

**PODER JUDICIAL DE LA PROVINCIA DE RIO NEGRO**

**ADMINISTRACION GENERAL**

**DISPOSICION NRO. 2541**

VIEDMA, 23 de octubre de 2019.-

VISTO:

El expediente Nro. A/CM/0164/19, de la Administración General del Poder Judicial, la Ley H Nro. 3186, el Reglamento de Contrataciones -Anexo II al Decreto H Nro. 1737/98 modificado por sustitución por el Decreto Nro. 123/19, y la Disposición Nro. 720/19-AG ;y

CONSIDERANDO:

Que mediante el mencionado expediente se tramita el CONCURSO DE PRECIOS Nro. 009/19 tendiente a la LOCACIÓN DE UN INMUEBLE CON DESTINO A LA CASA DE JUSTICIA DE LA CIUDAD DE ING. JACOBACCI.

Que el citado procedimiento fue autorizado por la Disposición Nro. 720/19-AG, fs. 69/75 vta.

Que se cursaron invitaciones a participar a cinco (5) proveedores del rubro, según constancias de fs. 80/84.

Que a fs. 153 obra el Acta de Apertura de sobres en la cual consta que el día 20 de mayo del corriente año se recibieron tres (3) ofertas, correspondientes a la firma OASIS REFRESCOS S.R.L. y los Sres. Fabio Raúl SAADE y Gustavo Abel Nicolás GARCÍA.

Que a fs. 159/161 obra Dictamen DAL Nro. 361/19, emitido por la Dirección de Asesoramiento Técnico Legal, en orden a lo establecido en el artículo 74 del Reglamento de Contrataciones de la Provincia, al cual se remite brevitatis causae, en cuya oportunidad se realizaron observaciones respecto de las tres (3) ofertas recepcionadas y sugirió intimar a los respectivos presentantes, en los términos del apartado 75, último párrafo del Reglamento de Contrataciones para que dentro del plazo perentorio de tres (3) días den cumplimiento a los requisitos de admisibilidad observados como faltantes.

Que en base a lo advertido en el mencionado dictamen de admisibilidad, la Administración General por Notas Nro. 714, 715 y 716/19-AG -fs. 164/166-, intimó a la firma OASIS REFRESCOS S.R.L., y a los Sres. Gustavo Abel GARCÍA y Fabio Raúl SAADE, para que subsanen las deficiencias observadas, extremos que fueron cumplimentados parcialmente por la firma OASIS REFRESCOS S.R.L. y por el Sr. Favio Raúl SAADE (fs. 172/177 y 190/198); y en su totalidad por el Sr. GARCÍA conforme surge de las constancias agregadas a fs. 178/189 vta.

Que a efectos de realizar el Informe de Habitabilidad, y analizar la razonabilidad del precio de la oferta del Sr. Gustavo Abel Nicolás GARCÍA, se dio intervención al Área de Infraestructura y Arquitectura, quien concluyó por Nota Nro. 290/19AI (fs. 201/202) que los valores pretendidos resultan razonables.

Que a fs. 203/204 obra Informe de Habitabilidad elaborado por la mencionada Área, en el que indicó que el Sr. Gustavo Abel Nicolás GARCÍA deberá realizar una serie de reparaciones.

Que se solicitó mantenimiento de oferta a todos los oferentes, (fs. 208/209, 210/211 y 212/213) accediendo únicamente el Sr. Gustavo Abel Nicolás GARCÍA (fs. 219).

Que por Nota Nro. 979/19 (fs. 215) se notificó al Sr. GARCÍA de las obras a su cargo a efectos de que preste conformidad a realizar dichas reparaciones e informe el plazo de ejecución previsto para ello.

Que a fs. 220 obra respuesta del Sr. García informando un plazo de cuarenta y cinco (45) días para la realización de las reparaciones.

Que mediante Nota Nro. 1255/19 se le consultó al propietario la posibilidad de construir un sanitario más, conforme el punto II de la Cláusula VI del Pliego de Bases y Condiciones, dado que originalmente se solicitaron dos (2) baños. A fs. 231 luce agregada la respuesta en la que acepta la construcción de un sanitario.

Que a fs. 235 obra la Nota Nro. 386/19 elaborada por el Área de Infraestructura y Arquitectura en el que presta conformidad al modelo de contrato en relación a los aspectos técnicos del inmueble de referencia.

Que la Comisión de Preadjudicaciones tomó intervención, mediante Acta de Preadjudicaciones Nro. 50/19, obrante a fs. 240, aconsejando tener por desistidas las ofertas de la firma Oasis Refrescos S.R.L. y del Sr. Fabio Raúl Saade, y adjudicar al Sr. Gustavo Abel Nicolás GARCÍA por única oferta vigente válida, ajustarse a lo requerido en el Pliego de Bases y Condiciones y conforme informe de razonabilidad y habitabilidad elaborado por el Área de Arquitectura.

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

Que el presente trámite se encuadra en lo dispuesto en el artículo 87 inc a) de la Ley H N° 3186 y el artículo 24 y ccdtes del Anexo II del Decreto H N° 1737/98, modificado por sustitución por el Decreto Nro. 123/19.

Que la Dirección de Asesoramiento Legal ha tomado la intervención que le compete (fs. 252/254).

Que se ha dado intervención a la Fiscalía de Estado de la Provincia (fs. 271/vta.).

Que el presente acto se dicta de acuerdo con las facultades conferidas por la Acordada 26/17-STJ.

Que no existe impedimento legal alguno, para aprobar el procedimiento empleado.

Por ello:

## EL ADMINISTRADOR GENERAL DEL PODER JUDICIAL

### DISPONE:

**Artículo 1ro.:** Aprobar el Concurso de Precios Nro. 009/19, llevado a cabo para la LOCACIÓN DE UN INMUEBLE CON DESTINO A LA CASA DE JUSTICIA DE LA CIUDAD DE ING. JACOBACCI.

**Artículo 2do.:** Tener por desistidas las ofertas de la firma OASIS REFRESCOS S.R.L. y del Sr. Fabio Raúl SAADE.

**Artículo 3ro.:** Adjudicar al Sr. Gustavo Abel Nicolás GARCÍA, CUIT NRO. 20-17760615-5, con domicilio en calle Diagonal 25 de Mayo Nro. 244. Depto A de la ciudad de Neuquén, provincia de Neuquén, el único renglón concursado por la suma de PESOS SEISCIENTOS CINCUENTA Y OCHO MIL TRESCIENTOS VEINTE CON 00/100 (\$ 658.320,00), conforme el modelo de contrato que como Anexo I forma parte de la presente.

**Artículo 4to.:** Comprometer para el corriente año la siguiente partida:

PROG	PARTIDA	DENOMINACIÓN	IMPORTE
14-00	321	Alquiler de edificios y locales.	\$39.000,00

y liquídese por Tesorería de este Poder al Sr. Gustavo Abel Nicolás GARCÍA.

**Artículo 5to.:** Establecer el plazo de contrato por treinta y seis (36) meses, contados a partir de la firma del Acta de entrega de llaves.

**Artículo 6to.:** 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 3º y 4º de la presente, previa solicitud del Administrador General mediante providencia dictada al efecto.

**Artículo 7mo.:** Facultar al servicio de Contabilidad pertinente a practicar, de corresponder, el ajuste de oficio de los créditos presupuestarios.

**Artículo 8vo.:** Registrar, notificar a la firma OASIS REFRESCOS S.R.L. y a los Sres. Fabio Raúl SAADE y Gustavo Abel Nicolás GARCÍA comunicar, pasar al Departamento Contaduría y Tesorería de este Poder, cumplido archivar.

c.c

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

ANEXO I DE LA DISPOSICIÓN NRO. 2541/19

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 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, el Señor Gustavo Abel Nicolás GARCÍA, D.N.I. N° 17.760.615, CUIT N° 20-17760615-5, con domicilio en calle Los Olivos Nro. 874 de la ciudad de Cipolletti, Pcia. de Río Negro, 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 Manuel Galvez Nro. 12 de la ciudad de Ingeniero Jacobacci, identificado catastralmente como 22-1A-185-16. El mismo se encuentra conformado por una (1) planta, compuestas de: una (1) oficina, una (1) cocina y un (1) baño. 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 90 m2.

**SEGUNDA:**

Dicho inmueble será destinado a Organismos Judiciales de la localidad de Ing. Jacobacci, no pudiendo modificarse su afectación sin previo aviso y consentimiento dado por escrito por EL LOCADOR.

**TERCERA:**

Dado que el estado actual del inmueble no posibilita su ocupación inmediata por parte de EL LOCATARIO, EL LOCADOR se compromete a realizar, a su exclusivo coste y sin derecho a reintegro alguno por parte de EL LOCATARIO, los relevamientos, verificaciones, adecuaciones, refacciones y reparaciones tendientes a cumplir con los requisitos edilicios mínimos para desarrollar las actividades que constituyen el destino previsto para el inmueble objeto de locación, sin derecho a reintegro alguno por tal concepto, bajo la supervisión de EL

LOCATARIO, dentro de los plazos que seguidamente se establecen, a saber:

EL LOCADOR, dentro del plazo de **cuarenta y cinco (45) días corridos**, contados a partir de la rubrica del presente contrato, deberá efectuar las siguientes tareas:

- Constancia de un electricista que verifique la puesta a tierra de la instalación y si los tableros y protecciones son reglamentarias.
- Terminar la vereda municipal.
- Reparar la cortina de enrollar en la ochava.
- Presentar una planta con el relevamiento actual del inmueble.
- Construcción de un (1) sanitario.

La instalación de gas se realizará según normativa vigente.

La ejecución será revisada y controlada por personal del Área de Infraestructura y Arquitectura Judicial, pudiendo sugerir mejoras en la planificación de las obras referidas, advertidas como necesarias, tendientes a facilitar la ejecución de las adecuaciones en el menor tiempo posible. Dicha Área será la encargada de verificar la finalización de las obras y corroborar el correcto funcionamiento de las distintas instalaciones.

#### **CUARTA:**

La no ejecución en tiempo y forma por parte de EL LOCADOR de las tareas comprometidas detalladas anteriormente otorgará a EL LOCATARIO el derecho a realizarlas por cuenta y cargo de EL LOCADOR, deduciendo el importe correspondiente a los gastos que le irroguen tales tareas del canon locativo establecido en la Cláusula SEXTA, a partir del canon locativo correspondiente al mes siguiente al que se configuró el incumplimiento.

#### **QUINTA:**

El presente Contrato adquirirá vigencia a partir de la fecha de su rúbrica, en tanto que la locación que en el mismo se contempla comenzará a regir a partir de la fecha del acta de entrega de llaves a EL LOCATARIO por parte de EL LOCADOR, previa verificación por parte de EL LOCATARIO de que los trabajos a cargo de EL LOCADOR, previstos en la Cláusula TERCERA del presente contrato, se efectuaron de conformidad con lo requerido por el primero y siempre que el inmueble cuente con las condiciones mínimas de habitabilidad y seguridad que posibiliten su ocupación.

La locación se extenderá por el término de treinta y seis (36) meses contados a partir de la fecha del Acta referida en el párrafo anterior, 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 LA LOCADORA 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- modificado por Sustitución por Decreto Nro. 123/19, y en la medida de su razonabilidad.

**SEXTA:**

El canon mensual de la locación del inmueble referido en la Cláusula PRIMERA se fija en la suma de PESOS TRECE MIL CON 00/100 (\$ 13.000,00) IVA INCLUIDO), para los primeros doce (12) meses, los siguientes doce (12) meses la suma de PESOS DIECIOCHO MIL DOSCIENTOS CON 00/100 (\$ 18.200,00) y en la suma de PESOS VEINTITRES MIL SEISCIENTOS SESENTA CON 00/100 (\$ 23.660,00), para los doce (12) meses restantes de la Locación, pagaderos por mes vencido, con presentación de la factura correspondiente en legal forma en la Gerencia Administrativa de la 3ra. 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.

Las facturas electrónicas podrán ser enviadas a la casilla de correo electrónico [certificaciones@jusrionegro.gov.ar](mailto:certificaciones@jusrionegro.gov.ar)

**SÉPTIMA:**

El Gerente Administrativo de la Tercera Circunscripción Judicial, el Personal Técnico perteneciente al Área de Infraestructura y Arquitectura y EL LOCADOR, una vez verificadas la realización de las obras por parte de EL LOCATARIO de conformidad con lo previsto en la Cláusula TERCERA del presente contrato, 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.

**OCTAVA:**

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.

#### **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.

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

#### **DÉCIMA:**

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

#### **DÉCIMA PRIMERA:**

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 SEGUNDA:**

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 TERCERA:**

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 CUARTA:**

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 Tercera Circunscripción Judicial: [gerenciabari@jusrionegro.gov.ar](mailto:gerenciabari@jusrionegro.gov.ar); Subdirección de Contrataciones: [contrataciones@jusrionegro.gov.ar](mailto:contrataciones@jusrionegro.gov.ar) y EL LOCADOR la casilla de mail: [gacc.corp@gmail.com](mailto:gacc.corp@gmail.com)

#### **DÉCIMA 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, con los sellados de ley, 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 rúbrica del presente contrato, lo que ocurra antes (artículo 90 del Reglamento de Contrataciones de la Provincia -Anexo II al Decreto H Nro. 1737/98, modificado por sustitución por Decreto 123/19).

**DÉCIMA SEXTA:**

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 SÉPTIMA:**

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

**DÉCIMA OCTAVA:**

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.

**DÉCIMA NOVENA:**

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.

**VIGÉSIMA:**

A todos los efectos derivados del presente contrato las partes constituyen domicilio legal en los establecidos en el encabezamiento del presente contrato y acuerdan someterse a la jurisdicción y competencia de los Tribunales Ordinarios de la Primera Circunscripción Judicial de la Provincia de Río Negro, con asiento en la ciudad de Viedma, renunciando expresamente a cualquier otro fuero o jurisdicción.

---- En prueba de conformidad y para constancia -previa lectura y ratificación-, se firman tres  
(3) ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto, en el lugar y fecha antes indicado.-----