



Detalle del Movimiento

Expediente Número	VI-02420-2025
Expediente Caratula	LOCACION DE UN INMUEBLE CON DESTINO A LA SUBDELEGACIÓN DE LA SEGUNDA CIRCUNSCRIPCIÓN CON ASIENTO EN LA CIUDAD DE CHOELE CHOEL. CD N° 174/25
Movimiento Número	VI-02420-2025-I-0052
Descripción	RESOLUCIÓN APRUEBA CONTRATACIÓN DIRECTA N° 174/25
Tipo de Movimiento	Resolución STJ
Protocolo	Resolución STJ N° 849/2026
Organismo	DIRECCIÓN DE GESTIÓN DE COMPRAS, VENTAS Y CONTRATACIONES
Firmantes	APCARIAN, RICARDO ALFREDO
Estado	PUBLICADO (08/09/2026 11:59:02)



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTICIA DE LA PROVINCIA DE RÍO NEGRO

RESOLUCIÓN

VISTO:

El expediente N° VI-02420-2025 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° 174/25 con el Sr. Enrique Mario Luna, para la locación de un inmueble de su propiedad, con destino a la Subdelegación de la Segunda Circunscripción Judicial, con asiento de funciones en la ciudad de Choele Choel.

Que tal procedimiento encuentra fundamento en el vencimiento de la prórroga del contrato celebrado entre este Poder Judicial y el mencionado propietario, tramitado mediante Expte. VI-00024-0000 (continuidad digital del Expte. Nro. A/CM/0810/19) y en la persistencia de necesidad del inmueble, atento a que el Poder Judicial no cuenta con uno propio para albergar al referido organismo, cuyas funciones asignadas resultan imprescindibles para la prestación del servicio de Justicia.

Que en función de ello y teniendo en cuenta que, al momento de tramitarse la prórroga del contrato, tanto la inmobiliaria que representa los intereses del Sr. Enrique Luna como el propio titular manifestaron su intención de no continuar con la locación, en razón de encontrarse el inmueble a la venta, la Administración General inició mediante las presentes actuaciones, las gestiones tendientes a la búsqueda y locación de un nuevo inmueble que permitiera albergar al organismo referido.

Que en movimiento N° I-0002 la Dirección de Estadísticas y Censos, ante la consulta realizada respecto de la cantidad estimada actual de habitantes en Choele Choel, respondió que aún no están disponibles las proyecciones a nivel localidad y/o áreas de gobierno local en



base al último censo de población (CNPHyV 2022), por lo tanto, informó que la cantidad de habitantes que dio el Censo 2022 es de 13.657 habitantes.

Que en ese marco se inició el procedimiento de Contratación Directa, conforme Artículo 18° Punto 1 inc. g) - segundo párrafo- del Reglamento de Contrataciones del Poder Judicial de la Provincia – Anexo I a la Acordada N° 051-21 STJ/PG y sus modificatorias, y se remitieron solicitudes de cotización a agencias inmobiliarias y propietarios de inmuebles de la ciudad de Choele Choel.

Que en movimientos N° I-0008, I-0023 y I-0032 obran constancias de publicación en la página web del Poder Judicial.

Que como resultado de dicha convocatoria se recibieron inicialmente dos propuestas, ambas técnicamente inviables y, dada la imposibilidad de concretar una nueva locación, previo al vencimiento de la prórroga contractual, se procedió a impulsar una prórroga extraordinaria con el Sr. Enrique Luna, la que fue aprobada por Resolución STJ N° 29/2026 - mov. N° I-0025- a partir del 04/02/2026 por el plazo de doce meses o hasta que entre en vigencia un nuevo contrato de locación como resultado del procedimiento que tramita por Expediente digital VI-02420-2025, lo que ocurra primero.

Que sin perjuicio de ello, se continuó con la búsqueda activa de inmuebles en la ciudad de Choele Choel, en donde se relevaron y visitaron distintos inmuebles, en diferentes zonas de la ciudad, y conforme análisis técnico, se concluyó que algunos de ellos no cumplían plenamente con las condiciones mínimas requeridas y otros, sus propietarios manifestaron la voluntad de venta únicamente, todo ello conforme surge del informe del estado de situación del mercado inmobiliario de la citada ciudad obrante en movimiento N° I-0024.

Que luego de diversas comunicaciones con el Sr. Enrique Luna y no obstante el mismo sostuvo que el inmueble se encuentra a la venta, accedió a presentar cotización, conforme consta en movimiento N° I-0029 y en el Acta de recepción de cotización de movimiento N° I-0033.

Que en movimiento N° I-0035 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 contratación asciende a la suma total de PESOS CUARENTA Y NUEVE MILLONES DOSCIENTOS MIL CON 00/100 (\$49.200.000,00), por un plazo de veinticuatro meses, a razón de PESOS DOS MILLONES CINCUENTA MIL CON 00/100 (\$2.050.000,00) mensuales, valor que resulta razonable de acuerdo al informe de la Dirección General de Infraestructura y Arquitectura Judicial inserto en mov. N° I-0040.

Que en movimiento N° I-0036 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 por lo expuesto, el presente procedimiento se encuadra en el marco de los artículos 87 inc. b) y 92 inc. g) de la Ley H N° 3186 y el art. 18 punto 1 inciso g) del Reglamento de Contrataciones del Poder Judicial (Anexo I de la Acordada N° 051/21- 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-0046).

Que se ha dado intervención a la Fiscalía de Estado de la Provincia (mov. N° E-0051).

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° 174/25 con el Sr. Enrique Mario Luna, CUIT N° 20-17341928-8, con domicilio legal en calle Kennedy N° 1242 de la ciudad de Choele Choel, provincia de Río Negro, por derecho propio y en carácter de Administrador



Judicial Provisorio, en representación de sus hijos Ana Luna Vannucci y Octavio Luna, para la locación de un inmueble de su propiedad, con destino a la Subdelegación de la Segunda Circunscripción Judicial, con asiento de funciones en la ciudad de Choele Choel, en la suma total de PESOS CUARENTA Y NUEVE MILLONES DOSCIENTOS MIL CON 00/100 (\$49.200.000,00), por un plazo de veinticuatro (24) meses, a razón de PESOS DOS MILLONES CINCUENTA MIL CON 00/100 (\$2.050.000,00) 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, de acuerdo al siguiente detalle:

Prog	Partida	Denominación	2026	2027	2028
14	321	Alquiler de edificios y locales	\$8.200.000,00	\$24.600.000,00	\$16.400.000,00

Conforme imputación prevista en la respectiva Ley de Presupuesto y liquidar por Tesorería de este Poder al Sr. Enrique Mario Luna.

Artículo 3.- Establecer el pago en forma mensual, conforme Cláusula Tercera 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. Enrique Mario Luna, comunicar, pasar a sus efectos a Contaduría y Tesorería de este Poder, cumplido, archivar.



ANEXO A LA RESOLUCIÓN

MODELO DE CONTRATO DE LOCACIÓN DE INMUEBLE

- - - -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 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. Enrique Mario Luna, DNI N° 17.341.928, CUIT N° 20-17341928-8, con domicilio en Kennedy N° 1242 de la ciudad de Choele Choel, provincia de Río Negro, por derecho propio y en carácter de Administrador Judicial Provisorio, en representación de sus hijos Ana Luna Vannucci y Octavio Luna, conforme Poder de Administración de bien determinado, y Testimonio Judicial, en adelante denominado "EL LOCADOR". El contrato que se suscribe estará sujeto y se registrará por las cláusulas que seguidamente se convienen:

PRIMERA. OBJETO: EL LOCADOR cede en locación al Poder Judicial el inmueble ubicado en la calle Kennedy Nro. 1242 de la ciudad de Choele Choel, identificado catastralmente como 08-1-F-992-13. El mismo se encuentra conformado por una (1) planta, compuesta de: cuatro (4) locales, dos (2) baños, y una (1) office. 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 y una superficie cubierta total de 201.26 m2.

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.

SEGUNDA. PLAZO: El presente contrato rige a partir de la fecha de celebración del Acta de Relevamiento conforme Cláusula Sexta y tiene vigencia por el término de veinticuatro (24)



meses, pudiéndose prorrogar por otro período adicional de igual duración, previo acuerdo de partes. En el supuesto de hacer uso de la opción que se describe en esta cláusula, EL PODER JUDICIAL solicitará conformidad 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.

TERCERA. PRECIO: El canon mensual de la locación del inmueble referido en la Cláusula Primera se fija en la suma de PESOS DOS MILLONES CINCUENTA MIL CON 00/100 (\$ 2.050.000,00) -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. Si la factura fuera presentada con posterioridad a la fecha de conformidad, el plazo para el pago será computado desde su presentación (Art. 123 del Reglamento de Contrataciones del Poder Judicial de la Provincia). A tales efectos EL LOCADOR deberá:

- Remitir la factura correspondiente a la Administración General del Poder Judicial, sita en calle Laprida Nro. 292 de la ciudad de Viedma, Provincia de Río Negro, vía electrónica en certificaciones@jusrionegro.gov.ar, y/o en los canales electrónicos que el organismo habilite al efecto.
- Mantener actualizado el Certificado Único de Libre Deuda Ley N° 4798, extendido por la Agencia de Recaudación Tributaria de la provincia de Río Negro.

CUARTA. REAJUSTE DE PRECIO: 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 = 1

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".



QUINTA: 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.

SEXTA: Al inicio de la presente locación la Subdelegación Circunscripcional de Choele Choel, 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.

SÉPTIMA: 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 Subdelegada Circunscripcional de Choele Choel y/o con quien ésta designe.



No se podrán hacer ampliaciones, ni mejoras en el edificio sin previa autorización escrita de EL LOCADOR.

OCTAVA: 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.

NOVENA: 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: 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 PRIMERA. NOTIFICACIONES: 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 EL LOCADOR mantener actualizados los datos indicados en el Registro de Proveedores del Poder Judicial, en caso de estar inscriptos 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: Subdelegación Administrativa de Choele Choel: subgerenciachoele@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: enriquemarioluna@gmail.com.

Asimismo, EL PODER JUDICIAL podrá disponer la utilización de otros medios o canales electrónicos de notificación que se establezcan en el futuro, los cuales serán previamente comunicados en forma fehaciente a los oferentes y/o contratistas.

DÉCIMA SEGUNDA: 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 TERCERA: 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 CUARTA: 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 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 detentará 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 QUINTA: 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.

DÉCIMA SEXTA: 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 SÉPTIMA: 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.



DÉCIMA OCTAVA: A todos los efectos derivados del presente contrato, independientemente de lo establecido en la Cláusula Décima Primera 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 Kennedy N° 1242 de la ciudad de Choele Choel.

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.--