MPA
MINISTERIO
PÚBLICO DE LA
>ACUSACIÓN

RESOLUCIÓN FG N° 5
Santa Fe, 21 ENE 2026

VISTO:

El expediente N° FG-000894/2025 del Ministerio Público de la Acusación, mediante el cual se tramita la renovación del contrato de alquiler del inmueble sito en calle General López 3306 de la ciudad de Santa Fe, provincia de Santa Fe, ocupado por dependencias de 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 Nro. 132/2017, fue establecido en veinticuatro meses;

Que, la cláusula referenciada precedentemente del citado contrato 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 Nros. 185/2019, 375/2020, 520/2020, 395/2021 y 40/2024, cuyo vencimiento ha operado en fecha 31 de octubre de 2025;

Que, se cuenta con la anuencia de la presente renovación por parte de Autoridades de la Fiscalía Regional de la 1ra. Circunscripción Judicial;

Que, dicha Fiscalía deberá seguir utilizando tal inmueble ante la necesidad de continuar ejerciendo las misiones que le establece la Ley Nro. 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 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 1ra. 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 y la verificación de la titularidad del bien;

Que, los propietarios Patricia Angélica Crespo, Juan Bautista Callegari, Exequiel Domingo Callegari y Guido Salvador Calegari solicitaron un canon de $12.000.000,00 a partir del 1° de noviembre de 2025 con actualizaciones trimestrales por índice IPC, por un plazo de 24 (veinticuatro) meses;

Que, el Servicio de Catastro e Información Territorial -SCIT- en su informe valuativo del 10 de noviembre de 2025, obrante bajo el Nro. 13401-1377735-4 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 $1.667.158.613,60 y que el valor de la locación se estipula en el 0,66% de dicho valor, lo que se traduce un alquiler de $10.002.951,68 (pesos diez millones dos mil novecientos cincuenta y uno 68/100);

Que, la valuación fiscal otorgada por Catastro, se constituye como la referencia más sólida para evaluar la razonabilidad del monto de renovación, y que durante todo el contrato anterior el canon abonado estuvo por debajo de esta referencia fiscal, lo que habilita cierta recomposición moderada;

Que, a partir de ello, el análisis realizado por la oficina de Gestión de Bienes y Contrataciones indica que un valor cercano a la tasación del Organismo Oficial es negociable por lo que se solicitó a los propietarios una mejora de oferta en virtud de las facultades conferidas por el Artículo 133° de la Ley N.° 12.510 y su Decreto Reglamentario N.° 1.104/2016;

Que, en el marco de sucesivas conversaciones con los propietarios, se recibió una mejora de la propuesta original, alcanzándose finalmente un acuerdo por un canon mensual de $11.500.000,00 (pesos once millones quinientos mil), lo que representa una rebaja de $500.000,00 (pesos quinientos mil) respecto de la pretensión inicial del locador. El valor final acordado se explica en el marco de la necesidad de asegurar la continuidad operativa en un inmueble cuya ubicación y prestación de servicios resultan estratégicamente relevantes para la Fiscalía Regional de la 1ra. Circunscripción Judicial;

Que, hay que destacar que dicho inmueble cumple con las condiciones funcionales que se necesitan para el desempeño de dichas dependencias, y que de acuerdo al informe edilicio del Arquitecto Matías Galvan, luego del relevamiento en el edificio, la cubierta del inmueble, el sistema eléctrico y las condiciones de muros, de mampostrería se encuentran en correcto estado, determinando que los trabajos de mantenimiento consiguen mantener el edificio en correctas condiciones;

Que, se está a la espera de la finalización de la obra del nuevo edificio de Tribunales en calle 9 de julio esquina General López de la ciudad de Santa Fe, dónde se otorgarán espacios a nuestro organismo, entendiendo que cualquier inversión futura de instalaciones debe

ser realizada en dichos espacios a largo plazo entendiendo como razonable continuar con todos los alquileres vigentes en la ciudad de Santa Fe;

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 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 principal de este Ministerio;

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:

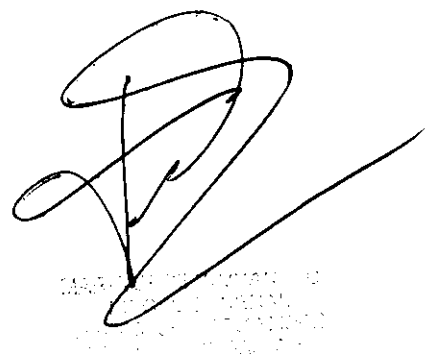
LA FISCAL GENERAL

RESUELVE:

ARTÍCULO 1°: Apruébase la renovación del contrato de alquiler del inmueble sito en calle General López 3306 de la ciudad de Santa Fe, provincia de Santa Fe, ocupado por dependencias de 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 noviembre de 2025 y por un plazo de 24 (veinticuatro) meses, por un canon locativo inicial de $11.500.000,00 (pesos once millones quinientos mil), con ajustes trimestrales 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 FG N° 5

ANEXO

----- En la ciudad de Santa Fe, Provincia de Santa Fe, a los ..... días del mes de ..... de 2026, entre la Sra. Patricia Angélica Crespo, D.N.I. 11.723.328, domiciliada en calle San Jerónimo 1223 de la ciudad de Santa Fe, provincia de Santa Fe, el Sr. Exequiel Domingo Callegari, D.N.I. 29.722.564, domiciliado en San Juan 2473 de la ciudad de Santa Fe, el Sr. Juan Bautista Luciano Callegari, D.N.I. 31.272.729, domiciliado en calle Salta 2245 de la ciudad de Santa Fe, y el Sr. Guido Salvador Callegari, D.N.I. 32.370.739, domiciliado en Dr. Carlos Dose 653 de la ciudad de Cañada Rosquín, 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 de la Fiscalía General Nro. 132/2017 y renovado por Resoluciones Nros. 185/2019, 375/2020, 520/2020, 395/2021 y 40/2024, de acuerdo a las siguientes cláusulas: ----------

PRIMERA: Renovar por 24 (veinticuatro) meses, a partir del 1° de noviembre de 2025 y hasta el 31° de octubre de 2027, el contrato de locación suscrito entre las partes respecto del inmueble ubicado en calle General López 3306 de la ciudad de Santa Fe, provincia de Santa Fe, Partida Inmobiliaria 10-11-02-103997/0000-6, por un canon locativo inicial de $11.500.000,00 (pesos once millones quinientos mil), con ajustes trimestrales 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 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 PÚBLICO DE LA ACUSACIÓN