



LICITACIÓN PÚBLICA NRO. 027/25

-SEGUNDO LLAMADO-

EXPTE. NRO. VI-00822-2025

**PLIEGO DE BASES Y CONDICIONES GENERALES Y
PARTICULARES**



CONDICIONES GENERALES

1. - La presente contratación se rige por la Ley Provincial H 3186 de Administración Financiera y Control Interno del Sector Público Provincial, el Reglamento de Contrataciones del Poder Judicial - Anexo I a la Acordada N° 051-21 STJ/PG y sus modificatorias, y sus normas concordantes y complementarias.

2. - El oferente deberá dar estricto cumplimiento a la Resolución Nro. 3419 texto ordenado y unificado por Resolución AFIP Nro. 1415/03 en materia de facturación registración, sus modificatorias y complementarias, en virtud de encontrarse en vigencia la Ley Nro. 24769 – Régimen Penal Tributario – y sus modificatorias. A tal efecto, deberá acompañarse constancia de inscripción en ARCA. Los proveedores inscriptos en IVA deberán aclarar en las facturas que el importe liquidado contiene dicho impuesto, caso contrario, la retención del impuesto a las ganancias se efectuará sobre el total del mencionado comprobante.

3. - Los oferentes deberán estar inscriptos en el Registro de Proveedores del Poder Judicial (Acordada Nro. 27/17), en el marco del artículo 80 del Reglamento de Contrataciones del Poder Judicial. Como excepción serán consideradas las ofertas de aquellos que, a la fecha de apertura, tengan en trámite su pedido de inscripción o que no teniéndolo, soliciten su inscripción dentro de las cuarenta y ocho (48) horas de concretadas sus ofertas, siempre que antes de la preadjudicación hayan obtenido su inscripción definitiva en la sección correspondiente al tipo de contratación de que se trate (artículo 3ro. de la Acordada Nro. 27/17). Quedan exceptuadas las empresas extranjeras sin agente o representante en el país y proveedores que arrienden bienes inmuebles al Estado, salvo en los casos que dicha actividad sea la principal.



-
4. - La presentación del pliego significa la aceptación de la Jurisdicción y Competencia de los Tribunales Ordinarios de la Primera Circunscripción Judicial, con asiento de funciones en la ciudad de Viedma, renunciando a cualquier otro fuero o jurisdicción.
5. - 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 N° 051-21 STJ/PG y sus modificatorias, 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.
6. - Rigen para la presente licitación las especificaciones contenidas en la Ley Provincial B Nro. 4187 en relación al orden de preferencia en la adjudicación establecida en los artículos 4° y 5° de la mencionada Ley.
7. - Conforme a lo establecido en el artículo 3° de la Ley I Nro. 4798 y de no encontrarse suspendida su exigibilidad, se deberá presentar al momento de la apertura de sobres o recepción de ofertas **CERTIFICADO DE LIBRE DEUDA** extendido por la Agencia de Recaudación Tributaria de la Provincia.
8. - El Oferente deberá presentar al momento de la apertura de sobres o recepción de ofertas una Declaración Jurada de que él, sus socios, gerentes, empleados etc., no se encuentran



comprendidos en las incompatibilidades establecidas en el Art. 19 y concordantes de la Ley L Nro. 3550 de Ética e Idoneidad de la Función Pública, que como Anexo III integra el presente Pliego.

9. - Con posterioridad a la presentación de las ofertas, y previo a la intervención de admisibilidad formal en los términos del artículo 89 del Reglamento de Contrataciones del Poder Judicial - Anexo I a la Acordada N° 051-21 STJ/PG y sus modificatorias, en cumplimiento de lo previsto por la Ley D N° 3475, la Administración General certificará que los oferentes no se encuentren incluidos en el Registro de Deudores Alimentarios, de acuerdo al último listado, altas y bajas publicados en el Boletín Oficial de la Provincia de Río Negro. De tratarse de personas jurídicas la certificación se realizará sobre el representante legal. A tal efecto deberá presentarse documentación actualizada que contenga los nombres de las personas que ocupan dichos cargos. Dicha certificación deberá ser actualizada, con posterioridad a la intervención de la Comisión de Preadjudicaciones con relación al posible adjudicatario. En caso de encontrarse comprendido en dicho listado, se procederá a rechazar la oferta completa.

10. - LUGAR DE PRESENTACIÓN DE LAS OFERTAS: Administración General del Poder Judicial, sita en Laprida Nro. 292- VIEDMA (R.N.), antes de la hora de apertura.

11. - FORMA DE PRESENTACIÓN DE LAS OFERTAS:

a. Las ofertas deberán presentarse dentro de un sobre cerrado, con membrete del oferente, indicando la contratación a la que corresponde, más el lugar, día y hora de apertura. Firmada por el Oferente o su apoderado o representante legal, según el caso.

b. La propuesta deberá formularse en la Planilla denominada “ANEXO I” que forma parte del presente Pliego, donde se consignarán importes en números y letras.



-
- c. La Propuesta de Cotización -Anexo I del Pliego- podrá presentarse acompañada del Pliego de Bases y Condiciones Generales y Particulares descargado del sitio web del Poder Judicial www.jusrionegro.gov.ar, el que estará firmado digitalmente y en formato PDF, conjuntamente con la declaración Jurada que como Anexo V integra el presente Pliego.
- d. En el supuesto de que solo se presente la Oferta de Cotización -Anexo I-, deberá acompañarse la Declaración Jurada que como Anexo VI integra el presente Pliego.
- e. Los importes se consignarán en PESOS con IVA incluido a consumidor final. Salvo que el Pliego de Condiciones Particulares establezca la cotización en moneda extranjera.
- f. El sobre deberá contener además, la Garantía requerida y toda otra documentación solicitada en el presente Pliego.
- g. Cuando se invoque la representación de una persona humana deberá acreditarse tal personería en debida forma. Cuando se invoque el uso de una firma social, se deberá acreditar la existencia de la sociedad, acompañándose el contrato respectivo o copia certificada por Escribano Público o autoridad administrativa, conjuntamente con el instrumento que habilita el uso de la firma social en calidad de director, gerente o apoderado. Si se tratare de sociedades simples (Sección IV, Ley General de Sociedades, cfr. modificación introducida por el Código Civil y Comercial de la Nación) la representación de las mismas será asumida por cualquiera de los socios -debiendo acompañar copia certificada del contrato social- o a través de mandatario en cuyo caso deberá ser acreditado. Se exceptúa del cumplimiento de este requisito a aquellas firmas que se encuentren inscriptas, con el legajo debidamente actualizado en el Registro de Proveedores del Poder Judicial.



12. - **MANTENIMIENTO DE OFERTA:** Los oferentes deberán mantener sus propuestas durante el lapso de cuarenta y cinco (45) días hábiles a partir del acto de apertura de ofertas.

13. - **GARANTÍA DE MANTENIMIENTO DE LA OFERTA:** Los oferentes deberán presentar una garantía del uno por ciento (1%) del monto de su oferta. En caso de cotizar con alternativas, la garantía se calculará sobre el mayor valor propuesto. La garantía de la oferta se podrá constituir mediante pagaré por el 1 % del monto cotizado, que se presentará con la cláusula “sin protesto” y el sellado de Ley correspondiente. Dicha garantía también podrá ser constituida mediante un depósito en efectivo por el 1% del monto cotizado en la Cuenta Corriente Oficial Fondos de Terceros Poder Judicial Nro. 900001655, acompañando el comprobante del depósito, cheque certificado, giro postal o bancario, fianza bancaria o seguro de caución (Artículos N° 103 y 104 del Reglamento de Contrataciones del Poder Judicial de la Provincia – Anexo I a la Acordada N° 051-21 STJ/PG y sus modificatorias.

a. Si el oferente formulara dos o más propuestas, el monto de la garantía se calculará teniendo en cuenta la propuesta de mayor importe

b. La garantía de oferta será devuelta a los proponentes que no resulten adjudicatarios una vez aprobado el presente llamado.

c. La garantía presentada por el adjudicatario, será devuelta una vez producida la recepción definitiva de los bienes o servicios. A los efectos de evacuar las consultas vinculadas a la forma y modalidad del pago del sellado de Ley correspondiente a la garantía de mantenimiento de oferta, se podrá recurrir a los siguientes canales:

- Sitio web: www.agencia.rionegro.gov.ar
- Correo electrónico: consultaexterna@agencia.rionegro.gov.ar -
- Teléfono: 0800-222-3278



14. GARANTÍA DE CUMPLIMIENTO DE CONTRATO: Dentro de los ocho (8) días de notificada la Orden de Compra y el acto administrativo que dispone la adjudicación las garantías constituidas según la cláusula anterior deberán ampliarse hasta integrar el 10% del total del monto adjudicado. En relación al seguro de caución se encuentra vigente la Ley Nro. 5281, por cuyo artículo 1ro. se establece que "La totalidad de los seguros exigidos en el marco de contrataciones que lleve a cabo el Estado Provincial, como sujeto contratante, deberán ser adquiridos a la empresa Horizonte Compañía Argentina de Seguros Generales S.A.". Quedan exceptuados los proveedores que arrienden bienes inmuebles al Poder Judicial.

15. - DOMICILIO ELECTRÓNICO: El oferente deberá constituir domicilio electrónico en el cual serán realizadas las notificaciones y comunicaciones por parte del Poder Judicial. En el correo electrónico previamente constituido por el interesado se tendrá por notificado al destinatario de manera fehaciente al día siguiente del envío. Será 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.

16. - DOMICILIO LEGAL CONSTITUCIÓN EN LA PROVINCIA: Se deberá constituir domicilio legal en la Provincia de Río Negro.

17. - DATOS DE LA EMPRESA. El oferente deberá completar el Anexo II del presente Pliego de Bases y Condiciones.



CLÁUSULAS PARTICULARES

I. - LUGAR Y FECHA DE APERTURA DE LAS OFERTAS: Administración General del Poder Judicial, sito en calle Laprida 292-VIEDMA (R.N.), el día 18 de septiembre de 2025 las 11:00 HORAS.-

II. - OBJETO: Locación de un inmueble destinado a CIMARC de la ciudad de Choele Choel.

III. - ESPECIFICACIONES: Conforme renglón, y descripción detallada en los Anexos I y VII del presente Pliego de Bases y Condiciones.

IV. - DESTINO: CIMARC de la ciudad de Choele Choel.

V. - COSTO ESTIMADO: PESOS VEINTICINCO MILLONES TRESCIENTOS SESENTA Y OCHO MIL OCHOCIENTOS VEINTINUEVE CON 74/100 (\$ 25.368.829,74), por el término de 36 meses, y un valor por m2 de PESOS CUATRO MIL NOVECIENTOS CATORCE CON 15/100 (\$4.914,15).

VI. ESPECIFICACIONES GENERALES DE LA ETAPA DE PREADJUDICACIÓN:

1. El Poder Judicial se reserva el derecho de preadjudicar o no, de acuerdo al siguiente criterio:

1.a) La funcionalidad y característica que presente el inmueble ofertado.-



1.b) El oferente deberá poner a disposición del Poder Judicial el inmueble ofertado a efectos de evaluar el mismo a los fines de la elaboración de un informe.-

1.c) Teniendo en cuenta el objeto de la licitación, es decir la locación de UN INMUEBLE, el Poder Judicial evaluará las ofertas recibidas en base a la conveniencia y flexibilidad de adaptación de los inmuebles ofrecidos a las necesidades del servicio de justicia y adjudicará las opciones cuya/s ofertas considere más adecuada a ese propósito.

2. La Comisión de Preadjudicaciones, en base al informe exigido en el punto 1. b) de la presente Cláusula, podrá solicitar al/los oferente/s que presten conformidad, dentro del plazo que estime conveniente, al rediseño, readecuación o mejor distribución de las instalaciones de servicios y/o de los ambientes existentes, pudiendo incluso solicitar, de ser necesario, la construcción de nuevos sectores, todo ello con el fin de lograr la adecuada funcionalidad del inmueble ofrecido. Independientemente de quién realice las obras -el locador o el locatario según el caso- aquellas que correspondan a las instalaciones de agua, gas y electricidad estarán siempre a cargo del locador en todo lo relativo a la puesta en norma de dichas instalaciones y previo a las intervenciones de adecuaciones que el Área de Infraestructura y Arquitectura disponga para su ocupación, sin perjuicio de las demás obras de carácter estructural que deban realizarse en la infraestructura existente, las cuales también estarán a cargo del locador. En todos estos casos cuando la obra sea realizada por el locatario por cuenta y cargo del locador se acordará con este último la forma en que abonará al primero el costo de la obra.

3. El Poder Judicial no reconocerá gastos adicionales y/o comisiones a las inmobiliarias que se presenten como oferentes en la presente Licitación, quienes deberán presentar un poder que acredite la autorización del propietario del inmueble para actuar en su nombre y representación.-



4. El inmueble ofrecido deberá contar con todos los elementos de Seguridad establecidos por la Aseguradora de Riesgos del Trabajo o la posibilidad de permitir su cumplimiento, a saber:

4. a) Instalación eléctrica: La instalación eléctrica del inmueble deberá contar con la debida conexión a la línea municipal, tablero/s eléctricos identificados con su respectiva señalética, llave/s termomagnética/s, disyuntor/es diferencial/es acordes en calidad y cantidad a la instalación eléctrica requerida para ese inmueble, más el correspondiente sistema de puesta a tierra compuesto por cable y jabalina conectado a la totalidad de la instalación. Tanto el cableado como las protecciones eléctricas deben cumplir con la Reglamentación para la ejecución de instalaciones eléctricas en inmuebles, establecidas por la AEA (Asociación Electromecánica Argentina) y deberá contar preferentemente con medidor trifásico.-

4. b) Gas: La instalación de gas (cañerías, artefactos, etc.) deberá poseer un informe de estanqueidad y certificación firmada por un instalador (gasista) matriculado. Dicha certificación tendrá un listado de la totalidad de artefactos en condiciones de utilizar y los artefactos obsoletos, con sus respectivas características técnicas.

4. c) Salidas de Emergencia: En el caso de edificios donde algún punto del inmueble posea más de 40 metros medidos a través de la línea de libre trayectoria, o su ocupación sea mayor a 300 personas, deberá contar con una entrada principal y una salida de emergencia con comunicación a espacios públicos abiertos o espacios seguros. Las salidas de emergencias deberán abrir en sentido de evacuación (hacia fuera), poseer doble barral antipánico (a nivel de manos y pies), con iluminación de emergencia y cartelería (SALIDA DE EMERGENCIA).

4. d) Salidas comunes: Los accesos/egresos comunes deben estar señalizados (SALIDA) e iluminados con luces de emergencias.



4. e) Escaleras interiores: Todos los tramos de escaleras deberán tener pasamanos, por lo menos en uno de sus lados (siempre priorizando el lado con caída al vacío). El primer y último escalón debe estar señalizado y en caso de superficies poco adherentes deberá poseer cinta antideslizante en cada escalón.

4. f) Extintores: Corresponderá al propietario proveer al inmueble de un extintor ABC de 5 Kg por cada 200 m².

4. g) Accesibilidad: Tanto los accesos a los edificios, como los cambios de niveles en una misma planta deben preferentemente estar salvados con rampas de modo de facilitar el desplazamiento de personas con movilidad reducida.

5. Los impuestos nacionales, provinciales, tasas y contribuciones retributivas municipales, estarán a cargo del LOCADOR y los servicios públicos a cargo del LOCATARIO.

6. En caso de existir expensas, serán por cuenta exclusiva del Locador.

7. En caso de que el inmueble ofrecido cuente con uno o más ascensores, 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 los demás recaudos que establezca la Ley S N° 3029 como así también a la Circular Nro. 01/18 AG.

8. Con anterioridad al acto de preadjudicación, y dentro de un plazo máximo de siete (7) días hábiles desde la notificación del informe de habilitabilidad del inmueble ofrecido, el oferente deberá presentar un informe de estanqueidad, acompañado de la correspondiente certificación firmada por un instalador de gas matriculado. La falta de presentación de dicha documentación en el plazo establecido, se considerará como desistimiento de la oferta.

VII. - DOCUMENTACIÓN A PRESENTAR CON LA OFERTA:



a. Los oferentes deberán presentar FOTOCOPIA AUTENTICADA DE TÍTULO DE PROPIEDAD O DOCUMENTACION QUE ACREDITE DERECHOS SOBRE EL INMUEBLE, Y FOTOCOPIA AUTENTICADA DE PLANOS.

b. Deberá presentar constancias de inscripción en ARCA e Ingresos Brutos el propietario del inmueble y, de corresponder, la firma o titular de la inmobiliaria o representante legal, ello siempre que el inmueble ofertado esté administrado por una inmobiliaria o por un apoderado con facultades para emitir el correspondiente recibo de pago. En el caso de que el inmueble se encuentre en condominio y cada condómino ejerza la administración de su parte indivisa, todos ellos deberán presentar constancias de inscripción en los mencionados tributos.

c. En el supuesto de que el propietario se encontrare representado por una inmobiliaria o por un apoderado con facultades para facturar, éstos deberán acompañar la Declaración Jurada de la Ley L Nro. 3550 y el Certificado Único de Libre Deuda -Ley I Nro. 4798-, ello sin perjuicio del cumplimiento por parte de los propietarios de los extremos de los puntos 7 y 8 de las Condiciones Generales.

d. El oferente podrá presentar memoria descriptiva del inmueble.

e. El oferente deberá declarar la condición de los medidores de los servicios de electricidad, gas y agua del/los inmueble/s ofrecido/s. Dicha declaración deberá especificar:

Si los medidores mencionados son exclusivos del inmueble propuesto, identificando número de medidor y titular registrado ante las empresas prestadoras del servicio; o bien si alguno de los medidores es compartido con otros inmuebles o unidades funcionales, indicando, en tal caso, la cantidad de usuarios que lo comparten y régimen de distribución de consumo (Anexo VIII del Pliego).

VIII - PLAZO DE ENTREGA: Conforme la cláusula Tercera (3ra.) del modelo de contrato que como Anexo VII forma parte del presente pliego. De hacerse uso de la cláusula



prevista en el punto VI - 2, del Pliego de Condiciones Particulares, podrá establecerse un plazo diferente.-

IX - PLAZO DEL CONTRATO: Treinta y Seis (36) meses. El locatario tendrá la opción de prorrogar el contrato que como Anexo VII forma parte del presente Pliego, por otro período de igual duración.

X - LUGAR DE PRESENTACIÓN DE LAS FACTURAS: En la Administración General del Poder Judicial, sita en calle Laprida Nro. 292 de la ciudad de Viedma, Provincia de Río Negro.-

XI - CONDICIONES DE PAGO: 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, conforme lo establecido en la cláusula cuarta del modelo de contrato que como Anexo VII forma parte del presente Pliego.

XII - RÉGIMEN DE REAJUSTE DE PRECIOS: EL LOCADOR podrá solicitar reajuste de precios cuando se cumplan los extremos contemplados en el Art. 112° del Reglamento de Contrataciones del Poder Judicial, Anexo I a la Acordada N° 051/2021 STJ/PG y y Acordada N° 6/24 STJ/PG.

Para la aplicación del reajuste y su correspondiente cálculo, se considerará la fórmula y el procedimiento establecido en el Art. 9° del referido Anexo I. Los nuevos valores que surjan de su aplicación no deben superar los obtenidos por la aplicación de la Ley H 4.776 y sus modificatorias.



"Artículo 9°. - Cálculo para el reajuste de precios de los contratos de locación de inmuebles:

En los casos en que se verifiquen las condiciones establecidas en los artículos 2° y 4° incisos a) y c), los nuevos precios de las locaciones se calculan a partir de la siguiente fórmula:

$$P = P_o + (P_o \times Fr \times C) \text{ Donde:}$$

P: Precio unitario del contrato ajustado del mes de presentación de la solicitud.

P_o: Precio unitario del contrato a la fecha de adjudicación o último reajuste aprobado, según corresponda.

Fr: Factor de reajuste del contrato del mes de presentación de la solicitud.

C: Coeficiente de corrección (0,85)

Factor de reajuste:

$$Fr = ((IPC_i / IPC_o \times 0,40) + (R_{pi} / R_{po} \times 0,40) + (CAC_i / CAC_o \times 0,20)) - 1 \text{ Donde:}$$

IPC_i: Índice IPC correspondiente al mes anterior a la fecha de presentación de la solicitud.

IPC_o: Índice IPC correspondiente al mes anterior de la adjudicación o último reajuste aprobado.

R_{pi} : Índice RIPTE correspondiente al mes anterior a la fecha de presentación de la solicitud.

R_{po} : Índice RIPTE correspondiente al mes anterior de la adjudicación o último reajuste aprobado.

CAC_i : Índice CAC correspondiente al mes anterior a la fecha de presentación de la solicitud.



CACo : Índice CAC correspondiente al mes anterior del mes de la adjudicación o último reajuste.

Los índices mencionados serán los publicados por los organismos oficiales correspondientes:

- IPC: Índice de precios al consumidor publicado por INDEC.
- RIPTE: Índice de remuneración imponible promedio de los trabajadores estables, publicado por la Secretaría de Seguridad Social que depende del Ministerio de Trabajo.
- Índice CAC: Indicador del costo de la construcción publicado por la Cámara Argentina de la Construcción".

XIII- MORA E INCUMPLIMIENTO: En caso de que LA CONTRATISTA no cumpla eficientemente con las obligaciones establecidas en algunas de las prestaciones encomendadas, se procederá a intimarla y constituirle en mora, dicho incumplimiento del Reglamento de Contrataciones del Poder Judicial de la Provincia - Anexo I a la Acordada N° 051-21 STJ/PG y sus modificatorias-. se sancionarán con multa del uno por ciento (1%) del monto del contrato respectivo por cada cinco (5) días corridos de mora, que será aplicada por la autoridad competente para contratar. La mora o las irregularidades en la prestación, 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 del adjudicatario, conforme las condiciones dispuestas en el artículo 131° del Reglamento, el organismo contratante podrá aplicar gradualmente sanciones de multas de hasta el quince por ciento (15%) del monto del contrato, a cuyo vencimiento devengarán los intereses descriptos en el artículo 129° del referido reglamento.



**ANEXO I DEL PLIEGO DE BASES Y CONDICIONES GENERALES Y
PARTICULARES**

- PLANILLA DE COTIZACIÓN -

Sirva(n)se formular oferta(s) por el (los) artículos que se indican a continuación de acuerdo a las especificaciones detalladas:

RENG.	DESCRIPCIÓN	PRECIO MENSUAL	TOTAL POR 36 MESES
ÚNICO	Locación de un inmueble ubicado en la ciudad de Choele Choel, con una superficie aprox. de 143,40 m2, destinado al funcionamiento de la CIMARC. El inmueble ofertado deberá contar, preferentemente con las siguientes características y/o dependencias: MESA DE ENTRADAS Y ESPERA, OFICINA ADMINISTRATIVA, OFICINA SECRETARIA, OFICINA DEFENSOR ADJUNTO, SECTOR ADMISIÓN DEFENSA MARC, SALAS DE AUDIENCIAS,	\$ _____	\$ _____



	BAÑOS PERSONAL, BAÑO PÚBLICO Y OFICE. Las mencionadas características y/o dependencias no tendrán carácter excluyente, quedando la evaluación del inmueble sujeta al análisis técnico de la Dirección de Infraestructura y Arquitectura del Poder Judicial respecto a la habitabilidad del mismo a los fines requeridos. <u>Plazo del contrato:</u> 36 meses. <u>Costo estimado:</u> \$25.368.829,74 por el término de 36 meses, a razón de un costo estimado de \$4.914,15 por m2.		
--	---	--	--

IMPORTE TOTAL EN PESOS CON IVA INCLUIDO \$ _____

El importe total cotizado asciende a la suma de PESOS (en letras) _____



**Anexo II DEL PLIEGO DE BASES Y CONDICIONES GENERALES Y
PARTICULARES**

- DATOS DE LA EMPRESA -

RAZÓN SOCIAL:

DOMICILIO COMERCIAL:.....

CIUDAD:TE:.....

DOMICILIO LEGAL CONSTITUIDO EN LA PROVINCIA DE RÍO
NEGRO:

CIUDAD:.....

INSCRIP. REG. PROVEEDORES PODER JUDICIAL:

SI..... NO..... EN TRÁMITE.....

Nro. DE C.U.I.T.:

DOMICILIO ELECTRÓNICO CONSTITUIDO:

El mismo se utilizará para todas las notificaciones que sea necesario realizar en el presente
proceso. DATOS DEL CONTACTO (Nombre, Apellido, teléfonos,
coreos):.....
.....



**Anexo III DEL PLIEGO DE BASES Y CONDICIONES GENERALES Y
PARTICULARES**

– DECLARACIÓN JURADA DE LA LEY L Nro. 3550-

DECLARO BAJO JURAMENTO NO ENCONTRARME COMPRENDIDO EN LAS INCOMPATIBILIDADES ESTABLECIDAS EN EL ARTICULO 19 DE LA LEY L NRO. 3550. EN CASO DE MODIFICARSE MI RELACIÓN CON EL EMPLEO PUBLICO ME COMPROMETO A NOTIFICAR FORMALMENTE TAL SITUACION A LA ADMINISTRACIÓN GENERAL DEL PODER JUDICIAL. de de

FIRMA Y ACLARACIÓN

DNI N° _____



**Anexo IV DEL PLIEGO DE BASES Y CONDICIONES GENERALES Y
PARTICULARES**

- PAGARÉ DE GARANTÍA DE OFERTA -

Son \$ _____

En la ciudad de a los días del mes de del año 20..... A la Vista pagaremos, sin protesto (artículo 50 del Decreto-Ley N° 5965/63), al Poder Judicial de la Provincia de Río Negro o a su orden la cantidad de pesos
.....(\$.....).-

Importe de la Garantía de mantenimiento de oferta, ofrecida a nuestra entera satisfacción y de un todo de acuerdo a las estipulaciones del Pliego de Bases y Condiciones de la Licitación Pública Nro. 027/25 -Segundo llamado-, expediente Nro. VI-00822-2025. Pagadero al Poder Judicial de la Provincia de Río Negro en el domicilio en calle Laprida N° 292 de la ciudad de Viedma.

A todo efecto constituyo domicilio legal en calle.....de la ciudad de, Provincia de Río Negro.

Firma: _____

Aclaración: _____, en calidad de: _____ (Apoderado, Socio Gerente, Presidente, Titular, etc.)

Nro. CUIT: _____



Anexo V DEL PLIEGO DE BASES Y CONDICIONES GENERALES Y

PARTICULARES:

- DECLARACIÓN JURADA -

DECLARO BAJO JURAMENTO HABER LEÍDO Y TOMADO CONOCIMIENTO DEL PLIEGO DE BASES Y CONDICIONES Y SUS ANEXOS COMPLEMENTARIOS, CORRESPONDIENTE A LA LICITACIÓN PÚBLICA NRO. 027/25 -SEGUNDO LLAMADO-, Y ACEPTO EN SU TOTALIDAD LAS CONDICIONES GENERALES Y PARTICULARES ALLÍ ESTABLECIDAS, EL CUAL SE PRESENTA DESCARGADO DEL SITIO WEB WWW.JUSRIONEGRO.GOV.AR EN EL QUE SE ENCUENTRA PUBLICADO.

Firma: _____

Aclaración: _____, en calidad de:
_____ (Apoderado, Socio Gerente, Presidente, Titular, etc.)

Nro. CUIT: _____



**Anexo VI DEL PLIEGO DE BASES Y CONDICIONES GENERALES Y
PARTICULARES**

- DECLARACIÓN JURADA -

DECLARO BAJO JURAMENTO HABER LEÍDO Y TOMADO CONOCIMIENTO DEL PLIEGO DE BASES Y CONDICIONES Y SUS ANEXOS COMPLEMENTARIOS, CORRESPONDIENTE A LA LICITACIÓN PÚBLICA NRO. 027/25 –SEGUNDO LLAMADO-, EL QUE SE ENCUENTRA PUBLICADO EN EL SITIO WEB WWW.JUSRIONEGRO.GOV.AR, ACEPTANDO EN SU TOTALIDAD LAS CONDICIONES GENERALES Y PARTICULARES ALLÍ ESTABLECIDAS.

Firma: _____

Aclaración: _____, en calidad de:
_____ (Apoderado, Socio Gerente, Presidente, Titular, etc.)

Nro. CUIT: _____



ANEXO VII DEL PLIEGO DE BASES Y CONDICIONES

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 _____, se conviene celebrar el presente contrato de locación entre el PODER JUDICIAL DE LA PROVINCIA DE RÍO NEGRO, CUIT N° 30-99924029-8, representado en este acto por la señora Administradora General Subrogante, Lic. Laura Zappalá Cailotto, DNI Nro. 28.414.722, con domicilio en calle Laprida N° 292 de la ciudad de Viedma, denominado en adelante "EL PODER JUDICIAL", por una parte y; por la otra, el señor/a _____, DNI N° _____, CUIT N° _____, con domicilio en calle _____ de la ciudad de _____, en adelante denominado "EL LOCADOR". El contrato que se suscribe estará sujeto y se registrará por las cláusulas que seguidamente se convienen:

PRIMERA: EL LOCADOR cede en locación a EL PODER JUDICIAL un inmueble ubicado en la calle _____ N° _____ de la ciudad de _____, identificado catastralmente como _____. El mismo se encuentra conformado por _____ (____) plantas, compuestas de: _____ (____) oficinas, _____ (____) cocinas, _____ (____), baños, _____ (____). Dicho inmueble ocupa una superficie cubierta de _____ m².

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: Para inmuebles nuevos El presente contrato rige a partir de la fecha de la entrega de llaves conforme acta que se confecciona al efecto (Cláusula Octava), y tiene vigencia por el término de treinta y seis (36) meses, prorrogable a opción de EL 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. Para inmuebles que continúan: El presente contrato rige a partir de la fecha de celebración del Acta de Relevamiento conforme Cláusula Octava (8va.) y tiene vigencia por el término de treinta y seis (36) meses, prorrogable a opción de EL 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.

CUARTA: El canon mensual de la locación del inmueble referido en la Cláusula Primera (1ra.) se fija en la suma de PESOS _____ CON /100 (\$_____) -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. A tal efecto, EL LOCADOR deberá presentar Certificado Único de Libre de Deuda Ley N° 4798 vigente extendido por la Agencia de Recaudación Tributaria de la Provincia de Río Negro y de corresponder, la constancia exigida en la Cláusula Décima Tercera (13ra.).

QUINTA: EL LOCADOR podrá solicitar reajuste de precios cuando se cumplan los extremos contemplados en el Art. 112° del Reglamento de Contrataciones del Poder Judicial, Anexo I a la Acordada N° 051/2021 STJ/PG y Acordada N° 6/24 STJ/PG.

Para la aplicación del reajuste y su correspondiente cálculo, se considerará la fórmula y el procedimiento establecido en el Art. 9° del referido Anexo I. Los nuevos valores que surjan



de su aplicación no deben superar los obtenidos por la aplicación de la Ley H 4.776 y sus modificatorias.

Artículo 9°. - Cálculo para el reajuste de precios de los contratos de locación de inmuebles: En los casos en que se verifiquen las condiciones establecidas en los artículos 2° y 4° incisos a) y c), los nuevos precios de las locaciones se calculan a partir de la siguiente fórmula:

$P = P_o + (P_o \times Fr \times C)$ Donde:

P: Precio unitario del contrato ajustado del mes de presentación de la solicitud.

P_o: Precio unitario del contrato a la fecha de adjudicación o último reajuste aprobado, según corresponda.

Fr: Factor de reajuste del contrato del mes de presentación de la solicitud.

C: Coeficiente de corrección (0,85)

Factor de reajuste:

$Fr = ((IPC_i / IPC_o \times 0,40) + (R_{pi} / R_{po} \times 0,40) + (CAC_i / CAC_o \times 0,20)) - 1$ Donde:

IPC_i: Índice IPC correspondiente al mes anterior a la fecha de presentación de la solicitud.

IPC_o: Índice IPC correspondiente al mes anterior de la adjudicación o último reajuste aprobado.

R_{pi} : Índice RIPTE correspondiente al mes anterior a la fecha de presentación de la solicitud.

R_{po} : Índice RIPTE correspondiente al mes anterior de la adjudicación o último reajuste aprobado.

CAC_i : Índice CAC correspondiente al mes anterior a la fecha de presentación de la solicitud.

CAC_o : Índice CAC correspondiente al mes anterior del mes de la adjudicación o último reajuste.

Los índices mencionados serán los publicados por los organismos oficiales correspondientes:

IPC: Índice de precios al consumidor publicado por INDEC.



RIPTE: Índice de remuneración imponible promedio de los trabajadores estables, publicado por la Secretaría de Seguridad Social que depende del Ministerio de Trabajo.

Índice CAC: Indicador del costo de la construcción publicado por la Cámara Argentina de la Construcción".

SEXTA: 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.

SÉPTIMA: No se podrán hacer ampliaciones, ni mejoras en el edificio sin previa autorización escrita de EL LOCADOR.

OCTAVA: Al inicio de la presente locación la Subdelegada Circunscripcional de la ciudad de 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.

NOVENA: 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 la Delegada Circunscripcional de la ciudad de Viedma y/o con quien esta designe.

DÉCIMA: 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 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 de EL PODER JUDICIAL.

DÉCIMA SEGUNDA: 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. Para inmuebles con medidores compartidos. En cuanto el/los servicio/s de _____, atento que el/los mismo/s no cuenta/n con medidor/es independiente/s para la fracción o superficie locada, PODER JUDICIAL abonará a EL LOCADOR la proporción de consumo correspondiente al mismo, lo que equivale a un por ciento (%), de las respectivas facturas de consumo, previa presentación por parte de EL LOCADOR en la Subdelegación Circunscripcional de la ciudad de Choele Choel, de las copias de las facturas del servicio con sus correspondientes comprobantes de pago. El PODER JUDICIAL no se hará cargo de los intereses moratorios por pago fuera de término, en dicho caso, sólo corresponderá reconocer a



EL LOCADOR la suma correspondiente al consumo en el porcentaje de fracción o superficie locada.

DÉCIMA TERCERA (En caso de que el inmueble posea ascensor): 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, están a cargo de EL LOCADOR, conforme lo establecido en la Ley Provincial S N° 3029 o aquella que la reemplace, en la Ordenanza Municipal pertinente y en la Circular N° 01/18 AG. EL LOCADOR deberá presentar - conjuntamente con la factura- la constancia del servicio de mantenimiento mensual, expedida por parte de la empresa contratada para tal fin, conforme lo estipule la reglamentación vigente.

DÉCIMA CUARTA (En caso de que el inmueble posea ascensor): EL LOCADOR debe contactarse con la Subdelegada Circunscripcional de la ciudad de Choele Choel y ésta, por intermedio del Jefe de Mantenimiento o titular del Organismo, coordinará un turno para realizar el servicio de mantenimiento. El proveedor contratado por EL LOCADOR, debe concurrir en el día y horario establecido y entregar la planilla itemizada al Jefe de Mantenimiento o a quien éste designe. Asimismo, EL LOCADOR deberá colocar dentro del ascensor y fuera del mismo un cartel donde figure el número de asistencia técnica para los casos de accidentes o emergencias. El prestador contratado por EL LOCADOR, está obligado a dar cumplimiento a toda normativa aprobada por EL PODER JUDICIAL en materia sanitaria, de higiene, de seguridad y de salubridad.

DÉCIMA QUINTA: 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: Subdelegación Circunscripcional de la ciudad de Choele Choel: abarrio@jusrionegro.gov.ar; Dirección de Ejecución de Compras y Contrataciones: cantipan@jusrionegro.gov.ar, certificaciones@jusrionegro.gov.ar; y EL LOCADOR la casilla de mail:@.....

DÉCIMA SEXTA: 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 SÉPTIMA: 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 N° 051/21 STJ/PG y sus modificatorias. 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 OCTAVA: 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, graduadas en función de su gravedad, y conforme lo establecido en la reglamentación vigente.

DÉCIMA NOVENA: 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 descrita en esta cláusula autorizará a EL LOCADOR a solicitar la rescisión del contrato.

VIGÉSIMA: 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 ante la Agencia de Recaudación Tributaria de la provincia.

VIGÉSIMA PRIMERA: 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 N° 051-21 STJ/PG y sus modificatorias, 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.

VIGÉSIMA SEGUNDA: A todos los efectos derivados del presente contrato, independientemente de lo establecido en la Cláusula Décima Quinta 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 de la ciudad de _____. 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 (2) ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto, en el lugar y fecha antes indicado.-----



**ANEXO VIII DEL PLIEGO DE BASES Y CONDICIONES GENERALES Y
PARTICULARES**

**-DECLARACIÓN JURADA DE MEDIDORES DE SERVICIOS DE ELECTRICIDAD,
AGUA Y GAS -**

DECLARO BAJO JURAMENTO QUE EL INMUEBLE OFRECIDO, SITO EN
CALLE....., DE LA CIUDAD DE.....
PROVINCIA DE RÍO NEGRO CUENTA CON MEDIDORES DE ELECTRICIDAD,
AGUA Y GAS DE ACUERDO AL SIGUIENTE DETALLE:

1. SERVICIO DE ELECTRICIDAD:

MEDIDOR N°.....

TITULAR:.....

PORCENTAJE DE TITULARIDAD:%

MEDIDOR COMPARTIDO CON:.....

2. SERVICIO DE AGUA:

MEDIDOR N°.....

TITULAR:.....

PORCENTAJE DE TITULARIDAD.....%

MEDIDOR COMPARTIDO CON:.....

3. SERVICIO DE GAS:

MEDIDOR N°.....

TITULAR:.....



PORCENTAJE DE TITULARIDAD:.....%

MEDIDOR COMPARTIDO CON:.....