MPA
MINISTERIO
PÚBLICO DE LA
>ACUSACIÓN

RESOLUCIÓN FG N° 11
SANTA FE, 29 ENE 2026

VISTO:

El expediente N° FG-000898/2025 del Ministerio Público de la Acusación, mediante el cual se tramita la renovación del contrato de alquiler del inmueble sito en calle Mitre 641 de la ciudad de Venado Tuerto, donde funcionan dependencias de la Fiscalía Regional de la 3ra. Circunscripción Judicial; y,

CONSIDERANDO:

Que, el mencionado contrato de locación ha sido aprobado por Resolución de la Fiscalía General Nro. 470, de fecha 29 de noviembre de 2021, readecuado por Resolución FG Nro. 335, de fecha 27 de septiembre de 2023 y renovado por Res. 110 de fecha 02 de mayo de 2024 y por Res. 117 de fecha 21 de abril de 2025;

Que, el término original de la locación previsto en la cláusula segunda del contrato suscrito por las partes fue establecido por dos años;

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 de las autoridades de la Fiscalía Regional de la 3ra. Circunscripción Judicial del Ministerio Público;

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, 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 encomendadas a la Fiscalía Regional de la 3ra. Circunscripción 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, en fecha 15 de agosto de 2024, en la Subsecretaría de Defunciones Rosario del Registro Civil de la Provincia de Santa Fe se inscribe la Defunción del Sr. Luis Ángel Fernández, DNI Nro. 5.395.198, propietario del bien locado, por lo que, ante el juzgado de Primera Instancia de Distrito en lo Civil y Comercial Primera Denominación de Venado Tuerto se designa como administradores judiciales provisorios de la Sucesión de Fernández Luis Ángel a los Sres. Ignacio Fernández Zurita, DNI Nro. 26.921.660, y Laura Fernández Zurita, DNI Nro. 29.349.423, los cuales acepta el cargo con todas las facultades de la ley;

Que, los mencionados herederos del inmueble informan en fecha 22 de Octubre de 2025 una propuesta inicial por un plazo de 36 (treinta y seis) meses, por un canon locativo mensual inicial pretendido de $ 2.800.000,00 (pesos dos millones ochocientos mil), con ajustes trimestrales por Índice de Contratos de Locación – ICL –;

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 diciembre de 2024 hasta el 30 de noviembre de 2025, así como la razonabilidad de la propuesta de renovación presentada por los locadores a partir del 1 de diciembre de 2025;

Que, dicho informe expone que el canon inicial de $1.800.000,00 mensuales -actualizado trimestralmente por el Índice de Contratos de Locación (ICL)- ascendió a $2.365.714,00 a partir del ajuste del 1 de septiembre de 2025 y hasta su finalización, configurando un incremento anual del 31,4% respecto del inicio del contrato;

Que, por su parte, la inflación acumulada entre diciembre de 2024 y octubre de 2025 -ultimo dato disponible- ascendió al 28,19% según el IPC publicado por el INDEC;

Que, respecto de la propuesta de renovación presentada por la parte locadora, consistente en un canon mensual inicial de $2.800.000 a partir del 1 de diciembre de 2025, el mismo representa un incremento del 18,36% en relación con el último canon vigente, incremento que se corresponde con la aplicación mecánica del ICL como si se tratase de un nuevo ajuste dentro del mismo contrato;

Que, el Servicio de Catastro e Información Territorial -SCIT-, bajo el Nro. 13401-1377736-5 estima, previa intervención del Departamento de Mercado Inmobiliario y Valores Inmuebles, que el canon mensual del inmueble sito en calle Mitre 641 de la ciudad de Venado Tuerto, conforme los valores actuales del mercado inmobiliario y valores locativos de propiedades de la zona con características similares, es de $2.407.500,00 (pesos dos millones cuatrocientos siete mil quinientos);

Que, en virtud de lo establecido por el artículo 133 de la Ley 12.510 y su Decreto Reglamentario 1104/2016, este Ministerio solicitó una mejora en la oferta del locador, a fin de ajustarla a la referencia objetiva provista por el órgano técnico; mejora que fue aceptada, restableciéndose el canon inicial del nuevo plazo contractual en un nivel plenamente coherente con los valores de mercado que fundamentaron el requerimiento administrativo;

Que, el informe del estado del inmueble da cuenta que las condiciones edilicias generales del citado bien son correctas para continuar con su locación por parte de la Fiscalía Regional de la 3ra. Circunscripción Judicial;

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 Fiscalía Regional de la 3ra Circunscripción Judicial. Además, hay que destacar que dicho inmueble cumple con las condiciones funcionales que se necesitan para el desempeño de dichas dependencias;

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

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 Mitre 641 de la ciudad de Venado Tuerto, Provincia de Santa Fe, donde funcionan dependencias de la Fiscalía Regional de la 3ra. Circunscripción Judicial, 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 lapso de 36 (treinta y seis) meses, por un canon locativo inicial de $ 2.407.500,00 (pesos dos millones cuatrocientos siete mil quinientos), con ajustes trimestrales 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.

MARÍA CECILIA VRANICICH
FISCAL GENERAL
MINISTERIO PÚBLICO DE LA ACUSACIÓN
PROVINCIA DE SANTA FE

RESOLUCIÓN FG N° 11

ANEXO

-----En la ciudad de Santa Fe, Provincia de Santa Fe, a los ..... días del mes de ..... del año 2026, entre la Sra.. Laura Fernández Zurita, D.N.I. N° 29.349.423, CUIT 27-29349423-7, con domicilio en Mitre 1264 de la ciudad de Venado Tuerto, Provincia de Santa Fe, y el Sr. Ignacio Fernández Zurita, D.N.I. N.° 26.921.660, CUIT 20-26921660-4, con domicilio en Mitre 1264 de la ciudad de Venado Tuerto, Provincia de Santa Fe, 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 en calle 1ro de Mayo 2417 de la ciudad de Santa Fe, Provincia de Santa Fe, por la otra y como "LOCATARIA", acuerdan la renovación del contrato de locación del inmueble sito en calle Mitre 641 de la ciudad de Venado Tuerto, Provincia de Santa Fe, sede de la Fiscalía Regional de la 3ra. Circunscripción Judicial del Ministerio Público de la Acusación, aprobado por Resolución de Fiscalía General Nro. 00470 de fecha 29 de noviembre de 2021, readecuado por Resolución FG N.° 00335, 27 de septiembre de 2023, y renovado por Resolución FG Nro. 110, de fecha 02 de mayo de 2024 y Resolución FG Nro. 117 de fecha 21 de abril de 2025 de acuerdo a las siguientes cláusulas: ----------

PRIMERA: Renovar por 36 (treinta y seis) meses, a partir del 01 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 Mitre 641 de la ciudad de Venado Tuerto, Provincia de Santa Fe, un canon locativo inicial de $ 2.407.500,00 (pesos dos millones cuatrocientos siete mil quinientos), con ajustes trimestrales conforme al Índice para Contratos de Locación (ICL) del 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.----------

Abog. LEANDRO MAIAROTA
SECRETARIO GENERAL
MINISTERIO PÚBLICO DE LA ACUSACIÓN