

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTICIA DE LA PROVINCIA DE RÍO NEGRO
RESOLUCIÓN N° 731/2022

VIEDMA, 26 de septiembre de 2022.

VISTO:

El expediente N° **A/CM/0812/22**, de la Administración General del Poder Judicial, la Ley H N° 3186, el Reglamento de Contrataciones del Poder Judicial de la Provincia – Anexo I a la Acordada N° 51/2021 STJ/PG, la Disposición N° 538/22 AG, y la Resolución N° 418/22 Pdte. STJ, y;

CONSIDERANDO:

Que mediante el mencionado expediente se tramita la Licitación Pública N° 019/22, tendiente a la **LOCACIÓN DE UN INMUEBLE CON DESTINO A ORGANISMOS VARIOS DE LA CIUDAD DE VIEDMA.**

Que por Resolución N° 418/22 Pdte. STJ, se aprobó el mencionado procedimiento de Licitación (fs. 51/62).

Que a fs. 77 y 90 obran constancias de publicación en la página web del Poder Judicial y en el Boletín Oficial de la provincia, respectivamente.

Que mediante Nota N° 649/22-M de fs. 78/79 se remitió invitación a posibles interesados, constando a fs. 81/89 confirmaciones de lectura y de recepción de nueve (9) proveedores del rubro.

Que a fs. 131 obra el Acta de Apertura de sobres en la cual consta que el día 14 de julio del año en curso se recibió una (1) oferta, presentada por la firma **Emprendimientos y Servicios S.A.S.** (fs. 92/130).

Que se remitieron las actuaciones a la Dirección de Asesoramiento Técnico Legal, en orden a lo establecido en el artículo 89 del Reglamento de Contrataciones del Poder Judicial, la que se expidió en las presentes actuaciones mediante Dictamen DAL N° 653/22 de fs. 138/139, en el cual realizó observaciones respecto de la única oferta recibida.

Que por Nota N° 768/22 (fs. 140/141) se solicitó lo observado por la Dirección de Asesoramiento Técnico Legal, adjuntando respuesta por parte de la citada firma a fs. 142

Que a fs. 144/154 el Área Infraestructura y Arquitectura conforme lo establecido en el artículo 92° del Reglamento de Contrataciones del Poder Judicial, realizó el informe de razonabilidad de los valores cotizados y el informe de habitabilidad del inmueble ofrecido.

Que mediante Notas N° 822/22 (fs. 158) y 823/22 (fs. 159/159 vta.) se solicitó a la firma

Emprendimientos y Servicios S.A.S., rebaja respecto al precio cotizado y documentación faltante, y se informó respecto de algunas observaciones realizadas al inmueble ofrecido, todo ello conforme lo informado por el Área Infraestructura y Arquitectura y lo detectado por la Administración General.

Que a fs. 160/164 obra respuesta por parte de la mencionada firma.

Que a fs. 167/167 vta. obra intervención del Área de Infraestructura y Arquitectura donde expone que la propuesta elevada por el propietario, se encuentra en valores considerados razonables.

Que la Comisión de Preadjudicaciones, conforme al Acta de Preadjudicaciones N° 043/22, obrante a fs. 169, sobre la base del Dictamen DAL N° 653/22 (fs. 138/139) y los informes técnicos de fs. 144/154 y 167/167 vta., aconsejó, adjudicar el único renglón licitado a la firma Emprendimientos y Servicios S.A.S., conforme los motivos esbozados en la mencionada Acta.

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

Que el presente trámite se encuadra en lo dispuesto en el artículo 87 de la Ley H N° 3186 y los artículos 13, 14 y 100 del Reglamento de Contrataciones del Poder Judicial- Anexo I a la Acordada N° 51/2021 STJ/PG-.

Que la Dirección de Asesoramiento Técnico Legal ha tomado la intervención que le compete (fs. 192/194).

Que se ha dado intervención a la Fiscalía de Estado de la Provincia (fs. 196/197).

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° 019/22, llevada a cabo para la LOCACIÓN DE UN INMUEBLE CON DESTINO A ORGANISMOS VARIOS DE LA CIUDAD DE VIEDMA.

Artículo 2°.- ADJUDICAR a la firma Emprendimientos y Servicios S.A.S., CUIT N° 30-71509854-3, con domicilio comercial y legal sito en Avda. 25 de mayo N° 368, de la ciudad de Viedma, provincia de Río Negro, el único renglón licitado, por la suma de PESOS CUARENTA Y OCHO MILLONES QUINIENTOS CUARENTA Y SIETE MIL

DOSCIENTOS CON 00/100 (\$ 48.547.200,00), conforme el modelo de contrato que como Anexo I forma parte de la presente.

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

| PROG | REC | PARTIDA | DENOMINACIÓN | IMPORTE |
|-------|-----|---------|---------------------------------|------------------------|
| 12-00 | 10 | 321 | Alquiler de Edificios y Locales | \$ 874.528,20 |
| 14-00 | 10 | 321 | Alquiler de Edificios y Locales | <u>\$ 1.718.971,80</u> |
| | | | | \$ 2.593.500,00 |

y liquidar por Tesorería de este Poder a la firma Emprendimientos y Servicios S.A.S..

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 a la Contaduría General a practicar, de corresponder, el ajuste de oficio de los créditos presupuestarios.

Artículo 8°.- 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 9°.- Registrar, notificar a la firma Emprendimientos y Servicios S.A.S., comunicar, pasar al Departamento Contaduría General y Tesorería General de este Poder, cumplido archivar.

Firmantes:

BAROTTO – Presidente STJ.

TELLERIARTE – Administradora General del Poder Judicial.

ANEXO I DE RESOLUCIÓN NRO. 731/2022
MODELO DE CONTRATO DE LOCACION

-----En la ciudad de Viedma, capital de la Provincia de Río Negro, a los _____ días del mes de _____ del año dos mil veintidós, se conviene celebrar el presente Contrato de Locación entre el PODER JUDICIAL DE LA PROVINCIA DE RÍO NEGRO, CUIT Nro. 30-99924029-8, representado en este acto por la señora Administradora General, Cra. Andrea Edelweiss Telleriarte, DNI Nro. 17.161.530, con domicilio en calle Laprida Nro. 292 de la ciudad de Viedma, denominado en adelante "EL PODER JUDICIAL", por una parte y, por la otra, la firma Emprendimientos y Servicios S.A.S., CUIT Nro. 30-71509854-3, representada por el Sr. Jorge Antonio Lascano, DNI Nro. 14.436.859, CUIT Nro. 20-14436859-3, con domicilio en calle 25 de Mayo N° 368, de la ciudad de Viedma, provincia de Río Negro, y Juan Jose Lascano, DNI Nro. 12.768.413, CUIT Nro. 20-12768.413-9, con domicilio en calle Las Heras N° 753, de la ciudad de Viedma, provincia de Río Negro, conforme las facultades conferidas en el Contrato de Subsanción de fecha 01/03/2020, 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 EL PODER JUDICIAL el inmueble ubicado en la calle 25 de Mayo Nro. 567 de la ciudad de Viedma, identificado catastralmente como 18-1-A-253-09B. El mismo se encuentra conformado por primer y segundo piso, palier privado en PB con escalera de amplias dimensiones, a través del acceso vehicular se encuentra un segundo palier de acceso a ascensor hidráulico reglamentario. En primer y segundo piso se desarrollan amplias plantas. Cuenta con ventilación e iluminación natural, a través de ventanas corridas en frente y contrafrente y patios de aire y luz en su interior. Posee baterías de baños para hombres, damas y Kitchenette por piso. En el sector diferenciado de oficinas en el frente, baño y office propio, hacia el frente posee escalera de incendios reglamentaria. Cuenta con instalación eléctrica centralizada, con protecciones reglamentarias y circuitos diferenciados por uso. La climatización se realiza por sistema de tipo roof TOP. Dicho inmueble ocupa una superficie cubierta de 910,00 m2.-----

CLÁUSULA SEGUNDA:

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

CLÁUSULA TERCERA:

El presente Contrato rige a partir del ____ de _____ del año 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 112° del Reglamento de Contrataciones del Poder Judicial de la Provincia -Anexo I a la Acordada 051/21 STJ/PG-----

CLÁUSULA CUARTA:

El canon mensual de la locación del inmueble referido en la Cláusula PRIMERA se fija en la suma total de PESOS CUARENTA Y OCHO MILLONES QUINIENTOS CUARENTA Y SIETE MIL DOSCIENTOS CON 00/100 (\$48.547.200,00) IVA INCLUIDO, a razón de un valor mensual para el primer año en la suma de PESOS OCHOCIENTOS SESENTA Y CUATRO MIL QUINIENTOS CON 00/100 (\$864.500,00), para el segundo año la suma de PESOS UN MILLÓN TRESCIENTOS VEINTICINCO MIL QUINIENTOS CON 00/100 (\$1.325.500,00) y para el tercer año la suma de PESOS UN MILLÓN OCHOCIENTOS CINCUENTA Y CINCO MIL SEISCIENTOS CON 00/100 (\$1.855.600,00) por todo concepto, pagaderos por mes vencido, contra presentación de la factura correspondiente en legal forma la que deberá ser enviada 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.

Dicho inmueble cuenta con los servicios públicos de agua, gas natural y energía eléctrica debidamente instalados, con medidores independientes en normal funcionamiento al inicio del presente

EL LOCADOR se compromete a realizar, a su exclusivo coste y sin derecho a reintegro alguno por parte de EL PODER JUDICIAL, dentro del plazo de sesenta (60) días, contados a

partir de la rúbrica del presente contrato, las siguientes tareas:

- Cierre correcto de todas las ventanas.
- Filtraciones de agua y botaguas de sus guías en la carpintería ubicada en el sector izquierdo del segundo nivel.
- En el segundo piso, manchas en una placa del cielorraso que podrían ser producto de filtraciones provenientes del techo.
- Calentadores de agua instalados en los dos office generales, se encuentran desconectados o desactivados.
- Anafe eléctrico ubicado en el office posterior a la Sala de Audiencias del primer nivel, se encuentra desconectado.
- Verificar porque se producen cortes en el suministro eléctrico al enchufarlos.

El Área de Infraestructura y Arquitectura Judicial verificará la ejecución y finalización de las tareas y corroborará el correcto funcionamiento de las distintas instalaciones.

La no ejecución en tiempo y forma por parte de EL LOCADOR de las tareas descriptas anteriormente, implicará la realización de las mismas por EL PODER JUDICIAL a costa y cargo de EL LOCADOR, previéndose para ello que la compensación económica surgida de tal circunstancia se hará efectiva mediante el descuento en el canon locativo mensual.-----

CLÁUSULA SEXTA:

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

CLÁUSULA SÉPTIMA:

Al inicio de la presente locación la Gerente Administrativa de la Primera Circunscripción Judicial, el Personal Técnico perteneciente al Área de Infraestructura y Arquitectura Judicial y EL LOCADOR, procederán a suscribir el Acta de Relevamiento -en dos (2) ejemplares-, en la cual se dejará constancia del estado del inmueble y que el mismo se recibe con las condiciones mínimas de habitabilidad y seguridad que permiten su ocupación por parte de EL PODER JUDICIAL.-----

CLÁUSULA OCTAVA:

Una vez ocupado el inmueble y durante la vigencia de la locación, EL PODER JUDICIAL se hará cargo de los costos que se generen por pintura interior, limpieza de patios, rotura de vidrios, desinfección, tareas de simple mantenimiento y reparaciones de averías en calefactores y equipos de aire acondicionado individuales, siempre que se deban a un mal uso de los mismos por parte del locatario y no a una falla por vicio de la cosa o constructivo o por el transcurso del tiempo.

EL PODER JUDICIAL no se hará cargo de: pintura exterior, salvo en aquellos sectores en

que la misma sea vandalizada; las averías en calderas y equipos de refrigeración central; en calefactores y equipos de refrigeración individuales, salvo el supuesto contemplado en el párrafo precedente; en las instalaciones (cañerías) de agua, gas, electricidad y en conductos de calefacción o refrigeración central; cambio de calefactores, termotanques, equipos de aire acondicionado, grifería, veredas, desgaste de pisos, persianas, cortinas de enrollar y la infraestructura general del edificio, todo lo cual estará a cargo de EL LOCADOR.-----

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

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA:

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, están a cargo de EL LOCADOR, conforme lo establecido en la Ley Provincial S Nro. 3029 o aquella que la reemplace, 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:

EL LOCADOR debe contactarse con la Gerencia Administrativa de la Primera Circunscripción Judicial quien, por intermedio del Jefe de Mantenimiento o titular del Organismo, coordinará un turno para realizar el servicio de mantenimiento. El prestador 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 prestador contratado por EL LOCADOR, está obligado a dar cumplimiento a toda normativa aprobada por EL PODER JUDICIAL en materia sanitaria, de higiene, de seguridad y de salubridad.

La Gerencia Administrativa es 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:

Se establece que las intimaciones o cualquier tipo de notificaciones que EL PODER JUDICIAL deba efectuar a EL LOCADOR, podrán efectivizarlas por correo electrónico en la casilla previamente denunciada por el interesado y se tendrá por notificado al destinatario de manera fehaciente al día siguiente del envío. Es responsabilidad de los interesados, oferentes, adjudicatarios o co-contratantes, mantener actualizados los datos indicados en el Registro de Proveedores del Poder Judicial y/o en el expediente administrativo a fin de cursar debidamente las notificaciones.

Los domicilios electrónicos de EL PODER JUDICIAL a los efectos contractuales son los siguientes correos electrónicos: Gerencia Administrativa de la Primera Circunscripción Judicial: gerenciaviedma@jusrionegro.gov.ar; Subdirección de Contrataciones de Bienes y Servicios: certificaciones@jusrionegro.gov.ar; y EL LOCADOR la casilla de mail: lascano.jorge@gmail.com.-----

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA:

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 SEXTA:

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 conforme el artículo 136 del Reglamento de Contrataciones del Poder Judicial de la Provincia - Anexo I a la Acordada Nro. 051/21 STJ/PG.

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 mensual 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 SEPTIMA:

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 abonado en la proporción correspondiente por EL LOCADOR, debiendo entregar a EL PODER JUDICIAL original y copias debidamente firmadas y selladas-----

CLÁUSULA DÉCIMA NOVENA:

Las cuestiones sobre preparación, perfeccionamiento, interpretación, ejecución o extinción del contrato serán resueltas conforme al siguiente orden de prelación: Los principios contemplados en la Constitución, la Ley Provincial H N° 3.186 y el Reglamento de Contrataciones del Poder Judicial - Anexo I a la Acordada Nro. 051-21 STJ/PG , las cláusulas de los Pliegos de Bases y Condiciones Generales y Particulares de la contratación, las especificaciones técnicas, el contrato, convenio, orden de compra o venta según corresponda, la oferta adjudicada, la Ley de Procedimiento Administrativo vigente, los principios específicos de la contratación administrativa y los principios generales de derecho administrativo. -----

CLÁUSULA VIGÉSIMA:

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

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