MPA
MINISTERIO
PÚBLICO DE LA
>ACUSACIÓN

RESOLUCIÓN N° 457
Santa Fe, 12 DIC 2024

VISTO:

El expediente N° FG-000292/2024 del Ministerio Público de la Acusación, mediante el cual se tramita la renovación del contrato de alquiler del inmueble sito en calle Obispo Gelabert 2837/39, de la ciudad de Santa Fe, Provincia homónima, donde funcionan dependencias de Análisis Digital Forense del Organismo de Investigaciones – Zona Norte y de la Auditoría General de Gestión – Santa Fe, ambas pertenecientes 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 el Ministerio de Justicia y Derechos Humanos mediante Resolución Nro. 00439/13, suscrito por las partes, fue establecido en treinta y seis meses;

Que, la mencionada locación ha sido renovada por las Resoluciones de la Fiscalía General del Ministerio Público de la Acusación Nros. 00159/16, 00178/18, 00362/20 y 00294/22, cuyo vencimiento operó en fecha 31 de mayo del corriente año;

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

Que, se cuenta con la anuencia de la presente renovación por parte de los señores Leandro Mai, Auditor General de Gestión y Victor Moloeznik, Subdirector de Investigaciones Criminales del Organismo de Investigaciones de este Ministerio;

Que, dichas dependencias deberán seguir utilizando tal inmueble ante la necesidad de continuar ejerciendo las misiones que le establecen las leyes nros. 13.013 y 13.459, razón por la cual resulta conveniente hacer uso de la cláusula contractual y renovar el contrato conforme el Artículo 124° 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 Auditoría General de Gestión y al Organismo de Investigaciones de 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 Sr. Rubén Jorge Bosco, en representación de los usufructuarios vitalicios y perpetuos del bien locado, Sres. Mario Rubén Boxler y Silvia Guillermina Rausch, informó la propuesta de renovación del contrato de alquiler, por un plazo de 24 (veinticuatro) meses y un canon locativo mensual inicial pretendido de $ 1.300.000,00 (pesos un millón trescientos mil) para los primeros 3 (tres) meses y luego los meses restantes actualizables de acuerdo al Índice de Contratos de Locación – ICL – en períodos de cada 3 (tres) meses;

Que, los usufructuarios del inmueble cuentan con poder amplio de administración y disposición, en virtud de la escritura número veintiséis (26) realizada por el Sr. Miguel ángel Durando, Escribano autorizante, Titular del Registro Notarial N.° 703;

Que, asimismo, la parte locadora, representada por la Sra. Silvia Guillermina Rausch por sí y en nombre del Sr. Mario Rubén Boxler, otorga poder y autorización de administración suficiente al Sr. Rubén Jorge Bosco, titular de la firma Rubén Bosco Propiedades, para que ejerza la administración del bien locado; efectúe la firma del contrato de locación con las cláusulas que estime conveniente; perciba impuestos, tasa y contribuciones en su cobro cuando corresponda y graven al inmueble objeto de esta administración; a retener de todo lo cobrado y garantizado el importe del 08 % mensual de cada monto locativo integrado, otorgando los recibos correspondientes; a solicitar juicio de desalojo o la acción que jurídicamente corresponda en caso de incumplimiento contractual y a llevar a cabo cualquier acto inherente a la administración del inmueble locado;

Que, por lo expuesto ut supra, las liquidaciones se abonaran en adelante a nombre de la Sra. Silvia Guillermina Raush, en la Caja de Ahorros del Banco Nación Argentina, CBU: 0110165830016511987315;

Que, el Servicio de Catastro e Información Territorial -SCIT- emite su informe valuativo, obrante bajo el Nro. 13401-1360821-6, 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 $ 539.619.192,09 (pesos quinientos treinta y nueve millones seiscientos diecinueve mil ciento noventa y dos con nueve centavos); y que de acuerdo a los usos y costumbres del mercado inmobiliario local, el valor de la locación se estipula en el 0,30% del Valor de Tasación, lo que se traduce en $1.618.857,59 (pesos un millón seiscientos dieciocho mil ochocientos cincuenta y siete con cincuenta y nueve 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 ciudad de Santa Fe 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 el Decreto Nro. 918/18, reglamentado por Resolución SCyGB Nro. 57/2019;

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, relativo al comportamiento porcentual durante el historial contractual, un deterioro significativo para el locador, siendo el valor inferior a la hipótesis planteada en virtud de la tasa de variación del IPC, razonable para el organismo oficial de tasación y ajustado a las pautas establecidas por la Unidad Rectora Central;

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 por la Dirección de Información e Infraestructura Tecnológica, el traslado de la fiscalía a otro inmueble implicaría una inversión muy elevada debido a que la instalación de la red de datos y energía para cada puesto de trabajo tiene un costo según presupuesto de una firma local dedicada a la instalación de redes de U$D 940,00 (dolares estadounidenses novecientos cuarenta), actualmente el inmueble referenciado cuenta con 31 (treinta y uno) puestos de trabajo resultando un costo total de U$D 29.140,00 (dolares estadounidenses veintinueve mil ciento cuarenta); donde a dicho costo hay que sumarle 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; todo lo cual elevaría ampliamente el costo antes mencionado; siendo estos sólo los principales items de lo relacionado a cuestiones informáticas a tener en cuenta; y a ellos 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 una oficina descentralizada;

Que, por otro lado, en el informe mencionado precedentemente, en cuanto al informe del estado del inmueble realizado por el Arquitecto de este Ministerio, la Subdirectora de Administración Económico Financiera aclara que se iniciarán las gestiones pertinentes para dar solución definitiva a las patologías edilicias que se han constatado en dicho inmueble;

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 que 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:

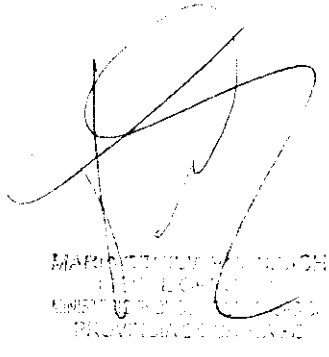
LA FISCAL GENERAL

RESUELVE:

ARTÍCULO 1°: Apruébase la renovación del contrato de alquiler de locación de inmueble sito en calle Obispo Gelabert 2837/39, de la ciudad de Santa Fe, Provincia homónima, donde funcionan dependencias de Análisis Digital Forense del Organismo de Investigaciones – Zona Norte y de la Auditoría General de Gestión – Santa Fe, ambas pertenecientes a la Fiscalía General del Ministerio Público de la Acusación, aprobado por Resolución del Ministerio de Justicia y Derechos Humanos Nro. 00439/13, y renovado por por las Resoluciones de la Fiscalía General del Ministerio Público de la Acusación Nros. 00159/16, 00178/18, 00362/20 y 00294/22, cuyo vencimiento operó en fecha 31 de mayo del corriente año, y el modelo de contrato de renovación que, como Anexo forma parte de la presente, desde el 01 de junio de 2024 y por un plazo de 24 (veinticuatro) meses, por un canon locativo inicial de $ 1.300.000,00 (pesos un millón trescientos mil) 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 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.° 457

ANEXO

— En la ciudad de Santa Fe, Provincia homónima, a los ..... días de ..... de 2024, entre la Sra. Silvia Guillermina Rausch, D.N.I. 13.657.179, actuando por sí y en representación de Sr. Mario Ruben Boxler, D.N.I. N° 11.200.070, ambos con domicilio en calle Saenz Peña 135 de la ciudad de Bovril, La Paz, provincia de Entre Ríos, 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 del inmueble sito en calle Obispo Gelabert 2837/39, de la ciudad de Santa Fe, Provincia homónima, donde funcionan dependencias de Análisis Digital Forense del Organismo de Investigaciones – Zona Norte y de la Auditoría General de Gestión – Santa Fe, ambas pertenecientes a la Fiscalía General del Ministerio Público de la Acusación, aprobado por Resolución del Ministerio de Justicia y Derechos Humanos Nro. 00439/13, y renovado por por las Resoluciones de la Fiscalía General del Ministerio Público de la Acusación Nros. 00159/16, 00178/18, 00362/20 y 00294/22, de acuerdo a las siguientes cláusulas: ----------

PRIMERA: Renovar de manera automática por veinticuatro meses, a partir del 01 de junio de 2024 y hasta el 31 de mayo de 2026, el contrato de locación suscrito entre las partes, respecto del inmueble ubicado en calle Obispo Gelabert 2837/39, de la ciudad de Santa Fe, Provincia de Santa Fe, Partida Inmobiliaria 10-11-03-104745/0000-1, por un alquiler mensual inicial de PESOS UN MILLÓN TRESCIENTOS MIL ($ 1.300.000,00) durante los primeros tres meses, 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: A partir de la suscripción de la presente, en adelante y por todo el período de vigencia del presente contrato, la facturación será realizada en su totalidad por la Sra. Silvia Guillermina Rausch, D.N.I. N.° 13.657.179, y el pago de los cánones locativos mensuales deberán efectuarse mediante transferencia bancaria a una cuenta de su titularidad. ----------

TERCERA: 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.----------