

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTICIA DE LA PROVINCIA DE RIO NEGRO

RESOLUCIÓN N° 462/2015

VIEDMA, 16 de julio de 2015.

VISTO

El expediente Nro. A/CM/0640/15 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. 860/14 "AG", y

CONSIDERANDO:

Que por el mencionado expediente tramita el procedimiento tendiente a la LOCACION DE UN INMUEBLE CON DESTINO A LA SUBGERENCIA ADMINISTRATIVA CON ASIENTO EN LA CIUDAD DE CHOELE CHOEL.

Que tal adquisición se funda en la necesidad de brindarle al citado organismo un lugar físico para desarrollar sus actividades y no genere interrupción en el servicio de justicia.

Que el 09/08/2015 vence la prórroga del contrato de alquiler que este Poder mantiene actualmente con la Sra. María Mercedes Doric, por un inmueble sito en Avellaneda Nro. 1245 de la mencionada localidad, el cual cuenta con una superficie de ciento sesenta con sesenta y cinco metros cuadrados (160,65 m2).

Que resulta importante exponer que este Poder Judicial no cuenta con inmuebles propios que le permitan albergar la oficina mencionada.

Que a fojas 21 tomó intervención el Departamento de Compras, Ventas y Contrataciones del Poder Judicial elaborando el informe técnico exigido en el marco del artículo 8 incisos a), b) y c) del Reglamento de Contrataciones de la Provincia.

Que a fs. 23 consta planilla de reserva de crédito presupuestario de la Contaduría General, conforme los artículos 30 y 31 de la Ley H Nro. 3186.

Que por lo expuesto, en orden a lo establecido en el artículo 87° de la Ley H Nro. 3186 de Administración Financiera y Control del Sector Público y los montos dispuestos por Disposición Nro. 860/14 de la Administración General, resulta menester efectuar el correspondiente llamado a Licitación Pública.

Que a fojas 40/42 la Dirección de Asesoramiento Técnico Legal del Poder Judicial, ha tomado la intervención que le compete.

Que el presente acto se dicta de acuerdo a las facultades establecidas por el artículo 45 inciso b) de la Ley K Nro. 2430.

Por ello:

LA PRESIDENTA DEL SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTICIA

RESUELVE:

Artículo 1ro.: Disponer, a través del Departamento Compras, Ventas y Contrataciones el llamado a Licitación Pública para la LOCACION DE UN INMUEBLE CON DESTINO A LA SUBGERENCIA ADMINISTRATIVA CON ASIENTO EN LA CIUDAD DE CHOELE CHOEL..

Artículo 2do.: Aprobar el Pliego de Bases y Condiciones que como Anexo I forma parte de la presente Resolución.

Artículo 3ero.: 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.: Disponer la formación del respectivo expediente a fin de solventar los gastos que origine lo ordenado en el artículo 3ero. de la presente.

Artículo 5to.: Determinar, a efectos de dictaminar sobre la conveniencia de las ofertas presentadas, que la Comisión de Preadjudicaciones estará integrada por el Administrador General, Lic. Horacio Mión, el Contador General, Cdor. Abel Peña, la Jefa de Compras y Suministros, Sra. Alicia Abarzúa, y personal técnico que se estime conveniente.

Artículo 6to.: Registrar, comunicar, tomar razón y oportunamente archivar.

Firmantes:

ZARATIEGUI – Presidenta STJ.

MIÓN – Administrador General del Poder Judicial.

Anexo I de la Resolución Nro. 462 /15 STJ

LICITACIÓN PÚBLICA NRO. 008/15

EXPTE. NRO. A/CM/0640/15

PLIEGO DE BASES Y CONDICIONES PARTICULARES

CONDICIONES GENERALES

1 - El oferente deberá dar estricto cumplimiento a la Resolución Nro. 3419 y sus modificatorias, dictadas por la Dirección General Impositiva, en materia de facturación y registración, en virtud de encontrarse en vigencia la Ley Penal Tributaria Nro. 24769 y sus modificatorias.-

2 - Todo oferente deberá estar inscripto en el Registro de Proveedores del Poder Judicial (Acordada Nro. 137/91 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 inadmisibile 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 que a continuación se transcriben:

“Art. 4º Adjudicación. Orden de preferencia para los órganos citados en el artículo 3º incisos a),b) y c):

En las contrataciones, en el caso que existan empresas oferentes radicadas en la Provincia de Río Negro, a igualdad de calidad, rige el siguiente orden de preferencia:

- a) Personas físicas y empresas radicadas en la Provincia de Río Negro, proveedoras de bienes y servicios de producción rionegrina, con precio ofertado igual o con una diferencia de hasta un cinco por ciento (5%), respecto de la mejor oferta.
- b) Personas físicas y empresas radicadas en la Provincia de Río Negro, proveedoras de bienes y servicios, con precio ofertado igual o con una diferencia de hasta un dos por ciento (2%), respecto de la mejor oferta.
- c) El resto de las empresas.”

“Art. 5° Empresas radicadas en la Provincia de Río Negro. Derecho a igualar ofertas.

En las contrataciones en las que resultare primera en el orden de mérito una persona física o una empresa no provincial, la persona física o empresa radicada en la Provincia de Río Negro mejor ubicada, tiene derecho a resultar adjudicataria si iguala la mejor oferta y mantiene la igualdad de calidad, en tanto la diferencia originaria no supere:

- I. El ocho por ciento (8%) para el caso de empresas radicadas en la provincia y proveedoras de bienes y servicios de producción rionegrina.
- II. El cinco por ciento (5%) para el caso de empresas radicadas en la provincia proveedoras de bienes y servicios.

Las personas físicas y empresas adjudicatarias no podrán transferir los contratos. Asimismo, para el caso de que las personas físicas y empresas adjudicatarias vendan sus activos, cedan sus acciones o derechos a personas o empresas extra provinciales, el Gobierno Provincial rescindirá los contratos o concesiones celebradas y ejecutará las garantías sin derecho a indemnización alguna por parte de las personas o empresas.”

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.-

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 Etica e Idoneidad de la Función Pública.-

8.- El monto pretendido deberá encuadrarse en la Ley H Nro.4776 y Decretos Reglamentarios Nros. 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

Firma y aclaración del Oferente.-

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, 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 consignaran en PESOS con IVA incluido a consumidor final.
- e) Cuando se invoque la representación de una persona física 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 de Hecho la representación de las mismas deberá ser asumida por todos sus socios por sí o a través de mandatario. Se exceptúa del cumplimiento de este requisito a aquellas firmas que se encuentren inscripta, con el legajo debidamente actualizado en el Registro de proveedores del Poder Judicial.

III - LUGAR DE APERTURA DE LAS OFERTAS: Administración General del Poder Judicial, sito en calle Laprida Nro. 292-VIEDMA (R.N.), el **de** **DE 2015 a la HORA: 11:00.-**

IV - OBJETO: LOCACION DE UN INMUEBLE DESTINADO A LA PUESTA EN FUNCIONES DE UN JUZGADO DE FAMILIA Y DEFENSORIAS EN LA LOCALIDAD DE LUIS BELTRAN.-

V - ESPECIFICACIONES:

Único 1 Locación de un inmueble destinado a la Subgerencia Administrativa de la ciudad de Choele Choel que permita instalar como mínimo:
tres (3) locales para oficinas individuales: sup. aprox. 36 m2,
un (1) espacio para mesa de entradas: sup. aprox. 14 m2,
un (1) sector de espera de público: sup. aprox. 10 m2,

Firma y aclaración del Oferente.-

- un (1) sector para depósito: sup. aprox. 25 m2
- un (1) sector para cochera para dos vehículos
- dos (2) baños, en lo posible uno apto para discapacitados o con capacidad para adaptarlo: sup. aprox. 8 m2
- un (1) sector para cocina-kitchenete: sup. aprox. 4,5 m2
- circulaciones y muros 25% sup. aprox. 25 m2

Deberá contar con aproximadamente 125 m2 cubiertos, a lo que se le deberá adicionar 30 m2 aprox para sector cocheras.-

UBICACION DEL INMUEBLE: Dentro del radio céntrico de la ciudad.-

VI - ESPECIFICACIONES GENERALES DE LA ETAPA DE PREADJUDICACION:

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 Area de Infraestructura y Aquitectura 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 inmueble deberá contar con calefacción adecuada, todos los servicios públicos instalados y medidores propios del inmueble que se alquila, independientes de agua, energía eléctrica y gas natural, debidamente conectados. Se deberá presentar planos de gas y Formulario 3.5 visado y acreditar cumplimiento de las normas de seguridad vigentes. En caso que algunos de los servicios se encuentren desconectados, estará a cargo del propietario la conexión del mismo. Preferentemente deberá contar con un sistema central de aire acondicionado frío - calor.
4. En caso de ofertar sólo una parte de un inmueble el mismo deberá contar con entrada y medidores independientes. Deberá contar con línea telefónica instalada o en su defecto, contar con la factibilidad para su instalación.-
5. Deberá encontrarse en buenas condiciones de mantenimiento general (pintura interior y exterior, herrajes, vidrios, etc.) iluminación natural, ventilación y seguridad, adecuada para el funcionamiento de las

Firma y aclaración del Oferente.-

dependencias, deberá contar con escalera de incendio en los casos en que las características del inmueble así lo determinen, en función de las leyes de Seguridad e Higiene vigentes.

6. Si se tratara de un inmueble en construcción que posea la superficie solicitada ó que deba adecuarse para lograr la cantidad de oficinas requeridas o la distribución más apta para el funcionamiento, se establecerá un plazo para dichas terminaciones. En ambos casos el inmueble deberá posibilitar la suficiente entrada de luz natural para que los ambientes queden iluminados y ventilados adecuadamente.-

7. 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.-

8. El inmueble ofrecido deberá contar con todos los elementos de seguridad establecidos por las Aseguradoras de Riego de Trabajos (ART), en cuanto a sus instalaciones.-

9. Los impuestos nacionales, provinciales, tasas y contribuciones retributivas municipales, estarán a cargo del LOCADOR y los servicios públicos a cargo del LOCATARIO.-

10. En caso de existir expensas, serán por cuenta exclusiva del Locador.-

11. 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.-

VII - DOCUMENTACION A PRESENTAR:

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

b) 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.-

c) El oferente deberá agregar copia autenticada del recibo de impuesto inmobiliario, pago de servicios sanitarios o municipales, del que se pueda inferir la valuación fiscal del inmueble (Art. 24 inc. a) del Reglamento de Contrataciones de la Provincia - Anexo II al Decreto H Nro. 1737/1998).-

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

e) Se deberá presentar planos de instalación de gas y Formulario 3.5 de Camuzzi Gas del Sur visado.-

f) Deberá presentar constancias de inscripción en Ingresos brutos y AFIP.

VIII - COSTO ESTIMADO: \$609.868,80 por treinta y seis (36) meses.-

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

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

Firma y aclaración del Oferente.-

XI - PLAZO DEL CONTRATO: Tres (3) años. El locatario tendrá la opción de prorrogar el contrato que como Anexo II forma parte del presente pliego, por otro período de igual duración.-

XII - CLAUSULA DE RESCISION 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 \$ 325,00 o bien la suma que la Agencia de Recaudación Tributaria establezca al efecto al momento de la apertura.. El oferente que no pueda sellar con timbres fiscales de la Provincia, deberá adjuntar a su oferta el importe correspondiente en giro postal o Bancario a la orden del organismo licitante, haciéndolo constar en su oferta. También podrán integrarse los sellados en el Acto de Apertura. 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 Nro. 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 1 %), 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 Nro. 1737/1998).

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: a mes vencido del 1 al 10 de cada mes.-

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 - JURISDICCION TRIBUNALICIA E IDENTIFICACION 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.

Firma y aclaración del Oferente.-

RAZON SOCIAL: _____

DOMICILIO COMERCIAL: _____

DOMICILIO LEGAL EN LA PCIA. DE RIO NEGRO: _____

Nro. INSCRIP. REG. PROVEEDORES PODER JUDICIAL: _____

Nro. DE C.U.I.T.: _____ T.E.: _____

CORREO ELECTRÓNICO: _____

LICITACIÓN PÚBLICA NRO. 008/14
ANEXO I DEL PLIEGO DE BASES Y CONDICIONES

Sirva(n)se formular oferta(s) por el (los) inmuebles 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 X 36 MESES
-------	-------------	--------------------	-----------------------

UNICO 1 Locación de un inmueble destinado a la Subgerencia Administrativa de la ciudad de Choele Choel que permita instalar como mínimo:

\$ _____ \$ _____

- tres (3) locales para oficinas individuales: sup. aprox. 36 m2,
- un (1) espacio para mesa de entradas: sup. aprox. 14 m2,
- un (1) sector de espera de público: sup. aprox. 10 m2,
- un (1) sector para depósito: sup. aprox. 25 m2
- un (1) sector para cochera para dos vehículos
- dos (2) baños, en lo posible uno apto para discapacitados o con capacidad para adaptarlo: sup. aprox. 8 m2
- un (1) sector para cocina-kitchenete: sup. aprox. 4,5 m2
- circulaciones y muros 25% sup. aprox. 25 m2

Deberá contar con aproximadamente 125 m2 cubiertos, a lo que se le deberá adicionar 30 m2 aprox para sector cocheras.-

UBICACION DEL INMUEBLE: Dentro del radio céntrico de la ciudad.

NOMBRE DEL PROPIETARIO DEL INMUEBLE OFRECIDO: _____

DOMICILIO DEL INMUEBLE OFERTADO: _____

DENOMINACION CATASTRAL DEL INMUEBLE: _____

METROS CUADRADOS OFERTADOS: _____

La presente cotización asciende por el término de los treinta y seis (36) meses a la suma de PESOS (en letras) _____ (\$ _____)

Firma y aclaración del Oferente.-

OBSERVACIONES

- 1 - Preferentemente, y a efectos de una mejor visualización al momento de la apertura y preadjudicación, el oferente podrá presentar toda la documentación inserta en una carpeta, no constituyendo su incumplimiento causal desestimación.
- 2 - Cualquier información al respecto solicitarla en el Departamento Compras, Ventas y Contrataciones del Poder Judicial, Laprida Nro. 292, Nivel 2, T.E. (02920) 424711 ó 441000 int. 1814, de lunes a viernes de 7:30 a 13:30 horas, correo: compras@jusrionegro.gov.ar.
- 3 - Todas las fojas de los pliegos de bases y condiciones y sus anexos deberán ser debidamente firmadas, de lo contrario se desestimará la oferta respectiva.-

ANEXO II - 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 quince, se conviene celebrar el presente Contrato de Locación entre el PODER JUDICIAL DE LA PROVINCIA DE RIO NEGRO, CUIT. N° 30-99924029-8, representado en este acto por el Señor Administrador General,- DNI N. °, domiciliado 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..... –DOCUMENTO N°....., CUIT N°domicilio en calle N° 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 N° de la ciudad de, identificado catastralmente como El mismo se encuentra conformado porPlantas, compuestas de: (..) oficinas,(....) cocinas, (..) baños, 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 y con sus respectivos planos aprobados por las Empresas prestadoras de cada uno de los servicios y acredita cumplimiento de las normas de seguridad vigentes. Dicho inmueble ocupa una superficie cubierta dem2.

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 del día de de 2.015 y tendrá vigencia por el término de tres (3) años. El locatario tendrá la opción de prorrogar el presente Contrato por otro período adicional de igual duración. 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 N° 1737/98-. 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 presente Contrato. En el momento de ejercitarse la opción se procederá a sellar el instrumento en que ella sea documentada.

CUARTA: El precio mensual de la locación se fija en la suma de PESOS (\$), pagaderos por mes vencido, del 1ro. al 10 de cada mes, con presentación de la factura correspondiente en legal forma en la Administración General de este Poder.

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 -con todos los elementos de seguridad establecidos por las Aseguradoras de Riesgo de Trabajo (ART.)-, en las condiciones de mantenimiento general, pintura interior y exterior, vidrios, herrajes, cerramientos herméticos, etc. y con los bienes inventariados, todo conforme se detalla en el Acta incorporada como Anexo y que, a esos efectos, se considerará como parte integrante de este Contrato y será suscripta por ambas partes en doble ejemplar.

SÉPTIMA: Durante la vigencia del Contrato, el Poder Judicial 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 de los locadores.

OCTAVA: 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.

NOVENA: 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: 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 PRIMERA: El locatario podrá rescindir el presente Contrato, notificando tal decisión a los locadores, 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 SEGUNDA: El presente Contrato es intransferible. Queda prohibido al locatario 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 TERCERA: 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 CUARTA: Las dudas o controversias que se presenten sobre cuestiones de interpretación o ejecución del presente contrato serán resueltas de acuerdo a la Ley H N° 3.186 y sus modificatorias; el Reglamento de Contrataciones de la Provincia – Anexo II al Decreto H N° 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 N° 2.938 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 QUINTA: 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 SEXTA: A todos los efectos legales, inclusive notificaciones de cualquier índole, las partes fijan los domicilios legales mencionados en el inicio del presente.

DÉCIMA SEPTIMA: 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.-