MPA
MINISTERIO
PÚBLICO DE LA
>ACUSACIÓN

RESOLUCIÓN SG N° 9
Santa Fe, 29 ENE 2026

VISTO:

El expediente N° FG-000893/2025 del Ministerio Público de la Acusación, mediante el cual se tramita la renovación del contrato de alquiler del inmueble sito en calle 12 de Octubre 1649 de la ciudad de Tostado, Provincia de Santa Fe, donde funciona la actual sede de la Unidad Fiscal Tostado, perteneciente a la Fiscalía Regional de la 5ta. Circunscripción Judicial del Ministerio Público de la Acusación; y,

CONSIDERANDO:

Que, el término original de la locación de mencionado inmueble tuvo su vencimiento el 31 de octubre de 2016, siendo autorizada, a partir de esa fecha, su renovación por parte de la Secretaría de Gobierno de la Excma. Corte Suprema de Justicia, conforme disposiciones del Artículo 140 -segundo párrafo- de la Ley Nro. 12.510 de Administración, Eficiencia y Control del Estado, y habiéndose adherido el Ministerio Público de la Acusación mediante Resoluciones de la Fiscalía General N° 46/2017, de fecha 20 de febrero de 2017; 474/2018 de fecha 19 de diciembre de 2018; 32/2020, de fecha 17 de febrero de 2020; 505/2020, de fecha 18 de diciembre de 2020; 414/2021, de fecha 26 de octubre de 2021; y 4/2025, de fecha 15 de enero de 2025, operando su vencimiento el 31 de octubre del año 2025;

Que, la cláusula segunda del primer contrato prevé que el mismo podrá ser renovado o prorrogado previo acuerdo de partes;

Que, en fecha 11 de octubre del año 2022, las propietarias del mencionado inmueble comunican tanto a la Corte Suprema de Justicia de la Provincia como a este Ministerio, el acto de subdivisión de dicha propiedad, ocupando el Ministerio Público de la Acusación el espacio correspondiente a la partida inmobiliaria N° 01-05-00-000236/0009-0, propiedad de la Sra. María Gisela Valverde;

Que, por Resolución N.° 576/2022, de fecha 19 de diciembre de 2022, se aprueba el contrato de alquiler del respectivo inmueble con la Sra. María Gisela Valverde, por un plazo de doce meses, operando su vencimiento el 31 de octubre de 2023, el cual fue renovado sucesivamente por un período igual de tiempo, mediante Resoluciones N.° 60/2024, de fecha 22 de marzo de 2024; y 4/2025, de fecha 15 de enero de 2025; por lo que en fecha 31 de octubre de 2025 se ha hecho efectivo su vencimiento;

Que, se cuenta con la anuencia de la presente renovación por parte del señor Secretario Regional de la 5ta. 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 140° de la Ley Nro. 12.510 de Administración, Eficiencia y Control de Estado, teniendo en cuenta que dicho inmueble cumple con las condiciones funcionales que se necesitan para el desempeño de la Fiscalía Regional, en cuanto a su ubicación, sus dimensiones y características edilicias;

Que, la Sra. María Gisela Valverde, propietaria del bien locado, presenta una autorización debidamente certificada para que el contrato de locación de dicho inmueble sea suscrito entre este Ministerio y la Sra. Denise Gabriela Valverde, en su representación, acompañando a su vez la documentación respaldatoria de la misma;

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, además, obra informe del Servicio de Catastro e Información Territorial -SCIT-, bajo el nro. 13401-1377794-1, 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 alquiler mensual del inmueble sito en calle 12 de Octubre 1649 de la ciudad de Tostado es mayor a sus estimaciones;

Que, asimismo, obra en el expediente informe producido por la Oficina de Gestión de Bienes y Contrataciones, en el cual se analiza la evolución del canon locativo correspondiente al contrato vigente desde el 1 de noviembre de 2024 hasta el 31 de octubre de 2025, así como la razonabilidad de la propuesta de renovación presentada por la locadora a partir del 1 de noviembre de 2025;

Que, dicho informe expone que el canon inicial ascendió a $750.000,00 mensuales manteniéndose inalterado durante los primeros seis meses, y a partir del mes de mayo de 2025 se produjo una única actualización, estableciéndose un canon que ascendió a $825.000,00 hasta su finalización, configurando un incremento nominal interanual del 10%;

Que, por su parte, la inflación acumulada entre noviembre de 2024 y octubre de 2025 ascendió al 31,31% según el IPC publicado por el INDEC;

Que, respecto de la propuesta de renovación presentada por la parte locadora, la misma consiste en un canon mensual inicial de $2.500.000 a partir del 1 de noviembre de 2025, lo que representa un incremento del 203% en relación con el último canon vigente;

Que, la Oficina de Gestión de Bienes y Contrataciones concluye la magnitud de dicho incremento no se explica ni por la ausencia de mecanismo de actualizaciones periódicas, ni por la inflación del periodo, dado que el canon presentó, a la finalización del contrato, una pérdida real estimada del 16,3%, monto muy inferior a la magnitud del incremento pretendido;

Que, por lo tanto, se ha solicitado una mejora en la oferta original, de modo de adecuarla a parámetros mas consistentes con el historial contractual, conforme a las facultades conferidas por el art. 133 de la Ley N.° 12.510 y su Decreto Reglamentario N.° 1104/2016;

Que, por lo tanto, la locadora presentó una nueva propuesta mejorada, que asciende a la suma mensual de $ 1.300.000,00 (pesos un millón trescientos mil), actualizable cada cuatro meses por índice ICL, con una duración de veinticuatro meses;

Que, dicho monto representa un incremento del 57,6% respecto del canon vigente, y se encuentra sensiblemente por debajo, tanto del valor locativo informado por el Servicio de Catastro e Información Territorial, como del monto original propuesto;

Que, el canon finalmente acordado permite una recomposición significativa del valor locativo, sin convalidar un salto nominal desproporcionado respecto de la evolución inflacionaria del período;

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 Tostado, perteneciente a la Fiscalía Regional de la 5ta. Circunscripción Judicial;

Que, por consiguiente, la renovación en dichos términos resulta razonable;

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 Tostado;

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 locación del inmueble sito en calle 12 de Octubre 1649 de la ciudad de Tostado, Provincia de Santa Fe, donde funciona la actual sede de la Unidad Fiscal Tostado, perteneciente a la Fiscalía Regional de la 5ta. 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 lapso de 24 (veinticuatro) meses, por un canon locativo inicial de $ 1.300.000,00 (pesos un millón trescientos mil), con ajustes cuatrimestrales conforme al Índice para Contratos de Locación (ICL) elaborado por el Banco Central de la República Argentina.

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° 9

ANEXO

----------En la ciudad de Santa Fe, Provincia de Santa Fe, a los ..... días del mes de ..... del año 2026 entre la señora Denise Gabriela Valverde, DNI N° 23.803.428, con domicilio en calle República de Cuba 2280 de la ciudad de Tostado, Provincia de Santa Fe, en representación de la señora María Gisela Valverde, DNI N° 12.637.638, por una parte y como "LOCADORA", y el Ministerio Público de la Acusación, representado por el C.P.N. Guillermo Manuel Rabazzi, DNI N° 20.725.341, Administrador General del Ministerio Público de la Acusación, con domicilio en calle 1° de Mayo 2417 de la ciudad de Santa Fe, Provincia homónima, por la otra y como "LOCATARIA", acuerdan la celebración del contrato de locación del inmueble sito en calle 12 de Octubre 1649 de la ciudad de Tostado, Provincia de Santa Fe, donde funciona la actual sede de la Unidad Fiscal Tostado, perteneciente a la Fiscalía Regional de la 5ta. Circunscripción Judicial del Ministerio Público de la Acusación, de acuerdo a las siguientes cláusulas:----------

PRIMERA: Renovar de manera automática por 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 12 de Octubre 1649, de la ciudad de Tostado, Provincia de Santa Fe, Partida Inmobiliaria 01-05-00-000236/0009-0, con canon locativo inicial de $ 1.300.000,00 (pesos un millon trescientos mil), con ajustes cuatrimestrales 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.----------