

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTICIA DE LA PROVINCIA DE RÍO NEGRO

RESOLUCIÓN N° 10 /2022

VIEDMA, 25 de Enero de 2022.

VISTO:

El expediente N° A/CM/1029/21, de la Administración General del Poder Judicial, la Ley H N° 3186 y 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 Resolución N° 683/2021 Pdte.STJ, y

CONSIDERANDO:

Que mediante el mencionado expediente tramita la Licitación Pública N° 030/21 tendiente a la locación de un inmueble destinado a organismos varios de la localidad de El Bolsón.

Que por Resolución N° 683/2021 Pdte.STJ, se aprobó el mencionado procedimiento licitatorio (fs. 61/73).

Que a fs. 75 y 85 corren glosadas, respectivamente, la constancia de publicación en la página web del Poder Judicial y en el Boletín Oficial de la Provincia.

Que a fs. 78 obra la Nota N° 1132/2021-M, por la cual se remitieron las invitaciones pertinentes a posibles interesados mediante correo electrónico -fs. 76/77-, constando a fs. 79/80 y 86/89 las confirmaciones de recepción de seis (6) proveedores del rubro.

Que a fs. 142 obra el Acta de Apertura de sobres en la cual consta que el día 2 de noviembre del año 2021 se recibió una (1) única oferta perteneciente a la firma Alcar S.R.L., quien ofertó por cada una de las opciones N° 1 y 2 del renglón un importe de PESOS DIEZ MILLONES SETECIENTOS VEINTICUATRO MIL TRESCIENTOS TRECE CON 00/100 (\$10.724.313,00) por opción -fs. 113/152-.

Que a fs. 147/150 y 151/153vta. constan los informes de razonabilidad y habitabilidad elaborados en fecha 05/11/2021 y 11/11/2021, por los Funcionarios del Área de Infraestructura y Arquitectura en orden al artículo 73 del Reglamento de Contrataciones de la Provincia, por los cuales se concluyó, respectivamente, que los valores ofertados no resultaban razonables y que el inmueble cumple con las condiciones mínimas de habitabilidad.

Que por Nota N° 1430/21, remitida vía electrónica -fs. 168/169-, se solicitó a la firma Alcar S.R.L. tenga a bien ofrecer una rebaja sobre el monto inicialmente cotizado, extremo consentido por dicha proponente conforme surge de la constancia de fs. 170.

Que del informe técnico de razonabilidad de fecha 20/12/2021, elaborado por el Funcionario de Cálculo y Mayores Gastos del Área de Infraestructura y Arquitectura, surge que la oferta mejorada de la firma Alcar S.R.L. es razonable -fs. 175/180-.

Que por Dictamen DAL N° 1233/21, anejo a fs. 185, la Dirección de Asesoramiento Técnico Legal en orden a lo establecido en los artículos 74 y 75 del Reglamento de Contrataciones, concluyó que la oferta de la citada oferente debe ser considerada formalmente admisible.

Que a fs. 186 se agrega el cuadro de análisis elaborado por la Comisión de Preadjudicaciones, del cual se desprende el monto total ofertado por la firma Alcar S.R.L.

Que la Comisión de Preadjudicación por Acta de Preadjudicaciones N° 88/21 -fs. 187-, aconsejó adjudicar las opciones N° 1 y 2 del renglón licitado a la razón social Alcar S.R.L., por única oferta vigente válida, ajustarse a lo requerido en el Pliego, sumado a la razonabilidad de los valores ofertados.

Que por lo expuesto en los Considerandos precedentes, procede aprobar la Licitación Pública N° 030/21 y adjudicar las opciones N° 1 y 2 del renglón licitado a la firma Alcar S.R.L., por la suma total de PESOS VEINTE MILLONES NOVECIENTOS DOCE MIL CUATROCIENTOS CUATRO CON 56/100 (\$20.912.404,56), en los términos del modelo de contrato que como Anexo I integra la presente.

Que el presente trámite se encuadra en lo dispuesto en el artículo 87 de la Ley H N° 3186 y en los artículos 19, 20, 21, 85 y ccdtes. del Reglamento de Contrataciones de la Provincia - Anexo II al Decreto H N° 1737/98, sustituido por el Decreto N° 123/19 y sus modificatorias.

Que la Dirección de Asesoramiento Legal ha tomado la intervención que le compete (fs. 157/158, 165/166, 185 y 210/213).

Que se ha dado intervención a la Fiscalía de Estado de la Provincia (fs. 217/218).

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

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

Por ello:

LA PRESIDENCIA DEL SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTICIA

RESUELVE:

Artículo 1°.- Aprobar la Licitación Pública N° 030/21, llevada a cabo para la locación de un inmueble destinado a organismos varios de la localidad de El Bolsón.

Artículo 2°.- ADJUDICAR a la firma Alcar S.R.L., CUIT N° 30-71233154-9, con domicilio legal en calle José Hernández N° 298, de la ciudad de El Bolsón, Provincia de Río Negro, representada por su socio gerente Carlos Alberto Bochatay, DNI N° 10.996.178 , con domicilio real en calle Almafuerte N° 2349, de la ciudad de Esquel, Provincia de Chubut, las opciones N° 1 y 2 del renglón licitado, por un monto total de PESOS VEINTE MILLONES NOVECIENTOS DOCE MIL CUATROCIENTOS CUATRO CON 56/100 (\$20.912.404,56), en los términos del modelo de Contrato que como Anexo I forma parte de la presente.

Artículo 3°.- Comprometer para el año 2022 la siguiente partida:

PROG.	REC.	PARTIDA	DENOMINACIÓN	IMPORTE/22
11-00	10	321	Alquiler de edificios y locales	\$ 2.106.000,00
12-00	10	321	Alquiler de edificios y locales	\$ 2.106.000,00

y liquidar por Tesorería de este Poder a la firma Alcar S.R.L..

Artículo 4°.- Establecer el plazo de contrato por treinta y seis (36) meses, conforme Cláusula Tercera del modelo de contrato que como Anexo I forma parte de la presente.

Artículo 5°.- Establecer el pago en forma mensual, conforme Cláusula Cuarta del modelo de contrato que como Anexo I forma parte de la presente.

Artículo 6°.- Facultar a la Administradora General a suscribir el respectivo instrumento contractual.

Artículo 7°.- 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 2° y 3° de la presente, previa solicitud de la Administradora General mediante providencia dictada al efecto.

Artículo 8°.- Facultar al servicio de Contabilidad pertinente a practicar de corresponder el ajuste de oficio de los créditos presupuestarios.

Artículo 9°.- Registrar, notificar a la firma Alcar S.R.L, comunicar, pasar a sus efectos a Contaduría y Tesorería de este Poder, cumplido, archivar.

Firmantes:

APCARIÁN - Presidente STJ.

TELLERiarTE - Administradora General.

ANEXO I DE LA RESOLUCIÓN N° 10 /22 PDTE. STJ

MODELO DE CONTRATO DE LOCACIÓN

- - - -En la ciudad de Viedma, capital de la Provincia de Río Negro, a los ____ días del mes de _____ del año dos mil _____, 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, la firma ALCAR S.R.L., CUIT N° 30-71233154-9, con domicilio legal en calle José Hernandez N° 298, de la ciudad de El Bolsón, Provincia de Río Negro, representada por su socio gerente Carlos Alberto Bochatay, DNI N° 10.996.178 , con domicilio real en calle Almafuerte N° 2349, de la ciudad de Esquel, provincia de Chubut, en adelante denominado "EL LOCADOR".

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

CLÁUSULA PRIMERA:

EL LOCADOR cede en locación al Poder Judicial dos (2) inmuebles ubicados en la Ruta 40 km (Acceso Norte) esquina Juan B. Justo de la ciudad de El Bolsón, identificados catastralmente como 20-1-E-062-14 y 20-1-E-062-13. Dichos inmuebles se encuentran conformados de la siguiente manera: : Inmueble 1: un (1) local, tres (3) sanitarios y una (1) office. Inmueble 2: un (1) local, dos (2) sanitarios y una (1) office. Cuentan 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. Dichos inmuebles ocupan una superficie cubierta de 280 m2 cada uno.

CLÁUSULA SEGUNDA:

Dichos inmuebles serán destinados a dependencias del Poder Judicial, no pudiendo modificarse sus afectación sin previo aviso y consentimiento dado por escrito por EL LOCADOR.

CLÁUSULA TERCERA:

El presente Contrato regirá a partir del día **01 de febrero de 2022** 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; en la medida de su razonabilidad y sujeto a los valores máximos autorizados por el Área de Infraestructura del Poder Judicial, Órgano técnico idóneo para este tipo de análisis.

CLÁUSULA CUARTA:

El canon mensual de la locación de los inmuebles referidos en la Cláusula PRIMERA se fija en la suma mensual de PESOS TRESCIENTOS CINCUENTA Y UN MIL CON 00/100 (\$ 351.000,00) IVA INCLUIDO para el período comprendido entre el 01/02/2022 al 31/07/2022, PESOS CUATROCIENTOS VEINTIÚN MIL DOSCIENTOS CON 00/100 (\$ 421.200,00) IVA INCLUIDO para el período comprendido entre el 01/08/2022 al 31/01/2023, PESOS QUINIENTOS CINCO MIL CUATROCIENTOS CUARENTA CON 00/100 (\$ 505.440,00) IVA INCLUIDO para el período comprendido entre el 01/02/2023 al 31/07/2023, PESOS SEISCIENTOS SEIS MIL QUINIENTOS VEINTIOCHO (\$ 606.528,00) IVA INCLUIDO para el período comprendido entre el 01/08/2023 al 31/01/2024, PESOS SETECIENTOS VEINTISIETE MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y TRES CON 60/100 (\$ 727.833,60) IVA INCLUIDO para el período comprendido entre el 01/02/2024 al 31/07/2024 y PESOS OCHOCIENTOS SETENTA Y TRES MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y NUEVE CON 16/100 (\$ 873.399,16) IVA INCLUIDO para el período comprendido entre el 01/08/2024 al 31/01/2025, pagaderos por mes vencido, con presentación de la factura correspondiente en legal forma en la Administración General de este Poder 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.

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 Relevamiento -en dos (2) ejemplares-, en la cual se dejará constancia del estado del inmueble y que el mismo se recibe con las condiciones mínimas de habitabilidad y seguridad que permiten su ocupación por parte de EL PODER JUDICIAL.

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 de la Tercera Circunscripción Judicial 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:

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: gerenciabari@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: carlosbochatay@gmail.com

CLÁUSULA DÉCIMA TERCERA:

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, 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 CUARTA:

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 QUINTA:

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 SÉPTIMA:

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

CLÁUSULA DÉCIMA OCTAVA:

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 DÉCIMA NOVENA:

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:

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.

---- En prueba de conformidad y para constancia -previa lectura y ratificación-, se firman tres (3) ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto, en el lugar y fecha antes indicado.