RESOLUCIÓN N° 249
Santa Fe, 09 AGO 2023

VISTO:

El expediente N° FG-000256/2023 del MINISTERIO PÚBLICO DE LA ACUSACIÓN, mediante el cual se tramita la readecuación del canon locativo del contrato de alquiler del inmueble sito en calle Avenida Wheelwright 1701 de la ciudad de Rosario, Provincia de Santa Fe, sede de la Auditoría General de Gestión de 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 Nro. 00370, de fecha 17 de septiembre de 2021, fue establecido en tres años, operando su vencimiento en fecha 16 de septiembre de 2024;

Que, el propietario del bien locado solicita a este Ministerio la revisión del valor mensual del canon locativo a efectos de normalizarlo y encuadrarlo en los montos habituales para ese tipo de inmuebles, exponiendo que dicho costo mensual de alquiler ha sufrido una desvalorización absoluta ante la brutal e inesperada inflación acaecida, por lo que manifiesta resultar razonable adecuar y equilibrar la ecuación locativa a partir del mes de marzo del año en curso y por un monto mensual locativo de $120.000,00 (pesos ciento veinte mil);

Que, atento a ello se solicitó informe del Servicio de Catastro e

Información Territorial -SCIT-, bajo el nro. 13401-1342414-2, en el cual el monto pretendido por el locador se corresponde a la tasación oficial del mismo;

Que, se pasó a dar intervención a la Subsecretaría de Contrataciones y Gestión de Bienes del Ministerio de Economía de la Provincia a fin de que proceda a analizar e informar sobre la procedencia de lo solicitado, de acuerdo a su competencia en la materia y en cuanto a la normativa correspondiente;

Que, la Coordinación General de Asesoría Letrada de dicha jurisdicción dictamina que el pronunciamiento del Departamento de Mercado Inmobiliario y Valores Inmuebles de la Dirección de Catastro Económico y Dirección de Valuación y Tasación del Servicio de Catastro e Información Territorial – Rosario – es de referencia oficial especializada en la materia para determinar la razonabilidad de la cotización;

Que, a su vez mencionada Coordinación dispone que; luego del análisis técnico, contable y financiero que se practique desde este Ministerio Público de la Acusación y habiéndose incorporando previamente la constancia de la visualización de deuda del impuesto inmobiliario al día en su pago, junto con la expresión de conformidad con las condiciones edilicias del inmueble por parte del responsable de la dependencia, más el compromiso en materia de ejecución del presupuesto de gastos, afectado preventivamente el crédito presupuestario que corresponda en razón del importe readecuado dispuesto por el numeral 3 del artículo 82 de la Ley N.° 12.510 de Administración, Eficiencia y Control de la Provincia de Santa Fe; la autoridad que aprobó la contratación podrá autorizar el incremento del canon locativo, en función del articulo 138° dela misma normativa,

texto según Decreto reglamentario Nro 1104/16;

Que, procede a otorgar intervención rectora el Subsecretario de citado organismo, tomando como referencia similares situaciones acontecidas y resueltas por dictámenes de Fiscalía de Estado, en las cuales se destacan los lineamientos respecto al tratamiento que evidencia la normativa en cuanto, por un lado, a la teoría de la imprevisión como herramienta tendiente a compensar la excesiva onerosidad sobreviniente en la prestación a cargo de una de las partes del contrato, provocada por un cambio imprevisto producido en las circunstancias que constituyeron la base del contrato, y por otra parte, en cuanto a la renegociación de los contratos administrativos como técnica destinada a restablecer el equilibrio de las prestaciones a través de la modificación del contrato, acercando a las partes a los fines de lograr un acuerdo sustentado en la pauta del sacrificio compartido;

Que, en base a ello además aclara que, a pesar de ser la inflación en nuestro país un fenómeno crónico y por tanto perfectamente previsible, lo que descarta así la aplicación de la teoría de la imprevisión por su sola existencia, acaece la salvedad en situaciones de aceleración inusitada del ritmo inflacionario, anormal, que conduce al ingreso del alea anormal, que provoca la desvalorización sorpresiva, con montos que exceden la curva de crecimiento previsible;

Que, en cuanto al contrato de locación de alquiler de inmueble sede de la Auditoría General de Gestión celebrado por este Ministerio, vigente a la fecha y escalonado en tres canones locativos diferentes y correspondientes a tres plazos contractuales continuos, sostiene que es dable considerar la petición efectuada por este, debiendo recabar informes técnicos pertinentes que den cuenta fundada

de las razones sobrevinientes, todo ello en virtud de lo reglamentado por el artículo 138° de la Ley 12.510;

Que, en virtud de lo dictaminado por el órgano rector se solicita a la Dirección de Legal y Técnica de la Fiscalía General del Ministerio Público de la Acusación informe respecto a la petición objeto de tratamiento, la cual remite los autos expresando que es la Dirección de Administración quien debe determinar si la inflación generó la alteración en la equivalencia de las prestaciones causando un alea anormal del contrato y que en consecuencia justifique su revisión;

Que, ante todo ello, el Señor Administrador General de este Ministerio, evalúa la procedencia del reajuste del canon locativo, dando cuenta que la situación inflacionaria del país resulta totalmente extraordinaria, excediendo ampliamente la curva de crecimiento prevista al momento de celebrarse la Gestión Directa N° 21/2021 y produciendo así la entrada de un alea anormal que altera la ecuación económico-financiera en perjuicio del locador, por lo que corresponde hacer lugar a la solicitud del propietario del inmueble en función del artículo 138° de la Ley Nro 12.510;

Que, dicha evaluación resulta pertinente y fundada mediante informe técnico del índice de precios al consumidor (IPC)/ Vol. 7, n.° 21 del Instituto Nacional de Estadística y Censos -INDEC- que da cuenta de la variación interanual de un 115, 6 % al mes de Junio del año en curso; cálculo de la tasa de variación del IPC del Instituto Provincial de Estadística y Censos, de los períodos comprendidos en los plazos de la locación del inmueble en cuestión, los cuales reflejan un 134,70% de variación; y el cálculo de la inflación acumulada en base al IPC, de INDEC, que denota un 166,33% de inflación acumulada; visualización de libre

deuda del impuesto inmobiliario del bien locado, correspondiente a la partida inmobiliaria N° 16-03-01-213542/0001-5;

Que, la Dirección de Legal y Técnica de este Ministerio, manifiesta que, a prima facie, no corresponde el ajuste trimestral solicitado por el propietario del bien locado;

Que, en cumplimiento de lo requerido en los dictámenes de precedentes, tanto de la Subsecretaría de Contrataciones y Gestión de Bienes del Ministerio de Economía como de la Dirección de Legal y Técnica de este Ministerio, obra visualización de libre deuda del impuesto inmobiliario del bien locado, correspondiente a la partida inmobiliaria N° 16-03-01-213542/0001-5 y manifestación expresa de la conformidad del Señor Auditor General de Gestión de la Fiscalía General de este Ministerio respecto a las condiciones edilicias del inmueble;

Que, se cuenta con crédito suficiente en la partida específica para atender el gasto, el que se ha comprometido preventivamente por el monto total a devengarse en el presente ejercicio;

Que, en consecuencia, corresponde aprobar la readecuación del canon locativo mensual, encuadrándose en el artículo 138° de la Ley N° 12.510 de Administración, Eficiencia y Control de la Provincia de Santa Fe.

POR ELLO:

LA FISCAL GENERAL

RESUELVE:

ARTÍCULO 1°: Apruébase la readecuación del monto del canon locativo correspondiente al contrato de alquiler de locación del inmueble sito en calle Avenida Wheelwright 1701 de la ciudad de Rosario, Provincia de Santa Fe, sede de la Auditoría General de Gestión de la Fiscalía General del Ministerio Público de la Acusación, aprobado por Resolución del Fiscal General Nro. 00370 de fecha 17 de agosto de 2021, y el modelo de contrato de readecuación que, como Anexo, forma parte de la presente, desde el 1° de marzo de 2023 y hasta la finalización del contrato vigente en fecha 16 de septiembre de 2024, por un alquiler mensual de PESOS CIENTO VEINTE MIL ($ 120.000,00).

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 y archívese.

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

RESOLUCIÓN N° 249

ANEXO

— En la ciudad de Santa Fe, Provincia homónima, a los ..... días de ..... de 2023, entre el señor Carlos Edgardo Romano D.N.I. N° 4.392.935, con domicilio en calle Wheelwright 1701, ciudad de Rosario, Provincia de Santa Fe, 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 readecuación del contrato de locación del inmueble sito en calle Avenida Wheelwright 1701 de la ciudad de Rosario, Provincia de Santa Fe, sede de la Auditoría General de Gestión, dependiente de la Fiscalía General del Ministerio Público de la Acusación, aprobado por Resolución de Fiscalía General Nro. 00370 de fecha 17 de septiembre de 2021, de acuerdo a las siguientes cláusulas:----------

PRIMERA: Readecúase, por el plazo comprendido entre el 1° de marzo de 2023 y hasta el 16 de Septiembre de 2024, el valor del canon mensual del contrato de locación del inmueble sito en calle Avenida Wheelwright 1701 de la ciudad de Rosario, Provincia de Santa Fe, sede de la Auditoría General de Gestión de la Fiscalía General del Ministerio Público de la Acusación, Partida Inmobiliaria 16-03-01-213542/0001-5, por un monto mensual de PESOS CIENTO VEINTE MIL ($ 120.000,00).----------

SEGUNDA: Ratificar en todos sus términos la vigencia de las demás pautas convencionales estipuladas en el contrato readecuado por el presente, con excepción de lo dispuesto en la cláusula tercera respecto del valor del alquiler

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

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