



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 N° 110/25
Movimiento Número	VI-01652-2025-I-0070
Descripción	Aprueba mayores costos desde el 02/03/2026 .
Tipo de Movimiento	Resolución PG
Protocolo	Resolución PG N° 111/2026
Organismo	DIRECCIÓN DE EJECUCIONES DE COMPRAS Y CONTRATACIONES
Firmantes	BROGNA LOPEZ, FABRICIO ANTONIO
Estado	PUBLICADO (08/05/2026 13:47:53)



**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 Resolución PG N° 216/2025, y ;

CONSIDERANDO:

Que mediante las presentes actuaciones tramita el reajuste del canon mensual de acuerdo al procedimiento previsto en la Cláusula Quinta (5ta.) del contrato celebrado en fecha 25/09/2025 entre este Poder Judicial y el Sr. Ulises Facundo Otaiza, por derecho propio y en representación del Sr. Federico Otaiza, conforme el procedimiento de contratación directa aprobado por Resolución PG N° 216/2025, para la locación del inmueble sito en calle Irigoyen N° 303 de la ciudad de Cipolletti, destinado a organismos varios del Ministerio Público con asiento de funciones en la mencionada ciudad (mov. I-0034 y I-0041).

Que conforme lo estipulado en la Cláusula Cuarta (4ta.) del citado instrumento, el canon mensual por la locación del referido inmueble se estableció en la suma de PESOS TRES MILLONES QUINIENTOS SETENTA Y CINCO CON 00/100 (\$3.575.000,00), y la fecha de inicio del contrato, según consta en el Acta de Relevamiento, fue el día 01 de octubre de 2025 (mov. I-0041).

Que por misiva recibida en fecha 02/03/2026, el Sr. Ulises Otaiza solicitó corroborar nuevamente los índices establecidos por contrato y así evaluar el reajuste correspondiente sobre el precio del alquiler –mov. I-0050–.

Que, conforme a lo estipulado en la Cláusula Quinta (5ta.) del contrato celebrado en fecha 25/09/2025 y en el Punto VI del Pedido de Presupuesto, según se verifica en la oferta presentada por el referido propietario -movs. I-0041 e I-0016-, se elaboró el cuadro correspondiente -mov. I-0053-, que refleja la aplicación de la fórmula prevista en el artículo



9° del Régimen de Reajuste de Precios de los Contratos de Provisión de Bienes, Prestación de Servicios y Locación de Inmuebles (Anexo I a la Acordada N° 51/2021 PG/STJ, modificada por la Acordada N° 006/2024 STJ/PG).

Que, a efectos de acreditar la evolución de los índices utilizados para la aplicación de la mencionada fórmula, se incorporaron las constancias vinculadas con la variación del Índice de Precios al consumidor (IPC) – Nivel General, del indicador del costo de la construcción de la Cámara Argentina de la Construcción (CAC) y de la variación del indicador de la Remuneración Imponible Promedio de los Trabajadores Estatales (RIPE) durante el periodo analizado (mov. I-0053), tal como se describe en el informe de razonabilidad que luce en el mov. I-0057.

Que, aplicado el factor de reajuste al monto vigente y el coeficiente de corrección respectivo, se obtuvo un monto mensual ajustado de PESOS TRES MILLONES NOVECIENTOS CUARENTA Y OCHO MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y DOS CON 00/100 (\$3.948.462,00), equivalente a una variación del 10,45%.

Que, por Nota N° 62/2026 la Administración General le informó a los locadores que habiéndose verificado el cumplimiento de las condiciones establecidas en el artículo 2° de la norma respectiva, se dará curso a su solicitud de reajuste; dejando a salvo que ello se encuentra sujeto a la revisión y aprobación de los organismos de control –mov. I-0054 y I-0056-.

Que en el mov. I-0058 consta el informe producido por la Dirección de Ejecuciones de Compras y Contrataciones, en orden a lo establecido en el artículo 10° del Reglamento de Contrataciones del Poder Judicial - Anexo I de la Acordada Nro. 051-21 STJ/PG y sus modificatorias.

Que teniendo en cuenta lo solicitado por el Sr. Ulises Facundo Otaiza, la aplicación del factor de reajuste resultante del mecanismo previsto en el Artículo 9° del Régimen de Readecuación de Precios de los Contratos de Provisión de Bienes, Prestación de Servicios y Locación de Inmuebles, el cuadro incorporado al mov. I-0053, el informe de razonabilidad de mov. I-0057, merituando el hecho de que los citados locadores no se encuentran en mora en el cumplimiento de sus obligaciones contractuales y que la solicitud de reajuste presentada



cumple con las condiciones establecidas en el art. 2° del citado Régimen, cabe considerar acreditados los extremos requeridos en el artículo 112° del Reglamento de Contrataciones del Poder Judicial de la Provincia -Anexo I a la Acordada N° 051/2021 STJ/PG y sus modificatorias; a fin de proceder al reconocimiento del incremento porcentual del 10,45% sobre el canon mensual vigente, desde el 02/03/2026 hasta el 30/09/2027.

Que por las razones enunciadas precedentemente, corresponde autorizar la modificación de la Cláusula Cuarta (4ta.) del Contrato suscripto con el Sr. Ulises Facundo Otaiza, por derecho propio y en representación del Sr. Federico Otaiza, en fecha 25/09/2025, mediante Adenda al contrato; manteniéndose vigentes el resto de las cláusulas contractuales pactadas en dicho instrumento.

Que la diferencia por actualización del canon mensual asciende a un costo total para el período que va del 02/03/2026 y hasta la finalización del contrato -30/09/2027- de PESOS SIETE MILLONES OCHENTA Y TRES MIL TRESCIENTOS VEINTINUEVE CON 27/100 (\$7.083.329,27), conforme surge de la Planilla de Suministros de Bienes y Servicios del movimiento I-0059.

Que para el presente trámite sólo corresponde comprometer para el año 2026 la diferencia entre el monto originalmente concertado y el nuevo canon.

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 112° del Anexo I a la Acordada N° 051-21 STJ/PG y sus modificatorias.

Que la Dirección de Asesoramiento Legal de la Procuración General ha tomado la intervención que le compete (movimiento N° I-0067).

Que se ha dado intervención a la Fiscalía de Estado de la Provincia (movimiento N° E-0069).

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

Que el presente acto se dicta de acuerdo con las facultades establecidas por el artículo 11, inciso g) de la Ley K N° 4199.



Por ello:

EL SR. PROCURADOR GENERAL SUBROGANTE

RESUELVE:

Artículo 1º.- Aprobar el nuevo importe mensual en concepto de canon locativo equivalente a un incremento del 10,45% respecto del valor vigente, por la locación del inmueble ubicado en calle Irigoyen N° 303 de la ciudad de Cipolletti, destinado a organismos varios del Ministerio Público con asiento de funciones en la mencionada ciudad, propiedad de los Señores Ulises Facundo Otaiza y Federico Otaiza, en la suma de PESOS TRES MILLONES NOVECIENTOS CUARENTA Y OCHO MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y DOS CON 00/100 (\$3.948.462,00), para el periodo comprendido entre el 02/03/2026 y el 30/09/2027; resultando de ello, un importe total en concepto de diferencias por reajuste de precios correspondiente al periodo mencionado de PESOS SIETE MILLONES OCHENTA Y TRES MIL TRESCIENTOS VEINTINUEVE CON 27/100 (\$7.083.329,27).

Artículo 2º.- Aprobar la modificación de la Cláusula Cuarta (4ta.) del instrumento contractual suscripto con el Sr. Ulises Facundo Otaiza -CUIT N° 20-36041391-9-, por derecho propio y en representación del Sr. Federico Otaiza en fecha 25/09/2025, 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 02/03/2026 y el nuevo importe aprobado.

Artículo 4º.- Comprometer del Presupuesto General de Gastos del corriente año, la suma total de PESOS TRES MILLONES SETECIENTOS VEINTIDÓS MIL CIENTO SETENTA Y UNO CON 27/100 (\$ 3.722.171,27), de acuerdo al siguiente detalle:

PROG	REC	PARTIDA	DENOMINACIÓN	IMPORTE 2026
12	10	321	Alquiler de edificios y locales	\$3.722.171,27

y liquidar por Tesorería de este Poder al Sr. Ulises Otaiza el importe mensual acordado, previa presentación de factura en legal forma.

Artículo 5º.- Facultar al Administrador General a suscribir la Adenda respectiva.



Artículo 6°.- Facultar a la Contaduría 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, 3º y 4º de la presente, previa solicitud de la Administración General mediante providencia dictada al efecto.

Artículo 7°.- 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 A LA RESOLUCIÓN

MODELO DE ADENDA MODIFICATORIA

En la ciudad de Viedma, capital de la provincia de Río Negro, a los días del mes de del año dos mil veintiséis, 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 N° 26481898-, con domicilio en calle Laprida N° 292 de la ciudad de Viedma, provincia de Río Negro, denominado en adelante "EL PODER JUDICIAL", por una parte y, por la otra, el señor Ulises Facundo Otaiza, DNI N° 36.041.391, CUIT N° 20-36041391-9, con domicilio en calle Juan María 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", acuerdan modificar la Cláusula CUARTA (4ta.) del contrato celebrado en fecha 25/09/2025, quedando la misma redactada de la siguiente manera:

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 CUARENTA Y OCHO MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y DOS CON 00/100 (\$3.948.462,00) -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@jursionegro.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.).



—La modificación de la Cláusula CUARTA (4ta.) tendrá efecto retroactivo a partir del día 02/03/2026.

—Excepto las modificaciones precitadas, continúan en plena vigencia las restantes cláusulas pactadas en el Contrato original celebrado con fecha 25/09/2025.

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