



MINISTERIO
PÚBLICO
RÍO NEGRO

LOCACIÓN INMUEBLE POR UN PLAZO DE DIECIOCHO (18) MESES DESTINADO A ORGANISMOS DEL PODER JUDICIAL DE LA CIUDAD DE VILLA REGINA.

RESOLUCIÓN N° 330/19

Viedma, 88 de Junio de 2019.-

VISTO: El expediente A/CM/0202/19 de la Administración General del Poder Judicial, la Ley H Nro. 3186 de Administración Financiera, el Reglamento de Contrataciones Anexo II al Decreto H Nro. 1737/98, modificado por sustitución por Decreto 123/19 y la Disposición Nro. 318/19 AG; y

CONSIDERANDO:

Que la presente contratación directa nro. 031/19 tiene por objeto continuar la locación del inmueble, sito en calle Fray Luis Beltrán Nro. 476 de la ciudad de Villa Regina, propiedad de la que en vida fuera la Sra. Rosa Simonato, cuyos administradores judiciales designados son el Sr. Martín Damián Brunello y la Sra. Mariana Lucía Blanc, destinado a organismos del Poder Judicial de la mencionada ciudad.

Que el presente trámite encuentra fundamento en correo electrónico obrante a fs. 01/02; en el cual se informó y solicitó autorización para gestionar una nueva contratación para la locación del inmueble detallado, en virtud que el contrato actual vence el próximo 30 de junio del corriente año y se ha hecho uso de la opción de prórroga.

Que dado el avance de la obra que tramita por Expte. A/CM/0849/17 "Construcción Complejo Judicial en la ciudad de Villa Regina s/licitación pública nro. 012/17", se estimó razonable un plazo de contrato de dieciocho (18) meses; como así también se adjuntó -fs.

05/05 vta.- Disposición Nro. 1750/18, mediante la cual se declaró desierto el segundo llamado a licitación privada nro. 003/18, que se había llevado a cabo con el objeto de locar un inmueble en la ciudad de Villa Regina y se autorizó iniciar un procedimiento de contratación directa, atento a subsistir la necesidad de contar con un inmueble.

Que se anexó como a fs. 03/04 vta. copia de Contrato de Locación vigente hasta el 30 de junio de 2019.

Que mediante Nota Nro. 418/19 (fs. 21) se solicitó a la Inmobiliaria Gladys Noemí Pagliaccio, informe nuevo valor locativo mensual pretendido por un período de dieciocho (18) meses a partir del 01 de julio de 2019, anexándose respuesta a fs. 09/10, documentación del Sr. Martín Damián Brunello heredero de la Sra. Rosa Simonato a fs. 13/16, y fotocopias certificadas de Poder Especial a favor de la Sra. Gladys Noemí Pagliaccio (fs. 17/18) y otros a fs. 19/20.

Que mediante nota de fecha 22 de abril de 2019 inserta a fs. 24 la Sra. Gladys Noemí Pagliaccio informó que el canon locativo mensual pretendido sería de PESOS SESENTA MIL CON 00/100 (\$ 60.000,00) para el primer semestre, de PESOS SETENTA MIL CON 00/100 (\$ 70.000,00) para el segundo semestre y de PESOS OCHENTA Y DOS MIL CON 00/100 (\$ 82.000,00) para el tercer semestre.

Que se elaboró cuadro de costos a fs. 25 y se dio intervención al Área de Infraestructura y Arquitectura de este Poder, a efectos de determinar la razonabilidad del precio solicitado.

Que a fs. 27/32 luce anexado informe de razonabilidad de la citada área, la cual concluyó de acuerdo a los valores informados por el Ministerio de Obras y Servicios Públicos, teniendo en cuenta las características del inmueble, que los valores ofertados se encuentran por debajo de los máximos razonables y que los aumentos pretendidos también lo son, por lo que la oferta se considera razonable.

Que el costo total estimado de la presente contratación asciende a la suma total de PESOS UN MILLÓN DOSCIENTOS SETENTA Y DOS MIL CON 00/100 (\$1.272.000,00), por un período de dieciocho (18) meses; correspondiendo al primer semestre la suma de PESOS TRESCIENTOS SESENTA MIL CON 00/100 (\$ 360.000,00), al segundo semestre un monto de PESOS CUATROCIENTOS VEINTE MIL CON 00/100 (\$420.000,00) y al



**MINISTERIO
PÚBLICO
RÍO NEGRO**

LOCACIÓN INMUEBLE POR UN PLAZO DE DIECIOCHO (18) MESES DESTINADO A ORGANISMOS DEL PODER JUDICIAL DE LA CIUDAD DE VILLA REGINA.

RESOLUCIÓN N° 330 /19

tercer semestre la suma de PESOS CUATROCIENTOS NOVENTA Y DOS MIL CON 00/100 (\$ 492.000,00).

Que en razón de no poseer inmuebles propios, ni otros inmuebles para locar, y en virtud de que las necesidades edilicias para distintos organismos de Villa Regina continuará hasta tanto finalice la obra del Complejo Judicial, habiéndose además declarado desierto la licitación privada nro. 003/18 segundo llamado; se propicia la presente contratación directa, basada en razones de urgencia, fuerza mayor y un proceso licitatorio desierto.

Que el presente trámite se encuadra en lo dispuesto en los Artículos 87 inc. b) y 92 inc. a) y b) de la Ley H Nro. 3186 de Administración Financiera y Control del Sector Público Provincial y el Artículo 1 de la Disposición Nro. 318/19 de la Administración General.

Que la Dirección de Asesoramiento Técnico Legal de la Procuración General ha tomado la intervención que le compete a fs. 46/47vta.

Que se ha dado intervención a la Fiscalía de Estado de la Provincia (fs. 52/53).

Que no existe impedimento legal alguno para el procedimiento a emplear.

Por ello y en orden a las facultades provenientes del art. 215 de la Constitución Provincial, arts. 10, 11 y cctes. de la Ley K 4199:

EL Sr. PROCURADOR GENERAL

RESUELVE:

Art. 1) Aprobar la contratación directa Nro. 031/19 con los Sres. Mariana Lucía Blanc CUIL Nro. 23-22956700-4 con domicilio en calle Avellaneda N° 259 de la ciudad de Villa Regina y la Sra. Gladys PAGLIACCIO, CUIT Nro 27-11509087-4, domiciliada en calle Brasil Nro. 17 de la misma ciudad -en representación de Martín Damián Brunello CUIT Nro. 20-31341747-7- para la locación del inmueble sito en calle Fray Luis Beltrán Nro. 476 de la ciudad de Villa Regina, con nomenclatura catastral 06-1-B-507-09, por un importe total de PESOS UN MILLÓN DOSCIENTOS SETENTA Y DOS MIL CON 00/100 (\$1.272.000,00), de acuerdo al modelo de Contrato que como Anexo I forma parte de la presente.

Art. 2) Comprometer del presupuesto general de gastos del corriente año, lo siguiente:

PROG.	REC.	PARTIDA	DENOMINACIÓN	IMPORTE/19
12	10	321	Alq. de Edif. y Locales	\$ 360.000,00

Y liquidar por Tesorería de éste Poder a los Sres. Mariana Lucía Blanc y Martín Damián Brunello.-

Art. 3) Establecer el plazo de contrato por dieciocho (18) meses a partir del 01 de julio de 2019.

Art. 4) Facultar al Administrador General a suscribir el respectivo instrumento contractual.

Art. 5) Facultar al servicio de Contabilidad pertinente a practicar de corresponder el ajuste de oficio de los créditos presupuestarios.-

Art. 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 del Administrador General mediante providencia dictada al efecto.

Art. 7) Registrar, notificar a los Sres. Mariana Lucía Blanc y Martín Damián Brunello, comunicar, pasar a sus efectos a Contaduría y Tesorería de este Poder. Cumplido, archivar.-

mb

JORGE OSCAR CRESPO
PROCURADOR GENERAL
PODER JUDICIAL
PROVINCIA DE RIO NEGRO

ANTE MÍ:

Dr. CARLOS E. DERBALIAN
ADMINISTRADOR GENERAL
Poder Judicial de Río Negro

ANEXO I DE LA RESOLUCIÓN NRO. 330 /19-PG

CONTRATO DE LOCACIÓN

-----En la ciudad de Viedma, capital de la Provincia de Río Negro, a los días del mes de del año dos mil diecinueve, se conviene celebrar el presente Contrato de Locación entre el PODER JUDICIAL DE LA PROVINCIA DE RÍO 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, los Sras. Mariana Lucía Blanc DNI Nro. 22.956.700, CUIT Nro. 23-22956700-4 domiciliada en Avellaneda Nro. 259 de la ciudad de Villa Regina y la Sra. Gladys Noemí PAGLIACCIO, DNI Nro. 11.509.087, CUIT Nro 27-11509087-4, titular de la Inmobiliaria Gladys Pagliaccio, domiciliada en calle Brasil Nro. 17 de la ciudad de Villa Regina, en su carácter de apoderada del Sr. Martín Damián Brunello DNI Nro. 31.341.747 quien le ha otorgado Poder Especial de Administración conforme Escritura Nro. 260 de fecha 16 de abril de 2019, 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 Fray Luis Beltrán Nro. 476 de la ciudad de Villa Regina, identificado catastralmente como 06-1-B-507-09. El mismo se encuentra conformado por dos (02) Plantas, compuestas de: -Planta baja: una (01) sala de espera, una (01) mesa de entrada, cuatro (04) oficinas, dos (02) oficinas chicas p/Cámara Gesell, un (01) pasillo de circulación, una (01) cocinas, dos (02) baños; -Un sector de Alcaldía: dos (02) celdas, un (01) baño, una (01) cocina, un (01) pasillo de circulación y una (01) sala de reconocimiento; -Planta Alta: cuatro (04) habitaciones, un (01) estar, dos (02) baños y un (01) salón. 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. Dicho inmueble ocupa una superficie cubierta de 459 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.

El Gerente Administrativo deberá informar al inicio del presente Contrato y ante cualquier modificación respecto al destino, a la Subdirección de Contrataciones de los organismos que ocuparán el edificio.-----

TERCERA:

El presente Contrato regirá a partir del 01 de julio de 2019 y tendrá vigencia por el término de dieciocho (18) meses, prorrogable, a opción de EL LOCATARIO, por otro período adicional de igual duración. En el supuesto de hacer uso de la opción que se describe en esta cláusula, EL LOCATARIO deberá notificar dicha circunstancia a EL LOCADOR por medio fehaciente con una antelación no menor a los treinta (30) días del vencimiento del plazo concertado para la locación. Una vez ejercida tal opción las partes podrán acordar modificar el canon locativo siempre y cuando se den los extremos contemplados en el artículo 95° del Reglamento de Contrataciones de la Provincia -Anexo II al Decreto H Nro. 1737/98- y en la medida de su razonabilidad.-----

CUARTA:

El canon mensual de la locación del inmueble referido en la Cláusula PRIMERA se fija en la suma de PESOS SESENTA MIL CON 00/100 (\$ 60.000,00) para el primer semestre -01/07/19 al 31/12/19-, de PESOS SETENTA MIL CON 00/100 (\$ 70.000,00) para el segundo semestre -01/01/20 al 30/06/20- y de PESOS OCHENTA Y DOS MIL CON 00/100 (\$ 82.000,00) para el tercer semestre -01/07/20 al 31/12/20-, IVA INCLUIDO pagaderos por mes vencido, con presentación de la factura correspondiente en legal forma en la Gerencia Administrativa de la Iida. Circunscripción Judicial.

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

QUINTA:

EL LOCATARIO recibe el inmueble con calefacción, nivel lumínico e iluminación natural, ventilación y seguridad adecuada, en las condiciones de mantenimiento general, pintura interior y exterior, vidrios, herrajes, cerramientos herméticos, etc. y con los bienes inventariados.-----

SEXTA:

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

SÉPTIMA:

El Gerente Administrativo de la Iida. 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 de EL LOCATARIO.-----

OCTAVA:

Una vez ocupado el inmueble, durante la vigencia de la locación, EL LOCATARIO se hará cargo de los costos que se generen por mantenimiento en concepto de pintura interior, desinfección, vidrios, puertas, ventanas, cortinas, etc., excluyéndose las averías en las instalaciones (cañerías) de agua, gas y electricidad, la pintura externa y la infraestructura general del edificio, las que estarán a cargo de EL LOCADOR.-----

NOVENA:

EL LOCATARIO no será, en ningún caso, responsable por los daños y deterioros que pudiera sufrir el inmueble locado a consecuencia del natural desgaste de la infraestructura propia del edificio ocasionado por el transcurso del tiempo, ni en aquellos supuestos que reconozcan su origen en vicios de la cosa, ni por causa de caso fortuito o fuerza mayor.-----

DÉCIMA:

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

DÉCIMA PRIMERA:

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

DÉCIMA SEGUNDA:

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, estarán a cargo de EL LOCADOR, conforme lo establecido en la Ley Provincial S Nro. 3029. El adjudicatario 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 Municipal vigente y la mencionada Ley.-----

DÉCIMA TERCERA:

Las comunicaciones que EL LOCATARIO deba efectuar a EL 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 Iida. Circunscripción Judicial: gerenciaroca@jusrionegro.gov.ar; Dirección de Contrataciones: contrataciones@jusrionegro.gov.ar y EL LOCADOR la casilla de mail: inmo.gladyspagliaccio@gmail.com.-----

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 treinta (30) días corridos de antelación, sin que ello genere derecho a indemnización alguna. (Artículo 114° del Reglamento de Contrataciones de la Provincia – Anexo II al Decreto H Nro. 1737/98, modificado por sustitución por el Decreto Nro. 123/19).-

DÉCIMA QUINTA:

El presente Contrato es intransferible. Queda prohibido a EL 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 a EL LOCADOR a solicitar la rescisión del Contrato.-----

DÉCIMA SEXTA:

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

DÉCIMA SÉPTIMA:

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.-----

DÉCIMA OCTAVA:

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

---- 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.-----