

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTICIA DE LA PROVINCIA DE RÍO NEGRO
RESOLUCIÓN N° 460/2024

VIEDMA, 24 de Junio de 2024.

VISTO:

El expediente N° A/CM/0331/24, 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 sus modificatorias, la Disposición N° 404/24 AG, y la Resolución N° 212/24 Pdcia. STJ, y;

CONSIDERANDO:

Que mediante el mencionado expediente se tramita la Licitación Pública N° 015/24, tendiente a la **LOCACIÓN DE UN INMUEBLE EN LA LOCALIDAD DE ALLEN CON DESTINO A ORGANISMOS VARIOS DE ESTE PODER JUDICIAL.**

Que por Resolución N° 212/24 Pdcia. STJ, se dispuso el llamado al mencionado procedimiento de Licitación y se aprobó el Pliego de Bases y Condiciones (fs. 59/70vta.).

Que a fs. 74 y 83/83vta. obran constancias de publicación en la página web del Poder Judicial y en el Boletín Oficial de la provincia, respectivamente.

Que mediante Nota N° 324/24-M de fs. 75 se remitió invitación a siete (7) posibles oferentes, conforme correos electrónicos de fs. 76/82.

Que a fs. 113 obra el Acta de Apertura de sobres en la cual consta que el día 29 de abril de 2024 se recibió una (1) oferta perteneciente a la Sra. María Angélica Domingo cotizando un inmueble de 508 m2 por la suma total de PESOS TREINTA Y SEIS MILLONES CON 00/100 (\$36.000.000,00), a razón de PESOS UN MILLÓN CON 00/100 (\$1.000.000,00) mensuales.

Que a la luz de la superficie cotizada, la Sra. María Angélica Domingo oferta por el renglón N° 3 licitado.

Que se remitieron las actuaciones a la Dirección de Asesoramiento Técnico Legal, en orden a lo establecido en el artículo 89° del Reglamento de Contrataciones del Poder Judicial, la que se expidió en las presentes actuaciones mediante Dictamen DAL N° 645/24 de fs. 120/121, en cuya oportunidad realizó observaciones respecto de la oferta y sugirió intimar a la respectiva proponente, en los términos del apartado 90, último párrafo del citado Reglamento para que dentro del plazo perentorio de tres (3) días se de cumplimiento a los requisitos de admisibilidad observados como faltantes.

Que por Nota N° 417/24 AG (fs. 123) se solicitó a la oferente subsanar los vicios observados por la Dirección de Asesoramiento Técnico Legal, recepcionando respuesta de la misma, y adjuntando a tal efecto la documentación requerida, conforme consta a fs. 124/125.

Que a fs. 127 obra Dictamen DAL N° 747/24 mediante el cual la Dirección de Asesoramiento Técnico Legal indicó que dicha oferta resulta formalmente válida, previa presentación de informe de hermeticidad favorable en etapa de adjudicación.

Que analizada la oferta por la Comisión de Preadjudicaciones, a fs. 128 solicitó se remitan las actuaciones al Área de Infraestructura y Arquitectura Judicial a efectos de realizar el informe de habitabilidad del inmueble ofrecido y analizar la razonabilidad del precio cotizado.

Que atento ello, a fs. 129 se dió intervención a la citada área, la que a fs. 130/136vta. incorporó los informes de razonabilidad y de habitabilidad.

Que la Comisión de Preadjudicaciones, conforme al Acta de Preadjudicaciones N° 15/24, obrante a fs. 139, sobre la base del Dictamen DAL N° 747/24 (fs. 127) y los informes técnicos de fs. 130/136vta., aconsejó adjudicar a la Sra. María Angélica Domingo por única oferta válida, vigente y ajustarse a lo requerido en el Pliego de Bases y Condiciones y el costo técnicamente estimado.

Que a fs. 157 obra informe de hermeticidad.

Que se ha dado cumplimiento a lo establecido 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 los artículos 13, 14 y 100 del Reglamento de Contrataciones del Poder Judicial- Anexo I a la Acordada N° 51/2021 STJ/PG y sus modificatorias-.

Que la Dirección de Asesoramiento Técnico Legal ha tomado la intervención que le compete (fs. 159/162).

Que se ha dado intervención a la Fiscalía de Estado de la Provincia (fs. 165/166).

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 SUBROGANTE DEL SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTICIA

RESUELVE:

Artículo 1°.- Aprobar la LICITACIÓN PÚBLICA N° 015/24, llevada a cabo para la LOCACIÓN DE UN INMUEBLE EN LA LOCALIDAD DE ALLEN CON DESTINO A ORGANISMOS VARIOS DE ESTE PODER JUDICIAL.

Artículo 2°.- ADJUDICAR a la Sra. María Angélica Domingo, CUIT N° 27-03941936-5, con domicilio comercial en calle 25 de Mayo N° 826 y legal en calle Tucumán N° 855, Piso 13, Departamento "A", ambos de la ciudad de General Roca, provincia de Río Negro, en su carácter de propietaria, el renglón N° 3 del Pliego de Bases y Condiciones, por la suma total de PESOS TREINTA Y SEIS MILLONES CON 00/100 (\$36.000.000,00), en los términos del modelo de contrato que como Anexo I integra la presente.

Artículo 3°.- Declarar DESIERTOS los renglones N° 1 y 2 del Pliego de Bases y Condiciones.

Artículo 4°.- Aprobar el modelo de contrato que como Anexo I forma parte de la presente.

Artículo 5°.- Comprometer para el año 2024 las siguientes partidas:

PROG	REC	PARTIDA	DENOMINACIÓN	IMPORTE
11-00	10	321	Alquiler de edificios y locales	\$ 2.527.600,00
12-00	10	321	Alquiler de edificios y locales	<u>\$ 3.405.733,33</u>
				\$ 5.933.333,33

y liquidar por Tesorería de este Poder a la Sra. María Angélica Domingo.

Artículo 6°.- Facultar a la Administradora General a suscribir el respectivo instrumento contractual.

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 2° y 5° de la presente, previa solicitud de la Administradora General mediante providencia dictada al efecto.

Artículo 8°.- Facultar al servicio de Contabilidad pertinente a practicar de corresponder el ajuste de oficio de los créditos presupuestarios.

Artículo 9°.- Registrar, notificar a la Sra. María Angélica Domingo, comunicar, pasar a sus efectos a Contaduría y Tesorería de este Poder, cumplido, archivar.

**CRIADO
María
Cecilia**

Firmado
digitalmente por
CRIADO María
Cecilia
Fecha: 2024.06.24
12:54:03 -03'00'

ANEXO I DE LA RESOLUCIÓN N° 460/24
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, la señora María Angélica Domingo, L.C. Nro. 3.941.936., CUIT Nro. 27-03941936-5, con domicilio legal en calle Tucumán N° 855 piso 13 Departamento "A" de la ciudad de General Roca, 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:

PRIMERA:

EL LOCADOR cede en locación a EL PODER JUDICIAL el inmueble ubicado en la calle Eva Perón N° 337/339 de la ciudad de Allen, identificado catastralmente como 04-1-C-423-02. El mismo se encuentra conformado por tres (3) Plantas, las cuales están compuestas por: *Planta Baja: -una (1) sala de espera, -cuatro (4) habitaciones, -un (1) baño y -un (1) garaje; posee un ingreso desde la calle para la planta baja y otro para los niveles 1 y 2. *Primer Piso: -tres (3) habitaciones, -un (1) baño, -un (1) toilette, -una (1) cocina, -un (1) estar comedor y -una (1) terraza. *Segundo Piso: -dos (2) habitaciones - una (1) habitación de servicios, -un (1) baño, y -una (1) terraza. El inmueble posee una escalera acotada que vincula interiormente las diferentes plantas y una escalera exterior que se ingresa desde el patio, y sirve como salida secundaria. 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 508 m2 aproximadamente.-----

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 rige a partir del 03 de julio del año 2024 y tiene vigencia por el término de treinta y seis (36) meses, prorrogable a opción del 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 y modificada por su par N° 44/2022-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 CON 00/100 (\$1.000.000,00) -IVA INCLUIDO- por todo concepto, pagaderos por mes vencido.

El pago se efectuará en forma mensual, dentro de los diez (10) días hábiles a contar desde la finalización del mes facturado, previa presentación de la factura correspondiente en legal forma en la Administración General o enviada directamente a la casilla de correo electrónico certificaciones@jusrionegro.gov.ar, y de corresponder, la constancia exigida en la Cláusula Décima Segunda.-----

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:

Al inicio de la presente locación el Gerente Administrativo de la Segunda Circunscripción Judicial, el Personal Técnico perteneciente al Área de Infraestructura y Arquitectura Judicial y EL LOCADOR, procederán a suscribir 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.

En el caso que EL LOCADOR deba efectuar reparaciones en el inmueble, el ingreso al mismo se coordinará con el Gerente Administrativo y/o quien este designe.-----

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 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 Segunda Circunscripción Judicial: cgatica@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: mariaadomingo@yahoo.com.ar -----

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.

La mora o las irregularidades en la prestación de la locación, se sancionarán con multa de hasta el quince por ciento (15%) del monto mensual del contrato respectivo por cada cinco (5) días corridos de mora, que será aplicada por la autoridad competente para contratar.

En los casos de rescisión por culpa de EL LOCADOR, conforme las condiciones dispuestas en el artículo 131 del citado Reglamento de Contrataciones, EL PODER JUDICIAL podrá aplicar sanción de multa de hasta el quince por ciento (15%) del monto del contrato, a cuyo vencimiento devengarán los intereses descriptos en el artículo 129 del citado reglamento.-----

DÉCIMA QUINTA:

El incumplimiento del contrato por culpa de EL LOCADOR será causal de rescisión, la que deberá ser declarada por EL PODER JUDICIAL, previa interpelación fehaciente, en plazo y bajo apercibimiento. Tal circunstancia implicará la pérdida total o parcial de la garantía de cumplimiento de contrato, como así también el antecedente en el Registro de Proveedores para las eventuales sanciones.

Todo ello sin perjuicio de la acción por los daños emergentes y la facultad para encomendar la realización del objeto del contrato por un tercero, siendo a cargo de EL LOCADOR la diferencia de precios que pudiera resultar. En este caso, ante la acreditación de falta grave de EL LOCADOR, luego de haber agotado todos los medios posibles para lograr el cumplimiento del contrato y se lo constituya en mora, EL PODER JUDICIAL detendrá la

facultad de aplicar sanciones a EL LOCADOR, de multa o apercibimiento, graduados en función de su gravedad, y conforme lo establecido en la Reglamentación vigente.

DÉCIMA SEXTA:

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 descripta en esta cláusula autorizará a EL LOCADOR a solicitar la rescisión del Contrato.-----

DÉCIMA SÉPTIMA:

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.-----

DÉCIMA OCTAVA:

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 NOVENA:

A todos los efectos derivados del presente contrato, independientemente de lo establecido en la Cláusula Décima Cuarta sobre posibles notificaciones electrónicas, las partes constituyen domicilio legal en la provincia de Río Negro: EL PODER JUDICIAL en calle Laprida N° 292 de la ciudad de Viedma, y EL LOCADOR en la calle Tucumán N° 855 piso 13 Departamento "A" de la ciudad de General Roca. Asimismo, las partes 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.-----