

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTICIA DE LA PROVINCIA DE RÍO NEGRO

RESOLUCIÓN N° 1015/2022

Viedma, 16 de diciembre de 2022.

VISTO:

El expediente N° A/CM/1701/22 del Registro de la Administración General del Poder Judicial la Ley H N° 3186, el Reglamento de Contrataciones del Poder Judicial -Anexo I a la Acordada N° 51/21 STJ/PG-, la Resolución N° 807/22 Pdte. STJ y;

CONSIDERANDO:

Que por el mencionado expediente se tramita la Licitación Pública N° 040/22 tendiente a la locación de un inmueble con destino a organismos varios con asiento de funciones en la ciudad de El Bolsón.

Que por Resolución N° 807/22 Pdte. STJ, se aprobó el llamado del mencionado procedimiento licitatorio (fs. 91/104).

Que a fs. 106 y 112 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. 110 obra la Nota N° 2016/2022-M, por la cual se remitieron las invitaciones pertinentes a posibles interesados mediante correo electrónico -fs. 109-.

Que a fs. 215 obra el Acta de Apertura, en la cual consta que el día 04 de noviembre del año 2022 se recibieron dos (2) ofertas, pertenecientes a las siguientes personas humanas: Sandra del Valle Reina -Oferta N° 1- quien cotiza el renglón N° 4 por la suma de PESOS DOS MILLONES OCHOCIENTOS CUARENTA Y CINCO MIL CON 00/100 (\$2.845.000,00), y Francisco José Steiner -Oferta N° 2-, quien ofrece por el renglón N° 1 un importe de PESOS SIETE MILLONES SEISCIENTOS OCHENTA MIL CON 00/100 (\$7.680.000,00), (fs. 113/167 y 168/214, respectivamente).

Que a fs. 221/223 obra Dictamen N° 1189/22, emitido por la Dirección de Asesoramiento Técnico Legal de este Poder, en orden a lo establecido en los artículos 89 y 90 del Reglamento de Contrataciones del Poder Judicial – Anexo I a la Acordada N° 051/2021 STJ/PG, por el cual se sujetó la validez de las mencionadas ofertas al cumplimiento de las inobservancias advertidas.

Que a fs. 228 y 229/230 se halla acreditado que los oferentes Sandra del Valle Reina y Francisco José Steiner acompañaron en tiempo y forma la documentación faltante, razón por la cual procede considerar a sus ofertas formalmente válidas.

Que a fs. 233/239 y 240/245vta., constan los informes de razonabilidad y

habitabilidad elaborados por los Funcionarios del Área de Infraestructura y Arquitectura en orden al artículo 92 del Reglamento de Contrataciones del Poder Judicial, por los cuales se concluyó, respectivamente, que los valores de ambas ofertas resultan razonables; como también que, si bien ambos inmuebles se encuentran en buen estado y cumplen con las condiciones mínimas de habitabilidad requeridas, se recomienda preadjudicar el inmueble que compone la oferta N° 1, por reunir mejores condiciones de ocupación en relación a los organismos que debe recibir, dando así una solución a la necesidad provisoria de relocalización de estos organismos, con una inversión significativamente menor.

Que con base en el Dictamen DAL N° 1189/22 (fs. 221/223), en los informes de razonabilidad y habitabilidad emitidos desde el Área de Infraestructura y Arquitectura Judicial -fs. 233/239 y 240/245vta.- y la certificación de fs. 246, la Comisión de Preadjudicaciones por Acta N° 067/22 -fs. 250-, aconsejó adjudicar el renglón N° 4 licitado a la señora Sandra del Valle Reina, por única oferta vigente válida, ajustarse a lo requerido en el Pliego de Bases y Condiciones y conforme al monto técnicamente estimado (fs. 58/59).

Que en virtud de lo expuesto en los considerandos precedentes, corresponde aprobar la Licitación Pública N° 040/22 y adjudicar el renglón N° 4 a la oferta de la señora Sandra del Valle Reina por la suma total de PESOS DOS MILLONES OCHOCIENTOS CUARENTA Y CUATRO MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y NUEVE CON 96/100 (\$2.844.999,96), en los términos del modelo de contrato que como Anexo I integra la presente.

Que se ha dado cumplimiento a lo dispuesto en 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 en los artículos 13, 14, 63, 72, 90, 98, 100, ccdtes. del Reglamento de Contrataciones del Poder Judicial - Anexo I a la Acordada N° 51/2021 STJ/PG.

Que a fs. 221/223 y 268/273 la Dirección de Asesoramiento Técnico Legal del Poder Judicial, ha tomado la intervención que le compete.

Que se ha dado intervención a la Fiscalía de Estado de la Provincia (fs. 278/278 vta.).

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

Que la presente se dicta en el marco de lo dispuesto 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° 040/22 llevada a cabo para locación de un inmueble con destino a organismos varios con asiento de funciones en la ciudad de El Bolsón.

Artículo 2°.- Adjudicar a la señora Sandra del Valle Reina, CUIT N° 27-14652742-1, con domicilio legal en Camino Cascada Escondida sin número, de la ciudad de El Bolsón, Provincia de Río Negro, el renglón N° 4 por la suma de PESOS DOS MILLONES OCHOCIENTOS CUARENTA Y CUATRO MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y NUEVE CON 96/100 (\$ 2.844.999,96), 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	\$ 41.094,44
14-00	10	321	Alquiler de edificios y locales	\$ 37.933,33

y liquidar por Tesorería de este Poder a la señora Sandra del Valle Reina.

Artículo 4°.- Establecer el pago mensual conforme la Cláusula Cuarta del modelo de contrato que como Anexo I integra la presente.

Artículo 5°.- Facultar a la Administradora General a suscribir el respectivo instrumento contractual.

Artículo 6°.- Facultar a la Contaduría 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 7°.- Registrar, notificar a la señora Sandra del Valle Reina y al señor Francisco José Steiner, comunicar, pasar a la Contaduría General y Tesorería General de este Poder, cumplido archivar.

Firmantes:

BAROTTO – Presidente STJ.

TELLERiarTE – Administradora General del Poder Judicial.

ANEXO I DE LA RESOLUCIÓN N° 1015/2022

- MODELO DE CONTRATO 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 N° 30-99924029-8, representado en este acto por la señora Administradora General, Cra. Andrea E. Telleriarte, DNI N° 17.161.530, con domicilio en calle Laprida N° 292 de la ciudad de Viedma, denominado en adelante "EL PODER JUDICIAL", por una parte y, por la otra, la señora Sandra del Valle Reina, DNI N° 14652742, CUIT N° 27-14652742-1, con domicilio legal en Camino Cascada Escondida sin número de la ciudad de El Bolsón, provincia de Río Negro, 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 a EL PODER JUDICIAL el inmueble ubicado en la calle Güemes N° 327 esquina Rivadavia de la ciudad de El Bolsón, provincia de Río Negro, identificado catastralmente como 20-1-G-443-01A. El mismo se encuentra conformado por dos (2) Plantas, compuestas de: diez (10) locales, dos (2) office y dos (2) baños. Dicho inmueble ocupa una superficie cubierta de 244,98m2.-----

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 10 de febrero del año 2023 y tendrá vigencia por el término de doce (12) 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 de PESOS DOSCIENTOS TREINTA Y SIETE MIL OCHENTA Y TRES CON 33/100 (\$ 237.083,33) 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 -----

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 IIIra. Circunscripción Judicial, el Personal Técnico perteneciente al Área de Infraestructura y Arquitectura Judicial y EL LOCADOR, procederán a suscribir el Acta de Entrega de Llaves/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:

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 IIIra. Circunscripción Judicial: sfernandez@jusrionegro.gov.ar; Subdirección de Contrataciones de Bienes y Servicios: certificaciones@jusrionegro.gov.ar; y EL LOCADOR la casilla de mail: sandradelvallereina@hotmail.com-----

CLÁUSULA DÉCIMA TERCERA:

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 CUARTA:

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 QUINTA:

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 SEXTA:

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 SÉPTIMA:

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 OCTAVA:

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.-----