MPA
MINISTERIO
PÚBLICO
>ACUSACIÓN

RESOLUCIÓN Nº 450
SANTA FE, 04 NOV 2025

VISTO:

El expediente Nº FG-000185/2025 del Ministerio Público de la Acusación, mediante el cual se tramita la renovación del contrato de locación del inmueble sito en calle Raúl Alfonsín 720 de la ciudad de Helvecia, provincia de Santa Fe, donde funciona la Unidad Fiscal Helvecia 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. 207, de fecha 28 de junio de 2023;

Que, el término original de la locación previsto en la cláusula segunda del contrato mencionado, suscrito por las partes, fue establecido en veinticuatro meses, con vencimiento el 30 de junio de 2025;

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

Que, se cuenta con la anuencia de autoridades de la Fiscalía Regional de la 1ra. Circunscripción Judicial para proceder a la renovación contractual;

Que, dicha dependencia 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 124º de la Ley Nro. 12.510 de Administración, Eficiencia y Control de Estado, las que posibilitan un adecuado desarrollo de las misiones encomendadas a la Fiscalía Regional de al 1ra. Circunscripción Judicial del Ministerio Público de la Acusación;

Que, se ha constatado el cumplimiento de las obligaciones impuestas en el artículo 140º -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, la verificación de la titularidad del bien y la inspección del estado del mismo;

Que, el propietario informó en fecha 22 de mayo de 2025 una propuesta por un plazo de 24 (veinticuatro) meses, por un canon locativo mensual inicial para los primeros 12 (doce) meses de $450.000,00 (pesos cuatrocientos cincuenta mil), y de $650.000,00 (seiscientos cincuenta mil) para los restantes 12 (doce) meses;

Que, el Servicio de Catastro e Información Territorial -SCIT- en su informe valuativo del 28 de mayo de 2025, obrante bajo el Nro. 13401-1371481-6 determina que de acuerdo a los usos y costumbres del mercado inmobiliario local, para este tipo de inmueble el valor de locación se estipula en $466.963,83;

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, durante el período comprendido entre el 1° de julio de 2023 y el 30 de junio de 2025 el contrato de locación del inmueble se mantuvo en la suma fija de $100.000 mensuales, sin mecanismos de actualización. En ese lapso la inflación acumulada alcanzó el 417,93%, lo cual implicó una pérdida significativa del valor real del canon;

Que, al analizar la propuesta de renovación elevada por el Susana Mabel Díaz, consistente en fijar para el primer año un canon de $450.000,00 mensuales y para el segundo año uno de $650.000,00 -ambos a valores fijos-, se observa que el monto correspondiente al primer tramo se encuentra en línea con las referencias objetivas de mercado. En efecto, dicho importe se ubica por debajo del valor de Catastro, y también por debajo del nivel que hubiera supuesto una recomposición plena por inflación, estimado en torno a los $517.900. Por ello, el importe de $450.000,00 se considera razonable para iniciar la nueva etapa contractual;

Que, respecto del segundo año, el canon propuesto de $650.000,00 representa un incremento que lo posiciona por encima del valor de Catastro, pero debe valorarse en función del escenario proyectado de inflación. Según el Relevamiento de Expectativas de Mercado (REM) del Banco Central, la inflación prevista para septiembre de 2025 a agosto de 2026 se ubica en 20,9% anual. En tal contexto, la fijación de un canon de $650.000,00 como suma invariable durante los últimos doce meses asegura estabilidad contractual y permite consolidar el valor del alquiler dentro de un rango que, proyectado en términos reales, mantiene razonabilidad frente a la evolución de los precios;

Que, se resuelve aceptar la propuesta del locador en sus términos: establecer un canon fijo de $450.000,00 durante el primer año de renovación y de $650.000,00 durante el segundo año. De esta manera, el contrato quedará definido en valores que reflejan tanto la recomposición necesaria tras la finalización del período anterior como la previsión de sostenibilidad en función de la inflación proyectada por el REM;

Que, se cuenta con informe del estado del inmueble realizado por el Arquitecto de este Ministerio, donde da cuenta que las condiciones edilicias generales son buenas para continuar con su locación;

Que, se ha cumplimentado con lo requerido por la Subsecretaría de Contrataciones y Gestión de Bienes, respecto de la inspección del estado del inmueble y la acreditación de que el impuesto inmobiliario se encuentra al día;

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, se cuenta con crédito suficiente en la partida específica para atender el gasto, el cual se ha comprometido preventivamente por el monto a devengarse en el presente ejercicio;

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°: Apruébase la renovación del contrato de alquiler de locación del inmueble sito en calle Raúl Alfonsín 720 de la ciudad de Helvecia, provincia de Santa Fe, donde funciona la Unidad Fiscal Helvecia del Ministerio Público de la Acusación, aprobado por Resolución de la Fiscalía General del Ministerio Público de la Acusación Nro. 207/2023, de fecha 28 de junio de 2023; y el modelo de contrato de renovación que, como Anexo, forma parte de la presente, desde el 1° de Julio de 2025 y por un plazo de 24 (veinticuatro) meses, por la suma total de $13.200.000,00 (PESOS TRECE MILLONES DOSCIENTOS MIL), importe este que se hará efectivo con un alquiler mensual de $450.000,00 (PESOS CUATROCIENTOS CINCUENTA MIL) por los primeros doce meses, y de $650.000,00 (PESOS SEISCIENTOS CINCUENTA MIL) por los últimos doce meses.

ARTÍCULO 2°: Impútese el gasto en el carácter 1- Administración Central, Jurisdicción 14 – Ministerio Público, 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 Público de la Acusación y archívese.

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

RESOLUCIÓN N° 450

ANEXO

------En la ciudad de Santa Fe, provincia de Santa Fe, a los ..... días del mes de ..... de 2025, entre la Sra. Susana Mabel Díaz, D.N.I. N.° 10.560.672, con domicilio en calle San Lorenzo N.° 1671 de la ciudad de Santa Fe, provincia homónima, por una parte y como "LA LOCADORA"; y el Ministerio Público de la Acusación, representado en este acto por el Administrador General CPN Guillermo Manuel Rabazzi, D.N.I. 20.725.341, por la otra y como "LOCATARIA", acuerdan la renovación del contrato de locación del inmueble sito en calle Raúl Alfonsín 720 de la ciudad de Helvecia, provincia de Santa Fe, donde funciona la Unidad Fiscal Helvecia del Ministerio Público de la Acusación, aprobado por Resolución de la Fiscalía General del Ministerio Público de la Acusación Nro. 207/2023, de fecha 17 de septiembre de 2021; y readecuado por Resolución Nro. 249/2023, de fecha 28 de Junio de 2023, de acuerdo a las siguientes cláusulas:----------

PRIMERA: Renovar por veinticuatro meses, a partir del 1° de Junio de 2025 y hasta el 31 de Mayo de 2027, el contrato de locación suscrito entre las partes, respecto del inmueble sito en calle Raúl Alfonsín 720 de la ciudad de Helvecia, provincia de Santa Fe, Partida Inmobiliaria N° 05-01-00-021952/0016-4, ocupada actualmente como sede de la Unidad Fiscal Helvecia del Ministerio Público de la Acusación, por un canon locativo mensual inicial de $450.000,00 (pesos cuatrocientos cincuenta mil), por los primeros doce meses, y de $650.000,00 (seiscientos cincuenta mil) por los últimos doce meses.----------

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.----------