



MINISTERIO
PUBLICO
RIO NEGRO



EL PODER JUDICIAL DE LA PROVINCIA DE RIO NEGRO

RESOLUCION Nro. 107 /19- PG

Viedma, 15 de Marzo de 2019.

VISTO

El expediente **Nro. A/CM/1119/18** 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

CONSIDERANDO

Que mediante el mencionado expediente se tramita la Licitación Pública Nro. 018/18 tendiente a la **LOCACION DE UN INMUEBLE DESTINADO AL MINISTERIO PUBLICO DE LA CIUDAD DE VIEDMA.**

Que el citado procedimiento fue autorizado por Resolución Nro. 620/18- PG, fs. 38/45 vta..

Que a fs. 47 y 62 obran constancias de publicación en la página web de este Poder y en el Boletín Oficial de la Provincia, respectivamente.

Que se cursaron invitaciones a participar a once (11) proveedores del rubro. según constancias de fs. 51/61.

Que a fs. 198 luce agregada el Acta de Apertura de sobres en la cual consta que el día 10 de enero de 2019 se recibieron dos (2) ofertas perteneciente a los Sres. Juan Carlos Perrote y Juan Carlos Gallo y del Sr. Jorge Eduardo Campora.

Que a fs. 213/214 consta Dictamen DAL-PG Nro. 03/19, emitido por la Asesoría Legal de la Procuración General en oportunidad de la intervención de admisibilidad formal enmarcada en el artículo 74 del Reglamento de Contrataciones de la Provincia –Anexo II al Decreto H Nro. 1737/98, por el cual consideró que la oferta del Sr. Campora resulta formalmente admisible y respecto de la oferta de los Sres. Perrote-Gallo, el área técnica deberá analizar lo mencionado respecto al certificado de hermeticidad si es necesario reclamarlo al oferente otorgando un plazo de 72 hrs., de no ser necesario la oferta se considera admisible.



Que a fs. 216/224 obra informe referido al estado de habitabilidad de los inmuebles ofertados, efectuado por el Coordinador General del Área de Infraestructura y Arquitectura del Poder Judicial, por el cual se determinó que el inmueble de los Sres. Perrote-Gallo es un inmueble a estrenar, con buenos detalles de terminación y carpinterías adecuadas, estando proyectado para el funcionamiento de oficinas de espacios abiertos, respecto del inmueble del Sr. Campora, el mismo tiene antigüedad y presenta desgaste lógico del paso del tiempo, estética antigua, ofrece por su distribución adecuada funcionalidad para oficinas, además de que allí se encuentran funcionando organismos de este Poder, asimismo, se deberán realizar tareas y readecuaciones de la planta baja para el mejoramiento del edificio en su conjunto.

Que a fs. 225/230 obra el informe de razonabilidad realizado por el responsable de Cálculo y Mayores Costos, conforme a las fórmulas establecidas por el artículo 1ro. de la Ley Nro. 4776 (modificada por la Ley Nro. 5047), en el cual se determinó los valores pretendidos por los Sres. Perrote-Gallo superan los máximos establecidos por Ley y respecto de la oferta del Sr. Campora, los valores se estiman razonables atento que no superan los máximos establecidos por Ley.

Que conforme las consideraciones vertidas en el informe técnico del área técnica de fs. 231/235, la Administración General mediante Nota Nro. 119/19-AG le solicitó al Sr. Campora que preste conformidad a las tareas de mantenimiento y readecuaciones (fs. 238).

Que mediante Nota Nro. 118/19-AG se le solicitó a los Sres. Perrote-Gallo la posibilidad de realizar una mejora en el monto del alquiler ofrecido (fs. 240).

Que a fs. 241 obra respuesta del Sr. Campora a la Nota Nro. 119/19-AG realizando una contra propuesta al pedido elaborado por la Administración General, el cual fue analizado por el Área Técnica a fs. 244 y la cual amplió el plazo y detalló los materiales que deberá suministrar.

Que a fs. 245/246 obra respuesta a la Nota Nro. 118/19-AG de los Sres. Perrote-Gallo ofreciendo una mejora de oferta.

Que la Comisión de Preadjudicaciones aconsejó, adjudicar al Sr. Jorge Eduardo Campora, conforme al Acta de Preadjudicaciones Nro. 10/19, obrante a fs. 250, por mejor oferta vigente y válida, ajustarse al Pliego de Bases y Condiciones y al precio indicado por el Área de Infraestructura y Arquitectura como razonable.



Que se ha dado cumplimiento a lo establecido en los Arts. 30 y 31 de la Ley H 3186.-

Que el presente trámite se encuadra en lo dispuesto en el artículo 87 de la Ley H Nro. 3186 y artículos 19 a 21 y ccdtes. del Anexo II al Decreto H Nro 1737/98.

Que se ha dado intervención la Asesoría Legal de la Procuración General, conforme al artículo 12 inc. e) de la Ley A Nro. 2938 (fs. 262/263).

Que se ha dado intervención a la Fiscalía de Estado de la Provincia (fs. 269).

Que la presente se dicta en orden a las atribuciones conferidas por el artículo 11, inc. g) de la Ley K Nro. 4199.

Por ello:

EL SR. PROCURADOR GENERAL

RESUELVE:

Artículo 1º.- Aprobar la Licitación Pública Nro. 018/18 tendiente a la LOCACION DE UN INMUEBLE DESTINADO AL MINISTERIO PUBLICO DE LA CIUDAD DE VIEDMA.-

Artículo 2º.- Adjudicar al Sr. Jorge Eduardo Campora, CUIT Nro. 20-07399183-9, con domicilio en calle Garrone Nro. 17 de la ciudad de Viedma, el único renglón licitado, por la suma total de PESOS SIETE MILLONES NOVECIENTOS OCHO MIL QUINIENTOS NOVENTA Y CUATRO CON 48/100 (\$ 7.908.594,48), conforme el modelo de contrato que como Anexo I forma parte de la presente.

Artículo 3º.- Comprometer para el corriente año la siguiente partida:

| PROG | PARTIDA | DENOMINACIÓN | IMPORTE |
|-------|---------|-----------------------|-----------------|
| 12-00 | 321 | Locación de inmuebles | \$ 1.756.258,42 |

y liquidese por Tesorería de este Poder al Sr. Jorge Eduardo Campora.

Artículo 4º.- Establecer el plazo de contrato por treinta y seis (36) meses, contados a partir de la firma del Acta de entrega de llaves.

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

Artículo 6º.- 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 2º y 3º de la presente, previa solicitud del Administrador General mediante providencia dictada al efecto.



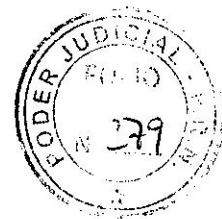
Artículo 7º.- Facultar al servicio de Contabilidad pertinente a practicar, de corresponder, el ajuste de oficio de los créditos presupuestarios.

Artículo 8º.- Registrar, notificar a los Sres. Juan Carlos Perrote y Juan Carlos Gallo y al Sr. Jorge Eduardo Campora, comunicar, pasar al Departamento Contaduría y Tesorería de este Poder, cumplido archivar.

JORGE OSCAR CRESPO
PROCURADOR GENERAL
PODER JUDICIAL
PROVINCIA DE RIO NEGRO

ANTE MI:

Ct. CARLOS E. DEBBALIAN
ADMINISTRADOR GENERAL
Poder Judicial de Rio Negro



ANEXO I DE LA RESOLUCIÓN NRO. _____ /19

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 diecinueve, se conviene celebrar el presente Contrato de Locación entre el PODER JUDICIAL DE LA PROVINCIA DE RIO NEGRO, CUIT Nro. 30-99924029-8, representado en este acto por el señor Administrador General, Cr. Carlos Derbalian, DNI Nro. 16.560.416, con domicilio en calle Laprida Nro. 292 de la ciudad de Viedma, denominado en adelante "EL LOCATARIO", por una parte y, por la otra, el Sr. Jorge Eduardo CÁMPORA, DNI Nro 7.399.183, CUIT Nro 20-07399183-9, con domicilio en calle Garrone Nro 17 de la ciudad de Viedma, en su calidad de usufructuario, conforme Escritura Número Uno de constitución de usufructo vitalicio otorgada a favor de él, de fecha 10 de enero de 2018; en adelante denominado "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 calle Colón esquina Garrone de la ciudad de Viedma, identificado catastralmente como 18-1-A-236-06. El mismo se encuentra compuesto por Planta Baja y tres (3) Pisos, conformados de la siguiente manera: -Planta Baja: un (1) hall de entrada, una (1) oficina, un (1) depósito y una (1) sala de máquinas, un (1) local comercial con entrada independiente desde la ochava, un (1) baño y un (1) oficina; Primer Piso: diecisiete (17) oficinas, quince (15) baños, una (1) cocina, una (1) depósito y una (1) sala de conferencias; -Segundo Piso: diecisiete (17) oficinas, quince (15) baños, una (1) cocina y una (1) sala de conferencias; -Tercer Piso: (terrace), dos (2) oficinas, dos (2) baños y una (1) cocina, contando con calefacción central, refrigeración por medio de ventiladores de techo, con ventilación e iluminación natural 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. Asimismo cuenta con salida de emergencia sobre calle Garrone y rampa sobre calle Colón. Dicho inmueble ocupa una superficie cubierta de aproximadamente 1014,80 m2.-----

SEGUNDA:

Dicho inmueble será destinado a dependencias del Poder Judicial, no pudiendo modificarse su afectación sin previo aviso y consentimiento dado por escrito

JORGE OSCAR CRESPO
PROCURADOR GENERAL
PODER JUDICIAL
PROVINCIA DE RIO NEGRO

TERCERA:

El presente Contrato regirá a partir de la firma del Acta de Entrega de Llaves y tendrá vigencia por el término de treinta y seis (36) meses, prorrogable, a opción de EL LOCATARIO, por otro período adicional de igual duración. 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 plazo 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 95 del Reglamento de Contrataciones de la Provincia -Anexo II al Decreto H Nro. 1737/98- y en la medida de su razonabilidad.-----

CUARTA:

El canon mensual de la locación del inmueble referido en la Cláusula PRIMERA se fija por los tres (3) años en la SUMA TOTAL DE PESOS SIETE MILLONES NOVECIENTOS OCHO MIL QUINIENTOS NOVENTA Y CUATRO CON 48/100 (\$ 7.908.594,48), pagaderos de la siguiente manera: **-Durante el primer año** –es decir por el período comprendido entre el __/03/2019 y el __/03/2020 **la suma mensual de PESOS CIENTO OCHENTA Y UN MIL CINCUENTA Y SIETE CON 57/100 (\$181.057,57) -Durante el segundo año** –es decir por el período comprendido entre el __/03/2020 y el __/03/2021 **la suma mensual de PESOS DOSCIENTOS DIECISIETE MIL DOSCIENTOS SESENTA Y NUEVE CON 08/100 (\$217.269,08) y -Durante el tercer año** – es decir por el período comprendido entre el __/03/2021 y el __/03/2022 **la suma mensual de PESOS DOSCIENTOS SESENTA MIL SETECIENTOS VEINTIDOS CON 89/100 (\$260.722,89)**, IVA INCLUIDO; pagaderos por mes vencido, con presentación de la factura correspondiente en legal forma en la Gerencia Administrativa de la Primera Circunscripción Judicial.-----

El pago se efectuará en forma mensual, dentro de los diez (10) días a contar desde la recepción de la factura, en la Administración General.-----

QUINTA:

EL LOCATARIO 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.-----

SEXTA:

No podrán hacerse ampliaciones, ni mejoras en el edificio sin previa autorización escrita de

EL LOCADOR.-----

SÉPTIMA:

La Gerenta Administrativa de la Primera Circunscripción Judicial, el Personal Técnico perteneciente al Área de Infraestructura y Arquitectura y EL LOCADOR, procederán a suscribir el Acta de Entrega de Llaves -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 del EL LOCATARIO.-----

OCTAVA:

Una vez ocupado el inmueble, durante la vigencia de la locación, EL LOCATARIO se hará cargo de los costos que se generen por mantenimiento en concepto de pintura interior, desinfección, vidrios, puertas, ventanas, cortinas, 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 EL LOCADOR.-----

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 de EL LOCADOR y los servicios públicos (agua, gas, energía eléctrica, teléfono) a cargo del LOCATARIO.-----

DÉCIMA SEGUNDA:

Las comunicaciones que EL LOCATARIO deba efectuar al LOCADOR, y/o viceversa, respecto a cualquier tipo de notificaciones y/o intimaciones, podrán efectivizarse vía correo electrónico.-----

EL LOCATARIO utilizará los siguientes correos electrónicos: Gerencia Administrativa de la Primera Circunscripción Judicial: pmaeri@jusrionegro.gov.ar; Dirección de Contrataciones: contrataciones@jusrionegro.gov.ar

y EL LOCADOR la casilla de mail:@.....

JORGE OSCAR CRESPO
PROCURADOR GENERAL
PODER JUDICIAL
PROVINCIA DE RÍO NEGRO

DÉCIMA TERCERA:

Readecuaciones a realizar en el inmueble para las cuales se contará, con un plazo de NOVENTA (90) DÍAS, conforme lo requerido por Nota Nro. 119/19 (fs. 238/239 expte. n° A/CM/1119/18) y aceptados por EL LOCADOR (fs. 241 expte. n° A/CM/1119/18):

D) A cargo del LOCADOR:

1) Readecuación de la instalación eléctrica (materiales y mano de obra): La instalación eléctrica del inmueble debe adecuarse para aprobar el "Protocolo de Puesta a Tierra y Continuidad de las Masas" establecido por la Resolución 900/15 de la Superintendencia de Riesgos de Trabajo (SRT).

De lo relevado, se pueden enumerar las siguientes anomalías observadas que deben ser corregidas:

- a) Cambiar el gabinete del medidor con base de madera por otro ignífugo, según normativa vigente de Edersa. Riesgo de incendio.
- b) Cambiar el Tablero Principal por otro ignífugo y la base portalusible por un interruptor termomagnético tetrapolar con módulo de protección diferencial selectivo tipo AC de 300mA-150 ms. Y agregarle un borne de Pat con conexión a jabalina verificando que mida menos de 40ohm. Riesgo de incendio.
- c) Anular todos los tomas de los circuitos embutidos en pared original del inmueble (oficinas y baños), porque no tienen puesta a tierra ni protección diferencial. Riesgo de electrocución.
- d) Realizar un nuevo circuito de tomas para las cocinas del 1er y 2do piso (para heladera y anafe) que no tienen continuidad de las masas a la pat ni protección diferencial. Riesgo de electrocución
- e) Realizar nuevo circuito por cable canal de tomas a puestos de trabajo (PT) de Of. 30 y sala de reunión de contrafrente lado Izquierdo de 2do piso y conectarla al circuito 4 del tablero de tomas de PT. Actualmente están conectados desde el circuito por pared que no tiene continuidad de las masas a la puesta a tierra ni interruptor diferencial. Riesgo de electrocución.
- f) Colocar protección diferencial al tablero seccional de Recepción. Riesgo de electrocución.
- g) Recablear el tablero de distribución de iluminación identificando cada circuito por grupos de oficinas y asignándole la protección termomagnética y diferencial correspondiente. Riesgo de incendio y seguridad de las personas.
- h) Retirar térmica unipolar de neutro en los tablero de equipos de Aires Acondicionados(AA). Riesgo de daño al equipo.
- g) Vincular la continuidad de las masas entre el Tablero Principal y todos los tableros

secundarios. Riesgo de falla en la selectividad de las protecciones.

2) Provisión de materiales para la readecuación de las Condiciones de Seguridad.

En caso que EL LOCADOR no cumpla con la realización de las obras descriptas precedentemente (pto. 1) y la provisión de materiales (pto. 2) en tiempo y forma, éstas serán realizadas por el Poder Judicial a costa y cargo del locador.

II) A cargo del LOCATARIO:

1) Readecuaciones de las condiciones de seguridad:

a) Dar vuelta puertas de chapa que comunican el edificio con calle Garrone, colocar barral antipánico, cartel lumínico de "salida de emergencia" y tres (3) luminarias de emergencia; siendo proveídos los materiales por el locador conforme apartado I) pto. 2).

b) Cambiar de lugar la bomba de agua y cañerías, reparando el piso de modo que no queden desniveles o imperfecciones que pudieran causar accidentes en caso de evacuación; siendo proveídos los materiales por el locador conforme apartado I) pto. 2). Liberar recorrido eliminando puertas intermedias, motores y todo obstáculo que obstruya el normal desplazamiento hacia la salida de emergencia.

c) Colocar puerta incombustible en cocina para aislar la escalera caracol; la que será proveída por el locador conforme apartado I) pto. 2).

d) Colocar luz de emergencia en cada descanso de la escalera caracol; la que será proveída por el locador conforme apartado I) pto. 2).

e) Colocar cinta antideslizante en escalones de escalera principal y escalera caracol; la que será proveída por el locador conforme apartado I) pto. 2).

f) Señalizar primer y último escalón con cinta demarcatoria antideslizante (bandas oblicuas amarillas y negras); la que será proveída por el locador conforme apartado I) pto. 2).

2) Elaborar una propuesta factible para la solución del recambio de las alfombras, atento las condiciones de desgaste.

3) Ejecución de la solución que surja de la propuesta para el recambio de las alfombras.

DÉCIMA CUARTA:

EL LOCATARIO podrá rescindir el presente Contrato, sin culpa de EL LOCADOR, notificándolo tal decisión 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 de EL LOCADOR por tal causa.

DÉCIMA QUINTA:

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 de EL LOCADOR. El incumplimiento de la obligación descripta en esta cláusula autorizará al LOCADOR a solicitar la rescisión del Contrato.-----

DÉCIMA SEXTA:

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 SÉPTIMA:

Las dudas o controversias que se presenten sobre cuestiones de interpretación o ejecución del presente contrato serán resueltas de acuerdo a las especificaciones técnicas, las cláusulas de los Pliegos de Bases y Cláusulas Particulares Generales y Particulares de la contratación, la Ley Provincial H N° 3.186 y su reglamentación, los principios rectores y específicos de la contratación administrativa y los principios generales de derecho administrativo y los principios contemplados en la Constitución.-----

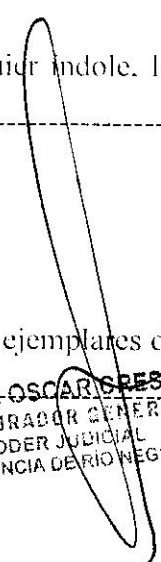
DÉCIMA OCTAVA:

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 NOVENA:

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

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.-----


JORGE OSCAR RESPO
PROCURADOR GENERAL
PODER JUDICIAL
PROVINCIA DE RÍO NEGRO