MPA
MINISTERIO
PÚBLICO DE
LA ACUSACIÓN

RESOLUCIÓN Nº 449
SANTA FE, 04 NOV 2025

VISTO:

El expediente Nº FG-000488/2025 del Ministerio Público de la Acusación, mediante el cual se tramita la renovación del contrato de locación del inmueble sito en calle 3 de Febrero 3174 de la ciudad de Santa Fe, donde funciona la Unidad Especial de Violencias de Género, Familiar y Sexual, 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, aprobado por Resolución del Fiscal General Nº 298, de fecha 24 de agosto de 2020, fue establecido en tres años;

Que, la mencionada locación ha sido renovada por Resoluciones de la Fiscalía General del Ministerio Público de la Acusación Nº. 429, de fecha 06 de diciembre de 2023 y Nº 470, de fecha 19 de diciembre de 2024, cuyo vencimiento operó el día 31 de agosto del año en curso;

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 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 140º 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 la 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 26 de septiembre de 2025 una propuesta por un plazo de treinta y seis meses, por un canon locativo fijo mensual inicial para

los primeros doce meses de $4.115.000,00 (pesos cuatro millones ciento quince mil), y a partir del mes trece, actualizaciones semestrales por IPC, tomando como base septiembre 2025;

Que, el Servicio de Catastro e Información Territorial -SCIT- en su informe valuativo del 28 de agosto de 2025, obrante bajo el Nro. 13401-1375110-5 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 $3.577.553,24;

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 Santa Fe 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, el contrato de locación del inmueble sito en calle 3 de Febrero 3174 de la ciudad de Santa Fe, vigente entre septiembre de 2024 y agosto de 2025, se celebró con un canon fijo de $2.700.000, sin actualizaciones durante su curso. Ello significó que, pese a conservarse en términos nominales, el alquiler sufrió una pérdida real de valor del 25,1% como consecuencia de la inflación acumulada en el período que ascendió a 33,6%;

Que, al momento de la renovación, por intermedio de la apoderada de Camei S.A. se propone extender el contrato por treinta y seis meses, manteniendo un canon fijo de $4.115.000,00 durante los primeros doce meses y aplicando ajustes semestrales por IPC en los dos años subsiguientes, lo cual se considera altamente conveniente para el Ministerio. Frente a un contrato de doce meses fijos como el anterior contrato firmado, este esquema de treinta y seis meses ofrece mayor estabilidad locativa y evita gastos administrativos y eventuales aumentos mayores en futuras negociaciones;

Que, este esquema mixto combina una primera etapa de estabilidad nominal con una segunda fase de actualización real que garantiza la preservación del poder adquisitivo sin generar aumentos desproporcionados. La previsibilidad presupuestaria que otorga un plazo trianual, junto con la referencia objetiva al índice de precios al consumidor, hacen que la propuesta resulte equilibrada, sostenible y compatible con los parámetros de razonabilidad fijados por la normativa vigente;

Que, si se proyecta hacia adelante, el Relevamiento de Expectativas de Mercado elaborado por el Banco Central estima una inflación del 20,9% entre septiembre de 2025 y agosto de 2026. En ese escenario, la propuesta incial aparece entonces como elevada al inicio del nuevo contrato , aunque tiende a erosionarse progresivamente durante el año;

Que, se resuelve aceptar la propuesta del locador en sus términos: por $4.115.000,00 mensuales por el plazo de doce meses y a partir del mes trece con actualizaciones semestrales por índice IPC, en la inteligencia de que se trata de una solución razonable que garantiza estabilidad locativa y previsibilidad presupuestaria y asimismo las renovaciones se ajustan a un índice oficial y objetivo;

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

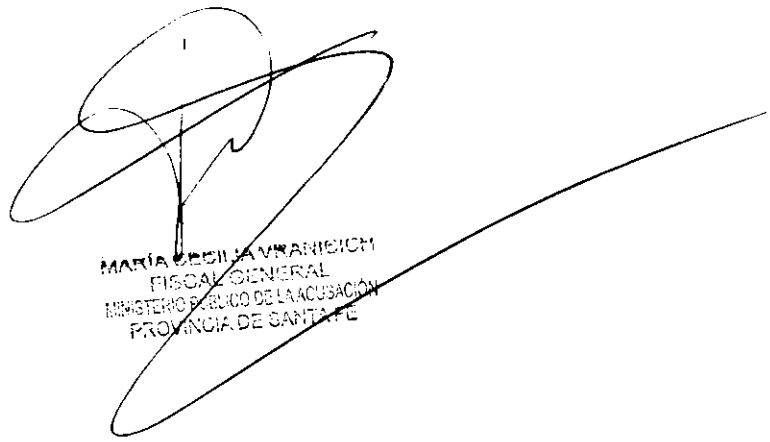
RESUELVE:

ARTÍCULO 1°: Apruébase la renovación del contrato de locación del inmueble sito en calle 3 de Febrero 3174 de la ciudad de Santa Fe, donde funciona la Unidad Especial de Violencias de Género, Familiar y Sexual, perteneciente a la Fiscalía Regional de la 1ra. Circunscripción Judicial del Ministerio Público de la Acusación, aprobado por Resolución de la Fiscalía General del Ministerio Público de la Acusación Nro. 298 de fecha 24 de agosto de 2020 y renovado por Resoluciones N°. 429 de fecha 06 de diciembre de 2023 y N° 470, de fecha 19 de diciembre de 2024; y el modelo de contrato de renovación que, como Anexo, forma parte de la presente, desde el 1° de septiembre de 2025 y por un plazo de 36 (treinta y seis) meses, por un canon locativo mensual inicial de $4.115.000,00 (PESOS CUATRO MILLONES CIENTO QUINCE MIL), por los primeros 12 (doce) meses, y para los restantes 24 (veinticuatro) la aplicación semestral de un

reajuste del canon 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.



RESOLUCIÓN N° 449

ANEXO

------En la ciudad de Santa Fe, provincia de Santa Fe, a los ..... días del mes de ..... de 2025, entre la Sra. Silvia Marcela Acker, D.N.I. N.° 16.863.665 en calidad de Presidente de "FIDEICOMISO CAM EMPRENDIMIENTOS INMOBILIARIOS S.A. Y ARDITTI DANIEL Y OTROS" C.U.I.T. N.° 30-70781967-3, con domicilio en calle Rivadavia 2671 de la ciudad de Santa Fe, por una parte y como "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 el presente contrato de renovación del contrato de alquiler de inmueble aprobado por Resolución de la Fiscalía General del Ministerio Público de la Acusación Nro. 298 de fecha 24 de agosto de 2020 y renovado por Resoluciones N°. 429 de fecha 06 de diciembre de 2023 y N° 470, de fecha 19 de diciembre de 2024, de acuerdo a las siguientes cláusulas:----------

PRIMERA: Renovar por 36 (treinta y seis) meses, a partir del 1° de Septiembre de 2025 y hasta el 31 de Agosto de 2028, el contrato de locación suscrito entre las partes, respecto del inmueble sito en calle calle 3 de Febrero 3174 de la ciudad de Santa Fe, Partida Inmobiliaria N° 10-11-01-096847/0038-5, ocupada actualmente como sede de la Unidad Especial de Violencias de Género, Familiar y Sexual (GEFAS), perteneciente a la Fiscalía Regional de la 1ra. Circunscripción Judicial del Ministerio Público de la Acusación, por un canon locativo mensual inicial de $4.115.000,00 (PESOS CUATRO MILLONES CIENTO QUINCE MIL), por los primeros 12 (doce) meses, y para los restantes 24 (veinticuatro) la aplicación semestral de un reajuste del canon 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 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.----------