**RESOLUCIÓN N° 335**
**Santa Fe,** 27 SEP 2023

**VISTO:**

El expediente N° FG-000509/2021 del MINISTERIO PÚBLICO DE LA ACUSACIÓN, mediante el cual se tramita la readecuación de los cánones locativos de los contratos de alquiler de los inmuebles sitos en calle San Martín 650 y Mitre 641, ambos de la ciudad de Venado Tuerto, Provincia de Santa Fe, sedes de la Unidad Fiscal Venado Tuerto y de la Fiscalía Regional de la 3ra. Circunscripción Judicial del Ministerio Público de la Acusación, respectivamente; y,

**CONSIDERANDO:**

Que, el término original de ambas locaciones previstos en la cláusula segunda de los contratos, aprobado por Resolución del Fiscal General Nro. 00470, de fecha 29 de noviembre de 2021, fue establecido en dos años, operando su vencimiento en fecha 30 de noviembre de 2023;

Que, los propietarios de los bienes locados solicitan a este Ministerio la revisión de los valores mensuales de los cánones locativos a efectos de normalizarlos y encuadrarlos en los montos habituales para estos tipos de inmuebles, exponiendo ambos locadores que dichos costos mensuales de alquiler han sufrido una desvalorización absoluta ante la brutal e inesperada inflación acaecida, por lo que manifiestan resultar razonable adecuar y equilibrar la ecuación locativa a partir del mes de enero del año en curso, hasta el vencimiento de los contratos, por un monto mensual locativo de $220.000,00 (pesos doscientos

veinte mil) por el inmueble de calle Mitre 641; y por la propiedad sita en calle San Martín 650, se solicitó en el mes de diciembre de 2022 la suma de $700.000,00 (pesos setecientos mil), reiterando el pedido en fecha 27 de julio del año en curso, con el pedido de un canon locativo de $1.100.000,00 (pesos un millón cien mil), a partir del mes de julio y hasta el vencimiento del mismo;

Que, atento a ello se solicitó informe del Servicio de Catastro e Información Territorial -SCIT-, bajo los nros. 13402-16688408-3 y 13401-1342425-6, en los cuales los montos pretendidos por los locadores, presentados en el mes de diciembre de 2022, se corresponden a las tasaciones oficiales del mismo;

Que, se pasó a dar intervención a la Subsecretaría de Contrataciones y Gestión de Bienes del Ministerio de Economía de la Provincia a fin de que proceda a analizar e informar sobre la procedencia de lo solicitado, de acuerdo a su competencia en la materia y en cuanto a la normativa correspondiente, disponiendo esta que, tomando como referencia similares situaciones acontecidas y resueltas por dictámenes de Fiscalía de Estado, en las cuales se destacan los lineamientos respecto al tratamiento que evidencia la normativa en cuanto, por un lado, a la teoría de la imprevisión como herramienta tendiente a compensar la excesiva onerosidad sobreviniente en la prestación a cargo de una de las partes del contrato, provocada por un cambio imprevisto producido en las circunstancias que constituyeron la base del contrato, y por otra parte, en cuanto a la renegociación de los contratos administrativos como técnica destinada a restablecer el equilibrio de las prestaciones a través de la modificación del contrato, acercando a las partes a los fines de lograr un acuerdo sustentado en la pauta del sacrificio compartido;

Que, en base a ello además aclara que, a pesar de ser la inflación en nuestro país un fenómeno crónico y por tanto perfectamente previsible, lo que descarta así la aplicación de la teoría de la imprevisión por su sola existencia, acaece la salvedad en situaciones de aceleración inusitada del ritmo inflacionario, anormal, que conduce al ingreso del alea anormal, que provoca la desvalorización sorpresiva, con montos que exceden la curva de crecimiento previsible;

Que, en cuanto a los contratos de locación de alquileres de los inmuebles sedes de la Unidad Fiscal Venado Tuerto y de la Fiscalía Regional de la 3ra. Circunscripción Judicial celebrados por este Ministerio, vigentes a la fecha, es dable considerar la petición efectuada por sus propietarios, debiendo recabar informes técnicos pertinentes que den cuenta fundada de las razones sobrevinientes, todo ello en virtud de lo reglamentado por el artículo 138° de la Ley 12.510;

Que, ante todo ello, el Señor Administrador General de este Ministerio, evalúa la procedencia de los reajustes de los cánones locativos, dando cuenta que la situación inflacionaria del país resulta totalmente extraordinaria, excediendo ampliamente la curva de crecimiento prevista al momento de celebrarse la firma de ambos y produciendo así la entrada de un alea anormal que altera la ecuación económico-financiera en perjuicio de los locadores, por lo que corresponde hacer lugar a las dos solicitudes de los propietarios de los inmuebles en función del artículo 138° de la Ley Nro 12.510 y en virtud de lo valuado por el Servicio de Catastro e Información Territorial;

Que, dicha evaluación resulta pertinente y fundada mediante informe técnico del índice de precios al consumidor (IPC)/ Vol. 7, n.° 25 del Instituto

Nacional de Estadística y Censos -INDEC- que da cuenta de la variación interanual de un 113, 4 % al mes de Julio del año en curso; cálculo de la tasa de variación del IPC del Instituto Provincial de Estadística y Censos, de los períodos comprendidos en los plazos de las locaciones de los inmuebles en cuestión, los cuales reflejan un 142,11% de variación; y el cálculo de la inflación acumulada en base al IPC, de INDEC, que denota un 160,95% de inflación acumulada;

Que, estando en condiciones de proceder al reajuste de los cánones locativos de ambos inmuebles objetos de la presente gestión, previa revisión contractual y contando con los informes obrantes del Servicio de Catastro e Información Territorial -SCIT-, bajo los nros. 13402-16688408-3 y 13401-1342425-6, emitidos en el mes de abril del corriente año, en los cuales los montos pretendidos por los locadores, formulados en el mes de diciembre de 2022, se encuentran comprendidos dentro de los parámetros evaluados por el Departamento de Marcado Inmobiliario y Valores Inmuebles de la Dirección de Catastro Económico del Servicio de Catastro e Información Territorial de la Provincia, correspondientes a los montos mensuales de pesos doscientos dieciséis mil quinientos con 00/100 y de pesos seiscientos diecinueve mil doscientos con 00/100, respectivamente, tasaciones oficiales del mismo; se manifiesta que se procederá a atender a dichos pedidos de reajustes desde el inicio del mes de mayo del año en curso hasta el vencimiento de los contratos de alquiler hoy vigentes, de ambos inmuebles, por lo que se elevan los actuados a la Dirección de Legal y Técnica de esta Fiscalía General a fines de que, conforme a derecho y en virtud de su competencia en la materia, dictamine respecto su procedencia;

Que, mencionada Dirección emite su dictamen solicitando a la

Administración General indique los fundamentos por lo que es conveniente para este Ministerio que ambas dependencias sigan funcionando en los inmuebles locados;

Que, el Administrador General informa que en virtud de su informe previo, de fecha 07 de septiembre del corriente, sumado a la la valuación oficial del Servicio de Catastro e Información Territorial de la Provincia, las necesidades de ambas dependencias de la Fiscalía de la 3ra. Circunscripción Judicial de seguir cumpliendo con las misiones encomendadas por la Ley 13.013 y considerando las actuales condiciones funcionales de los inmuebles locados, su amplitud, características edilicias, ubicación e instalaciones eléctricas, de transmisión de datos y de comunicaciones existentes, puestas en marcha desde este Ministerio, las cuales posibilitan un adecuado desarrollo de las misiones, resulta ampliamente procedente hacer lugar a la solicitud de los propietarios de los inmuebles;

Que, asimismo, destaca el avance de la obra del nuevo Centro de Justicia Penal y Operaciones Policiales de la ciudad de Venado Tuerto, donde las dependencias de la Fiscalía Regional de la 3ra. Circunscripción Judicial de este Ministerio contarán con un espacio físico asignado a su ocupación para< el quehacer diario, por lo que estima adecuado permanecer en los espacios actualmente ocupados;

Que, se cuenta con crédito suficiente en la partida específica para atender a los montos totales de los servicios, los cuales se han comprometido preventivamente por los costos de los servicios a devengarse en el presente ejercicio;

Que, en consecuencia, corresponde aprobar la readecuación del

canon locativo mensual, encuadrándose en el artículo 138° de la Ley N° 12.510 de Administración, Eficiencia y Control de la Provincia de Santa Fe.

**POR ELLO:**

**LA FISCAL GENERAL**

**RESUELVE:**

**ARTÍCULO 1°:** Apruébanse las readecuaciones de los montos de los cánones locativos correspondientes a los contratos de los alquileres de locación de los inmuebles sitos en calle San Martín 650 y Mitre 641, ambos de la ciudad de Venado Tuerto, Provincia de Santa Fe, sedes de la Unidad Fiscal Venado Tuerto y de la Fiscalía Regional de la 3ra. Circunscripción Judicial del Ministerio Público de la Acusación, respectivamente, ambos aprobados por Resolución FG Nro. 00470 de fecha 29 de noviembre de 2021, y los modelos de contratos de readecuación que, como Anexo, forman parte de la presente, desde el 1° de mayo de 2023 y hasta la finalización del contrato vigente en fecha 30 de noviembre de 2023, por un alquiler mensual de PESOS DOSCIENTOS DIECISÉIS MIL QUINIENTOS ($ 216.500,00) por el inmueble propiedad del Sr. Luis Ángel Fernández, y por el canon locativo mensual de PESOS SEISCIENTOS DIECINUEVE MIL DOSCIENTOS ($ 619.200,00) por la propiedad del Condominio Chiavassa Carlos Juan y otros.

**ARTÍCULO 2°:** Impútese el gasto en el carácter 1- Administración Central, Jurisdicción 7 - Poder Judicial, Subjurisdicción 9 - Ministerio Público de la Acusación , Programa 21, Fuente de Financiamiento 111, Finalidad 1, Función 2.0, Inciso 3, Partida Principal 2 del Presupuesto Vigente.

**ARTÍCULO 3°:** Regístrese, comuníquese, publíquese en la página web del Ministerio y archívese.

MARÍA CECILIA VRANICICH
FISCAL GENERAL
MINISTERIO PÚBLICO DE LA ACUSACIÓN
PROVINCIA DE SANTA FE

**RESOLUCIÓN N° 335**

**ANEXO**

------En la ciudad de Santa Fe, Provincia de Santa Fe, a los ..... días del mes de septiembre del año 2023, entre la Sra. María Beatriz Benavidez D.N.I. N° 16.494.957, CUIT 27-16949957-0, con domicilio en Ruta 8 Km. 371,5 s/n La Cheltonia de la ciudad de Venado Tuerto, Provincia de Santa Fe, por sí y por sí y como Administradora de la Sucesión por Resolución N°874 inscrita al T°77 F°l66 de fecha 26 de Octubre de 2020 y en representación de los herederos declarados conforme Resolución inscripta bajo el N°135 T°78 F°227 de fecha 03/03/21 Aclaratoria inscripta bajo el N°220 T°78 F°442 de fecha 15/03/21 dentro de los caratulados "CHIAVASSA Carlos Juan S/ Declaratoria de Herederos" CUIJ N° 21-24615395-4"; y el Sr. Eduardo Oscar Chiavassa D.N.I. N° 10.427.359, CUIT 23-10427359-9, con domicilio en Ruta 8 Km 371,5 s/n La Cheltonia de la ciudad de Venado Tuerto, Provincia de Santa Fe 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 en calle 1ro de Mayo 2417 de la ciudad de Santa Fe, Provincia de Santa Fe, por la otra y como "LOCATARIA", acuerdan la readecuación del contrato de locación del inmueble sito en calle San Martín 650 de la ciudad de Venado Tuerto, Provincia de Santa Fe, sede de la Unidad Fiscal Venado Tuerto, dependiente de la Fiscalía Regional de la 3ra. Circunscripción Judicial del Ministerio Público de la Acusación, aprobado por Resolución de Fiscalía General Nro. 00470 de fecha 29 de noviembre de 2021, de acuerdo a las siguientes cláusulas:----------

C.P.N. GUILLERMO M. RABAZZI
Administrador General
Ministerio Público de la Acusación

**PRIMERA:** Readecúase, por el plazo comprendido entre el 1° de mayo de 2023 y hasta el 30 de noviembre de 2023, el valor del canon mensual del contrato de locación del inmueble sito en calle San Martín 650 de la ciudad de Venado Tuerto, Provincia de Santa Fe, sede de la Unidad Fiscal Venado Tuerto, dependiente de la Fiscalía Regional de la 3ra. Circunscripción Judicial del Ministerio Público de la Acusación, Partidas Inmobiliarias nros. 17-13-04-357543/0005-6 y 17-13-04-357543/0006-8, por un monto mensual de PESOS SEISCIENTOS DIECINUEVE MIL DOSCIENTOS ($ 619.200,00).----------

**SEGUNDA:** Ratificar en todos sus términos la vigencia de las demás pautas convencionales estipuladas en el contrato readecuado por el presente, con excepción de lo dispuesto en 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.----------

C.P.N. GUILLERMO M. RABAZZI
Administrador General
Ministerio Público de la Acusación

------En la ciudad de Santa Fe, Provincia de Santa Fe, a los ..... días del mes de septiembre del año 2023, entre el Sr. Luis Ángel Fernández D.N.I. N° 5.395.198, CUIT 20-05395198-9, con domicilio en San Martín 481 de la ciudad de Venado Tuerto, Provincia de Santa Fe, 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 en calle 1ro de Mayo 2417 de la ciudad de Santa Fe, Provincia de Santa Fe, por la otra y como "LOCATARIA", acuerdan la readecuación del contrato de locación del inmueble sito en calle Mitre 641 de la ciudad de Venado Tuerto, Provincia de Santa Fe, sede de la Fiscalía Regional de la 3ra. Circunscripción Judicial del Ministerio Público de la Acusación, aprobado por Resolución de Fiscalía General Nro. 00470 de fecha 29 de noviembre de 2021, de acuerdo a las siguientes cláusulas:----------

**PRIMERA:** Readecúase, por el plazo comprendido entre el 1° de mayo de 2023 y hasta el 30 de noviembre de 2023, el valor del canon mensual del contrato de locación del inmueble sito en calle Mitre 641 de la ciudad de Venado Tuerto, Provincia de Santa Fe, sede de la Fiscalía Regional de la 3ra. Circunscripción Judicial del Ministerio Público de la Acusación, Partida Inmobiliaria nro. 17-13-04-357543/0005-6, por un monto mensual de PESOS DOSCIENTOS DIECISÉIS MIL QUINIENTOS ($ 216.500,00).----------

**SEGUNDA:** Ratificar en todos sus términos la vigencia de las demás pautas convencionales estipuladas en el contrato readecuado por el presente, con excepción de lo dispuesto en la cláusula tercera respecto del valor del alquiler mensual.----------

C.P.N. GUILLERMO M. RABAZZI
Administrador General
Ministerio Público de la Acusación

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.----------

C.P.N. GUILLERMO M. RABAZZI
Administrador General
Ministerio Público de la Acusación