



Detalle del Movimiento

Expediente Número	VI-00868-2025
Expediente Caratula	LOCACIÓN DE INMUEBLE DESTINADO A ORGANISMOS VARIOS DE LA CIUDAD DE VIEDMA - LICITACIÓN PÚBLICA N° 026/25
Movimiento Número	VI-00868-2025-I-0061
Descripción	RESOLUCIÓN ADJUDICACIÓN - EXPTE. VI-00868-2025 LOCACIÓN DE INMUEBLE DESTINADO A ORGANISMOS VARIOS DE LA CIUDAD DE VIEDMA - LICITACIÓN PÚBLICA N° 026/25 - LOZANO
Tipo de Movimiento	Resolución STJ
Protocolo	Resolución STJ N° 704/2025
Organismo	DIRECCION DE COMPRAS, VENTAS Y CONTRATACIONES
Firmantes	APCARIAN, RICARDO ALFREDO
Estado	PUBLICADO (14/08/2025 07:40:29)



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTICIA DE LA PROVINCIA DE RÍO NEGRO

RESOLUCIÓN

VISTO:

El expediente N° VI-00868-2025, de la Administración General del Poder Judicial, la Ley H N° 3186, el Reglamento de Contrataciones del Poder Judicial de la Provincia – Anexo I a la Acordada N° 051-21 STJ/PG y sus modificatorias, la Disposición AG N° 459/25 - modificada por la Disposición AG N° 469/25-, y la Resolución N° 505/25 Pdta. STJ, y;

CONSIDERANDO:

Que mediante el mencionado expediente se tramita la Licitación Pública N° 026/25, tendiente a la Locación de inmueble destinado a Organismos varios de la ciudad de Viedma.

Que por Resolución N° 505/2025 Pdta. STJ, se dispuso el llamado al mencionado procedimiento de Licitación y se aprobó el Pliego de Bases y Condiciones (movimiento N° I-0020).

Que en movimiento N° I-0027 y N° I-0028 obran constancias de publicaciones en la página web del Poder Judicial y en el Boletín Oficial de la provincia, respectivamente.

Que mediante Nota N° 410/2025, remitida vía electrónica, se invitó a participar a distintos proveedores del rubro (movimiento N° I-0025).

Que en movimiento N° I-0029 obra el Acta de Apertura de sobres en la cual consta que el día 2 de julio de 2025 se recibió una (1) oferta correspondiente al Sr. Alejandro Enrique Lozano, cotizando el único renglón licitado por la suma total de PESOS CIENTO CUARENTA Y DOS MILLONES NOVECIENTOS VEINTE MIL CON 00/100 (\$142.920.000,00), por el plazo de treinta y seis (36) meses, a razón de la suma mensual de PESOS TRES MILLONES NOVECIENTOS SETENTA MIL CON 00/100 (\$3.970.000,00).

Que se remitieron las actuaciones a la Dirección de Asesoramiento Técnico Legal, en orden a lo establecido en el artículo 89 del Reglamento de Contrataciones del Poder Judicial, la que se expidió en las presentes actuaciones mediante Dictamen DAL N° 1136/25 de



movimiento N° I-0035, por el cual concluyó que la oferta presentada por el Sr. Alejandro Enrique Lozano resulta formalmente válida, ello toda vez que el nombrado oferente cumple con la totalidad de los requisitos exigidos en el Pliego de Bases y Condiciones Generales y Particulares.

Que en movimiento N° I-0037 obra informe de habitabilidad y razonabilidad elaborado por la Dirección de Infraestructura y Arquitectura de este Poder, quien concluyó que el inmueble se encuentra en buen estado de conservación, cumple con las condiciones de habitabilidad y que los valores pretendidos por el propietario resultan razonables teniendo en cuenta las características del mismo.

Que la Comisión de Preadjudicaciones, conforme al Acta de Preadjudicaciones N° 29/25, obrante en movimiento N° I-0045, aconsejó adjudicar el único renglón licitado al Sr. Alejandro Enrique Lozano por única oferta vigente válida, ajustarse a lo requerido en el Pliego de Bases y Condiciones y al costo técnicamente estimado.

Que se ha dado cumplimiento a lo normado por los artículos 30 y 31 de la Ley H N° 3186.

Que el presente trámite se encuadra en lo dispuesto en el artículo 87 de la Ley H N° 3186 y los artículos 13, 14, 89, 90, 92, 98, 100 y ccdtes. del Reglamento de Contrataciones del Poder Judicial - Anexo I a la Acordada N° 051-21 STJ/PG y sus modificatorias-.

Que la Dirección de Asesoramiento Técnico Legal ha tomado la intervención que le compete (movimiento N° I-0056).

Que se ha dado intervención a la Fiscalía de Estado de la Provincia (movimiento N° I-0060).

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

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

Por ello:



LA PRESIDENCIA SUBROGANTE DEL SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTICIA

RESUELVE:

Artículo 1º.- Aprobar la Licitación Pública N° 026/2025, llevada a cabo para la locación de inmueble destinado a organismos varios de la ciudad de Viedma.

Artículo 2º.- ADJUDICAR al Sr. Alejandro Enrique Lozano, CUIT N° 20-12707243-5, con domicilio comercial y legal sito en calle Francisco de Viedma N° 1584, de la ciudad de Viedma, provincia de Río Negro, el único renglón licitado por la suma total de PESOS CIENTO CUARENTA Y DOS MILLONES NOVECIENTOS VEINTE MIL CON 00/100 (\$142.920.000,00), conforme el modelo de contrato que como Anexo I forma parte de la presente.

Artículo 3º.- Comprometer los créditos del presupuesto general de gastos para la Jurisdicción 1 Recurso 10, de acuerdo al siguiente detalle:

PROG	PART	DENOMINACIÓN	2025 (3 meses)	2026	2027	2028 (9 meses)
11	321	Alquiler de edificios y locales.	\$11.910.000,00	\$47.640.000,00	\$47.640.000,00	\$35.730.000,00

Conforme imputación prevista en la respectiva Ley de Presupuesto y liquidar por Tesorería de este Poder al Sr. Alejandro Enrique Lozano el importe mensual acordado, previa presentación de factura en legal forma.

Artículo 4º.- Establecer el plazo de contrato en treinta y seis (36) meses, prorrogable por otro período de igual duración, conforme Cláusula Tercera del modelo de contrato que como Anexo I forma parte de la presente.

Artículo 5º.- Establecer el pago en forma mensual, conforme Cláusula Cuarta del modelo de contrato que como Anexo I forma parte de la presente.



Artículo 6°.- Facultar al Contador General a confeccionar las reservas y compromisos de los créditos presupuestarios anuales correspondientes hasta la finalización del contrato, conforme lo establecido por los artículos 2° y 3° de la presente, previa solicitud de la Administradora General mediante providencia dictada al efecto.

Artículo 7°.- Registrar, notificar Sr. Alejandro Enrique Lozano, comunicar, pasar a la Contaduría General y Tesorería General de este Poder, cumplido archivar.



ANEXO I

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 Deyanira Zappala 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 Alejandro Enrique Lozano, DNI N° 12.707.243, CUIT N° 20-12707243-5, con domicilio en calle Francisco de Viedma N° 1584 de la ciudad de Viedma, 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 Laprida N° 325 de la ciudad de Viedma, identificado catastralmente como 18-1-A-253-11B. El mismo se encuentra conformado por cuatro (4) Plantas -Planta Baja- Primera, Segunda y Tercera, comunicadas entre sí por una escalera y un ascensor y compuestas cada una de ellas con un (1) baño con antebañó para hombres, un (1) baño con antebañó para damas y una (1) kitchenette. Cuenta con ventilación e iluminación natural, calefacción adecuada mediante calefactores individuales a gas natural y equipo individual de aire frío-calor y con los servicios públicos de agua, gas natural y energía eléctrica debidamente instalados, con medidores independientes en normal funcionamiento al inicio del presente y con sus respectivos planos aprobados por las Empresas prestadoras de cada uno de los servicios. Dicho inmueble ocupa una superficie cubierta de 513,10 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: 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 TRES MILLONES NOVECIENTOS SETENTA MIL CON 00/100 (\$3.970.000,00) -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 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.



Po: 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: $Fr = ((IPCi / IPCo \times 0,40) + (Rpi / Rpo \times 0,40) + (CACi / CACo \times 0,20)) - 1$

Donde:

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

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

RPi : Índice RIPTE correspondiente al mes anterior a la fecha de presentación de la solicitud.

RPo : Índice RIPTE correspondiente al mes anterior de la adjudicación o último reajuste aprobado.

CACi : 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".

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 Delegada de la Primera Circunscripción Judicial, el Personal Técnico perteneciente al Área de Infraestructura y Arquitectura Judicial y EL LOCADOR, procederán a suscribir el 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 de la Primera Circunscripción Judicial 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.

DÉCIMA TERCERA: Durante la vigencia del contrato, la conservación, control, mantenimiento, asistencia técnica y atención de las instalaciones, equipos y maquinarias de todos los sistemas mecánicos de elevación de personas y/o cargas, 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: EL LOCADOR debe contactarse con la Delegada de la Primera Circunscripción Judicial 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: Delegación de la Primera Circunscripción Judicial: pmacri@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: alejandroelozano@gmail.com.

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 Francisco de Viedma N° 1584 de la ciudad de Viedma. 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.-----