MPA
MINISTERIO
PÚBLICO DE LA
>ACUSACIÓN

RESOLUCIÓN FG N° 306
SANTA FE, 10 SEP 2026

VISTO:

El expediente N° FG-000063/2026 del Ministerio Público de la Acusación, mediante el cual se tramita la renovación del contrato de locación del inmueble sito en calle Moreno 1987 de la ciudad de Esperanza, provincia de Santa Fe, donde funciona la sede de la Unidad Fiscal Esperanza, perteneciente a la Fiscalía Regional de la 1ra. Circunscripción Judicial del Ministerio Público de la Acusación; y,

CONSIDERANDO:

Que, el término original de la locación previsto en la cláusula segunda del contrato suscrito por las partes, aprobado por Resolución N° 86/2014 del Sr. Fiscal General del Ministerio Público de la Acusación, fue establecido en treinta y seis meses, con vencimiento el 31 de Marzo de 2017;

Que, atento que la cláusula segunda prevé que contrato referenciado precedentemente podrá ser renovado o prorrogado previo acuerdo de partes, el mismo fue renovado por Resoluciones de la Fiscalía General del Ministerio Publico de la Acusación Nros. 107/2017, 97/2020 y 195/2023, cuyo vencimiento operó el 31 de Marzo del corriente año;

Que, se cuenta con la anuencia del Señor Subsecretario Regional de la 1ra. Circunscripción Judicial, Dr. Santiago Lemos 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, en atención, además, a las condiciones funcionales del inmueble locado, su amplitud, características edilicias, ubicación e istalaciones eléctricas, de transmisión de datos y de comunicaciones existentes, las que posibilitan un adecuado desarrollo de las misiones de la Unidad Fiscal Esperanza correspondiente a la Fiscalía Regional de la 1ra. Circunscripción Judicial 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, comunicada que fuera la intención de este Ministerio de renovar el contrato de referencia, las Señoras Susana Lía Trod y María Elena Trod, informaron una propuesta por un plazo de 24 (veinticuatro) meses, por un canon locativo mensual inicial pretendido de $5.200.000,00 (pesos cinco millones doscientos mil) con actualizaciones trimestrales por IPC;

Que, el Servicio de Catastro e Información Territorial -SCIT- en su informe valuativo del 27 de Febrero de 2026, obrante bajo el Nro. 13401-1381725-0 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 $722.688.934,03 y que el valor de la locación se estipula en el 0,60% de dicho valor, lo que se traduce un alquiler mensual de $4.336.133,00 (pesos cuatro millones trescientos treinta y seis mil ciento treinta y tres);

Que, el último período contractual tuvo inicio el 1° de abril de 2023, con una duración pactada de 3 (tres) años, operando su vencimiento el 31 de marzo de 2026, encontrándose a la fecha formalmente vencido. El canon locativo inicial fue fijado en la suma de $ 350.000,00 (pesos trescientos cincuenta mil), previéndose actualizaciones semestrales por indice ICL. Como consecuencia de dichas actualizaciones, el último canon vigente, correspondiente al mes de marzo de 2026, ascendió a la suma de $ 2.668.269,00 (pesos dos millones seiscientos sesenta y ocho mil doscientos sesenta y nueve), lo que representa un incremento nominal total del 662,36%;

Que, al cotejar este resultado con la evolución de la inflación general del mismo período, medida a través de la variación acumulada del Índice de Precios al Consumidor (IPC) del INDEC, se registra un incremento del nivel de precios del 694,30%. Al observar los números, el alquiler ha quedado por debajo de la inflación;

Que, la propuesta de renovación de la parte locadora excedía en un 19,92% el valor locativo informado por el órgano tasador, por lo que, 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. Dicho requerimiento derivó en una reformulación del canon inicial a la suma de $4.336.133,00 (pesos cuatro millones trescientos treinta y seis mil ciento treinta y tres) mensuales, manteniéndose el plazo contractual y manteniendo el esquema de actualizaciones al índice IPC;

Que, cabe destacar especialmente que luego de esta mejora en su pretensión original, el canon ofrecido ha quedado en un todo coincidente —sin diferencia alguna— con el valor locativo razonable de $4.336.133,00 informado por el Servicio de Catastro e Información Territorial, Órgano Tasador oficial;

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 Esperanza, perteneciente a la Fiscalía Regional de la 1ra. Circunscripción Judicial. 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 en cuestión;

Que, en virtud del informe de la Dirección General de Administración de este Ministerio -obrante a fs. 40-, puede concluirse que la propuesta de renovación resulta objetivamente razonable y compatible con los parámetros de relevancia, sin que surjan objeciones suficientes para impedir su convalidación;

Que, se cuenta con informe del estado del inmueble realizado por el Arquitecto de este Ministerio, el que da cuenta que el inmueble requiere intervención integral;

Que, comunicada que fueren las propietarias, las mismas se comprometen a realizar las reparaciones necesarias para garantizar la buena conservación del inmueble;

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 Moreno 1987 de la ciudad de Esperanza, provincia de Santa Fe, donde funciona la sede de la Unidad Fiscal Esperanza, perteneciente a la Fiscalía Regional de la 1ra. 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 1° de Abril de 2026 y por un plazo de 24 (veinticuatro) meses, por un canon locativo mensual inicial de $4.336.133,00 (pesos cuatro millones trescientos treinta y seis mil ciento treinta y tres), con ajuste trimestral conforme al Índice de Precios al Consumidor (IPC) del Instituto Nacional De Estadísticas y Censos 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.

MARIA CECILIA VRANICICH
FISCAL GENERAL
MINISTERIO PUBLICO DE LA ACUSACION
PROVINCIA DE SANTA FE

RESOLUCIÓN FG N° 306

ANEXO

— En la ciudad de Santa Fe, Provincia homónima, a los ..... días de ..... de 2026, entre las señoras Susana Lía Trod, DNI 21.412.574, con domicilio en calle Saavedra 2861 de la ciudad de Santa Fe y María Elena Trod, DNI 26.450.223, con domicilio en San Martín 1658 de la ciudad de Esperanza, por una parte y como "LOCADORA", y el Ministerio Público de la Acusación, representado por el Administrador General CPN Guillermo Manuel Rabazzi, D.N.I. 20.725.341, con domicilio en calle 1ro. de Mayo 2417 de la ciudad de Santa Fe, por la otra y como "LOCATARIA", acuerdan la renovación del contrato de locación del inmueble sito en calle Moreno 1987 de la ciudad de Esperanza, Provincia de Santa Fe, sede de la Unidad Fiscal Esperanza, dependiente de la Fiscalía Regional de la 1era. Circunscripción Judicial del Ministerio Público de la Acusación, aprobado por Resolución del Fiscal General N.° 86/2014 de fecha 31 de marzo de 2014 y renovado por renovado por Resoluciones de la Fiscalía General del Ministerio Publico de la Acusación Nros. 107/2017, 97/2020 y 195/2023, de acuerdo a las siguientes cláusulas:----------

PRIMERA: Renuévase, por veinticuatro (24) meses, a partir del 1° de abril de 2026 y hasta el 31 de marzo de 2028, el contrato de locación de locación del inmueble sito en calle Moreno 1987 de la ciudad de Esperanza, Provincia de Santa Fe, sede de la Unidad Fiscal Esperanza, dependiente de la Fiscalía Regional de la 1era. Circunscripción Judicial del Ministerio Público de la Acusación, Partida Inmobiliaria 09-16-00-576650/0000-5, por un monto de $4.336.133,00 (pesos cuatro millones trescientos treinta y seis mil ciento treinta y tres), con ajuste trimestral conforme al Índice de Precios al Consumidor (IPC) del Instituto Nacional De Estadísticas y Censos o la que en el futuro la 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 lo relativo al plazo de duración, y 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