MPA
MINISTERIO
PÚBLICO DE LA
ACUSACIÓN

RESOLUCIÓN Nº 500
Santa Fe,
30 DIC 2024

VISTO:

El expediente N° FG-000564/2023 del Ministerio Público de la Acusación, mediante el cual se tramita la renovación del contrato de alquiler del inmueble sito en calle Independencia 2281 de la localidad de San Javier, Provincia de Santa Fe, donde funciona la sede de la Unidad Fiscal San Javier perteneciente a la Fiscalía Regional de la 1ra. Circunscripción Judicial; y,

CONSIDERANDO:

Que, el término original de la locación previsto en la cláusula segunda del contrato Nº 012183, suscripto por las partes, fue establecido en treinta y seis meses, con vencimiento el 30 de noviembre de 2015;

Que, la mencionada locación ha sido renovada por Resoluciones de la Fiscalía General del Ministerio Público de la Acusación Nros. 00041/2016, 00477/2018, 00517/2019, 00011/2021 y 000097/2024, cuyo vencimiento operó el día 30 de noviembre del año 2024;

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 la presente renovación por parte del señor Fiscal Regional de la 1ra. Circunscripción Judicial de este Ministerio;

Que, dicha Fiscalía 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 12° 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, obiciones e instalaciones eléctricas, de transmisión de datos y de comunicaciones existentes, las que posibilitan un adecuado desarrollo de las misiones de la Unidad Fiscal de San Javier 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 deudas correspondientes a los Impuestos Inmobiliarios respecto del inmueble y la verificación de la titularidad del bien;

Que, el señor Alejandro Coppoli, quien, mediante poder especial de administración, según escritura número ciento cuarenta y siete realizada por el Sr. Sebastián Andrés Vigil, Escribano autorizante, Titular del Registro Notarial N.° 35, actúa en representación de la locadora, e informa la propuesta de renovación del contrato de alquiler por un plazo de 36 (treinta y seis) meses y un canon locativo mensual inicial pretendido de $ 559.000,00 (pesos quinientos cincuenta y nueve mil), con reajustes semestrales, conforme al Índice de Contratos de Locación - ICL-;

Que, el Servicio de Catastro e Información Territorial -SCIT- emite su informe valuativo, obrante bajo el Nro. 13401-1363598-8, en el cual expresa que conforme a los antecedentes registrados por tal Organismo, tomando las características constructivas, sus antigüedades, valores básicos y su ubicación dentro del Municipio, el valor de Tasación del inmueble es de $ 144.801.038,00 (pesos ciento cuarenta y cuatro millones ochocientos un mil treinta y ocho); y que de acuerdo a los usos y costumbres del mercado inmobiliario local, el valor de la locación se estipula en el 0,40% del Valor de Tasación, lo que se traduce en $ 579.204,15 (pesos quinientos setenta y nueve mil doscientos cuatro con 15/100 centavos);

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 localidad de San Javier 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 mencionado Decreto, reglamentado por Resolución SCyGB Nro. 57/2019;

Que, se cuenta con informe del estado del inmueble realizado por el Arquitecto de este Ministerio, donde da cuenta que las condiciones edilicias generales del citado bien son correctas para continuar con su locación por parte de la Unidad Fiscal San Javier;

Que, en relación al valor mensual de renovación inicial pretendido la Coordinación de Análisis, Innovación y Control de la Subsecretaría de Contrataciones y Gestión de Bienes del Ministerio de Economía de la Provincia lo considera razonable, observando en su análisis previo, que el porcentaje de renovación pretendido es inferior a los porcentajes de referencia, siendo el valor inferior a la hipótesis planteada por este ente y a lo estimado por el organismo oficial de tasación;

Que, la Subdirectora de Administración Económico Financiera emite informe donde determina que el canon locativo pretendido para la renovación del contrato de alquiler de inmueble es razonable y que, de acuerdo a lo comunicado la Coordinación de Análisis, Innovación y Control de la Subsecretaria de Contrataciones y Gestión de Bienes de la provincia se observa que el porcentaje de renovación pretendido es inferior a los porcentajes de variación del ICP IPEC, IPC INDEC e índice FACPCE durante el período de contrato anterior, siendo el valor pretendido inferior a la hipótesis de actualizar el valor de la locación por ICL y al valor estimado por el

organismo oficial de tasación; a lo que agrega que la situación inflacionaria del país resultó totalmente extraordinaria durante los meses de vigencia del contrato. En el mes de Octubre de 2024 de acuerdo al último informe técnico del índice de precios al consumidor (IPC)/ Vol. 8, n.° 35 publicado por el Instituto Nacional de Estadística y Censos -INDEC- la variación interanual fue de un 193% y la variación acumulada del 2024 del 107%. Además, el Banco Central de la República Argentina en su informe de Resultados de Relevamiento de Expectativas de Mercado (REM), publicado el 05/12/2024, proyecta para los próximos 12 meses una variación interanual mediana del 29,4% y para el año 2024 del 118,8%;

Que, por ello y a su vez, la conveniencia de renovar el contrato de locación de dicho inmueble se fundamenta en que el traslado de la fiscalía a otro inmueble implicaría una inversión muy elevada debido a que implicaría la instalación de la red de datos y energía para cada puesto de trabajo; donde a dichos gastos se le deben adicionar los relativos a la desinstalación y reinstalación de aires acondicionados para el armado del datacenter y la provisión de los racks necesarios para alojar los servidores y equipos de conectividad, la instalación de una UPS central para la protección de toda la linea de alimentación eléctrica; entre otros requerimientos específicos según la disposición del inmueble; siendo estos sólo los principales items de lo relacionado a cuestiones informáticas a tener en cuenta, a ellos hay que sumarle 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 una oficina descentralizada; destacando que todas las inversiones mencionadas anteriormente ya fueron realizadas en el inmueble objeto de estas actuaciones;

Que, en consonancia con el informe edilicio de la Unidad Fiscal San Javier, la Subdirectora de Administración Económico Financiera destaca que dicho inmueble cumple con las condiciones funcionales que se necesitan para el desempeño de dicha dependencia, su adecuada ubicación, sus dimensiones, sus características edilicias y los gastos realizados para el adecuado desempeño de las actividades cotidianas de la Unidad Fiscal San Javier, son razones por las cuales resulta conveniente hacer uso de la cláusula contractual segunda y renovar el contrato conforme el Artículo 124° de la Ley Nro. 12.510 de Administración, Eficiencia y Control de Estado;

Que, la Dirección de Legal y Técnica del Ministerio Público de la Acusación se ha pronunciado con la emisión de su respectivo informe, 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 afrontar 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 de locación del inmueble sito en calle Independencia 2281 de la Ciudad de San Javier, Provincia de Santa Fe, sede de la Unidad Fiscal San Javier de la Fiscalía Regional de la 1ra. Circunscripción Judicial y el modelo de contrato de renovación que, como Anexo, forma parte de la presente, desde el 01 de diciembre de 2024 y por un lapso de treinta y seis (36) meses, por la suma mensual inicial de $ 559.000,00 (PESOS QUINIENTOS CINCUENTA Y NUEVE MIL), durante los primeros seis (6) meses, con posteriores ajustes semestrales conforme al Índice para Contratos de Locación (ICL) del Banco Central de la República Argentina o el que en el futuro lo reemplace.

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.



RESOLUCIÓN N° 500

ANEXO

— En la ciudad de Santa Fe, Provincia homónima, a los ..... días de ..... de 2024, entre el Sr. Alejandro David Copponi, DNI 17.422.297, domiciliado en calle Alvear 2369 de la ciudad de San Javier, Departamento San Javier, Provincia de Santa Fe, apoderado de la Sra. Sandra Noemí Biancolin, DNI 22.537.769, domiciliada en Alvear 2369 de la ciudad de San Javier, conforme Poder General de Administración Escritura N° 147, pasada ante el Escribano Sebastián Andrés Vigil, Titular del Registro N° 35 de la ciudad de San Javier, con domicilio en calle Santa Fe 1212 de la ciudad de San Javier,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 original nro. 012183, correspondiente al inmueble sito en calle Independencia 2281 de la ciudad de San Javier, Provincia de Santa Fe, actualmente ocupado por la sede de la Unidad Fiscal de San Javier perteneciente a la Fiscalía Regional de la 1ra. Circunscripción Judicial del Ministerio Público de la Acusación, renovado por Resoluciones de la Fiscalía General del Ministerio Público de la Acusación N° 00041/16, 00477/18, 00517/19, 00011/21 y 00097/2024, de acuerdo a las siguientes cláusulas:----------

PRIMERA: Renovar de manera automática por treinta y seis (36) meses, a partir del 01 de diciembre de 2024 y hasta el 30 de noviembre de 2027, el contrato de locación suscrito entre las partes, respecto del inmueble ubicado en Independencia 2281 de la ciudad de San Javier, Provincia de Santa Fe, Partida Inmobiliaria 04-04-00-020204/0006-2, por la suma mensual inicial de $ 559.000,00 (PESOS QUINIENTOS CINCUENTA Y NUEVE MIL), durante los primeros seis (6) meses, con posteriores ajustes semestrales conforme al Índice para Contratos de Locación (ICL) del Banco Central de la República Argentina o el que en el futuro lo 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.----------