MPA
MINISTERIO
PÚBLICO DE LA
>ACUSACIÓN

RESOLUCIÓN N° 229
Santa Fe, 11 JUN 2025

VISTO:

El expediente N° FG-000074/2025 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 y Nro. 187/2024, cuyo vencimiento operó el día 04 de marzo del año 2025;

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

Que, la locadora informó la propuesta de renovación del contrato de alquiler, por un plazo de 36 (treinta y seis) meses y un canon locativo mensual inicial pretendido de $11.772.700,00 (pesos once millones setecientos setenta y dos mil setecientos) para los primeros 6 (seis) meses con un reajuste semestral por Índice de Precios al Consumidor – IPC, por un plazo de 36 (treinta y seis) meses;

Que, el Servicio de Catastro e Información Territorial -SCIT- en su informe valuativo, obrante bajo el Nro. 13401-1367809-7, estima que el alquiler mensual del inmueble sito en calle Virasoro 1192 de la ciudad de Rosario, es de $7.700.000,00 (pesos siete millones setecientos mil);

Que, resulta excesivo el monto pretendido en la propuesta formulada en fecha 31/01/2025, se le solicita a la locadora del inmueble una mejora en su oferta económica, se recibe nueva propuesta por el monto de $10.500.000,00 (pesos diez millones quinientos mil) con actualizaciones semestral conforme al I.P.C. por el plazo de 36 (treinta y seis) meses;

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 valor inicial es inferior al último pactado y superior a lo estimado por el organismo fiscal de tasación.

Que, consta informe del Administrador General del Ministerio Público de la Acusación donde analiza que se han realizado consultas a distintas inmobiliarias de la zona del edificio del Centro Justicia Penal sin que se hayan ofrecido inmuebles de las características al que actualmente se alquila y que se ha realizado una licitación privada para alquilar un

inmueble en la misma zona para que las oficinas de la Justicia Penal Juvenil, competencia que deberá ser asumida a partir del 21 de junio del corriente año por el MPA conforme a la Ley N.° 14.228 y en dicha licitación solamente hubo una oferta, por un inmueble de menores dimensiones al que se pretende renovar lo que evidencia la falta de inmuebles aptos en la zona;

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$D 1000 (DÓLARES ESTADOUNIDENSES UN MIL), y siendo que actualmente el inmueble referenciado cuenta con 60 (sesenta) puestos de trabajo resulta un costo total de U$D 60.000.- (DÓLARES ESTADOUNIDENSES SESENTA MIL), 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, este edificio, el cual es alquilado desde el año 2020, al encontrarse frente al Centro de Justicia Penal, cuenta con un cableado directo al DataCenter del MPA (que fuera comprado por este MPA) que se encuentra en aquel Centro Justicia Penal, está conectado el 100% por fibra óptica, lo que facilita y economiza el funcionamiento informático de sus oficinas, requisito fundamental para el funcionamiento del sistema HEIMDALL en el cual se desarrollan todas las actividades jurisdiccionales;

Que, se debe considerar la seguridad de los funcionarios y empleados que cumplen funciones en estas oficinas, que se encuentra frente al CJP donde diariamente deben concurrir a las audiencias y trámites, que estando a más distancias no se podría garantizar;

Que, por cuestiones que son de público conocimiento, oportunamente se realizaron tareas de blindados de los vidrios principales del edificio, como la compra de portones scaner para dar mayor seguridad al personal que cumple funciones y el público, inversión que de mudarse a otro lugar debería tener que repetirse;

Que, se ha cumplimentado con lo requerido por la Subsecretaría de Contrataciones y Gestión de Bienes, a fs. 46;

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:

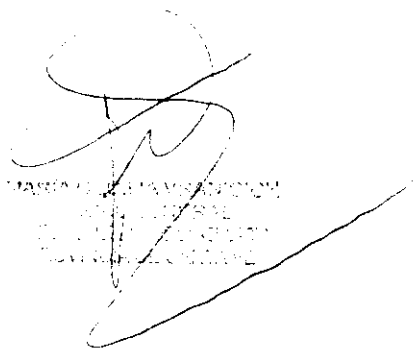
LA FISCAL GENERAL

RESUELVE:

ARTÍCULO 1°: Apruébase la renovación del contrato de alquiler de locación del inmueble sito en calle 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 y N.° 187/24, donde funcionan dependencias de la Fiscalía General y 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 2025 y por un plazo de treinta y seis (36) meses, por un canon locativo inicial de PESOS DIEZ MILLONES QUINIENTOS MIL ($ 10.500.000,00) por los primeros 6 meses, con ajuste semestral conforme al Índice de Precios al Consumidor (IPC) del Instituto Nacional de Estadísticas y Censos o el que en el futuro lo reemplace.

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 Público de la Acusación y archívese.



RESOLUCIÓN N° 229

ANEXO

----- 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, y N.° 187, de fecha 27 de junio de 2024, de acuerdo a las siguientes cláusulas: ----------

PRIMERA: Renovar de manera automática por treinta y seis meses, a partir del 05 de marzo de 2025 y hasta el 04 de marzo de 2028, 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 DIEZ MILLONES QUINIENTOS MIL ($ 10.500.000,00) por los primeros 6 meses, con ajuste semestral conforme al Índice de Precios al Consumidor (IPC) del Instituto Nacional de Estadísticas y Censos o el que en el futuro lo reemplace. ----------

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. ----------

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