MPA
MINISTERIO
PÚBLICO DE LA
>ACUSACIÓN

RESOLUCIÓN N° 185

SANTA FE, 15 MAY 2025

VISTO:

El Expediente N° FG-000109/2025 del MINISTERIO PÚBLICO DE LA ACUSACIÓN, por el cual se tramita la locación de inmueble en la ciudad de Rafaela, para la implementación del Nuevo Sistema Penal Juvenil; y,

CONSIDERANDO:

Que, la solicitud para propiciar la locación de un nuevo inmueble fue requerida por el Fiscal Regional N.° 5, Carlos Vottero, atento la puesta en funcionamiento del Nuevo Sistema Penal Juvenil de conformidad con la Ley N° 14.228, y la necesidad de ampliación de los espacios físicos de las oficinas, en virtud del traspaso de los operadores del sistema al Ministerio Público de la Acusación;

Que, para ello se ha convocado a la Licitación Pública N° 05/2025, habiéndose cursado invitación a distintos proveedores, siendo además, publicada en la página Web del Ministerio y por el término de 1 (un) día en el Boletín Oficial y 2 (dos) días en 1 (un) diario local de la ciudad de Rafaela;

Que, el Pliego de Bases y Condiciones Particulares de la Licitación fue debidamente aprobado por Resolución de la Fiscal General Nro. 31 de fecha 21 de febrero de 2025;

Que, se ha recibido 1 (una) oferta, según obra en Acta de Apertura, presentada por Goodinv S.A..;

Que, habiéndose analizado el cumplimiento de los requisitos formales de la documentación presentada, la misma resulta admisible;

Que, la comisión evaluadora, integrada por el Administrador General Guillermo Rabazzi, el arquitecto Matías Galvan y el Fiscal Regional N.° 5 Carlos M. Vottero, luego de analizar la documentación presentada por el único oferente, propone la adjudicación a favor de Goodinv S.A., para la locación del inmueble sito en calle Ituzaingo N.° 56 de la ciudad de Rafaela, por un plazo de 24 (veinticuatro) meses, por la suma mensual de $2.600.000,00 (pesos dos millones seiscientos mil) por los primeros 3 (tres) meses, con actualizaciones trimestrales de acuerdo al Índice de Precios del Consumidor (IPC), elaborado por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos -INDEC-, puesto que cumple con todos los requisitos formales y técnicos solicitados. Respecto del estado del inmueble, se destaca que las condiciones edilicias generales son buenas, con piso de hormigón alisado que se encuentra nivelado y en buenas condiciones. Con relación a las

condiciones de muro, la situación general es correcta, a salvedad de la parte norte de los muros medianeros, próximos a la fachada, presentando patologías de humedad, no obstante, se cuenta con el compromiso por parte de los propietarios de realizar las reparaciones pertinentes. En lo referente a la iluminación, provisión de aguas y demás servicios básicos, se encuentra todo operativo; y el cielorraso de placas desmontable está en buen estado. Por todo lo anterior, se considera que se adecua a los requerimientos edilicios para la incorporación de personal y elaboración de futuros tabicamientos y puestos de trabajo para el funcionamiento del Nuevo Sistema Penal Juvenil. El inmueble se ubica dentro del radio de distancia solicitado de la Oficina de Gestión Judicial sita en calle Alvear 236 de la ciudad de Rafaela, y cuenta con la cantidad de m^2 necesarios;

Que, respecto del inmueble ofrecido por Goodinv S.A., 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, como así también de la titularidad del mismo, informado por el del Registro General respecto de la subsistencia de mencionada titularidad del inmueble;

Que, se solicitó a la Subsecretaría de Contrataciones y Gestión de Bienes del Ministerio de Economía, informe sobre la existencia de inmuebles disponibles registrados -en virtud de las disposiciones de los artículos 9° a 11° del Decreto del Poder Ejecutivo Nro. 914/18-, informando que de la búsqueda realizada en el Sistema de Inmuebles Provinciales, bajo el trámite SIEI N° 3665, no se identificó ningún bien de propiedad provincial disponible en la ciudad de Santa Fe que se ajuste a lo solicitado;

Que, la Dirección de Valuación y Tasación del Servicio de Catastro e Información Territorial -SCIT-, por expediente N° 13401-1369136-4, informa que el valor de tasación del inmueble ofrecido en locación, por sus antecedentes, las características constructivas, sus antigüedades, valores básicos y su ubicación dentro del Municipio, es de $ 385.952.720,44 (pesos trescientos ochenta y cinco millones novecientos cincuenta y dos mil setecientos veinte con 44/100); indicando además que, de acuerdo a los usos y costumbres del mercado inmobiliario local, el canon de locación para este tipo de inmuebles se estipula en el 0,60% de dichos valores de tasación. Atento lo anterior, se solicitó a los propietarios la posibilidad de efectuar una mejora en el precio ofertado en virtud de las facultades conferidas por el Artículo 133° de la Ley N.° 12.510, a lo que a fs. 155 la firma responde manteniendo la pretensión inicial, considerándose que la propuesta se ajusta;

Que, se ha pronunciado con la emisión de su respectivo informe la Dirección de Legal y Técnica del Ministerio Público de la Acusación;

Que, se cuenta con crédito suficiente en la partida específica para

atender la totalidad del gasto, por lo que se ha confeccionado el compromiso preventivo de rigor;

Que, en consecuencia, corresponde aprobar el contrato a suscribirse 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 Licitación Pública N° 05/2025 y adjudícase el contrato de alquiler del inmueble sito em calle Ituzaingo N° 56 de la ciudad de Rafaela, provincia de Santa Fe, destinado a la ocupación por parte del Nuevo Sistema Penal Juvenil a Goodinv S.A. CUIT 30-70198391-9, según el contrato de alquiler de inmueble que como Anexo forma parte de la presente, por un plazo de 24 (veinticuatro) meses, por la suma mensual de $2.600.000,00 (pesos dos millones seiscientos mil) por los primeros 3 (tres) meses, con actualizaciones trimestrales de acuerdo al Índice de Precios del Consumidor (IPC), elaborado por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos -INDEC-, con opción a prórroga por un período de tiempo igual, previo acuerdo de partes.

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.

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

RESOLUCIÓN N.° 185

ANEXO

------En la ciudad de Santa Fe, Provincia de Santa Fe, a los ..... días del mes de ..... del año 2025, entre la Sra. María Eugenia Borella, D.N.I. 17.850.737, en calidad de presidenta del Directorio de "Goodinv S.A.", CUIT 30-70198391-9, con domicilio en calle San Lorenzo 896 de la ciudad de Rafaela, provincia de Santa Fe, por una parte y como **"LA 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, por la otra y como **"EL MINISTERIO"**, acuerdan celebrar el presente contrato de alquiler de inmueble, de acuerdo a las siguientes cláusulas: ----------

PRIMERA: **"LA LOCADORA"** da en locación a **"EL MINISTERIO"** un inmueble ubicado en calle Ituzaingo N.° 56 de la ciudad de Rafaela, inscripto al Tomo N.° 422 I, Folio 3922, N° 127549, Departamento Castellanos del Registro General de la Propiedad, Partida Inmobiliaria N° 08-24-04-053795/0000-3. **EL MINISTERIO"** recibe el inmueble, libre de ocupantes y en buenas condiciones de conservación y de plena conformidad, comprometiéndose a restituirlo en las mismas condiciones en que lo recibe. ----------

SEGUNDA: El plazo de vigencia del presente contrato se fija en 24 (veinticuatro) meses a partir de la efectiva firma del mismo, debiendo concluir la locación entregando las llaves del inmueble a **"LA LOCADORA"**, libre de ocupantes y cosas. Si así no se hiciere, **"LA LOCADORA"** podrá pedir el inmediato desalojo del mismo, con más los daños y perjuicios provenientes dela ocupación ilegítima, desde el momento del vencimiento del contrato hasta el momento de la entrega definitiva del mismo. El contrato podrá ser renovado por un período igual de tiempo, previo acuerdo de partes. ----------

TERCERA: **"EL MINISTERIO"** se obliga a abonar a **"LA LOCADORA"** y ésta lo acepta de conformidad por todo el término locativo -24 meses- la suma mensual de $2.600.000,00 (pesos dos millones seiscientos mil) por los primeros 3 (tres) meses, con actualizaciones trimestrales de acuerdo al Índice de Precios del Consumidor (IPC), elaborado por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos -INDEC-. El alquiler se abonará por mes vencido, dentro de los veinte días de finalizado el período mensual correspondiente, con la factura respectiva, previa certificación del servicio prestado por parte de un funcionario de la 5ta. Circunscripción Judicial. ----------

CUARTA: El inmueble será destinado al funcionamiento de las oficinas del Nuevo Sistema Penal Juvenil en la ciudad de Rafaela del Ministerio Público de la Acusación, no pudiendo **"EL MINISTERIO"** subarrendar ni ceder en locación, ni transferir el presente contrato, sin previa autorización de **"LA LOCADORA"**. ----------

QUINTA: Será a cargo de **"EL MINISTERIO"** el pago del servicio eléctrico, gas y agua, obligándose a abonar el consumo y cualquier otro gasto atinente a su prestación. Las contribuciones de mejoras, impuestos, tasas o gravámenes de cualquier naturaleza existente o futura que incidan sobre el inmueble, serán por cuenta de **"LA LOCADORA"**. ---

SEXTA: **"EL MINISTERIO"** no podrá introducir ningún tipo de mejoras sin previo aviso y sin la autorización expresa otorgada por **"LA LOCADORA"**. Si contraviniere esta disposición, **"LA LOCADORA"** podría dejar sin compensación alguna de las mismas y a beneficio del inmueble la mejora o disponer su reparación, sin intimación alguna, por cuenta y orden y a cargo de **"EL MINISTERIO"** que responderán también por daños y perjuicios. ----------

SÉPTIMA: **"LA LOCADORA"** será responsable por los inconvenientes o desperfectos en el funcionamiento de las instalaciones que se produzcan por vicios ocultos de la construcción o por el desgaste ocasionado por el normal transcurso del tiempo, haciéndose cargo de la reparación de los mismos durante el plazo de la locación. ----------

OCTAVA: **"EL MINISTERIO"** se reserva el derecho de rescindir el contrato antes del plazo pactado, en tal caso deberá comunicarlo a **"LA LOCADORA"** con una antelación mínima de sesenta (60) días corridos, esta rescisión no generará derecho a indemnización alguna a favor de **"LA LOCADORA"**. ----------

NOVENA: El inmueble locado se entrega en perfectas condiciones de habitabilidad e higiene que **"EL MINISTERIO"** previa verificación y constatación declara conocer y aceptar, con todas las instalaciones, aberturas, techos, pisos y sanitarios en buen estado y en funcionamiento, debiendo devolverlo a la terminación del plazo de la locación en el mismo estado en que lo recibe, salvo el normal desgaste producido por el buen uso. ----------

DÉCIMA: Las partes constituyen domicilio para todos los efectos legales en los mencionados al comienzo, y se someten a la jurisdicción de los Tribunales Ordinarios de la Ciudad de Santa Fe, con renuncia expresa a todo otro fuero y/o jurisdicción que pudiera corresponderles. ----------

DÉCIMA PRIMERA: **"LA LOCADORA"** se hará cargo del cincuenta por ciento (50%) del sellado provincial de este contrato, aclarando **"EL MINISTERIO"** que se encuentra exento de tributar el cincuenta por ciento (50%) restante, de acuerdo a lo dispuesto por el Código Fiscal de la Provincia de Santa Fe. ----------

DÉCIMA SEGUNDA: Las partes acuerdan que las comunicaciones y notificaciones entre ellas podrán ser realizadas por vía electrónica, utilizando las direcciones de correo electrónico que a su efecto oportunamente informen. ----------

En prueba de conformidad, previa lectura y ratificación, se firman tres (3) ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto en el lugar y fecha indicados precedentemente. ----------