

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTICIA DE LA PROVINCIA DE RIO NEGRO

RESOLUCIÓN N° 465/2015

Viedma, 22 de julio de 2015.

VISTO:

El expediente Nro. A/CM/0214/14, del Registro de la Administración General del Poder Judicial, la Ley H Nro. 3186, el Reglamento de Contrataciones Anexo II al Decreto H Nro. 1737/98 y la Disposición Nro. 860/14 AG; y

CONSIDERANDO:

Que mediante el referido expediente se tramita la Licitación Pública Nro 008/14, tendiente a la locación de un inmueble destinado al funcionamiento de la Cámara Laboral, la Cámara Civil y la Oficina de Informática, con asiento en la ciudad de Cipolletti.

Que por Resolución Nro 349/14 PTE-STJ, se aprobó el referido procedimiento de contratación, en el marco lo dispuesto por el artículo 87 de la Ley H Nro. 3186 de Administración Financiera y Control Interno del Sector Público Provincial y la Disposición Nro. 860/14 de la Administración General, (fs. 60/61 y 62/72).

Que se encuentra acreditado el cumplimiento de las publicaciones exigidas por el artículo 43 del Reglamento de Contrataciones de la Provincia, (fs. 75, 150 y 201).

Que oportunamente se cursaron invitaciones a participar a los siguientes proveedores: El Valle Inmobiliaria, Inmobiliaria Meléndez, Inmobiliaria Celada-Santarelli, Soules Inmobiliaria, Mafer Servicios Inmobiliarios, Inmobiliaria Sol, Rodríguez Propiedades, Inmobiliaria Pentha Group, Pita Inmobiliaria y al Sr. Néstor Arturo GARCIA, (fs. 77/86).

Que del Acta de Apertura de ofertas del día 29 de agosto del año 2014 consta que se recepcionó una (1) única oferta presentada por el Sr. Néstor Arturo GARCÍA, (fs. 79).

Que la Dirección de Asesoramiento Técnico Legal, en el marco de lo establecido en el artículo 53 del Reglamento de Contrataciones, se expidió en las presentes actuaciones mediante Dictamen DAL Nro 597/14 y aconsejó intimar al Sr. Néstor Arturo GARCIA a la presentación de la documentación faltante, extremo que fuera debidamente cumplimentado por el citado proponente a fs. 156/158.

Que se remitieron las actuaciones al del Ministerio de Obras y Servicios Públicos Provincial en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 24 inciso d) del Reglamento de

Contrataciones de la Provincia - Anexo II al Decreto Nro. 1737/98.

Que no obstante lo informado a fs. 161 por el responsable del Departamento de Cómputos y Presupuesto del citado organismo provincial, las Áreas técnicas y administrativas de este Poder Judicial advirtieron que las sumas en concepto de canon locativo propuestas no se ajustaban a los valores máximos dispuestos por el artículo 1º de la Ley N° 4776 y su Decreto Reglamentario.

Que en consecuencia, mediante Nota N° 1502/14 AG se solicitó al Sr. Néstor Arturo GARCIA una rebaja en los montos de alquiler propuestos, (fs. 194).

Que en fecha 05 de diciembre del año 2014 dicho oferente peticionó se contemplara la posibilidad de ampliación del plazo para resolver la citada cuestión, ello en virtud de las gestiones que vienen siendo realizadas ante la Dirección de Catastro de la Provincia, (fs. 202).

Que por Nota del 03 de marzo de 2015 el referido propietario informó que en virtud de haberse actualizado el valor catastral del inmueble licitado, el importe que se ha ofertado en el presente procedimiento es correcto (fs. 206).

A fs. 208 obra cuadro de montos resultantes de la aplicación de la fórmula para establecer el valor locativo razonable cuando el Estado se presenta como el locatario, confeccionado en base a la valuación fiscal de fs. 207, del cual surge que la suma pretendida por el Sr. GARCIA se ajusta a lo dispuesto por la citada normativa.

Que remitidas nuevamente las actuaciones al Ministerio de Obras y Servicios Públicos de la Provincial, el funcionario a cargo del Área de Cómputos y Presupuestos comunicó la razonabilidad del canon locativo propuesto. En tanto que el Inspector de Obras de la Delegación del Alto Valle manifestó que de las observaciones efectuadas en el informe de fecha 18 de julio de 2014, producido al momento de verificar la habitabilidad del inmueble sito en calle Roca N° 870 de la ciudad de Cipolletti, solo resta corregir la atinente al ascensor instalado en dicho edificio. Sin embargo, dado que preventivamente el mismo sólo se utiliza como montacargas, advirtió que en el supuesto de cambiar de uso indefectiblemente será necesario el peritaje de un especialista en la materia, (fs. 210, 211/212).

Que posteriormente la Gerente Administrativa de la Cuarta Circunscripción Judicial, informó que dicho ascensor se utiliza como montacargas para el traslado de expedientes.

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

Que la Dirección de Asesoramiento Técnico Legal ha tomado la intervención que le compete (fs. 229/235).

Que se ha dado intervención a la Fiscalía de Estado de la Provincia (fs. 253/255).

Que la presente se dicta en ejercicio de las facultades conferidas por el artículo 45 inciso b) de la Ley K Nro. 2430.

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

Por ello:

LA SRA. PRESIDENTA DEL SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTICIA
R E S U E L V E :

Artículo 1°.- Aprobar la LICITACIÓN PÚBLICA Nro. 008/14, llevada a cabo para la LOCACIÓN DE UN INMUEBLE DESTINADO AL FUNCIONAMIENTO DE LA CÁMARA LABORAL, LA CÁMARA CIVIL Y LA OFICINA DE INFORMÁTICA CON ASIENTO DE FUNCIONES EN LA CIUDAD DE CIPOLLETTI.

Artículo 2°.- Adjudicar al Sr. NÉSTOR ARTURO GARCÍA, CUIT NRO. 20-07305294-8, con domicilio en calle 3 de Octubre Nro. 60, de la ciudad de CIPOLLETTI, el único renglón licitado, en la suma total de PESOS TRES MILLONES CUARENTA MIL NOVECIENTOS OCHENTA CON 00/100 (\$ 3.040.980,00), para la locación de un inmueble de su propiedad sito en calle Roca Nro. 870 de la ciudad de Cipolletti, 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	PARTIDA	DENOMINACIÓN	IMPORTE
11-00	321	Locación de inmuebles	\$ 380.533,40

y liquidese por Tesorería de este Poder al adjudicatario mencionado en el artículo 2° de la presente.

Artículo 4°.- Establecer el plazo de contrato por treinta y seis (36) meses, contados a partir del 20 de julio de 2015.

Artículo 5°.- Facultar al Sr. Administrador General a suscribir el respectivo instrumento contractual.

Artículo 6°.- 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° y 2° de la presente, previa solicitud del Administrador

General mediante providencia dictada al efecto.

Artículo 7º.- Facultar al servicio de Contabilidad pertinente a practicar, de corresponder, el ajuste de oficio de los créditos presupuestarios.

Artículo 8º.- Registrar, notificar, comunicar, pase al Departamento Contaduría y Tesorería de este Poder, cumplido archívese.

Firmantes:

ZARATIEGUI – Presidenta STJ.

MIÓN – Administrador General del Poder Judicial.

ANEXO II DEL PLIEGO DE BASES Y CONDICIONES

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, Lic. Horacio Daniel MION- DNI Nro. 10.890.076, 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 Nestor Arturo GARCIA – DNI Nro. 7.305.294, CUIT Nro. 20-07305294-8., con domicilio en calle 3 de Octubre Nro. 60 de la ciudad de Cipoletti, 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 al Poder Judicial el inmueble ubicado en la calle Roca Nro. 870 entre Saenz Peña y Brentana de la ciudad de Cipoletti, denominado catastralmente como 031-H-655-14, encontrándose conformado por: cuatro (4) Plantas, compuestas de la siguiente manera: -Planta Baja: cuatro (4) ambientes, cuatro (4) baños, tres (3) cocinas y una (1) Kitchenet; -Primer Piso: cuatro (4) ambientes, cuatro (4) baños y cuatro (4) cocinas; -Segundo Piso: cuatro (4) ambientes, cuatro (4) baños y cuatro (4) cocinas y -Tercer Piso: dos (2) ambientes, dos (2) baños y dos (2) cocinas. El inmueble cuenta con ascensor, ventilación e iluminación natural, calefacción adecuada y con los servicios públicos de agua, gas natural y energía eléctrica debidamente instalados, con sus medidores independientes, en normal funcionamiento al inicio del presente y con sus respectivos planos aprobados por las Empresas prestadoras de cada unos de los servicios. Dicho inmueble ocupa una superficie cubierta de 763,54 m2..

- 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 registrá a partir del día 20 de julio 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 su Cláusula CUARTA, siempre y cuando resultara pertinente su modificación. 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 para el Primer año, es decir por el período comprendido entre el día 20/07/2015 y el 19/07/2016 en la suma de PESOS SETENTAY UN MIL TRESCIENTOS CINCUENTA CON 00/100 (\$ 71.350,00) -Para el Segundo año, por el período comprendido entre el 20/07/2016 y el 19/07/2017 en la suma de PESOS OCHENTA Y CINCO MIL CIENTO CUARENTA Y CINCO CON 00/100 (\$ 85.145,00) y -Para el Tercer año, por el período comprendido entre el 20/07/2017 y el 19/07/2018 en la suma de PESOS NOVENTA Y SEIS MIL NOVECIENTOS VEINTE CON 00/100 (\$ 96.920,00), 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 del locador.

- OCTAVA: EL LOCADOR se hará cargo del mantenimiento del Ascensor, comprometiéndose a mantener el mismo en optimas condiciones de funcionamiento durante todo el transcurso de la relación contractual, debiendo presentar cada treinta (30) días ante la Gerencia Administrativa con asiento en la ciudad de Cipolletti, la respectiva constancia del servicio de mantenimiento expedida

Firma y Aclaración del Oferente

por parte de la empresa contratada por el mismo a tal fin. Asimismo, EL LOCADOR deberá presentar la póliza de Seguro de Responsabilidad Civil del mismo, debiendo adoptar los demás recaudos que establezca la Ley S Nro. 3029.

En caso que EL LOCATARIO utilizara el ascensor para el traslado de personas, previo a ello EL LOCADOR tendrá la obligación de presentar en la Gerencia Administrativa de la Cuarta Circunscripción Judicial, un peritaje confeccionado por un especialista en la materia, mas allá del compromiso establecido en el párrafo precedente.

- 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: 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 TERCERA: 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 descripta en esta cláusula autorizará al locador a solicitar la rescisión del Contrato.

- DÉCIMA CUARTA: 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 QUINTA: 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. 3.186 y sus

Firma y Aclaración del Oferente

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

- DÉCIMA OCTAVA: 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.-