MPA
MINISTERIO
PÚBLICO DE LA
>ACUSACIÓN

RESOLUCIÓN FG N° 66
SANTA FE, 19 MAR 2026

VISTO:

El expediente N° FG-000965/2025 del Ministerio Público de la Acusación, mediante el cual se tramita la renovación del contrato de locación del inmueble sito en calle Independencia 2362 de la ciudad de San Justo, provincia de Santa Fe, donde funciona la sede de la Unidad Fiscal San Justo, 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 N° 212, de fecha 28 de agosto de 2014, fue establecido en cuarenta meses;

Que, el contrato referenciado precedentemente fue renovado por Resoluciones de la Fiscalía General de este Ministerio Público de la Acusación N.° 4/2018, 174/2021 y 178/2024, habiendo operado su vencimiento el 31 de Diciembre de 2025;

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 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 señor Juan Gerardo Cadirola, quien actúa por sí y en nombre y representación del Sr. Rubén Oscar Giménez, informó en fecha 11 de noviembre 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 $1.500.000,00 (pesos un millón quinientos mil) con actualizaciones trimestrales por ICL;

Que, el Servicio de Catastro e Información Territorial -SCIT- en su informe valuativo del 17 de noviembre de 2025, obrante bajo el Nro. 13401-1378315-9 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 $231.253.244,30 y que el valor de la locación se estipula en el 0,66% de dicho valor, lo que se traduce un alquiler de $1.526.271,41 (pesos un millón quinientos veintiséis mil doscientos setenta y uno con 41/100);

Que, la locación del inmueble destinado a la Unidad Fiscal San Justo fue celebrada con inicio el 1 de enero de 2024, estableciendo un canon inicial de $300.000,00 y un mecanismo de actualización cuatrimestral por el Índice de Contratos de Locación (ICL). Conforme a ese esquema, el canon evolucionó de la siguiente manera: $300.000,00 en enero de 2024, $501.619,00 en mayo, $730.769,00 en septiembre, $872.065,00 en enero de 2025, $979.352,00 en mayo y $1.098.785,00 en septiembre de 2025. Estos valores surgen de la aplicación estricta del mecanismo contractual, utilizando el índice oficial publicado por el Banco Central;

Que, del contraste entre la evolución contractual del canon, la trayectoria de precios y la referencia cuatrimestral por IPC surge que, durante los primeros meses del contrato, el canon se mantuvo por debajo del ritmo de variación del nivel general de precios, en línea con el comportamiento esperable de un canon fijo frente a un entorno de inflación elevada. A partir del segundo semestre de 2024, y de manera más pronunciada durante 2025, el canon actualizado por ICL acompañó e incluso superó los valores que hubieran preservado estrictamente el poder adquisitivo inicial bajo una lógica de ajuste cuatrimestral. Esta dinámica se explica por la propia estructura del índice de actualización utilizado y no presenta irregularidades desde el punto de vista contractual;

Que, con el objetivo de reforzar la evaluación de razonabilidad se consideraron dos parámetros externos: el valor locativo informado por el Servicio de Catastro e Información Territorial, que asciende a $1.526.271,41, y el criterio del Decreto N.° 1.555/2022 que establece el límite del 45% en las renovaciones sobre el último canon vigente. Aplicado al valor de septiembre de 2025, este tope se ubica en torno a $1.593.239,00;

Que, a partir de enero de 2026, el locador propone un canon mensual de $1.500.000,00 manteniendo un esquema de actualización por ICL con frecuencia trimestral. Esa suma se encuentra por debajo del valor informado por Catastro y también por debajo del límite derivado del parámetro del 45 %, situándose dentro del rango que puede considerarse razonable en función de los valores de mercado disponibles y las condiciones contractuales aplicables;

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 Unidad Fiscal San Justo perteneciente a 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, en virtud de los elementos expuestos -la evolución del canon conforme al mecanismo pactado, la comparación con la evolución del nivel general de precios, las referencias del Órgano Tasador y el costo de traslado a otro inmueble- puede concluirse que la propuesta de renovación por $1.500.000,00 mensuales resulta objetivamente razonable y compatible con los parámetros de relevancia, sin que surjan objeciones técnicas que impidan su convalidación;

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 Justo;

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:

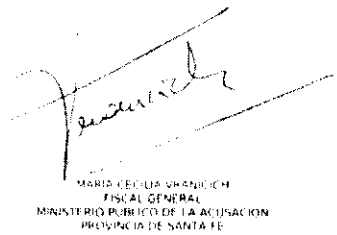
LA FISCAL GENERAL

RESUELVE:

ARTÍCULO 1°: Apruébase la renovación del contrato de locación del inmueble sito en calle Independencia 2362 de la ciudad de San Justo, sede de la Unidad Fiscal San Justo, perteneciente a 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 enero de 2026 y por un plazo de 36 (treinta y seis) meses, por un canon locativo mensual inicial de $1.500.000,00 (Pesos un millón quinientos mil), con ajuste trimestral conforme al Índice para Contratos de Locación (ICL) del Banco Central de la República Argentina 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.



MARIA CECILIA VIRASICH
FISCAL GENERAL
MINISTERIO PUBLICO DE LA ACUSACION
PROVINCIA DE SANTA FE

RESOLUCIÓN FG N° 66

ANEXO

------En la ciudad de Santa Fe, a los ..... días del mes de ..... de 2026, en la sede de la Fiscalía General del Ministerio Público de la Acusación, calle 1ro. de mayo 2417 de la ciudad de Santa Fe, entre el Sr. Juan Gerardo Cadirola, D.N.I. N° 25.621.787, con domicilio especial en Avenida Iriondo 2087 de la ciudad de San Justo, por sí y en nombre y representación del Sr. Rubén Oscar Giménez, D.N.I N° 6.307.513, en virtud del Poder de Administración, Escritura N° 193 pasada por ante la Escribana Patricia Mazzon, Titular del Registro N° 894 San Justo, Provincia de Santa Fe, por una parte y como "LOCADOR"; 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 "LOCATARIO", acuerdan la renovación del contrato de locación original celebrado por Resolución N° 212 de fecha 28 de agosto de 2014 y renovada por resoluciones nro. 4/18, 174/21 y 178/24, todas de la Fiscalía General del Ministerio Público de la Acusación, de acuerdo a las siguientes cláusulas: ----------

PRIMERA: Renuévase, por 36 (treinta y seis) meses, a partir del 1° de enero de 2026 y hasta el 31 de diciembre de 2028, el contrato de locación del inmueble de calle Independencia 2362 de la ciudad de San Justo, Provincia de Santa Fe, dependiente de la Fiscalía Regional de la 1ra. Circunscripción Judicial del Ministerio Público de la Acusación, por la suma mensual inicial de $1.500.000,00 (pesos un millón quinientos mil), con ajustes trimestrales en función del Índice de Contrato de Locación – ICL – estipulado por el Banco Central de la República Argentina 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.----------

C.P.N. GUILLERMO M. RABAZZI
Administrador General
Ministerio Público de la Acusación