



Detalle del Movimiento

Expediente Número	VI-00074-0000
Expediente Caratula	LOCACIÓN DE UN INMUEBLE DESTINADO A ORGANISMOS VARIOS DE LA LOCALIDAD DE EL BOLSON (ALCAR SRL)
Número de Expediente Original	A/CM/1029/21
Movimiento Número	VI-00074-0000-I-0059
Descripción	Aprueba mayores costos - Locación ALCAR SRL
Tipo de Movimiento	Resolución STJ
Protocolo	Resolución STJ N° 791/2025
Organismo	DIRECCION DE COMPRAS, VENTAS Y CONTRATACIONES
Firmantes	CRIADO, MARIA CECILIA
Estado	PUBLICADO (09/09/2025 07:58:27)



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTICIA DE LA PROVINCIA DE RÍO NEGRO

RESOLUCIÓN

VISTO:

El expediente N° VI-00074-0000, continuación digital del expediente en papel A/CM/1029/21 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, sustituido por el Decreto Nro. 123/19 y sus modificatorias, las Resoluciones Nro. 010/22 Pdte. STJ, Nro. 406/23 Pdta. STJ, Nro. 595/2024 Pdte. STJ, Nro. 11/25 Pdte. STJ y Nro. 111/25 Pdta. STJ, y;

CONSIDERANDO:

Que mediante las presentes actuaciones tramita la modificación de la Cláusula Cuarta (4ta.) del contrato de locación celebrado en fecha 26/01/2022 entre este Poder Judicial y la firma ALCAR S.R.L., conforme al procedimiento licitatorio aprobado por Resolución N° 010/2022 Pdte. STJ, modificado por Adendas de fecha 07/06/2023, 14/08/2024 y 05/03/2025, prorrogado por Resolución N° 11/2025 Pdte. STJ; para la locación de dos (2) inmuebles ubicados en la Ruta 40 km (Acceso Norte) esquina Juan B. Justo de la ciudad de El Bolsón, destinados a organismos varios (mov. I-0004, I-005, I-0006, I-0007, I-0008 y I-0014).

Que por Adenda del 05/03/2025 se aprobó la última modificación del canon mensual, estableciéndose en la suma de PESOS TRES MILLONES OCHOCIENTOS MIL CON 00/100 (\$ 3.800.000,00), para el período comprendido entre el 01/02/2025 al 31/01/2028 –mov. I-0014-.

Que en fecha 15/07/2025 se recepcionó misiva electrónica suscripta por el Socio Gerente de la firma ALCAR S.R.L., por la que solicitó actualizar el canon locativo oportunamente concertado, manifestando que se considere la posibilidad de actualizar el canon locativo en un 12,6% a partir de julio 2025, con fundamento en el índice IPC de los últimos 5 meses (mov. I0035).



Que se solicitó intervención al Área de Infraestructura y Arquitectura Judicial; instancia en la que el responsable de Cálculo y Mayores Costos efectuó el correspondiente informe de razonabilidad de valores – mov. I-0038-, de acuerdo a las características propias del inmueble, concluyendo que se estiman como razonables valores locativos pretendidos por el referido locador, todo ello conforme lo reflejado en el cuadro de mov. I-0039 y el informe de movimiento I-0043.

Que la Administración General, mediante Nota N° 543/25 AG remitida por vía electrónica con fecha 30/07/2025, comunicó al locador la aceptación del incremento porcentual del 12,60% solicitado sobre el valor mensual vigente, para el período comprendido entre el 15/07/2025 y el 31/01/2028 (mov. I-0040 y I-0041), dejando constancia de que dicha aceptación se encuentra sujeta a la revisión y aprobación de los organismos de control; anexándose constancia de recepción en el mov. I-0042.

Que el nuevo canon mensual ascenderá a la suma de PESOS CUATRO MILLONES DOSCIENTOS SETENTA Y OCHO MIL OCHOCIENTOS CON 00/100 (\$4.278.800,00), correspondiente a ambos inmuebles, lo que representa un valor de \$7.640,71 por metro cuadrado.

Que en mov. I-0045 obra informe Técnico elaborado por la Dirección de Ejecuciones de Compras y Contrataciones en orden a lo establecido en el Art. 10 del Reglamento de Contrataciones del Poder Judicial - Anexo I a la Acordada N° 051-21 STJ/PG y sus modificatorias.

Que el artículo 95° del Reglamento de Contrataciones de la Provincia establece que en los contratos de tracto sucesivo y en los de ejecución diferida se podrá reconocer reajustes equitativos y razonables sobre los precios adjudicados.

Que atento la evaluación realizada por la Administración General, teniendo en cuenta las circunstancias alegadas por la firma ALCAR SRL., el cuadro del mov. I-0039, a juzgar por la estimación que al respecto hizo el organismo técnico competente en el informe anexo en mov. I-0038, el informe de razonabilidad –mov. I-0043-; y meritado el hecho de que la misma no se encuentra en mora en el cumplimiento de sus obligaciones, cabe considerar acreditados los extremos requeridos en el artículo 95° del Reglamento de Contrataciones de la



Provincia (Anexo II al Decreto H Nro 1737/98, sustituido por Decreto N° 123/19 y sus modificatorias); a fin de proceder a reconocer el incremento porcentual del 12,60% sobre los valores vigentes, desde el día 15/07/2025.

Que por lo expuesto, corresponde autorizar la modificación de la Cláusula Cuarta (4ta.) del Contrato suscripto con la firma ALCAR S.R.L. en fecha 26/01/2022, modificado por Adendas de fecha 07/06/2023, 14/08/2024 y 05/03/2025, prorrogado por Resolución N° 11/2025 Pdte. STJ, mediante nueva Adenda al contrato; manteniéndose vigentes el resto de las cláusulas contractuales pactadas en dicho instrumento.

Que la actualización del costo pretendido demandará, para el período comprendido entre el 15/07/2025 y el 31/01/2028 –fecha de finalización de la prórroga contractual-, la suma total de PESOS CATORCE MILLONES SEISCIENTOS DIECINUEVE MIL TRESCIENTOS SESENTA CON 00/100 (\$14.619.360,00), en concepto de diferencias, conforme surge de la Planilla de Suministros de Bienes y Servicios que luce en el mov. I-0044.

Que a la fecha solo resta comprometer la diferencia entre el monto originalmente concertado y el nuevo canon locativo.

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

Que el presente trámite se encuadra en lo dispuesto en el artículo 95° del Anexo II del Decreto N° 1737/98, sustituido por el Decreto 123/19 y sus modificatorias.

Que en mov. I-0054 la Dirección de Asesoramiento Técnico Legal de este Poder ha tomado la intervención que le compete.

Que se ha dado intervención a la Fiscalía de Estado en mov. I-0057

Que el presente acto se dicta de acuerdo con las facultades establecidas por el artículo 44, inc. b) de la Ley N° 5731.

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

Por ello:



**LA PRESIDENCIA DEL SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTICIA
RESUELVE:**

Artículo 1º.- Aprobar el nuevo importe mensual en concepto de canon locativo por el alquiler de dos (2) inmuebles ubicados en la Ruta 40 km (Acceso Norte) esquina Juan B. Justo de la ciudad de El Bolsón, propiedad de la firma ALCAR S.R.L. (CUIT Nro. 30-71233154-9), con domicilio en calle José Hernández N° 298, de la ciudad El Bolsón, provincia de Río Negro; en la suma de PESOS CUATRO MILLONES DOSCIENTOS SETENTA Y OCHO MIL OCHOCIENTOS CON 00/100 (\$4.278.800,00), equivalente a un incremento porcentual del 12,60% sobre el importe actualmente abonado, retroactivo al día 15/07/2025 y hasta la finalización de la prórroga del contrato -31/01/2028-, en los términos del modelo de Adenda que como Anexo I forma parte integrante de la presente; resultando de ello un importe total en concepto de diferencias por mayores costos, correspondiente al periodo mencionado, de PESOS CATORCE MILLONES SEISCIENTOS DIECINUEVE MIL TRESCIENTOS SESENTA CON 00/100 (\$14.619.360,00).

Artículo 2º.- Aprobar la modificación de la Cláusula Cuarta (4ta.) del instrumento contractual suscripto con la firma ALCAR S.R.L. (CUIT Nro. 30-71233154-9), en fecha 26/01/2022, modificado por Adendas de fecha 07/06/2023, 14/08/2024 y 05/03/2025, prorrogado por Resolución N° 11/2025 Pdte. STJ; en los términos del modelo de Adenda que como Anexo I forma parte integrante de la presente.

Artículo 3º.- Autorizar el pago de las sumas en concepto de diferencias mensuales resultantes entre lo efectivamente abonado desde el 15/07/2025 y el nuevo importe aprobado.

Artículo 4º.- Comprometer del Presupuesto General de Gastos del año 2025, la suma total de PESOS DOS MILLONES SEISCIENTOS CUARENTA Y NUEVE MIL TRESCIENTOS SESENTA CON 00/100 (\$ 2.649.360,00) de acuerdo al siguiente detalle:

PROGR.	PTDA.	PPAL.	RECURSO	DENOMINAC.	IMPORTE AÑO 2025
11		321	10	Alquiler de Edificios y Locales	\$ 1.324.680,00
12		321	10	Alquiler de Edificios	\$ 1.324.680,00



y liquidar por Tesorería de este Poder a la firma ALCAR S.R.L., el importe mensual acordado para el período contractual, previa presentación de factura en legal forma.

Artículo 5°.- Facultar a la Administradora General Subrogante a suscribir la Adenda respectiva.

Artículo 6°.- Facultar al Contador General a confeccionar las reservas y compromisos de los créditos presupuestarios anuales correspondientes hasta la finalización de la prórroga del contrato, conforme lo establecido por el artículo 1°, 3° y 4° de la presente, previa solicitud de la Administradora General mediante providencia dictada al efecto.

Artículo 7°.- Registrar, comunicar, notificar a la firma ALCAR S.R.L., cumplido archivar.



ANEXO I A LA RESOLUCIÓN

MODELO DE ADENDA MODIFICATORIA

En la ciudad de Viedma, capital de la provincia de Río Negro, entre el PODER JUDICIAL DE LA PROVINCIA DE RÍO NEGRO, CUIT Nro. 30-99924029-8, representado en este acto por la Señora Administradora General Subrogante, Lic. Laura Deyanira Zappala Cailotto, - DNI Nro. 28.414.722 con domicilio en calle Laprida Nro. 292 de la ciudad de Viedma, denominado en adelante "EL PODER JUDICIAL", por una parte y, por la otra la firma ALCAR S.R.L., CUIT N° 30- 71233154-9, con domicilio legal en calle José Hernandez N° 298, de la ciudad de El Bolsón, Provincia de Río Negro, representada por su socio gerente Carlos Alberto Bochatay, DNI N° 10.996.178, con domicilio real en calle Almafuerte N° 2349, de la ciudad de Esquel, provincia de Chubut, en adelante denominado "EL LOCADOR"; acuerdan modificar la Cláusula CUARTA (4ta.) del contrato celebrado el día 26/01/2022, modificado por Adendas de fecha 07/06/2023, 14/08/2024 y 05/03/2025, prorrogado por Resolución Nro. 11/2025 Pdte. STJ, quedando en consecuencia la referenciada cláusula redactada de la siguiente manera:

CLÁUSULA CUARTA:

El canon mensual de la locación de los inmuebles referidos en la Cláusula PRIMERA se fija en la suma de PESOS CUATRO MILLONES DOSCIENTOS SETENTA Y OCHO MIL OCHOCIENTOS CON 00/100 (\$4.278.800,00) -IVA INCLUIDO-, para el período comprendido entre el 15/07/2025 al 31/01/2028, pagaderos por mes vencido, contra presentación de la factura correspondiente en legal forma en la Administración General de este Poder o podrán ser enviadas directamente a la casilla de correo electrónico certificaciones@jusrionegro.gov.ar

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

La modificación de los valores establecidos en la Cláusula CUARTA (4ta.) tendrá efecto retroactivo a partir del día 15/07/2025 y regirá hasta la finalización de la prórroga del contrato -31/01/2028-.



Excepto las modificaciones precitadas, continúan en plena vigencia las restantes cláusulas pactadas en el Contrato original celebrado con fecha 26/01/2022, modificado por Adendas de fecha 07/06/2023, 14/08/2024 y 05/03/2025, prorrogado por Resolución Nro. 11/2025 Pdte. STJ.

En prueba de conformidad y para constancia, se firman dos (2) ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto en el lugar y fecha arriba indicados.