



Detalle del Movimiento

Expediente Número	VI-00926-2026
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° 53/2026
Movimiento Número	VI-00926-2026-I-0034
Descripción	RESOLUCIÓN APRUEBA CONTRATACIÓN DIRECTA N° 53/2026
Tipo de Movimiento	Resolución STJ
Protocolo	Resolución STJ N° 459/2026
Organismo	DIRECCIÓN DE GESTIÓN DE COMPRAS, VENTAS Y CONTRATACIONES
Firmantes	APCARIAN, RICARDO ALFREDO
Estado	PUBLICADO (28/05/2026 11:05:49)



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTICIA DE LA PROVINCIA DE RÍO NEGRO
RESOLUCIÓN

VISTO:

El expediente N° VI-00926-2026 de la Administración General del Poder Judicial, la Ley H N° 3186 de Administración Financiera, el Reglamento de Contrataciones del Poder Judicial de la Provincia – Anexo I a la Acordada N° 051-21 STJ/PG y sus modificatorias, las Resoluciones STJ N° 157/25, N° 330/25, N° 507/25 obrantes en el Expte. VI-0170-25, y la Resolución N° 924/25 obrante en el Expte. VI-01590-25, y 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° 53/26 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.

Que tal contratación encuentra fundamento en que el día 30/04/26 operó el vencimiento del contrato suscripto oportunamente entre este Poder Judicial y los mencionados propietarios y existe en la actualidad una gravosa escasez de ofertas alternativas que cumplan con las condiciones que este Poder Judicial requiere.

Que mediante Expediente VI-00170-2025 se tramitó la Licitación Pública N° 005/2025 y la misma resultó desierta en dos oportunidades, conforme surge de las Resoluciones N° 330-2025-STJ y N° 507-2025-STJ –mov. I-0027- y de los informes incorporados por la Dirección de Requerimientos y Gestión de Proveedores, de mov. I-0003 –orden 4 y 5- mediante los cuales se da cuenta del estado de situación del mercado inmobiliario de la ciudad de San Carlos de Bariloche.

Que de acuerdo a lo manifestado en los mencionados antecedentes el mercado inmobiliario de la ciudad en cuestión se caracteriza por una alta demanda de alquileres turísticos temporarios que reduce la disponibilidad de viviendas para otro uso, generando precios elevados y condiciones desventajosas para los potenciales inquilinos, máxime considerando la superficie mínima necesaria que se pretende locar (400 m² aprox).



En dicho marco la autoridad informante constató personalmente con agencias inmobiliarias la disponibilidad de inmuebles resultando de dicho relevamiento la visita a ocho inmuebles en diferentes zonas de la ciudad. en su mayoría con de dimensiones inferiores a las requeridas, ninguno con conexión de gas y en términos generales con comodidades que no resultaron ser óptimas; sumado a que en su mayoría se constató que no estaban disponibles o bien ofertaban valores muy elevados.

Que a la luz de lo expuesto y conforme lo mencionado en el mov I-0071 del Expediente VI-01590-2025- y acta de reunión de trabajo (mov. N° I-0003- órdenes 6 y 7) se intentó durante varios meses la firma de una prórroga extraordinaria que no resultó convenida con las condiciones pretendidas por los propietarios en el marco de la Cláusula QUINTA del contrato vigente por lo que se dispuso "desestimar la prosecución del trámite de prórroga extraordinaria del contrato en cuestión, proceder al archivo de las presentes actuaciones y continuar con las gestiones tendientes a una nueva contratación", dando origen a la tramitación en ciernes.

Que en movimiento N° I-0007 obra constancia de publicación en la página web del Poder Judicial.

Que en movimiento N° I-0008 obra la escritura, plano y demás documentación del inmueble en cuestión.

Que se negocio, previo al vencimiento del contrato vigente, una cotización de los propietarios 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, obrando respuesta y propuesta económica en Mov. N° I-0009.

Que en movimiento N° I-0016 obra informe elaborado por la Dirección de Infraestructura y Arquitectura de este Poder, donde se concluye que teniendo en cuenta las características del referido inmueble los valores pretendidos por los propietarios resultan razonables.

Que en movimiento N° I-0013 la Dirección de Gestión de Requerimientos y Proveedores incorporó el informe técnico previsto 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 estableciendo que el costo técnicamente estimado de la presente asciende a la suma total de PESOS CUARENTA Y CINCO MILLONES CON 00/100 (\$45.000.000,00), por el término de seis (6) meses, a razón de PESOS SIETE MILLONES QUINIENTOS MIL CON 00/100 (\$7.500.00,00) mensuales, fundado en presupuesto de la firma Madipa S.A. y Sr. Gerardo Ghiglione (Mov. N° I-0009), el cual resulta razonable conforme análisis de oferta obrante en movimiento N° I-0016.

Que en movimiento N° I-0012 se incorpora planilla de Suministro de Bienes y Servicios debidamente autorizada por el Administrador General y la Directora de Gestión de Requerimientos y Proveedores conforme lo previsto en la Ac. 30/2024.

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

Que el presente trámite se encuadra en lo previsto en los arts. 87 inc. b) y 92 inc. g) de la Ley H 3186, y el art. 18 punto 1 inc. g) y concordantes del Reglamento de Contrataciones del Poder Judicial - Anexo I de la Acordada 51/2021 STJ/PG, y sus modificatorias.

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

Que se ha dado intervención a la Dirección de Asesoramiento Técnico Legal, conforme al artículo 12 inc. e) de la Ley A N° 2938 (movimiento N° I-0030).

Que se ha dado intervención a la Fiscalía de Estado de la Provincia (mov. N° E-0032).

Que no existe impedimento legal alguno para el procedimiento a emplear.

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

Por ello:

LA PRESIDENCIA DEL SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTICIA

RESUELVE:



Artículo 1.- Autorizar la Contratación Directa N° 53/26 con la firma Madipa S.A., CUIT N° 30-71239118-5, con domicilio comercial y legal en Avenida 12 de Octubre N° 177 piso 3, de la ciudad de San Carlos de Bariloche, provincia de Río Negro y el Sr. Gerardo Ghiglione, CUIT N° 20-11448526-9, con domicilio comercial y legal en calle Catedral N° 3488 de la ciudad de San Carlos de Bariloche, provincia de Río Negro, para la locación de un inmueble de su copropiedad, sito en calle Esandi N° 132 de la ciudad de San Carlos de Bariloche, provincia de Río Negro con destino a la Delegación de Archivo de la 3ra. Circunscripción Judicial, en la suma total de PESOS CUARENTA Y CINCO MILLONES CON 00/100 (\$45.000.000,00), a razón de PESOS SIETE MILLONES QUINIENTOS MIL CON 00/100 (\$7.500.00,00) mensuales, en los términos del modelo de contrato que como Anexo I forma parte de la presente.

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

PROG.	SUBP.	ACT.	PARTIDA	DENOMINACIÓN	IMPORTE 2026
14	00	01	321	Alquiler de edificios y locales	\$45.000.000,00

Conforme imputación prevista en la respectiva Ley de Presupuesto y liquidar por Tesorería de este Poder a la firma Madipa S.A. y al Sr. Gerardo Ghiglione.

Artículo 3.- Establecer el pago en forma mensual, conforme Cláusula Cuarta del modelo de contrato que como Anexo I forma parte de la presente.

Artículo 4.- Establecer el plazo de contrato a partir de la fecha 01/05/2026 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, conforme Cláusula Tercera del modelo de contrato que como Anexo I forma parte de la presente.

Artículo 5.- Facultar al Administrador General a suscribir el respectivo instrumento contractual.

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 1° y 2° de la presente, previa solicitud del Administrador General mediante providencia dictada al efecto.

Artículo 7.- Registrar, notificar a la firma Madipa S.A. y al Sr. Gerardo 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 veintiséis, 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 el señor Administrador General, Dr. Leandro Luciano Sferco, DNI Nro. 26.481.898, 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 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. Nro. 8.215.671 -, y el Sr. Gerardo Hugo GHIGLIONE, -CUIT Nro. 20-11448526-9-, con domicilio en calle Catedral N° 3488 de la ciudad de San Carlos de Bariloche, provincia 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 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 01/05/2026 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 SIETE MILLONES QUINIENTOS MIL CON 00/100 (\$ 7.500.000,00) -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.

P_o: Precio unitario del contrato a la fecha de adjudicación o último reajuste aprobado, según corresponda.

C: Coeficiente de corrección (1)

Fr: Factor de reajuste del contrato del mes de presentación de la solicitud.



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.

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

RP_o : 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 Delegación Circunscripcional 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 Delegada 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: Delegación Circunscripcional de la Tercera Circunscripción Judicial: sfernandez@jusrionegro.gov.ar; Dirección de Ejecuciones, Compras y Contrataciones: 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 Avda. 12 de Octubre N° 177 Piso 3 de la ciudad de San Carlos de Bariloche. 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.--