

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTICIA DE LA PROVINCIA DE RÍO NEGRO
RESOLUCIÓN N° 4 /2024

Viedma, 10 de enero de 2024.

VISTO:

El expediente N° A/CM/2374/23 del Registro 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 y su par modificatoria N° 044/22 STJ/PG, la Resolución N° 804/2023 Pdta. STJ y la Disposición N° 2164/23 AG; y

CONSIDERANDO:

Que mediante el mencionado expediente se tramita la Contratación Directa N° 164/23, por el término de seis (6) meses desde el 15/01/2024 hasta el 14/07/2024, con el Sr. Juan Ernesto Zilli, para la locación de un inmueble destinado al Juzgado de Paz de San Carlos de Bariloche.

Que mediante Expte. N° A/CM/0876/23 tramitó la Licitación Pública N° 029/23 -segundo llamado-, tendiente a locar un inmueble para dicho organismo, la que se declaró desierta conforme Resolución N° 677/2023 Pdta. STJ (fs. 03/14).

Que por la mencionada Resolución se dispuso el tercer llamado a licitación pública, la cual fue declarada desierta conforme Resolución N° 804/23 Pdta. STJ (fs. 16/16 vta.), ordenándose el inicio del procedimiento de contratación directa.

Que a fs. 34 luce Providencia mediante la cual se autoriza la contratación directa con el Sr. Juan Ernesto Zilli, teniendo en cuenta que no se recibieron ofertas conforme Acta obrante a fs. 32.

Que en el marco del expediente N° A/CM/0769/22, agregado por cuerda, se autorizó por Disposición N° 2164/23 AG (fs. 17/20), la extensión extraordinaria del Contrato celebrado en fecha 07/07/2022, cuya finalización opera el próximo 14/01/2024, motivo por el cual se da inicio a las presentes actuaciones.

Que en fecha 28/11/2023 se remitió formulario de pedido de presupuesto al Sr. Juan Ernesto Zilli, por el término de seis (6) meses, obrando cotización a fs. 43/48 por un valor mensual de PESOS UN MILLÓN TRESCIENTOS MIL CON 00/100 (\$ 1.300.000,00), a razón de PESOS CUATRO MIL SETECIENTOS CUARENTA Y SIETE CON 99/100 (\$ 4.747,99) el metro cuadrado.

Que a fs. 51/58vta. mediante Nota N° 341/23 tomó intervención el Árc de

Infraestructura y Arquitectura, informando que, teniendo en cuenta las características del inmueble, los valores de referencia obtenidos de páginas web, se estiman valores máximos razonables hasta los 3.825 \$/m².

Que en consecuencia mediante Nota N° 1464/23 AG se le solicitó al propietario una rebaja en el monto mensual oportunamente requerido –fs. 61/62-.

Que posteriormente, y en virtud de las negociaciones realizadas, se acordó la locación por un valor mensual de PESOS UN MILLÓN CUARENTA Y SIETE MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y CINCO CON 00/100 (\$1.047.285,00), a razón de PESOS TRES MIL OCHOCIENTOS VEINTICINCO CON 00/100 (\$3.825,00) el metro cuadrado, de acuerdo a la conformidad expresada en el modelo de contrato obrante a fs. 72/74vta..

Que cabe mencionar, que el Poder Judicial no cuenta con inmueble propio en dicha ciudad con el espacio necesario para albergar al organismo que motiva la solicitud, y que las funciones asignadas al mismo resultan imprescindibles para la prestación del servicio de Justicia.

Que el costo de la contratación asciende a la suma total de PESOS SEIS MILLONES DOSCIENTOS OCHENTA Y TRES MIL SETECIENTOS DIEZ CON 00/100 (\$ 6.283.710,00), por el término de seis (6) meses, valor que resulta razonable de acuerdo al informe elaborado por el Área de Infraestructura y Arquitectura Judicial a fs. 51/60.

Que a fs. 82/82vta. 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 10, incisos a), b) y c) del Reglamento de Contrataciones del Poder Judicial de la Provincia – Anexo I a la Acordada N° 51/2021 STJ/PG, modificada por su par N° 44/22 STJ/PG.

Que el presente trámite se encuadra en los artículos 87 inc. b), y 92, inc. a) y b) de la Ley N° 3186 y el artículo 18, incs. a) y b) del Reglamento de Contrataciones del Poder Judicial de la Provincia – Anexo I a la Acordada N° 51/2021 STJ/PG, modificada por su par N° 44/22 STJ/PG.

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

Que se ha dado intervención a la Dirección de Asesoramiento Legal, conforme al artículo 12 inc. e) de la Ley A N° 2938 (fs. 103/108).

Que se ha dado intervención a la Fiscalía de Estado de la Provincia (fs. 126/126vta.).

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°.- Autorizar la contratación directa con el Sr. JUAN ERNESTO ZILLI, CUIT N° 20-07325375-7, con domicilio legal en calle Avenida Patagonia Argentina N° 860 de la localidad de Dina Huapi, provincia de Río Negro, para la locación de un inmueble de su propiedad sito en calle Elordi N° 640 de la ciudad de San Carlos de Bariloche, actual asiento de funciones del Juzgado de Paz de dicha ciudad, en la suma de PESOS SEIS MILLONES DOSCIENTOS OCHENTA Y TRES MIL SETECIENTOS DIEZ CON 00/100 (\$ 6.283.710,00), conforme al modelo de Contrato que como Anexo I forma parte de la presente.-

Artículo 2°.- Comprometer para el año 2024 la siguiente partida:

PROG.	REC.	PARTIDA	DENOMINACIÓN	IMPORTE/24
11-00	10	321	Alquiler de edificios y locales	\$ 6.283.710,00

y liquidar por Tesorería de este Poder al Sr. Juan Ernesto Zilli.

Artículo 3°.- Establecer el plazo de contrato por seis (6) meses, conforme Cláusula Tercera del modelo de contrato que como Anexo I forma parte de la presente.

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

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

Artículo 6°.- Facultar al servicio de Contabilidad pertinente a practicar de corresponder el ajuste de oficio de los créditos presupuestarios.

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 1°, 2° y 4° de la presente, previa solicitud de la Administradora General mediante providencia dictada al efecto.

Artículo 8°.- Registrar, notificar al Sr. Juan Ernesto Zilli, comunicar, pasar a sus efectos a Contaduría y Tesorería de este Poder, cumplido, archivar.

Firmantes:

PICCININI - Presidenta STJ.

TELLERiarTE - Administradora General.

ANEXO I DE LA RESOLUCIÓN N° 4 /24 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 veinticuatro, 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 E. 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, el señor Juan Ernesto Zilli, DNI Nro. 7.325.375, CUIT Nro. 20-07325375-7, con domicilio en calle Patagonia Argentina N° 860 de la localidad de Dina Huapi, provincia de Río Negro, en adelante denominado "EL LOCADOR".

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

PRIMERA:

EL LOCADOR cede en locación a EL PODER JUDICIAL el inmueble ubicado en la calle Elordi N° 640 de la ciudad de San Carlos de Bariloche, identificado catastralmente como 19-2-E-240-10A. El mismo se encuentra conformado por dos (2) niveles y un (1) subsuelo: -Planta Baja: compuesta por espacio amplio de mesa de entradas, una (1) cocina, un (1) baño público, una (1) sala de máquina y sala de audiencias al patio interior; -En la planta alta: seis (6) oficinas con baños. Dicho inmueble ocupa una superficie cubierta de aproximadamente 273,80 m2.-----

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.-----

TERCERA:

El presente Contrato registrá a partir del 15 de ENERO de 2024 y tendrá vigencia por el término de SEIS (6) meses, prorrogable por única vez y de común acuerdo, 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 y modificada por su par N° 44/22 STJ/PG-----

CUARTA:

El canon mensual de la locación del inmueble referido en la Cláusula PRIMERA se fija en la suma de PESOS UN MILLÓN CUARENTA Y SIETE MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y CINCO CON 00/100 (\$ 1.047.285,00) -IVA INCLUIDO- por todo concepto, pagaderos por mes adelantado.

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 o pudiendo remitirla a la casilla de correo electrónico certificaciones@jusrionegro.gov.ar.

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, en normal funcionamiento al inicio del presente .-----

SEXTA:

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

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, suscribirán 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.-----

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.-----

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.-----

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.-----

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.-----

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 Tercera Circunscripción Judicial: sfernandez@jusrionegro.gov.ar; Subdirección de Contrataciones de Bienes y Servicios: mbattiston@jusrionegro.gov.ar, certificaciones@jusrionegro.gov.ar; y EL LOCADOR la casilla de mail: ernestozilli@gmail.com

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.-----

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, modificada por su par N° 44/22 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.-----

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.-----

DÉCIMA SEXTA:

El sellado del original y copias será abonado en el porcentaje correspondiente por EL LOCADOR, debiendo entregar a EL PODER JUDICIAL original y copias debidamente firmadas y selladas por la Agencia de Recaudación Tributaria.-----

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, modificada por su par N° 44/22 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. -----

DÉCIMA 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.-----