



Detalle del Movimiento

Expediente Número VI-00789-2026	
Expediente Caratula	LOCACIÓN DE UN INMUEBLE CON DESTINO A LA DIMARC Y A LA CIMARC DE LA CIUDAD DE VIEDMA -ANEXO - C. DIRECTA N° 045/2026
Movimiento Número	VI-00789-2026-I-0031
Descripción	RESOLUCIÓN STJ - AUTORIZA CONTRATACIÓN DIRECTA N° 045/26
Tipo de Movimiento	Resolución STJ
Protocolo	Resolución STJ N° 618/2026
Organismo	DIRECCIÓN DE GESTIÓN DE COMPRAS, VENTAS Y CONTRATACIONES
Firmantes	BAROTTO, SERGIO MARIO
Estado	PUBLICADO (30/06/2026 08:11:50)



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTICIA DE LA PROVINCIA DE RÍO NEGRO

RESOLUCIÓN

VISTO:

El expediente N° VI-00789-2026 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, 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° 045/26 con el Sr. Pablo Ariel Roche, tendiente a la **LOCACIÓN DE UN INMUEBLE CON DESTINO A LA DIMARC Y A LA CIMARC DE LA CIUDAD DE VIEDMA –ANEXO.**

Que tal contratación se funda en la solicitud efectuada mediante misiva electrónica (mov. N° I-0001) de la entonces Directora de la CIMARC de la Ira. Circunscripción Judicial, actual Directora de la DIMARC, donde manifiesta la necesidad de ampliar el espacio que ocupa actualmente con el fin de mejorar su organización y la dinámica necesaria para las tareas diarias, atento a la evolución del sistema de mediación.

Que en función de las necesidades expuestas y a los fines de dar respuesta a los requerimiento planteados, la Dirección de Arquitectura e Infraestructura Judicial determinó el esquema con superficies estimadas del inmueble a locar y en lo relativo a la delimitación de su ubicación, señalando que la nueva locación debe materializarse en el mismo inmueble donde actualmente tiene asiento el organismo, o en su defecto en un inmueble anexo, de modo tal que permita un funcionamiento razonable y eficiente en su conjunto.

Que el Sr. Pablo Ariel Roche, propietario del primer nivel del inmueble actualmente ocupado por los mencionados organismos, presupuestó la locación de la planta alta del mismo inmueble, sito en calle Periodistas Argentinos N° 418 de la ciudad de Viedma, por la suma total de PESOS CINCUENTA Y CUATRO MILLONES CON 00/100 (\$ 54.000.000,00), a



razón de PESOS DOS MILLONES CON 00/100 (\$ 2.000.000,00) mensuales por un plazo máximo estimado de 27 meses - hasta el día 07/09/2028, o a la fecha en que opere el vencimiento de la prórroga del contrato de locación suscripto oportunamente y vigente.

Que conforme a lo expresado por el Sr. Administrador en mov N° I-0012, respecto a la propia naturaleza del servicio de justicia desarrollado por los organismos involucrados, caracterizado por la estrecha interdependencia funcional entre ellos y la conveniencia económica y razonable de mantener la locación del inmueble actualmente ocupado por los organismos sitos en calle Moreno N° 1011 de la ciudad de Viedma; atento a las adecuaciones edilicias y funcionales ya realizadas en el mismo, la alternativa propuesta de incorporar un inmueble anexo para absorber el crecimiento operativo resulta la opción más eficiente y eficaz, atento a que se evita el traslado de todos los organismos a una nueva sede, con las dificultades operativas y funcionales que ello conllevaría.

Que es oportuno mencionar que el Poder Judicial no cuenta con inmueble propio en dicha ciudad con el espacio necesario para albergar a los roganismos en cuestión, cuyas funciones resultan imprescindibles para el servicio de Justicia.

Que en mov. N° I-0004 obra constancia de publicación en la página web del Poder Judicial.

Que en mov. N° I-0014 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 CINCUENTA Y CUATRO MILLONES CON 00/100 (\$ 54.000.000,00), por un plazo máximo de veintisiete (27) meses, a razón de PESOS DOS MILLONES CON 00/100 (\$ 2.000.000,00) mensuales, fundado en el presupuesto presentado por Brunt Propiedades de Luis Horacio Brunt, en representación del Sr. Pablo Ariel Roche (movs. N° I-0005 y N° I-0017) el cual resulta razonable conforme análisis obrante en mov. N° I-0011.

Que en mov. N° I-0015 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 presente trámite se encuadra en lo previsto en los arts. 87 inc. b) y 92 inc. d) de la Ley H 3186, art. 18 Punto 1 inc. d) del Reglamento de Contrataciones del Poder Judicial, Acordada N° 51/2021-STJ y en el art. 1 de la Disposición AG N° 459/25 - modificada por la Disposición AG N° 469/25 - de la Administración General del Poder Judicial.

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-0028).

Que se ha dado intervención a la Fiscalía de Estado de la Provincia (mov. N° E-0030).

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 SUBROGANTE DEL SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTICIA
RESUELVE:**

Artículo 1.- Autorizar la Contratación Directa N° 045/26 con el Sr. Pablo Ariel Roche, CUIT N° 20-26247998-7, con domicilio comercial en calle Periodistas Argentinos N° 418, planta alta, de la ciudad de Viedma, provincia de Río Negro y domicilio legal en calle Valcheta N° 539, de la ciudad de Viedma, provincia de Río Negro, para la LOCACIÓN DE UN INMUEBLE CON DESTINO A LA DIMARC Y A LA CIMARC DE LA CIUDAD DE VIEDMA -ANEXO, en la suma total de PESOS CINCUENTA Y CUATRO MILLONES CON 00/100 (\$ 54.000.000,00), por un plazo máximo de veintisiete (27) meses, a razón de PESOS DOS MILLONES CON 00/100 (\$ 2.000.000,00) 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 (Rentas Generales o el que corresponda), de acuerdo al siguiente detalle:

PROG.	PARTIDA	DENOMINACIÓN	2026	2027	2028
14	321	Alquileres de Edificios y Locales.	\$12.000.000,00	\$24.000.000,00	\$18.000.000,00

Conforme imputación prevista en la respectiva Ley de Presupuesto y liquidar por Tesorería de este Poder al Sr. Pablo Ariel Roche.

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

Artículo 5.- 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 6.- Registrar, notificar al Sr. Pablo Ariel Roche, comunicar, pasar a sus efectos a Contaduría y Tesorería de este Poder, cumplido, archivar.



ANEXO I DE LA RESOLUCIÓN

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 el Sr. Administrador General del Poder Judicial, Dr. Leandro Luciano Sferco -DNI N° 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, el Sr. Pablo Ariel Roche, DNI N° 26.247.998, CUIT N° 20-26247998-7, con domicilio en calle Valcheta N° 539 de la ciudad de Viedma, 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/LOCATARIO un inmueble ubicado en la calle Periodistas Argentinos N° 418, planta alta, de la ciudad de Viedma, identificado catastralmente como 18-1-A-504-05-000-0. El mismo se encuentra conformado por: Cuatro locales, dos office y tres baños, con una superficie cubierta total de 194,40 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 entrega de llaves conforme acta que se confeccionará al efecto (Cláusula Octava), con vigencia hasta la culminación del contrato celebrado entre las partes con relación al inmueble sito en calle Moreno N° 1011 de la ciudad de Viedma, tramitado por Expediente Nro. A/CM/0408/22.

CUARTA: El canon mensual por la locación se fija en la suma de PESOS DOS MILLONES CON 00/100 (\$2.000.000,00) -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 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 Entrega de Llaves - 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 I 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 I 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: bruntpropiedadesrn@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 Valcheta N° 539 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 dos (2) ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto, en el lugar y fecha antes indicado.-----