MPA
MINISTERIO
PÚBLICO DE LA
>ACUSACIÓN

RESOLUCIÓN FG N° 294
SANTA FE, 09 SEP 2026

VISTO:

El expediente N° FG-001260/2025 del Ministerio Público de la Acusación, mediante el cual se tramita la renovación del contrato de locación del inmueble sito en calle Rivadavia 2037 de la ciudad de Vera, provincia de Santa Fe, donde funciona la sede de la Unidad Fiscal Vera, perteneciente a la Fiscalía Regional de la 4ta. Circunscripción del Ministerio Público de la Acusación; y,

CONSIDERANDO:

Que, el término original de la locación previsto en la cláusula segunda del contrato N.° 11814, suscrito por las partes, aprobado por Resolución N° 124/11 del Ministerio de Justicia y Derechos Humanos, fue establecido en treinta y seis meses, con vencimiento el 31 de enero de 2015;

Que, el contrato referenciado precedentemente fue renovado por Resolución de la Fiscalía General N.° 8/2015, atento que la cláusula segunda prevé que el mismo podrá ser renovado o prorrogado previo acuerdo de partes;

Que, por Resolución FG N.° 6/2016, se aprobó la ampliación del citado contrato, incorporando al mismo la planta alta;

Que, esta ultima locación mencionada ha sido renovada por Resoluciones de la Fiscalía General del Ministerio Publico de la Acusación Nros. 67/18, 46/20, 112/21 y 171/24, cuyo vencimiento operó el 31 de enero del corriente año;

Que, se cuenta con la anuencia de la Secretaria de Gestión Administrativa y Procesal de la Unidad Fiscal Vera, perteneciente a la 4ta. Circunscripción, Dra. Dana B. Perez 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 140° de la Ley Nro. 12.510 de Administración, Eficiencia y Control de Estado, las que posibilitan un adecuado desarrollo de las misiones de la Unidad Fiscal Vera correspondiente a la Fiscalía Regional de la 4ta. Circunscripción del Ministerio Público de la Acusación;

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, la verificación de la titularidad del bien y la inspección del estado del mismo;

Que, la señora Claudia Ana Tunkiewicz, quien actúa por sí y en nombre y representación del Sr. Marcelo Alejandro Centis, informó en fecha 12 de Enero de 2026 una propuesta por un plazo de 36 (treinta y seis) meses, por un canon locativo mensual inicial pretendido de $3.500.000,00 (pesos tres millones quinientos mil) con actualizaciones trimestrales por ICL;

Que, el Servicio de Catastro e Información Territorial -SCIT- en su informe valuativo del 12 de Febrero de 2026, obrante bajo el Nro. 13401-1381178-4 determina que de acuerdo a las características constructivas, sus antigüedades, valores básicos y ubicación dentro del Municipio, el valor de tasación del inmueble es de $515.522.920,56 y que el valor de la locación se estipula en el 0,66% de dicho valor, lo que se traduce un alquiler mensual de $3.093.137,52 (pesos tres millones noventa y tres mil ciento treinta y siete con 52/100);

Que, la locación del inmueble destinado a la Unidad Fiscal Vera fue celebrada con inicio el 1° de febrero de 2024, con una duración pactada de dos (2) años, operando su vencimiento el 31 de enero de 2026, encontrándose a la fecha formalmente vencido. El canon locativo inicial fue fijado en la suma de $ 700.000,00 (pesos setecientos mil) previendo actualizaciones trimestrales por Índice de Contratos de Locación durante la vigencia del contrato. Como consecuencia de dichas actualizaciones, el último canon vigente, correspondiente al mes de enero de 2026, ascendió a la suma de $ 2.437.515,38 (pesos dos millones cuatrocientos treinta y siete mil quinientos quince con 38/100);

Que, en instancia de renovación contractual, la parte locadora formuló inicialmente una propuesta por un canon mensual de $ 3.500.000, con un plazo contractual de tres (3) años a partir del 1° de febrero de 2026, y con actualizaciones trimestrales de acuerdo al Índice de Contratos de Locación y, simultáneamente, la ampliación del objeto contractual mediante la incorporación de una unidad de cochera al servicio de la Unidad Fiscal. Dicha propuesta excedía en un 13,15% el valor locativo informado por el órgano Servicio de Castatro e Información Territorial, que en su intervención de rigor informó un valor teórico de mercado de $3.093.137,52;

Que, ante ello, en virtud de lo dispuesto por el Artículo 133° de la Ley N° 12.510 y su Decreto Reglamentario N° 1.104/2016, se solicitó a la parte locadora una mejora en las condiciones económicas propuestas. Como resultado de dichas gestiones, se obtuvo una mejora sustancial que consistió en la reducción del canon a $3.300.000. Cabe remarcar que el monto finalmente propuesto de $ 3.300.000,00 se ubica un 6,68% por encima del valor de tasación informado por Catastro, lo cual resulta razonable en atención a lo expuesto precedentemente respecto del valor de mercado del inmueble;

Que, la conveniencia de renovar dicho inmueble además se fundamenta en que el traslado de la fiscalía a otro inmueble implicaría una inversión muy elevada debido a que incluiría la instalación de la red de datos y energía para cada puesto de trabajo, atento a que la Dirección de Sistema de Información e Infraestructura Tecnológica recabó un pre-presupuesto de una firma local, donde se detalla que el valor de un puesto de trabajo de red (3 bocas de datos CAT6 y 4 tomas eléctricos estabilizados) asciende a la suma de u$s 980,00 (dólares estadounidenses novecientos ochenta);

Que, a dichos gastos hay que sumarle desinstalación y reinstalación de racks con todos los accesorios necesarios para el tendido de los puestos hasta los escritorios; servidores para el cluster de servidores necesarios para generar el entorno de la infraestructura de servidores virtuales para los clientes delgados; un storage con capacidad suficiente de almacenamiento de información; uno o más tableros eléctricos, con protecciones térmicas y disyuntores; UPS central para la protección de toda la línea de alimentación eléctrica; entre otros requerimientos específicos según la disposición del inmueble; todo lo cual elevaría ampliamente el costo antes mencionados;

Que, todas las inversiones mencionadas anteriormente ya fueron realizadas en el inmueble objeto de estas actuaciones, donde actualmente funcionan dependencias de la Unidad Fiscal Vera, perteneciente a la Fiscalía Regional de la 4ta. Circunscripción. Además, hay que destacar que dicho inmueble cumple con las condiciones funcionales que se necesitan para el desempeño de dichas dependencias;

Que, a lo anterior 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 la sede principal de este Ministerio;

Que, en virtud de los elementos expuestos puede concluirse que la propuesta de renovación resulta objetivamente razonable y compatible con los parámetros de relevancia, sin que surjan objeciones técnicas que impidan su convalidación;

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 correctas para continuar con su locación por parte de la Unidad Fiscal Vera;

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:

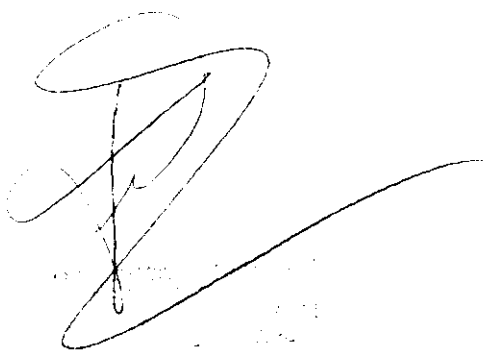
LA FISCAL GENERAL

RESUELVE:

ARTÍCULO 1°: Apruébase la renovación del contrato de locación del inmueble sito en calle Rivadavia 2037 de la ciudad de Vera, provincia de Santa Fe, donde funciona la sede de la Unidad Fiscal Vera, perteneciente a la Fiscalía Regional de la 4ta. Circunscripción del Ministerio Público de la Acusación, y el modelo de contrato de renovación que, como Anexo, forma parte de la presente, desde el 1° de Febrero de 2026 y por un plazo de 36 (treinta y seis) meses, por un canon locativo mensual inicial de $3.300.000,00 (pesos tres millones trescientos mil), 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.

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.



MPA
MINISTERIO
PÚBLICO DE LA
>ACUSACIÓN

RESOLUCIÓN FG N° 294

ANEXO

------En la ciudad de Santa Fe, a los ..... días del mes de ..... de 2026, en la sede de la Fiscalía General del Ministerio Público de la Acusación, calle 1ro. de mayo 2417 de la ciudad de Santa Fe, entre el Sr. Claudia Ana Tunkiewicz, D.N.I. N° 05.391.555, con domicilio en Rivadavia 2037 de la ciudad de Vera, por sí y en nombre y representación del Sr. Marcelo Alejandro Centis, D.N.I N° 20.148.652, con domicilio en Calle 13 830 de la ciudad de Avellaneda por una parte y como "LOCADOR"; 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 "LOCATARIO", acuerdan la renovación del contrato de locación del inmueble sito en calle Rivadavia N.° 2037 de la ciudad de Vera, de acuerdo a las siguientes cláusulas: ----------

PRIMERA: Las partes acuerdan la ampliación de la superficie locada por Contrato de Locación N° 011814, aprobado por Resolución N° 124/11 del Ministerio de Justicia y Derechos Humanos, renovado por Resolución FG N° 8/2015, ampliado por Resolución FG N° 6/2016 y renovado sucesivamente en esos términos por Resoluciones FG Nros. 67/2018, 46/2020, 112/2021 y 171/2024; adicionando a partir del 1° de febrero de 2026 un garaje ubicado en la planta baja del mismo inmueble sito en calle Rivadavia N° 2037 de la ciudad de Vera.----------

SEGUNDA: Se establece el plazo de la presente renovación en treinta y seis (36) meses, con vigencia desde el 1° de febrero de 2026 y hasta el 31 de enero de 2029, pudiendo ser renovado o prorrogado de común acuerdo entre las partes. El canon locativo mensual inicial por el inmueble con su superficie ampliada se fija en la suma de PESOS TRES MILLONES TRESCIENTOS MIL ($ 3.300.000,00), con ajustes trimestrales en función de la variación del Índice de Contratos de Locación (ICL) estipulado por el Banco Central de la República Argentina o el que en el futuro lo reemplace.----------

TERCERA: Las partes ratifican en todos sus términos la vigencia de las pautas convencionales estipuladas en el contrato citado en la cláusula primera del presente, con excepción de sus cláusulas primera, segunda y tercera respecto del objeto, plazo de renovación y canon mensual, respectivamente, las cuales quedan adecuadas a lo estipulado en las cláusulas primera y segunda del presente. ----------

— 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