

**SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTICIA DE LA PROVINCIA DE RIO NEGRO**

**RESOLUCION Nro. 860 /2017-STJ**

Viedma, 24 de noviembre de 2017.

**VISTO**

El expediente Nro. A/CM/1089/17 del Registro de la Administración General del Poder Judicial, la Ley H Nro. 3186 y el Reglamento de Contrataciones de la Provincia (Anexo II Decreto H Nro. 1737/98) y la Disposición Nro. 1626/17 "AG", y

**CONSIDERANDO:**

Que por el mencionado expediente se tramita la Licitación Pública Nro. 16/17 tendiente a la **LOCACIÓN DE UN INMUEBLE DESTINADO A ORGANISMOS JURISDICCIONALES O ADMINISTRATIVOS EN LA CIUDAD DE VIEDMA.-**

Que tal procedimiento tiene por objeto dar acabado cumplimiento al punto Nro. 2 del Acuerdo Ordinario Institucional y Administrativo Nro. 03/2017 - STJ (fs. 02), referido a la distribución de espacios en el edificio sito en calle Laprida Nro. 292 de la ciudad de Viedma.

Que mediante dicho Acuerdo Institucional se resolvió alquilar un inmueble con una superficie mínima de 400 m<sup>2</sup> para la relocalización de distintas áreas de este Poder.

Que atento a la consulta efectuada por el Presidente del STJ, el Coordinador General del Área de Infraestructura y Arquitectura Judicial, informó que la necesidad de alquilar un inmueble con destino a organismos de apoyo persiste en la actualidad, dado el análisis realizado en función de la situación presente y proyectada para los espacios remanentes surgidos de las relocalizaciones de la reforma procesal penal y del desarrollo de esquemas preliminares para la ocupación de los mismo, así como de las necesidades espaciales planteados por distintos organismos del Poder Judicial.

Que a fs. 16/16 vta. el Área de Infraestructura y Arquitectura Judicial elaboró un programa de necesidades edilicias, del cual surge que el inmueble de referencia deberá contar con una superficie aproximada de 240,00 m<sup>2</sup>.

Que a fojas 17/17 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 8 incisos a), b) y c) del Reglamento de Contrataciones de la

Provincia.-

Que a fojas 19 se encuentra inserto el comprobante de reserva de crédito, conforme los artículos 30 y 31 de la Ley H Nro. 3186.-

Que a tenor de lo dispuesto por el artículo 87 de la Ley H Nro. 3186 de Administración Financiera y Control del Sector Público Provincial y acorde a los montos establecidos por Disposición Nro. 1626/17 - AG, resulta menester efectuar el correspondiente llamado a Licitación Pública.-

Que a fojas \_\_\_\_ la Dirección de Asesoramiento Legal del Poder Judicial, ha tomado la intervención que le compete.-

Que el presente acto se dicta en ejercicio de las facultades conferidas por el artículo 44, inciso b) de la Ley Nro. 5190.-

Por ello:

## **LA PRESIDENCIA DEL SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTICIA**

### **R E S U E L V E:**

**Artículo 1ro.:** Ordenar el llamado a Licitación Pública Nro. 16/17 para la LOCACIÓN DE UN INMUEBLE DESTINADO A ORGANISMOS JURISDICCIONALES O ADMINISTRATIVOS EN LA CIUDAD DE VIEDMA.-

**Artículo 2do.:** Aprobar el Pliego de Bases y Condiciones y el modelo de contrato que como Anexos I y II forman parte de la presente Resolución.-

**Artículo 3ro.:** Autorizar una publicación en un periódico con circulación en la zona, donde se estime existirá la mayor cantidad de ofertas y una en el Boletín Oficial de la Provincia.

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

**Artículo 5to.:** Registrar, comunicar, tomar razón y oportunamente archivar.-

Firmantes:

APCARIAN - Presidente STJ.

BARONI - Administrador General.



**ANEXO I DE LA RESOLUCIÓN NRO. 860 /17  
LICITACIÓN PÚBLICA NRO. 016/17**

**EXPTE. NRO. A/CM/1089/17**

**PLIEGO DE BASES Y CONDICIONES PARTICULARES**

**CONDICIONES GENERALES**

1 - En materia de de facturación y registración el oferente deberá dar estricto cumplimiento a la Resolución AFIP Nro. 1415/03 y sus modificatorias, en virtud de encontrarse en vigencia el Régimen Penal Tributario de la Ley Nro. 24769 y sus modificatorias y a la Ley Provincial I Nro. 1301 - texto consolidado año 2013 - y modificatorias.

2 - Todo oferente deberá estar inscripto en el Registro de Proveedores del Poder Judicial (Acordada Nro. 109/86 y modificatorias) o realizar la solicitud de inscripción dentro de las cuarenta y ocho (48) horas de concretadas sus ofertas ante el Departamento Compras, Ventas y contrataciones, debiendo cumplimentar los requisitos establecidos en el artículo 5to. antes de la Preadjudicación.

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 regirá por la Ley H Nro. 3186 de Administración Financiera y Control del Sector Público Provincial, sus normas modificatorias, complementarias, concordantes y reglamentarias; el Reglamento de Contrataciones de la Provincia – Anexo II al Decreto H Nro. 1737/1998- y el presente Pliego de Bases y Condiciones, el que deberá presentarse en original. Será inadmisibles la propuesta que fuera presentada en Pliego de Bases y Condiciones descargado por internet, o bien, en fotocopia.-

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 4º y 5º de la mencionada Ley.

6 - Conforme a lo establecido en el artículo 3 de la Ley I Nro. 4798 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 tiempo 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 Artículo 19 y concordantes de la Ley L Nro. 3550 de Ética e Idoneidad de la Función Pública.-

8.- El monto pretendido deberá encuadrarse en la Ley H Nro. 4776, modificada por la Ley Nro. 5047 y Decretos Reglamentarios Nro. 1235/12 y 1745/12, que establecen una formula para el valor locativo cuando el Estado es locatario.

### CLAUSULAS PARTICULARES

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

II - PRESENTACION DE LAS OFERTAS: Las ofertas deberán presentarse en duplicado, dentro de un sobre cerrado, con membrete del oferente, indicando la contratación a la que corresponde, más el lugar, día y hora de apertura. En el mismo se deberá incluir el Pliego de Bases y Condiciones debidamente firmado en todas sus fojas (anverso y reverso), con sello aclaratorio o aclaración de la persona que la firma, teniendo en cuenta los siguientes puntos:

- a) La propuesta base se formulará en la Planilla denominada "ANEXO I" que forma parte del presente Pliego, donde se consignarán importes en números y letras.
- b) Además de la oferta base, podrán formularse ofertas alternativas que cumplan con las características técnicas y condiciones fijadas por el presente Pliego.
- c) El sobre deberá contener además, el sellado de Ley, la Garantía requerida y toda otra documentación solicitada en el presente Pliego.
- d) Los importes se consignarán en PESOS con IVA incluido a consumidor final.
- e) 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.

Firma y aclaración del Oferente.-



**III - LUGAR DE APERTURA DE LAS OFERTAS:** Administración General del Poder Judicial, sito en calle Laprida Nro. 292-VIEDMA (R.N.), el de de 2017 a la hora: 11:00.-

**IV - OBJETO:** LOCACIÓN DE UN INMUEBLE EN LA CIUDAD DE VIEDMA DESTINADO A ORGANISMOS JURISDICCIONALES O ADMINISTRATIVOS EN LA CIUDAD DE VIEDMA, en los términos del presente Pliego y de sus Anexos complementarios.-

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

**VI - 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, si fuera necesario.-

2. El Poder Judicial previo a la preadjudicación se reserva el derecho, en virtud del informe citado de convenir con el oferente el rediseño, readecuación o mejor distribución de las instalaciones de servicios, los ambientes existentes o construcción de nuevos ambientes (si fuere necesario), todo ello con el fin de lograr la adecuada funcionalidad del inmueble. Dependiendo de la reforma que se trate, que será determinada por el Área de Infraestructura y Arquitectura del Poder Judicial, pudiendo acordarse su forma de cancelación si las obras fueran realizadas por el Poder Judicial y, el plazo, si fueran realizadas por el propietario. Independientemente de quien realice las obras las conexiones de agua, gas y electricidad estarán a cargo del propietario.-

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 **preferentemente** con todos los elementos de Seguridad establecidos por la Aseguradora de Riesgos del Trabajo, 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.

Firma y aclaración del Oferente.-



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.-

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 estar señalizado 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 mas 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. Asimismo el locador deberá presentar la póliza de seguro de responsabilidad civil del mismo, debiendo adoptar los demás recaudos que establezca la Ley S N° 3029.-

8. El inmueble deberá contar preferentemente con línea telefónica.-

#### VII - DOCUMENTACIÓN A PRESENTAR:

##### DOCUMENTACIÓN A PRESENTAR CON LA OFERTA:

a) Los oferentes deberán presentar FOTOCOPIA AUTENTICADA DE TÍTULO DE PROPIEDAD Y FOTOCOPIA AUTENTICADA DE PLANOS - (Planos Municipales aprobados).

b) El oferente deberá agregar copia autenticada del recibo de impuesto inmobiliario o tasa municipal, del cual surja la valuación fiscal del inmueble ofrecido (Art. 24 inc. a) del Reglamento de Contrataciones de la Provincia - Anexo II al Decreto H Nro. 1737/1998) modificado por el artículo 2do del Decreto Nro. 1775/16.

c) 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

Firma y aclaración del Oferente.-



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.

d) En el supuesto de que el propietario se encontrare presentado 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.

e) El oferente podrá presentar memoria descriptiva del inmueble.-

f) Se deberá presentar un informe de hermeticidad y certificación firmada por un instalador (gasista) matriculado.-

g) El oferente deberá adjuntar a su oferta una CERTIFICACIÓN DE LA MUNICIPALIDAD donde conste que el inmueble ofertado es apto para oficinas Judiciales con atención al Público.-

**VIII - COSTO ESTIMADO:** PESOS UN MILLÓN DIEZ MIL OCHOCIENTOS OCHENTA CON 00/100 (\$ 1.010.880,00) por treinta y seis (36) meses.-

**IX - MANTENIMIENTO DE LA OFERTA:** Treinta (30) días hábiles contados a partir de la fecha de apertura.-

**X - PLAZO DE ENTREGA:** Dentro de los treinta (30) días de notificada la adjudicación. De hacerse uso de la cláusula prevista en el punto VI 2. Podrá establecerse un plazo diferente.-

**XI - PLAZO DEL CONTRATO:** Treinta y seis (36) meses, con opción a prórroga a favor del Locatario -Poder Judicial- por otro período de igual duración, conforme el modelo de contrato que como Anexo II integra el presente Pliego.-

**XII - 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.-

**XIII - SELLADOS:** El sellado Provincial es de \$ 526,50 o bien la suma que la Agencia de Recaudación Tributaria establezca al efecto al momento de la apertura, haciéndolo constar en su oferta. **LA OFERTA QUE NO CUENTE CON EL SELLADO EN EL ACTO DE APERTURA QUEDARA DESESTIMADA (Art. 54 inc. a) del Reglamento de Contrataciones de la Provincia - Anexo II al Decreto H N° 1737/1998).**

**XIV- GARANTIA DE MANTENIMIENTO DE LA OFERTA:** la garantía se podrá constituir mediante pagaré con sellado de Ley, por el 1 % del monto cotizado (sellado del pagare 1% del monto del mismo), con la cláusula "sin protesto", también se podrá realizar un depósito en efectivo por el mismo valor 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 (Art. 67, Inc. e), del Reglamento de Contrataciones de la Provincia - Anexo II al Decreto H N° 1737/1998).

Firma y aclaración del Oferente.-



**XV - GARANTIA DE CUMPLIMIENTO DE CONTRATO:** Dentro de los ocho (8) días de notificada la adjudicación las garantías constituidas según la cláusula anterior deberán ampliarse hasta integrar el 10% del total del monto adjudicado.-

**XVI - LUGAR DE PRESENTACION 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.-

**XVII - CONDICIONES DE PAGO:** El pago se efectuará en forma mensual, por mes vencido, dentro de los diez (10) días a contar desde la recepción en la Administración General, de la factura correspondiente, debidamente confeccionada.-

**XVIII - MORA:** Los casos de mora en el cumplimiento de la provisión, se sancionará con multa del 1 % del monto del contrato por cada cinco (5) días de mora.-

**XIX - JURISDICCIÓN TRIBUNALICIA E IDENTIFICACIÓN DEL OFERENTE:** Se deberá constituir domicilio legal en la Provincia de Río Negro, aceptando la Jurisdicción y Competencia de sus Tribunales Ordinarios con asiento de funciones en la ciudad de Viedma, renunciando expresamente a todo otro fuero.

**XX - DATOS DEL OFERENTE:**

RAZON SOCIAL: \_\_\_\_\_

DOMICILIO COMERCIAL: \_\_\_\_\_ CIUDAD: \_\_\_\_\_

DOMICILIO LEGAL EN RÍO NEGRO: \_\_\_\_\_ CIUDAD: \_\_\_\_\_

Nro. INSCRIP. REG. PROVEEDORES PODER JUDICIAL: \_\_\_\_\_

Nro. DE CUIT: \_\_\_\_\_

Correo Electrónico: \_\_\_\_\_

TELEFONO: \_\_\_\_\_

NOTA: Cualquier información al respecto solicitarla en la Subdirección de Compras y Ventas de Bienes y Servicios del Poder Judicial, Laprida Nro. 292 - T.E. 424711 o 441000 interno 1214, de lunes a viernes de 7:30 a 13:30 ó de 16 a 18 horas.-

Firma y aclaración del Oferente.-





LICITACIÓN PÚBLICA Nro. 016/17 - Expte. Nro. A/CM/1089/17  
ANEXO I DEL PLIEGO DE BASES Y CONDICIONES

Sirva(n)se formular oferta(s) por el (los) artículos que se indican a continuación de acuerdo a las especificaciones detalladas, remitiendo el presente formulario debidamente firmado y sellado, aún en el caso de no ofertar o de agregar la oferta por separado.

Reng.	DESCRIPCION	IMPORTE MENSUAL	IMPORTE POR 36 MESES
-------	-------------	--------------------	-------------------------

Único	Locación de un inmueble destinado a Organismos jurisdiccionales o administrativos en la ciudad de Viedma, con las siguientes características o la flexibilidad suficiente para dar asiento a las mismas:	\$ _____	\$ _____
-------	--	----------	----------

- un despacho para Director Provincial del CIF
  - un despacho para empleados Director CIF
  - dos despachos para Psicólogo forense
  - dos despachos para Médico Forense (con sanitarios)
  - un despacho para Médico Psiquiatra
  - un local para Sala de entrevistas
  - un local para oficina de dos puestos administrativos
  - sala de espera c/espacio para niños: 16 m<sup>2</sup>.
  - un local para resguardo de evidencias
  - un local para archivo:
  - dos baños para público
  - dos baños para empleados
  - un office o cocina
  - dos locales Cámara Gesell
- Superficie total aproximada.: 240 m<sup>2</sup>.  
Duración de Contrato: 36 meses.-  
COSTO ESTIMADO MENSUAL: \$ 28.080,00  
COSTO ESTIMADO CONTRATO: \$1.010.880,00

NOMBRE DEL PROPIETARIO DEL INMUEBLE OFRECIDO: \_\_\_\_\_  
DOMICILIO DEL INMUEBLE OFERTADO: \_\_\_\_\_  
DENOMINACIÓN CATASTRAL DEL INMUEBLE: \_\_\_\_\_  
METROS CUADRADOS OFERTADOS: \_\_\_\_\_

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

Firma y aclaración del Oferente.-

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 diecisiete, se conviene celebrar el presente Contrato de Locación entre el PODER JUDICIAL DE LA PROVINCIA DE RIO NEGRO, CUIT Nro. 30-99924029-8, representado en este acto por el señor Administrador General, Ing. Sergio Baroni, DNI Nro. 21.429.639, con domicilio en calle Laprida Nro. 292 de la ciudad de Viedma, denominado en adelante "EL LOCATARIO", 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:

**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: - locales para oficinas, - sala de espera c/espacio para niños, - baños para público, - baño para empleados, - office o cocina. 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 aproximadamente.

**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 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 LOCATARIO por otro período adicional de igual duración. 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 plazo originalmente concertado. 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 Nro. 1737/98- y el la medida de su razonabilidad.

**CUARTA:**

El precio mensual de la locación se fija en la suma de PESOS \_\_\_\_\_ CON \_\_\_/100 (\$ \_\_\_\_\_), pagaderos por mes vencido, con presentación de la factura correspondiente en legal forma en la Gerencia Administrativa de la \_\_\_\_\_ Circunscripción Judicial.

El pago se efectuará en forma mensual, por mes vencido, dentro de los diez (10) días a contar desde la recepción en la Administración General, de la factura.

**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, en las condiciones de mantenimiento general, pintura interior y exterior, vidrios, herrajes, cerramientos herméticos, etc. y con los bienes inventariados.

**SÉPTIMA:**

El Gerente Administrativo de dicha Circunscripción Judicial, Personal Técnico perteneciente al área de Infraestructura y Arquitectura y EL LOCADOR procederán a suscribir el Acta de Entrega de Llaves -en dos (2) ejemplares-, en la cual se detallarán las condiciones de entrega/recepción del inmueble conforme lo dispuesto en la Cláusula Sexta.

**OCTAVA:**

Durante la vigencia del Contrato, EL LOCATARIO 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 del LOCADOR.

**NOVENA:**

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.

**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 del LOCATARIO.

**DÉCIMA PRIMERA:**

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 SEGUNDA:**

Las comunicaciones que EL LOCATARIO deba efectuar al LOCADOR, y/o viceversa, respecto a cualquier tipo de notificaciones y/o intimaciones, podrán efectivizarse vía correo electrónico.

EL LOCATARIO utilizará los siguientes correos electrónicos: Gerencia Administrativa de la Primera Circunscripción Judicial: [pmacri@jusrionegro.gov.ar](mailto:pmacri@jusrionegro.gov.ar); Dirección de Contrataciones: [cantipan@jusrionegro.gov.ar](mailto:cantipan@jusrionegro.gov.ar).

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

**DÉCIMA TERCERA:**

EL LOCATARIO podrá rescindir el presente Contrato, notificando tal decisión al LOCADOR, 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 CUARTA:**

El presente Contrato es intransferible. Queda prohibido al LOCATORIO 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 QUINTA:**

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 SEXTA:**

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 fuero y jurisdicción.

**DÉCIMA SÉPTIMA:**

Las dudas o controversias que se presenten sobre cuestiones de interpretación o ejecución del presente contrato serán resueltas de acuerdo a la Ley H Nro. 3186 y sus modificatorias; el Reglamento de Contrataciones de la Provincia –Anexo II al Decreto H Nro. 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 Nro. 2938 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 OCTAVA:**

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

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.