

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTICIA DE LA PROVINCIA DE RÍO NEGRO

RESOLUCIÓN N° 817/2021

VIEDMA, 15 de noviembre de 2021.

VISTO:

El expediente N° A/CM/1354/21, de la Administración General del Poder Judicial, la Ley H N° 3186 y el Reglamento de Contrataciones de la Provincia, Anexo II al Decreto H N° 1737/98 sustituido por el Decreto N° 123/19 y sus modificatorias; y

CONSIDERANDO:

Que mediante el mencionado expediente tramita la Contratación Directa N° 109/21 con la Sra. Cristina Silvia González, tendiente a la locación de un inmueble destinado a las Unidades Procesales de Familia de la ciudad de San Carlos de Bariloche.

Que la misma encuentra fundamento en que el día 23/11/2021 vence de pleno derecho el contrato por la locación del inmueble donde actualmente funciona el citado organismo jurisdiccional (fs. 81/82).

Que dada la declaración de desierto de los dos llamados del procedimiento licitatorio que tramitó por Expte. N° A/CM/0716/21 para la locación de un inmueble con destino a las Unidades Procesales de Familia de la ciudad de San Carlos de Bariloche, -Resoluciones N° 448/2021 Pdte. STJ, 581/2021 Pdte. STJ y 667/2021 Pdte. STJ-, sumado a que este Poder Judicial no posee inmuebles propios en la citada localidad donde albergar dicho Organismo, y en post de no entorpecer la prestación del servicio de justicia, se considera conveniente y oportuno continuar locando el inmueble propiedad de la señora Cristina Silvia González, donde a la fecha se asienta dicha dependencia Judicial (fs. 2/21 y 83/83vta.).

Que mediante correo electrónico del día 23/09/2021, se solicitó a la señora González tenga a bien prestar conformidad a una nueva contratación, estableciendo los valores del canon locativo pretendido para un periodo de 36 meses, en los términos del modelo de contrato adjunto a dicha misiva -fs. 27/33vta.-.

Que a fs. 26 obra constancia de publicación en la página web de este Poder.

Que a fs. 34/46 obra la propuesta de la nombrada propietaria, la cual asciende a la suma total de PESOS CUARENTA Y OCHO MILLONES SEISCIENTOS VEINTIÚN MIL CON 00/100 (\$48.621.000,00) por 36 meses de contrato, y en cuya oportunidad efectuó consideraciones respecto del modelo de contrato remitido oportunamente.

Que del análisis de razonabilidad elaborado por el Coordinador General del Área de Infraestructura y Arquitectura, en el marco de las facultades asignadas por el artículo 2° del

Decreto N° 1775/16 y por Resolución N° 351/14-STJ, surge que, teniendo en cuenta las características del inmueble (constructivas, espaciales, de accesibilidad, de ubicación respecto al radio céntrico y sus posibilidades de readecuación, entre otras), los valores pretendidos no son razonables (fs. 52/58).

Que por Nota N° 1167/2021, notificada vía electrónica, la Administración General comunicó a la señora Gonzalez que, conforme lo indicado por el Área Técnica, los valores pretendidos no resultan razonables, como también dio respuesta a varios de los requerimientos realizados por la propietaria - fs.60-, obrando contestación de la misma a fs. 67/68, en la cual expresó su decisión de mantener la cotización inicial.

Que a fs. 70 se realizó una nueva propuesta por parte de la Administración General conforme los valores máximos establecidos por el Área Técnica, obteniéndose una respuesta negativa a fs. 73/73 vta.

Que por tal motivo, a fs. 75 mediante Nota N° 1221/2021 se le comunicó a la Sra. Gonzalez que los valores ofrecidos son los máximos establecidos no solo por el Área de Infraestructura y Arquitectura Judicial, sino también por el Ministerio de Obras y Servicios Públicos, a ello la propietaria expresó mediante nota de fs. 78 su intención de suscribir un acuerdo de desocupación del inmueble.

Que luego de conversaciones telefónicas se acordó el modelo de contrato de fs. 95/96 el cual se remitió a la propietaria mediante correo electrónico de fs. 94, quien conforme consta a fs. 97, prestó conformidad al mismo.

Que dada la intención de la Sra. González de no continuar alquilando el inmueble de su propiedad al Poder Judicial, siendo una clara muestra de ello su manifestación expresa a no participar del procedimiento licitatorio cuyo objeto consistió en la locación de un inmueble con destino a las Unidades Procesales del Fuero de Familia de la ciudad de San Carlos de Bariloche, la falta de inmuebles propios en dicha ciudad para albergar al referido organismo jurisdiccional, y en post de no generar interrupciones en la prestación del servicio de justicia, se consideró conveniente acordar con la propietaria la posibilidad de seguir locando el inmueble sito sobre calle Gallardo y Rivadavia de la mencionada localidad, durante el tiempo prudencial suficiente para localizar una nueva edificación donde asentar la citada dependencia y realizar la respectiva mudanza.

Que en virtud de la situación detallada precedentemente, la Administración General acordó un plazo de contratación de seis (6) meses, prorrogable por una única vez y de común acuerdo por idéntico plazo con pago por mes adelantado, modificaciones que implican el ejercicio de las prerrogativas con las que cuenta la Administración en ejercicio de la función

que le es propia en el marco de un contrato de derecho público, las mismas resultaron imprescindibles a los efectos de poder contar con un inmueble con destino al Organismo citado hasta tanto se pueda relocar el mismo en otra edificación.

Que el costo de la contratación asciende a la suma total de PESOS TRES MILLONES SEISCIENTOS NOVENTA Y TRES MIL SEISCIENTOS CON 00/100 (\$3.693.600,00), por el término de seis (6) meses, a razón de PESOS SEISCIENTOS QUINCE MIL SEISCIENTOS CON 00/100 (\$ 615.600,00) mensuales, cuyo valor resulta razonable, según lo expuesto por el Área de Infraestructura y Arquitectura (fs. 52/58).

Que a fs. 104/107 obra informe técnico elaborado por la Dirección de Compras, Ventas y Contrataciones en orden a lo dispuesto en el artículo 12, incs. a), b) y c) del Anexo II al Decreto H N° 1737/98, sustituido por el Decreto N° 123/19 y sus modificatorias.

Que la presente contratación se encuadra en los artículos 87, inc. b) y 92, incs. a) y b) de la Ley H N° 3186, y en el artículo 25, incs. a) y b) y ccdtes. del Decreto H N° 1737/98, sustituido por el Decreto N° 123/19 y sus modificatorias.

Que se ha dado cumplimiento a lo establecido 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. 112/114).

Que se ha dado intervención a la Fiscalía de Estado de la Provincia (fs. 116).

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, inc. b) de la Ley N° 5190.

Por ello:

LA PRESIDENCIA DEL SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTICIA

RESUELVE:

Artículo 1º.- Autorizar la Contratación Directa N° 109/21 con la Sra. Cristina Silvia González, CUIT N° 27-17954558-1, con domicilio en calle 20 de Junio N° 750, Piso 4, Depto. "C", de la ciudad de San Carlos de Bariloche, Provincia de Río Negro, para la locación de un inmueble de su propiedad sito en calle Angel Gallardo y Rivadavia de la citada ciudad, con destino a las Unidades Procesales de Familia de dicha localidad, en la suma de PESOS TRES MILLONES SEISCIENTOS NOVENTA Y TRES MIL SEISCIENTOS CON 00/100 (\$3.693.600,00) por el término de 6 meses, conforme el modelo de contrato que como Anexo I forma parte de la presente.

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

PROG.	REC.	PARTIDA	DENOMINACIÓN	IMPORTE
11-00	10	321	Alquiler de edificios y locales	\$ 759.240,00

y liquidar por Tesorería de este Poder a la Sra. Cristina Silvia González.

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 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 de la Administradora General mediante providencia dictada al efecto.

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

Artículo 8°.- Registrar, notificar a la Sra. Cristina Silvia González, comunicar, pasar a sus efectos a Contaduría y Tesorería de este Poder, cumplido, archivar.



RICARDO A. APCARIAN
PRESIDENTE
Superior Tribunal de Justicia

ANTE MI:



Cra. ANDREA E. TELLERIARTE
ADMINISTRADORA GENERAL
Poder Judicial de Río Negro

ANEXO I DE LA RESOLUCIÓN N° 817 /2021

MODELO DE CONTRATO DE LOCACIÓN

-----En la ciudad de Viedma, capital de la Provincia de Río Negro, a los días del mes de Noviembre del año dos mil veintiuno, 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 Sra. Administradora General del Poder Judicial, Cra. Andrea Edelweiss Telleriarte, -DNI Nro. 17.161.530-, con domicilio en calle Laprida Nro. 292 de la ciudad de Viedma, Provincia de Río Negro, denominado en adelante "EL PODER JUDICIAL", por una parte y, por la otra, la señora Cristina Silvia González, DNI Nro. 17.954.558, CUIT Nro. 27-17954558-1, con domicilio en calle 20 de Junio N° 750 Piso 4 Depto "C" de la ciudad de San Carlos de Bariloche, en adelante denominado "EL LOCADOR".

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

CLÁUSULA PRIMERA:

El locador cede en locación al Poder Judicial el Primer (1er.) y el Segundo (2do.) piso del inmueble ubicado en la calle Angel Gallardo y Rivadavia de la ciudad de San Carlos de Bariloche, identificado catastralmente como 19-2-E-237-14. El mismo se encuentra conformado por dos Plantas, Primer Piso compuesto de: tres (3) oficinas, dos (2) salones, una (1) cocina, tres (3) baños, el Segundo Piso quedará conformado por las comodidades que el servicio de justicia requerirá para una óptima funcionalidad, el inmueble 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 de 950 m2 aprox.

CLÁUSULA SEGUNDA:

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

CLÁUSULA TERCERA:

A modo de medida excepcional y a los fines de evitar causarse recíprocamente un perjuicio innecesario, las partes signatarias deciden suscribir el presente Contrato, el cual registrará a partir del día 24 de Noviembre de 2021 y tendrá vigencia por el término de SEIS (6) meses, prorrogable por acuerdo de partes, 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. Las partes podrán acordar modificar el canon locativo considerando los extremos contemplados en el artículo 95° del Reglamento de Contrataciones de la Provincia -Anexo II al Decreto H Nro. 1737/98- sustituido por el Decreto Nro. 123/19 y sus modificatorias, y en la medida de su razonabilidad.-----

CLÁUSULA CUARTA:

El canon mensual de la locación del inmueble referido en la Cláusula PRIMERA se fija en la suma de PESOS SEISCIENTOS QUINCE MIL SEISCIENTOS CON 00/100 (\$ 615.600,00) IVA INCLUIDO, pagaderos por mes adelantado, con presentación de la factura correspondiente en legal forma en la Gerencia Administrativa de la Tercera Circunscripción Judicial o podrán ser enviadas directamente a la casilla de correo electrónico certificaciones@jusrionegro.gov.ar

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.-----

CLÁUSULA 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.-----

CLÁUSULA SEXTA:

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

CLÁUSULA 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.-----

CLÁUSULA OCTAVA:

Una vez ocupado el inmueble, durante la vigencia de la locación, EL PODER JUDICIAL se hará cargo de los costos que se generen por mantenimiento en concepto de pintura interior, desinfección, vidrios, puertas, ventanas, cortinas, etc., siempre que se deba a fallas o desgaste

propio de su uso y el envejecimiento natural, y no de una falla o vicio constructivo; excluyéndose la pintura exterior, las averías en las instalaciones (cañerías) de agua, gas y electricidad, y la infraestructura general del edificio, las que estarán a cargo de EL LOCADOR.

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

CLÁUSULA 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.-----

CLÁUSULA 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.-----

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMERA:

Los impuestos nacionales y provinciales estarán a cargo de EL LOCADOR y, las tasas y contribuciones retributivas municipales (alumbrado, limpieza, recolección de residuos, etc.) y los servicios públicos (agua, gas, energía eléctrica) a cargo de EL PODER JUDICIAL.-----

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA:

A tales efectos se establece que las intimaciones o cualquier tipo de notificaciones que EL PODER JUDICIAL deba efectuar a EL LOCADOR, podrá efectivizarlas por correo electrónico y se considerará notificada de manera fehaciente al día siguiente de remitido el correo electrónico a la casilla denunciada por EL LOCADOR.

EL PODER JUDICIAL utilizará los siguientes correos electrónicos: Gerencia Administrativa de la Tercera Circunscripción Judicial: sfernandez@jusrionegro.gov.ar; Subdirección de Contrataciones de Bienes y Servicios: cantipan@jusrionegro.gov.ar y certificaciones@jusrionegro.gov.ar y EL LOCADOR la casilla de mail: silviag@bariloche.com.ar-----

CLÁUSULA DÉCIMA TERCERA: EL LOCADOR tendrá acceso a los espacios no locados por la escalera que se encuentra sobre calle Gallardo, y al depósito ubicado sobre calle Rivadavia, tendrá acceso por un portón de rejas; para lo cual deberá coordinar la entrega de llaves y demás necesidades con la Gerente Administrativa de la Tercera Circunscripción.-----

CLÁUSULA DÉCIMA CUARTA:

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 sesenta (60) días corridos de antelación, sin que ello genere derecho a indemnización alguna.-----

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

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA:

El sellado del original y copias será repuesto en la proporción correspondiente por EL LOCADOR, debiendo entregar a EL PODER JUDICIAL original y copias debidamente firmadas y selladas.-----

CLÁUSULA DÉCIMA SÉPTIMA:

Las dudas o controversias que se presenten sobre cuestiones de interpretación, preparación, perfeccionamiento, ejecución o extinción de los contratos serán resultas de acuerdo al siguiente orden de prelación: los principios contemplados en la Constitución, la Ley Provincial H N° 3.186 y su reglamentación, las especificaciones técnicas, las cláusulas de los Pliegos de Bases y Cláusulas Particulares Generales y Particulares de la contratación, los principios rectores y específicos de la contratación administrativa y los principios generales de derecho administrativo.-----

CLÁUSULA DÉCIMA OCTAVA:

A todos los efectos derivados del presente contrato las partes constituyen domicilio legal en los establecidos en el encabezamiento del presente contrato 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.-----