

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTICIA DE LA PROVINCIA DE RÍO NEGRO

RESOLUCIÓN N° 842 /2023

Viedma, 10 de octubre de 2023.

VISTO:

El expediente N° A/CM/1376/23 del Registro de la Administración General del Poder Judicial, la Ley H N° 3186, el Reglamento de Contrataciones del Poder Judicial de la Provincia – Anexo I de la Acordada N° 51/2021 STJ/PG y su par modificatoria N° 044/22 STJ/PG, y

CONSIDERANDO:

Que mediante el mencionado expediente se tramita la Contratación Directa N° 114/23 tendiente a la locación de un inmueble ubicado en planta alta de calle Roca N° 286 de la ciudad de Choele Choel, destinado a organismos varios de la referida ciudad, con la Sra. Nabila Alejandra Feky, en representación propia y de sus hermanos Alejandro Nahir Feky y Enrique Mohamed Feky, conforme Poderes Especiales de Administración obrantes a fs. 146/151 vta..

Que mediante Expte. N° A/CM/0099/23 se tramitó el proceso de Licitación Pública N° 005/23 tendiente a locar uno o más inmuebles para organismos varios de la ciudad de Choele Choel, declarándose desierto el segundo llamado y ordenándose la tramitación por procedimiento de contratación directa mediante Resolución N° 457/23 Pdte. STJ (fs. 17/17 vta.).

Que a fs. 29/37 se solicitó cotización a ocho (8) proveedores del rubro, recepcionándose una (01) cotización presentada por la Sra. Nabila Alejandra Feky por un inmueble de 216,17 m² (fs. 42/61 vta.), conforme surge de Acta de Recepción de Ofertas obrante a fs. 62.

Que a fs. 38 obra constancia de publicación en la página web de este Poder.

Que a fs. 68/75 obra informe elaborado por el Área de Infraestructura y Arquitectura de este Poder, la que estableció valores máximos razonables por debajo de los solicitados por la propietaria.

Que en consecuencia, mediante Nota N° 818/23 AG se solicitó rebaja a los valores ofertados.

Que conforme el resultado de las negociaciones informado por la Directora Subrogante de Compras, Ventas y Contrataciones a fs. 80 se recepcionó nueva propuesta económica de la Sra. Feky por un total de 167,87 m², la cual resultó razonable según informe realizado por la Dirección de Infraestructura y Arquitectura obrante a fs. 82/82 vta. e incorporó el informe de

habitabilidad del inmueble a fs 83/84 vta..

Que se recepcionó solicitud de adecuación sobre los valores mensuales del canon pretendido por la proponente a fs. 91 y 93/93 vta., en cuya oportunidad el área correspondiente estableció mediante análisis complementario -fs. 95/99- un valor máximo razonable por debajo de lo solicitado por la propietaria para el primer año. No obstante, consideró razonable el solicitado para el segundo año de locación.

Que en virtud de las negociaciones realizadas mediante comunicación telefónica por la Subadministradora General de este Poder y la oferente, se acordó la locación de una superficie total de 167,87 m², por un valor mensual de PESOS TRESCIENTOS DOS MIL CIENTO SESENTA Y SEIS CON 00/100 (\$302.166,00) y PESOS QUINIENTOS OCHENTA Y SIETE MIL QUINIENTOS CUARENTA Y CINCO CON 00/100 (\$ 587.545,00), para el primer y segundo año de contrato, respectivamente, de acuerdo a la conformidad expresada en el modelo de contrato obrante a fs. 109/111.

Que a fs. 42/43 obra Memoria Descriptiva del inmueble a locar, a fs. 142/145 vta. copia certificada del Título de Propiedad, a fs. 129 copia fiel del Informe de hermeticidad del inmueble y a fs. 137/141 obra la conformidad al modelo de contrato a suscribir entre las partes.

Que el Poder Judicial no cuenta con inmueble propio en dicha ciudad para albergar a los organismos que motivan la solicitud, y que las funciones asignadas a los mismos resultan imprescindibles para la prestación del servicio de Justicia.

Que a fs. 155/155 vta. tomó intervención la Dirección de Compras, Ventas y Contrataciones del Poder Judicial elaborando el informe técnico correspondiente en el marco de lo establecido en el artículo 10 incisos a), b) y c) del Reglamento de Contrataciones del Poder Judicial de la Provincia – Anexo I de la Acordada N° 51/2021 STJ/PG y su par modificatoria N° 044/22 STJ/PG.

Que el costo de la presente contratación asciende a la suma total de PESOS DIEZ MILLONES SEISCIENTOS SETENTA Y SEIS MIL QUINIENTOS TREINTA Y DOS CON 00/100 (\$ 10.676.532,00) por un plazo de veinticuatro (24) meses, a razón de la suma mensual de PESOS TRESCIENTOS DOS MIL CIENTO SESENTA Y SEIS CON 00/100 (\$302.166,00) para el primer año de contrato y la suma mensual de PESOS QUINIENTOS OCHENTA Y SIETE MIL QUINIENTOS CUARENTA Y CINCO CON 00/100 (\$ 587.545,00) para el segundo año de contrato.

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

Que el presente trámite se encuadra en los artículos 87, inc. b) y 92, inc. b) de la Ley N° 3186 y el artículo 18, inc. b) del Reglamento de Contrataciones del Poder Judicial de la Provincia – Anexo I de la Acordada N° 51/2021 STJ/PG y su par modificatoria N° 044/22 STJ/PG.

Que se ha dado intervención a la Dirección de Asesoramiento Legal, conforme al artículo 12 inc. e) de la Ley A N° 2938 (fs. 166/168).

Que se ha dado intervención a la Fiscalía de Estado de la Provincia (fs. 172/172vta.).

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 DEL SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTICIA

RESUELVE:

Artículo 1º.- Autorizar la contratación directa con la Sra. Nabila Alejandra Feky, CUIT N° 23-28782294-4, con domicilio en calle Pacheco N° 1038 de la ciudad de Choele Choel, provincia de Río Negro, en representación propia y de sus hermanos Alejandro Nahir Feky y Enrique Mohamed Feky, conforme Poderes Especiales de Administración- fs. 146/151 vta. para la locación de un inmueble ubicado en planta alta de calle Roca N° 286 de la ciudad de Choele Choel, destinado a organismos varios de la referida ciudad, por la suma total de PESOS DIEZ MILLONES SEISCIENTOS SETENTA Y SEIS MIL QUINIENTOS TREINTA Y DOS CON 00/100 (\$ 10.676.532,00) por un plazo de veinticuatro (24) meses, en los términos del modelo de Contrato que como Anexo I forma parte de la presente.

Artículo 2º.- Comprometer del presupuesto general de gastos del corriente año, lo siguiente:

PROGRAMA	REC.	PARTIDA	DENOMINACIÓN	IMPORTE
14-00,	10	321	Alquileres de edificios y locales	\$ 187.342,92
12-00,	10	321	Alquileres de edificios y locales	\$ 416.989,08

Y liquidar por Tesorería de este Poder a la Nabila Alejandra Feky.

Artículo 3º.- Establecer el plazo de contrato en veinticuatro (24) meses, prorrogable por otro periodo de igual duración, conforme Cláusula Tercera del modelo de contrato que como Anexo I forma parte de la presente.

Artículo 4º.- Establecer el pago en forma mensual, conforme Cláusula Cuarta del modelo de contrato que como Anexo I forma parte de la presente.

Artículo 5º.- 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 6°- Facultar a la Contaduría General a practicar, de corresponder, el ajuste de oficio de los créditos presupuestarios.

Artículo 7°.- Registrar, notificar a la Nabila Alejandra Feky, comunicar, pasar a sus efectos a Contaduría y Tesorería de este Poder, cumplido, archivar.


LILIANA LAURA PICCININI
PRESIDENTA
Superior Tribunal de Justicia

ANTE MI:


Gra. ANDREA E. TELLERIA
ADMINISTRADORA GENERAL
Poder Judicial de Río Negro

ANEXO I A LA RESOLUCIÓN N° 848 /2023

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 veintitrés, 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, denominado en adelante "EL PODER JUDICIAL", por una parte y, por la otra, la señora Feky Nabila Alejandra, DNI Nro. 28.782.294, CUIT Nro. 23-28782294-4, con domicilio legal en calle Pacheco N° 1038 de la ciudad de Choele Choel, 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 Roca N° 286 de la ciudad de Choele Choel, identificado catastralmente como 08-1-H-131-08B-01. El mismo se encuentra conformado por una (01) Planta Alta, compuesta de: TRES (03) oficinas, TRES (03) baños y CUATRO (04) privados. Dicho inmueble ocupa una superficie cubierta de 167,87m2.-----

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 de la fecha de la entrega de llaves conforme acta que se confecciona al efecto y forma parte del presente y tiene vigencia por el término de veinticuatro (24) 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 sus modificatorias. -----

CUARTA:

El canon de la locación del inmueble referido en la Cláusula PRIMERA se fija en la suma total de PESOS DIEZ MILLONES SEISCIENTOS SETENTA Y SEIS MIL QUINIENTOS TREINTA Y DOS CON 00/100 (\$ 10.676.532,00), a razón de la suma mensual de PESOS TRESCIENTOS DOS MIL CIENTO SESENTA Y SEIS CON 00/100 (\$302.166,00) -IVA INCLUIDO- para el primer año de contrato y la suma mensual de PESOS QUINIENTOS OCHENTA Y SIETE MIL QUINIENTOS CUARENTA Y CINCO CON 00/100 (\$ 587.545,00) -IVA INCLUIDO- para el segundo año de contrato- 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.-----

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, con medidores independientes 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 la Subgerente Administrativa de la Segunda Circunscripción Judicial - Choele Choel -, el Personal Técnico perteneciente al Área de Infraestructura y Arquitectura Judicial y EL LOCADOR, procederán a suscribir el Acta de Entrega de Llaves/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.-----

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 previamente 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: Subgerencia Administrativa de la Segunda Circunscripción Judicial - Choele Choel - abarrio@jusrionegro.gov.ar; Subdirección de Contrataciones de Bienes y Servicios: cantipan@jusrionegro.gov.ar, certificaciones@jusrionegro.gov.ar; y EL LOCADOR la casilla de mail: alejandrofeky44@gmail.com.-----

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.

En caso de continuar con el incumplimiento y acreditada falta grave de EL LOCADOR, previa interpelación fehaciente, en plazo y bajo apercibimiento y luego de agotadas todas las instancias para el cumplimiento de contrato, EL PODER JUDICIAL podrá aplicar, gradualmente, sanciones de multas de hasta el quince por ciento (15%) del monto mensual del contrato, a cuyo vencimiento devengarán los intereses correspondientes.

En supuestos en que la sanción a aplicar implique únicamente la imposición de una multa a cargo de EL LOCADOR y la misma sea abonada, EL PODER JUDICIAL no obstante podrá emplazar al cumplimiento de la obligación en cuestión bajo apercibimiento de aplicar sanciones conminatorias progresivas derivadas del retardo en la efectiva prestación del servicio.-----

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.-----

DÉCIMA SEXTA:

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 SÉPTIMA:

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 OCTAVA:

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

