MPA
MINISTERIO
PÚBLICO DE LA
>ACUSACIÓN

RESOLUCIÓN SG N° 12
SANTA FE, 29 ENE 2026

VISTO:

El expediente N° FG-000899/2025 del Ministerio Público de la Acusación, mediante el cual se tramita la renovación del contrato de locación del inmueble sito en calle Juan de Garay 1652 de la ciudad de Coronda, provincia de Santa Fe, donde funciona la Unidad Fiscal Coronda del Ministerio Público de la Acusación; y,

CONSIDERANDO:

Que, el mencionado contrato de locación ha sido aprobado por Resolución de la Ministerio de Justicia y Derechos Humanos Nro. 462/13;

Que, el término original de la locación previsto en la cláusula segunda del contrato mencionado, suscrito por las partes, fue establecido en treinta y seis meses, con vencimiento el 30 de noviembre de 2016;

Que, la cláusula referenciada precedentemente prevé que el mismo podrá ser renovado o prorrogado previo acuerdo de partes;

Que, la mencionada locación ha sido renovada por Resoluciones de la Fiscalía General del Ministerio Público de la Acusación N°. 352/2016, N.° 512/2019, N.° 544/2022, cuyo vencimiento operó el día 30 de noviembre del año en curso

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 140° 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 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, el propietario informó en fecha 07 de noviembre de 2025 una propuesta por un plazo de 36 (treinta y seis) meses, por un canon locativo mensual inicial para los primeros 4 (cuatro) meses de $2.062.500,00 (pesos dos millones sesenta y dos mil quinientos),

y de $1.500.000,00 (pesos un millón quinientos mil) para los restantes 32 (treinta y dos) meses con actualización por IPC; ante un pedido de rectificación ya que el precio debe ser único, cierto y representativo del valor real, se solicitó una reformulación requiriéndose que el canon sea un valor único, por esto el canon inicial queda en $1.650.000,00 (un millón seiscientos cincuenta mil) fijos para los primeros 12 (doce) meses, y para los restantes 24 (veinticuatro) meses con actualización cuatrimestral por IPC;

Que, el Servicio de Catastro e Información Territorial -SCIT- en su informe valuativo del 01 de diciembre de 2025, obrante bajo el Nro. 13401-1378925-6 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 $1.143.295,68 (pesos un millón ciento cuarenta y tres mil doscientos noventa y cinco con 68/100);

Que, el contrato vigente, iniciado el 1° de diciembre de 2022, fue celebrado bajo un esquema de incrementos nominales anuales preestablecidos, sin la aplicación de un índice de actualización automático. En dicho marco, el canon locativo evolucionó desde un valor inicial de $59.000,00 pasando a $82.000,00 y, finalmente, a $115.600,00 durante el último año contractual. Este mecanismo, si bien válido al momento de su celebración, produjo un marcado desacople entre el canon abonado y la evolución general de los valores económicos durante el período contractual, especialmente en un contexto de elevada inflación;

Que, al analizar la propuesta de renovación elevada por Curcio Negocios Inmobiliarios S.R.L., consistente en fijar para los primeros 12 meses un canon de $1.400.000,00 anual y para los 24 meses restantes uno de $1.4000.000,00 con actualización cuatrimestral por IPC, presenta una cercanía con la valuación fiscal de Catastro, actualmente establecida en $1.143.295,68 mensuales, lo que permite recomponer el atraso acumulado del canon locativo sin desatender criterios de razonabilidad y previsibilidad del gasto público. En tal sentido, la adecuación del valor propuesto a la referencia catastral constituye un elemento determinante para considerar la oferta como equilibrada y debidamente fundada;

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). 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, 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, todas las inversiones mencionadas anteriormente ya fueron realizadas en el inmueble objeto de estas actuaciones, donde actualmente funcionan dependencias de la Unidad Fiscal Coronda, 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, en función de todo lo expuesto, y considerando la evolución histórica del contrato, la necesidad de recomposición del canon locativo, la adecuación del valor propuesto a parámetros compatibles con las referencias del Órgano Tasador, la previsibilidad del esquema de actualización pactado y el costo de traslado a otro inmueble, se concluye que la propuesta de renovación presentada por el locador, en su versión reformulada y mejorada, resulta razonable;

Que, por lo tanto se resuelve aceptar la propuesta del locador en sus términos: establecer un canon de $1.400.000,00 fijos durante lo primeros 12 meses, manteniéndose este importe hasta el mes 17, donde se aplicará la primer actualización por el índice IPC, la que en lo sucesivo resulta aplicable cuatrimestralmente hasta el vencimiento del contrato;

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;

Que, se ha cumplimentado con lo requerido por el Art. 140° de la Ley Nro. 12.510, respecto de la inspección del estado del inmueble y la constancia de libre deuda inmobiliario;

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;

Que, la presente gestión se encuentra dentro de las materias comprendidas en la delegación de facultades al Secretario General del Ministerio Público de la Acusación conforme Resolución FG N° 606/25 (Anexo Único, apartado Contratos administrativos en general, punto 2);

POR ELLO:

EL SECRETARIO GENERAL

RESUELVE:

ARTÍCULO 1°: Apruébase la renovación del contrato de alquiler de locación del inmueble sito en calle Juan de Garay 1652 de la ciudad de Coronda, provincia de Santa Fe, donde funciona la Unidad Fiscal Coronda del Ministerio Público de la Acusación, aprobado por Resolución del Ministerio de Justicia y Derechos Humanos Nro. 462/2013, y renovado por resoluciones del Ministerio Publico de la Acusación N.° 352/2016, N.° 512/2019, N.° 544/2022; y el modelo de contrato de renovación que, como Anexo, forma parte de la presente, desde el 1° de diciembre de 2025 y por un plazo de 36 (treinta y seis) meses, por un canon locativo de $1.400.000,00 (pesos un millón cuatrocientos mil) fijos por los primeros doce meses, y para los restantes 24 (veinticuatro) meses con actualizaciones cuatrimestrales por el índice IPC o la que en el futuro la reemplace, siendo la primer actualización en el mes 17 de contrato.

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.

Abog. LEANDRO MAIAROTA
SECRETARIO GENERAL
MINISTERIO PÚBLICO DE LA ACUSACIÓN

RESOLUCIÓN SG N° 12

ANEXO

------En la ciudad de Santa Fe, provincia de Santa Fe, a los ..... días del mes de ..... de 2026, entre Curcio Negocios Inmobiliarios S.R.L.. CUIT N.° 30-71752263-6, con domicilio en calle La Rioja N.° 2941 de la ciudad de Santa Fe, provincia homónima -representada en este acto por ..... en calidad de .....-, quien actúa en virtud de autorización conferida por la Sra. María Inés García, D.N.I. 11.316.222, domiciliada en calle Libertad N.° 1761 de la ciudad de Santo Tomé, provincia de Santa Fe; por una parte y como "LA 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 la renovación del contrato de locación del inmueble sito en calle Juan de Garay 1652 de la ciudad de Coronda, provincia de Santa Fe, donde funciona la Unidad Fiscal Coronda del Ministerio Público de la Acusación, aprobado por Resolución del Ministerio de Justicia y Derechos Humanos Nro. 462/13 y renovado por Resoluciones del Ministerio Publico de la Acusación N°. 352/2016, N.° 512/2019, N.° 544/2022:----------

PRIMERA: Renovar por treinta y seis meses, a partir del 1° de Diciembre de 2025 y hasta el 30 de Noviembre de 2028, el contrato de locación suscrito entre las partes, respecto del inmueble sito en calle Juan de Garay 1652 de la ciudad de Coronda, provincia de Santa Fe, Partida Inmobiliaria N° 11-05-00-148777/0002-1, ocupada actualmente como sede de la Unidad Fiscal Coronda del Ministerio Público de la Acusación, por un canon locativo de $1.400.000,00 (pesos un millón cuatrocientos mil) fijos por los primeros doce meses, y para los restantes 24 (veinticuatro) meses con actualizaciones cuatrimestrales por el índice IPC o la que en el futuro la reemplace, siendo la primer actualización en el mes 17° de contrato. ----------

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.----------

Abog. LEANDRO MAIAROTA
SECRETARIO GENERAL
MINISTERIO PUBLICO DE LA ACUSACIÓN