



Detalle del Movimiento

Expediente Número	VI-01652-2025
Expediente Caratula	CONTRATACIÓN DIRECTA PARA LA LOCACIÓN DE UN INMUEBLE CON DESTINO A ORGANISMOS VARIOS PERTENECIENTES AL MINISTERIO PÚBLICO SITOS EN LA CIUDAD DE CIPOLLETTI . CD Nº 110/25
Movimiento Número	VI-01652-2025-I-0034
Descripción	RESOLUCIÓN APRUEBA CONTRATACIÓN DIRECTA Nº 110/25
Tipo de Movimiento	Resolución PG
Protocolo	Resolución PG Nº 216/2025
Organismo	DIRECCION DE COMPRAS, VENTAS Y CONTRATACIONES
Firmantes	CRESPO, JORGE OSCAR
Estado	PUBLICADO (25/09/2025 08:29:39)



**CONTRATACIÓN DIRECTA PARA LA LOCACIÓN DE UN INMUEBLE CON
DESTINO A ORGANISMOS VARIOS PERTENECIENTES AL MINISTERIO
PÚBLICO SITOS EN LA CIUDAD DE CIPOLLETTI . CD N° 110/25**

RESOLUCIÓN

VISTO:

El expediente N° VI-01652-2025, 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 ;

CONSIDERANDO:

Que mediante el mencionado expediente se tramita la Contratación Directa N° 110/25, con los Señores Ulises Facundo Otaiza y Federico Otaiza, para la locación de un inmueble con destino a organismos varios pertenecientes al Ministerio Público de la ciudad de Cipolletti, ubicado en calle Villegas esq. Irigoyen de la citada ciudad, en carácter de usufructuarios del citado inmueble -conforme Escritura de Donación número treinta (30) de fecha 05/11/2019 de Mov. N° I-0011.

Que tal contratación encuentra fundamento en que el día 30/09/2025 opera el vencimiento de la prórroga extraordinaria al contrato suscripto oportunamente entre este Poder y los mencionados propietarios, en el marco de las actuaciones tramitadas por Expte. N° VI-00117-0000 (continuidad digital del Expte. N° A/CM/0632/22), conforme constancias obrante en Mov. N° I-0002.

Que mediante la Licitación Pública N° 023/25 se tramitó la locación con el mismo objeto, resultando fracasado el primer llamado y desierto el segundo, conforme Resoluciones N° 158-2025-PG y N° 194-2025-PG en el marco del Expte. VI-00813-2025 (Mov. N° I-0003 y I-0010). En función de ello y conforme lo normado en el 3er. párrafo del inc. b) del Art. 18 del Reglamento de Contrataciones del Poder Judicial se instruyó a tramitar un procedimiento de contratación directa.



Que en movimiento N° I-0005 obra constancia de publicación en la página web del Poder Judicial.

Que en mov. N° I-0006 se solicitó cotización a proveedores del rubro, recepcionándose una (01) oferta presentada por el Sr. Ulises Facundo Otaiza, conforme surge de Acta de Recepción de Oferta obrante en Mov. N° I-0008, por la suma PESOS CIENTO OCHO MILLONES CON 00/100 (\$108.000.000,00) a razón de PESOS CUATRO MILLONES QUINIENTOS MIL CON 00/100 (\$4.500.000,00) mensuales.

Que en mov. N° I-0012 obra informe elaborado por la Dirección de Infraestructura y Arquitectura de este Poder, la que estableció valores máximos razonables por debajo de los solicitados por los propietarios. En relación al estado de conservación del inmueble, concluyó que el mismo se encuentra en buen estado general y que los detalles que posee no afectan su estabilidad ni funcionamiento.

Que en función de ello, desde la Dirección de Gestión de Requerimientos y Proveedores, por Notas N° 722/25-AG (Mov. N° I-0013 y 0014) y N° 750/25- AG (Mov. N° I-0017 y 0019), se solicitó rebaja al valor ofertado, informando a los propietarios que el máximo valor de canon locativo mensual en condiciones de abonar por este Poder, ascendía a la suma de PESOS TRES MILLONES QUINIENTOS SETENTA Y CINCO MIL CON 00/100 (\$3.575.000,00), monto finalmente aceptado por los propietarios, conforme constancia obrante en Mov. N° I-0021.

Que el costo total de la presente contratación asciende a la suma total de PESOS OCHENTA Y CINCO MILLONES OCHOCIENTOS MIL CON 00/100 (\$85.800.000,00), por el término de veinticuatro (24) meses, a razón de PESOS TRES MILLONES QUINIENTOS SETENTA Y CINCO MIL CON 00/100 (\$3.575.000,00) mensuales, fundado en presupuesto presentado y mejorado por los Sres. Ulises Facundo Otaiza y Federico Otaiza, (Mov. N° I-0007 y I-0021), el cual resulta razonable conforme análisis de oferta obrante en Mov. N° I-0012.

Que en movimiento N° I-0018 obra el informe técnico elaborado por la Dirección de Gestión de Requerimientos y Proveedores en orden a lo dispuesto en el artículo 10 incs. a), b) y c) del Reglamento de Contrataciones del Poder Judicial de la Provincia – Anexo I a la Acordada N° 051-21 STJ/PG y sus modificatorias.



Que el Poder Judicial no cuenta con inmueble propio en dicha ciudad con el espacio necesario para albergar el citado organismo, cuya funciones resultan imprescindibles para la prestación del servicio de Justicia.

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 los arts. 87 inc. b) y 92 inc. a) y b) de la Ley H 3186 y art. 18 inc. 1, a) y b) del Reglamento de Contrataciones del Poder Judicial Ac. 51/21.

Que la Dirección de Asesoramiento Legal de la Procuración General ha tomado la intervención que le compete (movimiento N° I-0030).

Que se ha dado intervención a la Fiscalía de Estado de la Provincia (movimiento N° I-0033).

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 11, inciso g) de la Ley K N° 4199.

Por ello:

EL SR. PROCURADOR GENERAL

RESUELVE:

Artículo 1º.- Aprobar la Contratación Directa N° 110/25, con los Señores Ulises Facundo Otaiza y Federico Otaiza, para la locación de un inmueble con destino a organismos varios pertenecientes al Ministerio Público de la ciudad de Cipolletti, ubicado en calle Irigoyen N° 303 de la citada ciudad, por la suma total de PESOS OCHENTA Y CINCO MILLONES OCHOCIENTOS MIL CON 00/100 (\$85.800.000,00), por el término de veinticuatro (24) meses, a razón de PESOS TRES MILLONES QUINIENTOS SETENTA Y CINCO MIL CON 00/100 (\$3.575.000,00) mensuales, en los términos del modelo de contrato que como Anexo I integra la presente.



Artículo 2º.- Comprometer los créditos del presupuesto general de gastos para la Jurisdicción 1 Recurso 10, de acuerdo al siguiente detalle:

PROG.	PART.	DENOMINACIÓN	2025	2026	2027
12	321	Alquiler de edificios y locales	\$10.725.000,00	\$42.900.000,00	\$32.175.000,00

Conforme imputación prevista en la respectiva Ley de Presupuesto y liquidar por Tesorería de este Poder al Sr. Ulises Otaiza.

Artículo 3º.- Establecer el plazo de contrato en veinticuatro (24) 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 4º.- Establecer el pago en forma mensual, conforme Cláusula Cuarta del modelo de contrato que como Anexo I forma parte de la presente.

Artículo 5º.- Facultar a la Administradora General Subrogante a suscribir el respectivo instrumento contractual.

Artículo 6º.- 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 1º y 2º de la presente, previa solicitud de la Administradora General mediante providencia dictada al efecto.

Artículo 7º.- Registrar, notificar a los Sres. Ulises Facundo Otaiza y Federico Otaiza, 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 veinticinco, 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 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 Ulises Facundo Otaiza, DNI N° 36.0413.919, CUIT N° 20-36041391-9, con domicilio en calle Juan Maria Paris N° 2156 de la ciudad de Cipolletti, por derecho propio y en representación del Sr. Federico Otaiza conforme Poder especial de fecha 24 de junio de 2020, 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 a EL PODER JUDICIAL un inmueble ubicado en la calle Irigoyen N° 303 de la ciudad de Cipolletti, identificado catastralmente como 03-1-H-537H01. El mismo se encuentra conformado por dos (2) plantas, compuestas de: once (11) oficinas, una (1) cocina y cinco (5) baños. Dicho inmueble ocupa una superficie cubierta de 382 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 veinticuatro (24) 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 QUINIENTOS SETENTA Y CINCO MIL CON 00/100 (\$3.575.000,00) -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 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 Gerente Administrativo de la Cuarta Circunscripción Judicial, 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 Gerente Administrativa de la Cuarta 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:

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: Gerencia Administrativa de la Cuarta Circunscripción Judicial: gerenciapipo@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: chipo7_25@hotmail.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.

DÉCIMA QUINTA:

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 SEXTA:

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 SÉPTIMA:

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 descripta en esta cláusula autorizará a EL LOCADOR a solicitar la rescisión del contrato.

DÉCIMA OCTAVA:

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.

DÉCIMA NOVENA:



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:

A todos los efectos derivados del presente contrato, independientemente de lo establecido en la Cláusula Décima Tercera 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 Juan Maria Paris N° 2156 de la ciudad de Cipolletti. 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.-----