locación. Una vez

ejercida tal opción las partes podrán acordar modificar el canon locativo siempre y cuando se den los extremos contemplados en el artículo 95° del Reglamento de Contrataciones de la Provincia -Anexo II al Decreto H Nro. 1737/98- sustituido por el Decreto Nro. 123/19 y sus modificatorias, y en la medida de su razonabilidad.-----

CLÁUSULA CUARTA:

El canon mensual de la locación del inmueble referido en la Cláusula PRIMERA se fija en la suma de PESOS _____ CON ___/100 (\$ _____) IVA INCLUIDO, pagaderos por mes vencido, con presentación de la factura correspondiente en legal forma en la Gerencia Administrativa de la Tercera Circunscripción Judicial o podrán ser enviadas directamente a la casilla de correo electrónico certificaciones@jusrionegro.gov.ar

El pago se efectuará en forma mensual, dentro de los diez (10) días hábiles a contar desde la recepción de la factura, en la Administración General y, de corresponder, la constancia exigida en la Cláusula Décima Segunda.-----

CLÁUSULA QUINTA:

EL PODER JUDICIAL recibe el inmueble con calefacción, nivel lumínico e iluminación natural, ventilación y seguridad adecuada, en las condiciones de mantenimiento general, pintura interior y exterior, vidrios, herrajes, cerramientos herméticos, etc. y con los bienes inventariados.-----

CLÁUSULA SEXTA:

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

CLÁUSULA SÉPTIMA:

La Gerente Administrativa de la Tercera Circunscripción Judicial, el Personal Técnico perteneciente al Área de Infraestructura y Arquitectura o quien ésta designe y EL LOCADOR, procederán a suscribir el Acta de Entrega de Llaves -en dos (2) ejemplares-, en la cual se dejará constancia del estado del inmueble y que el mismo se recibe con las condiciones mínimas de habitabilidad y seguridad que permiten su ocupación por parte de EL PODER JUDICIAL.-----

CLÁUSULA OCTAVA:

Una vez ocupado el inmueble, durante la vigencia de la locación, EL PODER JUDICIAL se hará cargo de los costos que se generen por mantenimiento en concepto de pintura interior, desinfección, vidrios, puertas, ventanas, cortinas, etc., siempre que se deba a fallas o desgaste propio de su uso y el envejecimiento natural, y no de una falla o vicio constructivo; excluyéndose la pintura exterior, las averías en las instalaciones (cañerías) de agua, gas y

electricidad, y la infraestructura general del edificio, las que estarán a cargo de EL LOCADOR.

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

CLÁUSULA 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.-----

CLÁUSULA 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.-----

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMERA:

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

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA (En caso de que el inmueble posea ascensor)

Durante la vigencia del Contrato, la conservación, control, mantenimiento, asistencia técnica y atención de las instalaciones, equipos y maquinarias de todos los sistemas mecánicos de elevación de personas y/o cargas, estarán a cargo de EL LOCADOR, conforme lo establecido en la Ley Provincial S Nro. 3029, en la Ordenanza Municipal pertinente y en la Circular Nro. 01/18 AG. EL LOCADOR deberá presentar -conjuntamente con la factura- la constancia del servicio de mantenimiento mensual, expedida por parte de la empresa contratada para tal fin, conforme lo estipule la Reglamentación Municipal vigente y la mencionada Ley.-----

CLÁUSULA DÉCIMA TERCERA (En caso de que el inmueble posea ascensor)

EL LOCADOR deberá contactarse con la Gerente Administrativa de la Tercera Circunscripción Judicial y ésta, por intermedio del Jefe de Mantenimiento o titular del Organismo, coordinará un turno para realizar el servicio de mantenimiento. El proveedor contratado por EL LOCADOR, deberá concurrir en el día y horario establecido y entregar la planilla itemizada al Jefe de Mantenimiento o a quien éste designe.

El proveedor contratado por EL LOCADOR, está obligado a dar cumplimiento al Protocolo de Salubridad (Emergencia Sanitaria COVID-19), como así también dar estricto cumplimiento a todo Protocolo o Procedimiento aprobado por este Poder Judicial como por ejemplo el

Protocolo de Salubridad confeccionado para desarrollar actividades en contexto de pandemia. La Gerente Administrativa será la encargada de remitir la planilla itemizada escaneada vía mail con firma digital, conjuntamente en caso de corresponder, con la respectiva factura mensual a la Subdirección de Contrataciones de Bienes y Servicios.-----

CLÁUSULA DÉCIMA CUARTA:

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

EL PODER JUDICIAL utilizará los siguientes correos electrónicos: Gerencia Administrativa de la Tercera Circunscripción Judicial: sfernandez@jusrionegro.gov.ar; Subdirección de Contrataciones de Bienes y Servicios: cantipan@jusrionegro.gov.ar y certificaciones@jusrionegro.gov.ar

y EL LOCADOR la casilla de mail:@..... -----

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA:

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

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA:

EL PODER JUDICIAL podrá, sin causa alguna, rescindir el presente contrato aún cuando medie principio de ejecución, con la única exigencia de comunicarlo de manera fehaciente a la otra parte con treinta (30) días corridos de antelación, sin que ello genere derecho a indemnización alguna.-----

CLÁUSULA DÉCIMA SÉPTIMA:

En caso de que EL LOCADOR no cumpla eficientemente con las obligaciones establecidas en algunas de las prestaciones encomendadas, se procederá a intimarlo y constituirlo en mora, dicho incumplimiento será sancionado con multa del uno por ciento (1%) del monto total del contrato, por cada cinco (5) días de mora, que será aplicada por la autoridad competente para contratar (Art. 112° del Reglamento de Contrataciones Anexo II al Decreto H Nro. 1737/98,

sustituido por el Decreto N° 123/19 y sus modificatorias).

En caso de continuar con el incumplimiento y acreditada falta grave de EL LOCADOR, previa interpelación fehaciente, en plazo y bajo apercibimiento y luego de agotadas todas las instancias para el cumplimiento de contrato, EL PODER JUDICIAL podrá aplicar, gradualmente, sanciones de multas de hasta el quince por ciento (15%) del monto del contrato, a cuyo vencimiento devengarán los intereses correspondientes.

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

CLÁUSULA DÉCIMA OCTAVA:

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 NOVENA:

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

CLÁUSULA VIGÉSIMA:

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

CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMERA:

A todos los efectos derivados del presente contrato las partes constituyen domicilio legal en los establecidos en el encabezamiento del presente contrato y acuerdan someterse a la jurisdicción y competencia de los Tribunales Ordinarios de la Primera Circunscripción Judicial de la Provincia de Río Negro, con asiento en la ciudad de Viedma, renunciando expresamente a cualquier otro fuero o jurisdicción. -----