MPA
MINISTERIO
PÚBLICO DE LA
>ACUSACIÓN

RESOLUCIÓN N° 557
SANTA FE, 15 DIC 2025

VISTO:

El expediente N° FG-000490/2025 del Ministerio Público de la Acusación, mediante el cual se tramita la renovación del contrato de locación del inmueble sito en calle Primera Junta 2933 Planta Alta de la ciudad de Santa Fe, donde funciona la Dirección de Administración Económico Financiera perteneciente a la Fiscalía General 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° 213, de fecha 5 de octubre de 2015, fue establecido en tres años;

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 N°. 375/2018, N.° 415/2019, N.° 442/2020, N.° 379/2021, N.° 456/2022 y N.° 458/2023 cuyo vencimiento operó el día 5 de octubre del año en curso;

Que, se cuenta con la anuencia de autoridades de la Fiscalía General de la 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 General 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 propietario Roberto Jorge Norman informó en septiembre de 2025 una propuesta por un plazo de treinta y seis meses, por un canon locativo inicial de $2.212.000,00 (pesos dos millones doscientos doce mil), con actualizaciones semestrales por IPC;

Que, el Servicio de Catastro e Información Territorial -SCIT- en su informe valuativo del 23 de septiembre de 2025, obrante bajo el Nro. 13401-1375994-5 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 $311.388.774,10 y que el valor de la locación se estipula en el 0,66% de dicho valor, lo que se traduce un alquiler de $2.055.165,90 (pesos dos millones cincuenta y cinco mil ciento sesenta y cinco con 90/100);

Que, obra informe de la Oficina de Gestión de Bienes y Contrataciones en el cual se analiza la evolución del canon locativo, correspondiente al contrato vigente desde el 6 de octubre de 2023 al 5 de octubre de 2025 así como la razonabilidad de la propuesta de renovación presentada por el locador. El último importe actualizado antes de la finalización del contrato asciende a la suma de $1.733.298,80 en abril de 2025, importe que se mantuvo hasta la finalización del contrato en octubre de 2025;

Que, el propietario Roberto Norman propuso para la renovación un canon inicial de $2.212.000, con un plazo de 36 meses y actualizaciones semestrales por IPC. Este valor surge de aplicar nuevamente el índice de Casa Propia sobre el último canon vigente, lo que refleja que el cálculo no fue arbitrario, sino continuidad del mecanismo utilizado durante el contrato original;

Que, al evaluar la razonabilidad de la propuesta, es necesario considerar la inflación acumulada entre octubre de 2023 y agosto de 2025, que fue del 298,92% según el acumulado del INDEC. Aplicando este porcentaje al canon inicial, se obtiene un valor de $1.798.454, que representa lo que habría correspondido si el contrato hubiera seguido estrictamente la inflación. Este monto es similar al último canon pagado por Casa Propia ($1.733.298,80), lo que demuestra que el índice aplicado se mantuvo cercano al IPC;

Que, adicionalmente, debe tenerse en cuenta la valuación de Catastro, que asciende a $2.055.165,90. Este valor se encuentra apenas por debajo de la propuesta del locador, lo que otorga un punto de referencia adicional que ubica la pretensión dentro de un rango razonable de mercado. Asimismo, la propuesta está claramente por debajo del 45% (cuarenta y cinco por ciento) del Decreto N.° 1.555/2022 calculado sobre el último canon anterior a la renovación, que alcanza los $2.513.283,26;

Que, en conclusión, el monto de $ 2.212.000,00 propuesto por el locador se encuentra en línea con la valuación de Catastro y por debajo del límite prudencial establecido como referencia. Además, la adopción del IPC como índice de actualización semestral garantiza que el contrato acompañe de manera más directa la evolución de los precios. Por estos motivos, desde la perspectiva del Ministerio Público de la Acusación, la propuesta puede considerarse razonable y corresponde su aceptación;

Que, se cuenta con informe del estado del inmueble realizado por el Arquitecto de este Ministerio, donde da cuenta que los cielorrasos no presentan ingresos de agua de lluvia, los pisos existentes de pinotea se encuentran en condiciones correctas, la terminación de los muros de mampostrería y la pintura superficial están en buenas condiciones, el sistema eléctrico responde a la demanda de los usuarios, las tareas de mantenimientos generales sobre el edificio mantienen su estructura y terminaciones en condiciones correctas;

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 Primera Junta 2933 Planta Alta de la ciudad de Santa Fe, provincia de Santa Fe, donde funciona la Dirección de Administración Económico Financiera perteneciente a la Fiscalía General del Ministerio Público de la Acusación; y el modelo de contrato de renovación que, como Anexo, forma parte de la presente, desde el 6 de octubre de 2025 y por un plazo de 36 (treinta y seis) meses, por un canon locativo mensual inicial de $2.212.000,00 (pesos dos millones doscientos doce mil) con ajustes semestrales 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 N° 557

ANEXO

------En la ciudad de Santa Fe, provincia de Santa Fe, a los ..... días del mes de ..... de 2025, entre el Sr. Roberto Jorge Norman, D.N.I. N.° 6.260.998, con domicilio en calle 1° de Mayo 2435 -piso 14 dpto. 1 B- de la ciudad de Santa Fe, 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 el presente contrato de renovación del contrato de alquiler de inmueble aprobado por Resolución de la Fiscalía General del Ministerio Público de la Acusación N° 213/2015 y renovado por Resoluciones N°. 375/2018, N.° 415/2019, N.° 442/2020, N.° 379/2021, N.° 456/2022 y N.° 458/2023, de acuerdo a las siguientes cláusulas:----------

PRIMERA: Renovar por 36 (treinta y seis) meses, a partir del 6° de octubre de 2025 y hasta el 5° de octubre de 2028, el contrato de locación suscrito entre las partes, respecto del inmueble sito en calle calle Primera Junta 2933 planta alta de la ciudad de Santa Fe, Partida Inmobiliaria N° 10-11-03-107676/0002-9, ocupada actualmente como sede de la Dirección de Administración Económico Financiera perteneciente a la Fiscalía General del Ministerio Público de la Acusación, por un canon locativo mensual inicial de $2.212.000,00 (pesos dos millones doscientos doce mil) con ajustes semestrales 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 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.----------