



Detalle del Movimiento

Expediente Número	VI-01590-2025
Expediente Caratula	CONTRATACIÓN DIRECTA CON LA FIRMA MADIPA S.A. Y EL SR. GERARDO GHIGLIONE PARA LA LOCACIÓN DE UN INMUEBLE CON DESTINO A LA DELEGACIÓN DE ARCHIVO DE LA 3RA. CIRCUNSCRIPCIÓN JUDICIAL. C.D. N° 107-2025
Movimiento Número	VI-01590-2025-I-0038
Descripción	RESOLUCION STJ - ADJUDICACION
Tipo de Movimiento	Resolución STJ
Protocolo	Resolución STJ N° 924/2025
Organismo	DIRECCIÓN DE GESTIÓN DE COMPRAS, VENTAS Y CONTRATACIONES
Firmantes	CRIADO, MARIA CECILIA
Estado	PUBLICADO (15/10/2025 12:01:43)



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTICIA DE LA PROVINCIA DE RÍO NEGRO

RESOLUCIÓN

VISTO:

El expediente Nro. VI-01590-2025 del Registro 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, y las Resoluciones STJ N° 236/2023, 192/2024, 157/2025, 305/2025, 330/2025, 507/2025; y

CONSIDERANDO:

Que mediante el mencionado expediente se tramita la Contratación Directa N° 107/2025, tendiente a la CONTRATACIÓN DIRECTA CON LA FIRMA MADIPA S.A. Y EL SR. GERARDO GHIGLIONE PARA LA LOCACIÓN DE UN INMUEBLE CON DESTINO A LA DELEGACIÓN DE ARCHIVO DE LA 3RA. CIRCUNSCRIPCIÓN JUDICIAL, por el término de SEIS (6) meses o hasta la suscripción de un nuevo contrato, lo que ocurra primero.

Que tal contratación encuentra fundamento en que el día 31/10/2025 opera el vencimiento de la prórroga extraordinaria al contrato suscripto oportunamente entre este Poder Judicial y los mencionados propietarios, en el marco de las actuaciones tramitadas por Expte. N° VI-00130-0000 (continuidad digital del Expte. N° A/CM/0216/23), conforme constancias obrante en movimiento N° I-0002 y I-0019.

Que asimismo, mediante Expte. VI-00170-2025 (Mov. N° I-0003) tramitó el llamado a Licitación Pública N° 005/25 para la locación de un inmueble con el mismo objeto, resultando desiertos el primer y segundo llamado – conforme Res. N° 330-2025-STJ y N° 507-2025-STJ -y mediante el Expte. N° VI-01200-2025, se encuentra en trámite un procedimiento de contratación directa.

Que teniendo en cuenta los plazos administrativos de dicho proceso, la proximidad del vencimiento de la prórroga extraordinaria del contrato vigente, sumado a que este Poder



Judicial no posee inmuebles propios en la citada ciudad, resulta necesario propiciar la suscripción de un contrato que habilite la permanencia de la Delegación del Archivo en la ciudad de San Carlos de Bariloche en el inmueble actualmente ocupado.

Que en movimiento N° I-0006 obra publicación en la página web del Poder Judicial.

Que se solicitó conformidad a los propietarios y cotización por un plazo de seis (6) meses o hasta que se concrete un nuevo contrato, lo que ocurra primero, contados a partir de la fecha de vencimiento del instrumento contractual vigente (01/11/2025); obrando respuesta y propuesta económica por la suma mensual de PESOS CINCO MILLONES TRESCIENTOS MIL CON 00/100 (\$5.300.000,00) - Mov. N° I-0002 y 0007-, conforme surge del Acta de recepción de ofertas de movimiento N° I-0008.

Que en movimiento N° I-0011 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 en movimiento N° I-0009 se agrega documentación del inmueble y movimiento N° I-0016 la Dirección de Infraestructura y Arquitectura Judicial se expidió respecto de la prueba de hermeticidad y obstrucción aprobadas oportunamente por Camuzzi Gas del Sur en relación al mismo.

Que el costo total de la contratación asciende a la suma de PESOS TREINTA Y UN MILLONES OCHOCIENTOS MIL CON 00/100 (\$31.800.000,00), por el término de seis (6) meses, a razón de PESOS CINCO MILLONES TRESCIENTOS MIL CON 00/100 (\$5.300.000,00) mensuales, fundado en presupuesto requerido y presentado por la firma MADIPA S.A. y el Sr. Gerardo Ghiglione (Mov. N° I-0007), el cual resulta razonable conforme análisis de oferta obrante en movimiento N° I-0011.

Que en movimiento N° I-0012 tomó intervención la Dirección de Gestión de Requerimientos y Proveedores del Poder Judicial elaborando el informe técnico correspondiente en el marco de lo establecido en el artículo 10 incisos 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 se ha dado cumplimiento a lo normado por los artículos 30 y 31 de la Ley H N° 3186.

Que conforme lo mencionado precedentemente, las presentes actuaciones se encuadran en lo establecido en los arts. 87 inc. b), 92 inc. a) de la Ley H N° 3186, y 18 punto 1) incs. a) del Reglamento de Contrataciones de este Poder Anexo I de 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-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 44, inciso b) de la Ley K N° 5731.

Por ello:

LA PRESIDENCIA DEL SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTICIA

RESUELVE:

Artículo 1°.- Autorizar la Contratación Directa N° 107/25 con la firma Madipa S.A., CUIT N° 30-71239118-5, con domicilio legal y comercial en Avda. 12 de Octubre N° 177, piso 3, de la ciudad de San Carlos de Bariloche, provincia de Río Negro, representada en este acto por su Presidente el Sr. Jorge Norberto Arroyo -L.E. N° 8.215.671- y con el Sr. Gerardo Hugo Ghiglione, CUIT N° 20-11448526-9, con domicilio legal y comercial en la calle Catedral N° 3488, de la ciudad de San Carlos de Bariloche, provincia de Río Negro; para la locación de un inmueble de su co-propiedad, sito en calle Esandi N° 132 de la ciudad de San Carlos de Bariloche, provincia de Río Negro, con destino al asiento del Archivo General de la



IIIra. Circunscripción Judicial en la suma de PESOS TREINTA Y UN MILLONES OCHOCIENTOS MIL CON 00/100 (\$31.800.000,00), a razón de PESOS CINCO MILLONES TRESCIENTOS MIL CON 00/100 (\$5.300.000,00) mensuales, por el término de seis (6) meses, conforme modelo de Contrato a suscribir que como Anexo I forma parte de la presente.

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

PROG.	PARTIDA	DENOMINACION	2025	2026
14	321	Alquileres de edificios y locales.	\$10.600.000,00	\$21.200.000,00

y liquidar por Tesorería de este Poder a la firma Madipa S.A. y al señor Gerardo Hugo Ghiglione.

Artículo 3º.- Establecer el plazo de contrato por SEIS (6) meses, 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 1 y 2 de la presente, previa solicitud de la Administradora General mediante providencia dictada al efecto.

Artículo 7º.- Facultar al servicio de Contabilidad pertinente a practicar, de corresponder, el ajuste de oficio de los créditos presupuestarios.

Artículo 8º.- Registrar, notificar a la firma Madipa S.A. y al Sr. Gerardo Hugo Ghiglione, comunicar, pasar a sus efectos a Contaduría y Tesorería de este Poder, cumplido, archivar.



ANEXO I DE LA RESOLUCIÓN

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, como co-propietarios, la firma MADIPA S.A. -CUIT Nro. 30-71239118-5-, con domicilio en Avda. 12 de Octubre Nro. 177 Piso 3 de la ciudad de San Carlos de Bariloche, representada en este acto por su Presidente, el Sr. Jorge Norberto ARROYO -L.E. Nro. 8.215.671 -, y el Sr. Gerardo Hugo GHIGLIONE, -CUIT Nro. 20-11448526-9-, con domicilio en calle Catedral Nro. 3488 de la ciudad de San Carlos de Bariloche, provincia de Buenos Aires, 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 el inmueble ubicado en la calle Esandi Nro. 132 de la ciudad de San Carlos de Bariloche, Identificado catastralmente como 192F13403A. El mismo se encuentra conformado por dos (2) Plantas, compuestas de: dos (2) oficinas, una (1) cocina y dos (2) baños. 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 885.50 m2.

SEGUNDA:

El referido inmueble será destinado a la Delegación del Archivo de la IIIra. Circunscripción 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 tendrá vigencia por el término de seis (06) meses o hasta que se concrete un nuevo contrato que albergue la citada Delegación, lo que ocurra primero.

CUARTA:

El canon mensual de la locación del inmueble referido en la Cláusula Primera (1ra.) se fija en la suma de PESOS CINCO MILLONES TRESCIENTOS MIL CON 00/100 (\$5.300.000,00) -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.

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 Tercera 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 Gerente Administrativa de la Tercera 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 Tercera Circunscripción Judicial: sfernandez@jusrionegro.gov.ar; Subdirección de Contrataciones de Bienes y Servicios: cantipan@jusrionegro.gov.ar, certificaciones@jusrionegro.gov.ar; y EL LOCADOR la casilla de mail: jorge.n.arroyo@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.



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 Avda. 12 de Octubre N° 177, piso 3, de la ciudad de San Carlos de Bariloche, provincia de Río Negro. 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.