MPA
MINISTERIO
PÚBLICO DE LA
>ACUSACIÓN

RESOLUCIÓN Nº 187
Santa Fe, 27 JUN 2024

VISTO:

El expediente Nº FG-000652/2023 del Ministerio Público de la Acusación, mediante el cual se tramita la renovación del contrato de alquiler del inmueble sito en calle Virasoro 1192 de la ciudad de Rosario, Provincia de Santa Fe, ocupado por dependencias de la Fiscalía Regional de la 2da. Circunscripción Judicial del Ministerio Público de la Acusación; y,

CONSIDERANDO:

Que, el mencionado contrato de locación ha sido aprobado por Resolución de la Fiscalía General del Ministerio Público de la Acusación Nro. 0045/2020;

Que, el término original de la locación previsto en la cláusula segunda del contrato mencionado, suscripto por las partes, fue establecido en treinta y seis meses, con vencimiento el 04 de marzo de 2023;

Que, la mencionada locación ha sido renovada por Resolución de la Fiscalía General del Ministerio Público de la Acusación Nro. 177/2023, cuyo vencimiento operó el día 04 de marzo del año 2024;

Que, la cláusula referenciada precedentemente del citado contrato prevé que el mismo podrá ser renovado o prorrogado previo acuerdo de partes;

Que, se cuenta con la anuencia de la presente renovación por parte del Fiscal Regional Interventor de la 2da. Circunscripción Judicial de este Ministerio;

Que, ante el crecimiento de la planta de personal resultó vital la realización paralela del aumento de superficie, en relación a la construcción de un sector adicional, por lo que en fecha 15 de diciembre de 2022 se celebró entre este Ministerio y el Fideicomiso Edificio Virasoro 1192 un acta compromiso, rubricando que mencionada parte locadora dará en locación las reformas que ampliarán el inmueble de referencia y el Ministerio las tomará en locación, destinándolas al funcionamiento de diversas dependencias de la Fiscalía Regional de la 2da. Circunscripción Judicial;

Que, dicha Fiscalía deberá seguir utilizando tal inmueble ante la necesidad de continuar ejerciendo las misiones que le establece la Ley 13.013, razón por la cual resulta conveniente hacer uso de la cláusula contractual y renovar el contrato conforme el Artículo 124° de la Ley Nro. 12.510 de Administración, Eficiencia y Control de Estado, en atención, además, a las condiciones funcionales del inmueble locado, su amplitud, características edilicias, ubicación

e instalaciones eléctricas, de transmisión de datos y de comunicaciones existentes, las que posibilitan un adecuado desarrollo de las misiones de las diferentes dependencias de la Fiscalía Regional de la 2da.. Circunscripción Judicial del Ministerio Público de la Acusación que allí realizan su quehacer diario;

Que, se ha constatado el cumplimiento de las obligaciones impuestas en el artículo 140° -tercer párrafo- de la Ley 12.510 de Administración, Eficiencia y Control del Estado, obrando constancias relativas a la inexistencia de deuda correspondiente al Impuesto Inmobiliario respecto del inmueble y la verificación de la titularidad del bien;

Que, la locadora informó la propuesta de renovación del contrato de alquiler, por un plazo de 12 (doce) meses y un canon locativo mensual inicial pretendido de $6.950.000,00 (pesos seis millones novecientos cincuenta mil) para los primeros 3 (tres) meses y luego los 9 (nueve) meses restantes con actualizaciones trimestrales de acuerdo al índice de precios al consumidor;

Que, el Servicio de Catastro e Información Territorial -SCIT- en su informe valuativo, obrante bajo el Nro. 13401-1354854-5, estima que el alquiler mensual del inmueble sito en calle Virasoro 1192 de la ciudad de Rosario, es de $3.070.000,00 (pesos tres millones setenta mil);

Que, resulta excesivo el monto pretendido en la propuesta formulada en fecha 15/01/2024, se le solicita a la locadora del inmueble una mejora en su oferta económica, se recibe nueva propuesta por el monto de $5.400.000,00 (pesos cinco millones cuatrocientos mil) con actualizaciones trimestrales conforme el I.C.L. por el plazo de 12 (doce) meses;

Que, consta informe de la subdirectora de administración económico financiera a/c donde analiza la variación del I.P.C. determinada en el informe técnico publicado por el INDEC el día 12/03/2024 correspondiente al mes de Febrero de 2024, el canon locativo inicial que correspondería aplicando una actualización trimestral por I.C.L. al contrato vencido, y el canon mensual estimado por el SCIT; en dicho informe contemplando el Decreto N.° 1104/16 – artículo 138 – inc. b) que establece como pauta de negociación el principio de sacrificio compartido, situación presentada en este caso, determina que el importe pretendido actualmente para la renovación es razonable ya que es un valor intermedio entre el valor estimado por el SCIT, el correspondiente según aplicación del ICL y el pretendido inicialmente por el propietario;

Que, debe tenerse en cuenta a su vez que el traslado de la fiscalía a otro inmueble implicaría una inversión muy elevada debido a que la instalación de la red de datos y energía para cada puesto de trabajo tiene un costo según presupuesto de una firma local dedicada a la instalación de redes de U$D 627 (DÓLARES ESTADOUNIDENSES SEISCIENTOS VEINTISIETE), y siendo que actualmente el inmueble referenciado cuenta con 55 (cincuenta y

cinco) puestos de trabajo resulta un costo total de U$D 34.485.- (DÓLARES ESTADOUNIDENSES TREINTA Y CUATRO MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y CINCO), a dicho costo hay UPS central para la protección de toda la linea de alimentación eléctrica; entre otros requerimientos específicos según la disposición del inmueble; todo lo cual elevaría ampliamente el costo antes mencionado;

Que, los valores mencionados son sólo los principales items de lo relacionado a cuestiones informáticas a tener en cuenta, a ellos hay que adicionarle el costo de desmantelar el actual inmueble, el traslado de aires acondicionados, mobiliarios y muchas otras cuestiones de otra índole necesarias para poner en marcha una oficina descentralizada;

Que, todas las inversiones mencionadas anteriormente ya fueron realizadas en el inmueble objeto de estas actuaciones, donde actualmente funcionan dependencias de la Fiscalía Regional de la 2da. Circunscripción Judicial y de la Fiscalía General delegación Rosario. Además, hay que destacar que dicho inmueble cumple con las condiciones funcionales que se necesitan para el desempeño de dichas dependencias, su adecuada ubicación cercana al Centro de Justicia Penal, sus dimensiones, sus características edilicias y los gastos realizados para el adecuado desempeño de las actividades cotidianas del organismo;

Que, en virtud de las disposiciones de los artículos 9° a 11° del Decreto del Poder Ejecutivo Nro. 914/18, la Subsecretaría de Contrataciones y Gestión de Bienes del Ministerio de Economía, informa que de la búsqueda realizada en el Sistema de Inmuebles Provinciales no se identificó ningún bien de propiedad provincial disponible en la ciudad de Rosario que se ajuste a lo solicitado, invocando, además, que una vez efectuada la contratación debería registrarse a través del módulo correspondiente, en consonancia con lo dispuesto en el Decreto Nro. 918/18, reglamentado por Resolución SCyGB Nro. 57/2019;

Que, en relación al valor mensual de renovación inicial pretendido el Arq. Maximiliano G. Sodero, en su dictamen lo encuentra razonable y señala que "el porcentaje inicial pretendido es superior a los porcentajes de referencia, siendo el valor superior a la hipótesis planteada y a lo estimado por el organismo oficial de tasación. Sin embargo, la mejora en el precio inicial pretendido, la falta de inmuebles en la zona y los costos relacionados a un traslado, son elementos que justifican la razonabilidad del valor inicial pretendido, considerando agotadas las herramientas administrativas para obtener la contratación más ventajosa";

Que, con posterioridad al inicio de la presente gestión, mediante Decreto N.° 232/2024 de fecha 6/03/2024, se suspendió "*.. de manera excepcional y transitoria hasta el 31 de diciembre de 2024 la aplicación de los Decretos Nros. 0213/18, 2909/18, 2649/21 y 1555/22 y toda otra norma que se oponga al presente, en lo que se refiere a las contrataciones, renovaciones y prórrogas en las que interviene la Administración Provincial y las Empresas, Sociedades y otros Entes Públicos..*" (artículo 1°), estableciéndose puntualmente en relación con la locación de bienes inmuebles que

"el acto aprobatorio de la nueva contratación, renovación o prórroga, se instrumentará en todos los casos por Resolución Ministerial conjunta con el Ministro de Economía, previo informe de las jurisdicciones, organismos o entidades que justifique la necesidad de la contratación y la razonabilidad del precio y cuenten con la intervención obligatoria de la Subsecretaría de Contrataciones y Gestión de Bienes en relación a la razonabilidad del precio." (artículo 2°), y en el artículo 3° se instruyó a la Subsecretaría de Contrataciones y Gestión de Bienes "*... para que elabore, respecto de las locaciones de inmuebles, las pautas aplicables en relación con las cláusulas contractuales referidas al precio, plazo, sistema de actualización, con base en los fundamentos del presente decreto y en los usos y costumbres del mercado inmobiliario*";

Que, se ha cumplimentado con lo requerido por la Subsecretaría de Contrataciones y Gestión de Bienes, a fs. 95;

Que, se ha pronunciado con la emisión de su respectivo informe la Dirección de Legal y Técnica del Ministerio Público de la Acusación, el cual se circunscribe al análisis de la legalidad del procedimiento conforme a la normativa vigente;

Que, no se cuenta con crédito suficiente en la partida específica para atender el gasto, por lo que se propicia la modificación compensada del Presupuesto Vigente, Ley N° 14.245, en el marco de las facultades establecidas por los artículos 31° y 34° de la Ley N° 12.510, de Administración, Eficiencia y Control del Estado, a favor del Poder Judicial;

Que, en consecuencia, corresponde aprobar el contrato a suscribir que se adjunta como Anexo, por encuadrarse en el artículo 140° de la Ley N° 12.510 y su Decreto Reglamentario N° 1104/16.

POR ELLO:

LA FISCAL GENERAL

RESUELVE:

ARTÍCULO 1°: Modifícase el Presupuesto Vigente en la Jurisdicción 7 – Poder Judicial, Subjurisdicción 9 – Ministerio Público de la Acusación, por la suma de PESOS SESENTA Y CINCO MILLONES ($ 65.000.000,00) (REDUCCIÓN Y AMPLIACIÓN), de conformidad a la planilla anexa "A", que forma parte integrante de la presente.

ARTÍCULO 2°: Apruébase la renovación del contrato de alquiler de locación del inmueble sito en calle Virasoro 1192 de la ciudad de Rosario, Provincia de Santa Fe, aprobado por Resolución General N° 0045/20 y renovado por Resolución General N° 177/23, donde funcionan dependencias de la Fiscalía Regional de la 2da. Circunscripción Judicial del Ministerio Público de la Acusación, y el modelo de contrato de renovación que, como Anexo, forma parte de la presente, desde el 05 de marzo de 2024 y por un plazo de doce (12) meses, por un canon locativo

inicial de PESOS CINCO MILLONES CUATROCIENTOS MIL ($ 5.400.000,00), con ajuste trimestral conforme al Índice para Contratos de Locación (ICL) del Banco Central de la República Argentina o la que en el futuro la reemplace, todo según lo establecido en la nueva normativa aplicable al caso, Decreto provincial N° 232/2024 y las pautas establecidas en la Circular N.° 3/2024, aprobadas por Resolución SCyGB 84/2024.

ARTÍCULO 3°: Impútese el gasto a la partida que se habilita por el artículo 1ro. de la presente resolución.

ARTÍCULO 4°: Regístrese, comuníquese al Tribunal de Cuentas, Dirección General de Presupuesto, Contaduría General de la Provincia y al Poder Legislativo, publíquese en la página Web del Ministerio Público de la Acusación y archívese.



Modificaciones presupuestarias - Ejercicio: 2024

Institución: 9 - Min. Pub. Acusación S.A.F.: 1

Número: *52* Fecha de registro: 06/05/2024 Fecha de terminación: 06/05/2024

Estado

Formulación en nivel superior

Nivel de aprobación: Institución Expediente: 00001-0000652-3 Vigencia: No Reconducción: No Tipo de modificación: Normal

Expediente GDE:

Observaciones S.A.F.: Habilitación de partida para Alquiler Anexo- Rosario - FR 2º - Fideicomiso Edificio Virasoro 1192 - 05/03 al 31/12 de 2024

Gastos

SAFoP	Categoría programática	Fuente	Objeto del gasto	Clasif. geogr.	Finalidad y función	Tipo modif.	Importe	Reconducción	Vigencia
0	21.0.0.1 - MPA	111 - Tesoro Provincial	3.2.1.0 - Alquiler de edificio	0-0-0	1.2.0 - Judicial	Ampl.	65.000.000,00	No	No
			3.4.0.0 - Serv. Téc. y Prof.	0-0-0	1.2.0 - Judicial	Reduc.	62.300.000,00	No	No
	21.0.0.2 - OI	111 - Tesoro Provincial	3.4.0.0 - Serv. Téc. y Prof.	0-0-0	1.2.0 - Judicial	Reduc.	1.200.000,00	No	No
	21.0.0.3 - AGG	111 - Tesoro Provincial	3.4.0.0 - Serv. Téc. y Prof.	0-0-0	1.2.0 - Judicial	Reduc.	750.000,00	No	No
	21.0.0.4 - LAB	111 - Tesoro Provincial	3.4.0.0 - Serv. Téc. y Prof.	0-0-0	1.2.0 - Judicial	Reduc.	500.000,00	No	No
	21.0.0.5 - ADF	111 - Tesoro Provincial	3.4.0.0 - Serv. Téc. y Prof.	0-0-0	1.2.0 - Judicial	Reduc.	250.000,00	No	No

Totales
Ampliación: **65.000.000,00** Reducción: **65.000.000,00** Saldo: **0,00**

"ANEXO A"

187

C.P.N. VALENTINA M. QUERCIA
Subdirectora de Administración Econ. Financ. A/I
Ministerio Público de la Acusación

Firma responsable: ..... Aclaración: .....

RESOLUCIÓN N° 187

ANEXO B

----- En la ciudad de Santa Fe, Provincia de Santa Fe, a los ..... días del mes de ..... de 2024, entre la Sra. Viviana Mable Zucchio, D.N.I. N° 18.485.319, domiciliada en calle Pasaje Casablanca N° 1334 de la ciudad de Rosario, Provincia de Santa Fe, Fiduciaria del "Fideicomiso Edificio Virasoro 1192", por una parte y como "locadora", y el Ministerio Público de la Acusación, representado por el CPN Guillermo Manuel Rabazzi, DNI N° 20.725.341, Administrador General del Ministerio Público de la Acusación, con domicilio legal en calle 1ro. de Mayo 2417 de la ciudad de Santa Fe, por la otra y como "locataria", acuerdan renovar el contrato de locación de inmueble, aprobado por Resolución FG N.° 0045, de fecha 04 de marzo de 2020, y renovado por Resolución FG N.° 177, de fecha 19 de mayo de 2023, de acuerdo a las siguientes cláusulas: ----------

PRIMERA: Renovar de manera automática por doce meses, a partir del 05 de marzo de 2024 y hasta el 04 de marzo de 2025, el contrato de locación suscrito entre las partes respecto del inmueble ubicado en calle Virasoro 1192, de la ciudad de Rosario, Provincia de Santa Fe, Partida Inmobiliaria 16-03-03-230603/0002-9, por un canon locativo inicial de PESOS CINCO MILLONES CUATROCIENTOS MIL ($ 5.400.000,00), con ajuste trimestral conforme al Índice para Contratos de Locación (ICL) del Banco Central de la República Argentina o la que en el futuro la reemplace, todo según lo establecido en la nueva normativa aplicable al caso, Decreto provincial N.° 232/2024 y las pautas establecidas en la Circular N.° 3/2024, aprobadas por Resolución SCyGB 84/2024. ----------

SEGUNDA: Ratificar en todos sus términos la vigencia de las pautas convencionales estipuladas en el contrato renovado por el presente, con excepción de lo dispuesto en la cláusula segunda en razón del término de la locación y de la cláusula tercera respecto del valor del alquiler mensual. -

En prueba de conformidad, previa lectura y ratificación, se firman tres (3) ejemplares de un mismo tenor y a un efecto en el lugar y fecha indicados precedentemente. ----------