

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTICIA DE LA PROVINCIA DE RIO NEGRO

RESOLUCION NRO. 538

VIEDMA, 27 de agosto de 2018.-

VISTO:

El expediente Nro. A/CM/0293/18, 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. 03/18 tendiente a la LOCACIÓN DE UN INMUEBLE DESTINADO A ORGANISMOS VARIOS DE LA CIUDAD DE CIPOLLETTI.

Que el citado procedimiento fue autorizado por Resolución Nro. 320/18- Pte. STJ, fs. 75/85 vta..

Que a fs. 87 y 98 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. 89/97 y 99/100.

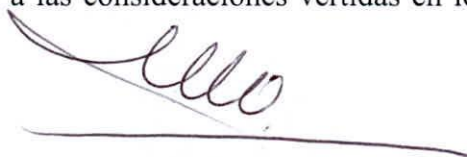
Que a fs. 168 luce agregada el Acta de Apertura de sobres en la cual consta que el día 29 de junio de 2018 se recibió una (1) oferta perteneciente a la firma Promociones Cipolletti S.A.C.I..

Que a fs. 173/174 consta Dictamen DAL Nro. 420/18, emitido por la Dirección de Asesoramiento Técnico Legal en oportunidad de la intervención de admisibilidad formal enmarcada en el artículo 53 del Reglamento de Contrataciones de la Provincia –Anexo II al Decreto H Nro. 1737/98, por el cual consideró que la oferta resulta formalmente admisible.

Que a fs. 176/180 obra el informe referido al estado de habitabilidad del inmueble ofertado, producido por el Coordinador General del Área de Infraestructura y Arquitectura del Poder Judicial, por el cual se determinó que el mismo se encuentra en buen estado de conservación y se comunicó que, dado que las circulaciones verticales se encuentran en el límite de lo necesario para el uso establecido, se deberá requerir al propietario la instalación de otro ascensor durante el transcurso de los diez (10) meses desde la firma del contrato.

Que a fs. 182/188 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 determinaron los valores que, a criterio del Poder Judicial, se estiman razonables.

Que en orden a las consideraciones vertidas en los informes técnicos de fs. 176/vta. y



182/188, la Administración General mediante Nota Nro. 868/18-AG le solicitó a la firma oferente que analice la posibilidad de la instalación de un segundo ascensor y que ajuste el monto ofertado, extremos que fueron aceptados a fs. 190.

Que la Comisión de Preadjudicaciones aconsejó, adjudicar a la firma Promociones Cipolletti S.A.C.I., conforme al Acta de Preadjudicaciones Nro. 24/18, obrante a fs. 194, por única oferta vigente y válida, ajustarse al Pliego de Bases y Condiciones y al precio indicado por el Area 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 11 a 13 y ccdtes. del Anexo II al Decreto H Nro 1737/98.

Que la Dirección de Asesoramiento Técnico Legal ha tomado la intervención que le compete (fs. 206/211).

Que se ha dado intervención a la Fiscalía de Estado de la Provincia (fs. 224/224 vta.).

Que el presente acto se dicta de acuerdo a las facultades establecidas por el artículo 44, inciso b) de la Ley K Nro. 5190.

Que no existe impedimento legal alguno, para aprobar el procedimiento empleado.-
Por ello:

LA PRESIDENCIA DEL SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTICIA

RESUELVE:

Artículo 1º.- Aprobar la LICITACION PUBLICA Nro. 003/18, llevada a cabo para LOCACIÓN DE UN INMUEBLE DESTINADO A ORGANISMOS VARIOS DE LA CIUDAD DE CIPOLLETTI.-

Artículo 2º.- Adjudicar a la firma Promociones Cipolletti S.A.C.I., CUIT Nro. 30-60498535-4, con domicilio en calle Irigoyen Nro. 385 de la ciudad de Cipolletti, la opción Nro. 3 del único renglón licitado, por la suma total de PESOS VEINTE MILLONES OCHOCIENTOS SETENTA MIL TRECE CON 14/100 (\$ 20.870.013,14), 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
11-00	321	Locación de inmuebles	\$ 1.104.605,07
14-00	321	Locación de inmuebles	\$ 339.323,13

y liquídese por Tesorería de este Poder a la firma Promociones Cipolletti S.A.C.I..

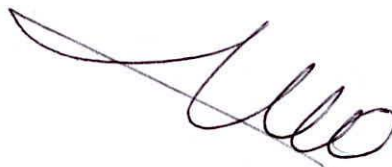
Artículo 4º.- Establecer el plazo de contrato por cuarenta y ocho (48) meses, contados a partir de la firma del Acta de entrega de llaves.

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

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

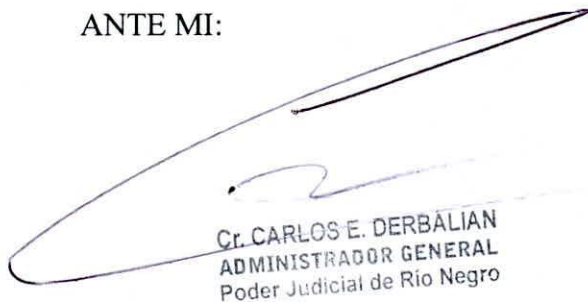
Artículo 7°.- Facultar al servicio de Contabilidad pertinente a practicar, de corresponder, el ajuste de oficio de los créditos presupuestarios.

Artículo 8°.- Registrar, notificar a la firma Promociones Cipolletti S.A.C.I. , comunicar, pasar al Departamento Contaduría y Tesorería de este Poder, cumplido archivar.



ENRIQUE J. MANSILLA
PRESIDENTE
Superior Tribunal de Justicia

ANTE MI:



Cr. CARLOS E. DERBALIAN
ADMINISTRADOR GENERAL
Poder Judicial de Rio Negro

ANEXO I DE LA RESOLUCION NRO. 538 /18

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 dieciocho, 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, la firma Promociones Cipolletti S.A.C.I., CUIT Nro. 30-60498535-4, con domicilio en calle Irigoyen Nro. 385, de la ciudad de Cipolletti, representada en este acto por su Presidente, el Sr. Juan Carmelo D'Amato -DNI Nro 14.420.511- 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 al Poder Judicial el inmueble ubicado en la calle Irigoyen Nro. 387 de la ciudad de Cipolletti, identificado catastralmente como 03-1-H-537-04 U.F. 08. El mismo se encuentra compuesto por planta baja, un entrepiso y dos (2) niveles, con su acceso independiente. La planta baja está compuesta en su acceso principal por un (1) hall, un (1) toilette, un (1) privado, una (1) recepción, un (1) depósito, la escalera de comunicación hacia los pisos superiores y hall de ascensores. En el entrepiso un gran salón con una serie de locales, hall de ascensores, escalera y acceso a las cocheras. En el primer piso posee un salón de recepción próximo a la salida del ascensor y escalera principal, veintinueve (29) espacios para oficinas con baños privados. En el segundo piso hay un gran salón de recepción próximo a la salida del ascensor y escalera principal, veintinueve (29) espacios para oficinas con baños privados. En el sector de cocheras -en el tercer piso- posee cuatro (4) cocheras. El inmueble cuenta con ventilación e iluminación natural, y con los servicios públicos de agua, gas natural y energía eléctrica debidamente instalados, con medidores en normal funcionamiento al inicio del presente. Asimismo, el inmueble cuenta con aires acondicionados en la mayoría de los ambientes. Dicho inmueble ocupa una superficie cubierta de 2.187,77 m2.-----

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.-----

TERCERA:



El presente Contrato regirá a partir de la firma del Acta de Entrega de Llaves y tendrá vigencia por el término de cuarenta y ocho (48) meses, prorrogable a opción de EL LOCATARIO por dos (2) periodos adicionales de treinta y seis (36) meses de duración cada uno de ellos. 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 originalmente concertado o de su primer prórroga, según corresponda. Una vez ejercida tal opción las partes podrán acordar los términos de la Cláusula CUARTA, siempre y cuando se den los extremos contemplados en el artículo 75 del Reglamento de Contrataciones de la Provincia -Anexo II al Decreto H Nro. 1737/98- y en la medida de su razonabilidad.-----

CUARTA:

El precio mensual de la locación se fija en los siguientes importes: PESOS TRESCIENTOS SESENTA MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y DOS CON 05/100 (\$ 360.982,05), para los primeros doce (12) meses; PESOS CUATROCIENTOS QUINCE MIL CIENTO VEINTINUEVE CON 36/100 (\$ 415.129,36), para el segundo periodo de doce (12) meses; PESOS CUATROCIENTOS SESENTA MIL SETECIENTOS OCHENTA Y OCHO CON 12/100 (\$ 460.788,12), para el tercer periodo de doce (12) meses y PESOS QUINIENTOS DOS MIL DOSCIENTOS SESENTA Y OCHO CON 24/100 (\$ 502.268,24), para el cuarto y último periodo de doce (12) meses, pagaderos por mes vencido, con presentación de la factura correspondiente en legal forma en la Gerencia Administrativa de la IVta. 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. En caso de que la misma sea electrónica podrá ser enviada a la casilla de correo certificaciones@jusrionegro.gov.ar-----

QUINTA:

EL LOCADOR deberá garantizar el cumplimiento del presente contrato mediante pagaré a la vista con la cláusula "sin protesto" suscripto por el mismo y extendido a favor de EL PODER JUDICIAL, por un monto equivalente al diez por ciento (10%) del importe total del contrato, dentro del término de ocho (8) días de notificada la orden de compra o al momento de la rubrica del presente contrato, lo que ocurra antes (artículo 68 del Reglamento de Contrataciones de la Provincia -Anexo II al Decreto H Nro. 1737/98).-----

SEXTA:

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. -----

SÉPTIMA:

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

OCTAVA:

La Gerente Administrativa de la Cuarta 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.-----

NOVENA:

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.-----

DÉCIMA:

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 PRIMERA:

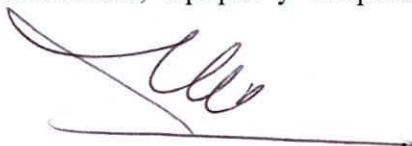
Los costos del acondicionamiento general motivados por deterioros que sufra el frente del edificio como consecuencia de manifestaciones, tumultos o de cualquier otro tipo como leyendas, pegatinas, etc., serán por cuenta y cargo del LOCATARIO.-----

DÉCIMA SEGUNDA:

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 TERCERA:

Durante la vigencia del Contrato, la conservación, control, mantenimiento, asistencia técnica y atención de las instalaciones, equipos y maquinarias de todos los sistemas mecánicos de



elevación de personas y/o cargas, estará a cargo de EL LOCADOR, conforme lo establecido en la Ley Provincial S N° 3029. El adjudicatario deberá presentar la constancia del servicio de mantenimiento mensual, expedida por parte de la empresa contratada para tal fin, conforme lo estipule la Reglamentación Municipal vigente y la mencionada Ley.-----

DÉCIMA CUARTA:

EL LOCADOR ejecutará, en un plazo no mayor a DIEZ (10) meses contados a partir de la firma del presente contrato, la obra de instalación y puesta en funcionamiento de un segundo ascensor, procurando que todos los trabajos sean realizados dando cumplimiento a la normativa vigente para los sistemas mecánicos de elevación de personas y/o de carga.-----

El Área de Infraestructura y Arquitectura corroborará que la obra finalizada y en funcionamiento se encuentre habilitada conforme la normativa vigente.-----

DÉCIMA QUINTA:

Si EL LOCADOR no ejecutare la obra prevista en la Cláusula DÉCIMA CUARTA -DIEZ (10) meses-, la misma será realizada por el LOCATARIO/PODER JUDICIAL a costa y cargo del LOCADOR, previéndose para ello que la compensación de los gastos en que incurra el PODER JUDICIAL serán descontados del canon locativo, con pérdida parcial de la garantía de cumplimiento de contrato prevista en la Cláusula QUINTA, previa intimación fehaciente por parte de EL LOCATARIO.-----

Si la obra referida no se realizare dentro del plazo previsto para ello (DIEZ (10) meses contados desde la firma del contrato), el LOCADOR será pasible de la aplicación de la multa prevista en el artículo 93 del Reglamento de Contrataciones de la Provincia – Anexo II al Decreto H Nro. 1737/98, el cual dispone que previa intimación y constitución en mora, se sancionará con multa del uno por ciento (1%) del monto del contrato respectivo por cada cinco (5) días de mora.-----

DÉCIMA SEXTA:

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 IVta. Circunscripción Judicial: smancini@jusrionegro.gov.ar; Dirección de Contrataciones: contrataciones@jusrionegro.gov.ar

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

DÉCIMA SEPTIMA:

EL LOCATARIO podrá rescindir el presente Contrato, sin culpa de EL LOCADOR, notificándole 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 OCTAVA:

El presente Contrato es intransferible. Queda prohibido al LOCATORIO 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 NOVENA:

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.-----

VIGÉSIMA:

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. 3186 y sus 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. 2938 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.-----

VIGÉSIMA PRIMERA:

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.-----

VIGÉSIMA SEGUNDA:

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.-----

A handwritten signature in dark ink, appearing to be 'Cello', is written over a horizontal line.

