MPA
MINISTERIO
PÚBLICO DE LA
>ACUSACIÓN

RESOLUCIÓN SG N° 181
SANTA FE, 04 NOV 2026

VISTO:

El Expediente N° FG-000858/2026 del Ministerio Público de la Acusación, por el cual se gestiona la contratación directa para la locación del inmueble sito en calle Av. Echagüe 85 (Local 2) de la ciudad de Ceres, departamento San Cristóbal, con destino a la ampliación de la sede de la Unidad Fiscal Ceres perteneciente a la Fiscalía Regional de la 5ta. Circunscripción; y,

CONSIDERANDO:

Que, las presentes actuaciones se inician a instancias del requerimiento formulado por el Fiscal Regional de la 5ta. Circunscripción del Ministerio Público de la Acusación, Dr. Carlos María Vottero, quien manifiesta la necesidad y conveniencia operativa de contratar en locación el inmueble contiguo al que actualmente ocupa este Ministerio en Avenida Echagüe 85 de la ciudad de Ceres, en virtud de resultar adjudicado en el Concurso de Precios 01/2025, mediante Res. FG 327/2025 ;

Que, fundamenta la solicitud en la necesidad de dotar a la Unidad Fiscal Ceres de una mayor capacidad espacial y funcional, requiriéndose especialmente un ámbito físico reservado y acondicionado como sala de entrevistas privadas para la atención personalizada y contención de víctimas de delitos, en particular aquellas que se encuentran en situación de vulnerabilidad y en investigaciones relativas a violencia de género;

Que, asimismo, se destaca que el inmueble en trato se encuentra colindante con la actual dependencia del Ministerio Público de la Acusación, existiendo entre ambos una puerta interna que permite una conexión física directa, posibilitando una integración operativa inmediata; y que el mismo ya se encuentra a disposición y en funcionamiento por parte del Ministerio en virtud que la Municipalidad de Ceres se hizo cargo del pago mensual hasta tanto se concluya la contratación directa por parte del Ministerio, en virtud de lo manifestado por el Dr. Mario Miretti a fs. 2;

Que, a fs. 25 obra el Informe elaborado por el Secretario Regional de la Fiscalía Regional 5, Dr. Mario C. Miretti, mediante el cual se explicita y fundamenta la causal de exclusividad y la carencia de "bienes" sustitutos convenientes;

Que, el referido informe concluye que la contratación del citado inmueble resulta de un valor estratégico indiscutible para la gestión de la Unidad Fiscal Ceres, no sólo por su contigüidad física inmediata y comunicación por una puerta interior, lo que minimiza los traslados y genera un ámbito de trabajo propicio con oficinas privadas para tomar audiencias a

víctimas vulnerables, sino porque se encuentra acondicionado con todo lo necesario para no tener que invertir mayores gastos de adaptación;

Que, a fs 4/5 obra la propuesta formal presentada por el propietario del inmueble, Sr. Agustín Mottura, ofreciendo en locación el inmueble de su propiedad sito en Avenida Echagüe N° 85 (Local 2), que se encuentra colindante con la actual sede, por un canon mensual inicial pretendido de $ 650.000,00 (PESOS SEISCIENTOS CINCUENTA MIL), con un esquema de ajustes trimestrales conforme la variación del Índice de Precios al Consumidor (IPC);

Que, la Dirección de Valuación y Tasación del Servicio de Catastro e Información Territorial (SCIT), en su informe técnico obrante a fs. 24 determina que en función de las características constructivas del bien, su superficie, antigüedad, estado y ubicación urbana en el ejido de Ceres, el valor locativo mensual de referencia para dicho inmueble (local 2) asciende a la suma de $ 676.733,15 (pesos seiscientos setenta y seis mil setecientos treinta y tres con 15/100);

Que, al cotejar la pretensión económica formulada por la parte locadora -establecida en la suma de $ 650.000,00 mensuales- con la valuación de referencia, se verifica que la propuesta se encuentra un 3,95% por debajo del valor locativo determinado, acreditándose de este modo la razonabilidad económica de la gestión;

Que, el artículo 116°, inciso c), apartado 5 de la Ley N° 12.510 de Administración, Eficiencia y Control del Estado habilita el procedimiento de contratación directa ante la causal de exclusividad comprobada del oferente y carencia de bienes sustitutos convenientes;

Que, en concordancia directa con ello, el punto 4 de la reglamentación del artículo 140° del Anexo Único del Decreto N° 1104/2016 establece expresamente que: «Se considera configurada la causal de exclusividad contemplada por el artículo 116°, inciso c) apartado 5, de la Ley N° 12.510, cuando resulte necesario adquirir o alquilar inmuebles cuya ubicación, características, equipamiento u otros factores, represente un valor estratégico para la Jurisdicción o Entidad, sea por su contigüidad, cercanía, inversiones o gastos realizados previamente u otros factores que impliquen un beneficio económico demostrable o mejoras en los niveles de eficiencia de la gestión administrativa, todo ello mediante informe técnico fundado de las áreas competentes»;

Que, del análisis en el expediente surge plenamente probado que concurren de manera cabal los presupuestos legales y reglamentarios señalados, en tanto la contigüidad del local con la dependencia actual, su integración funcional por puerta interna y la imposibilidad fáctica de obtener otro inmueble con idénticas ventajas comparativas configuran la exclusividad invocada;

Que, se ha constatado el cumplimiento estricto de las exigencias previstas en el tercer párrafo del artículo 140° de la Ley N° 12.510, habiéndose acreditado: a) la constancia de inexistencia de deuda respecto del Impuesto Inmobiliario emitida por la Administración Provincial de Impuestos (API), obrante bajo la Partida N° 07-01-00-033217/0002-4, encontrándose la misma al día; b) la titularidad dominial del inmueble a nombre de Agustín Mottura, C.U.I.T. N° 20-40118947-6, conforme surge del testimonio de la Escritura Pública N° 84 de fecha 20 de septiembre de 2024, autorizada por el Escribano Titular del Registro N° 872 de Ceres, Jorge Alberto Vélez, inscripta en el Registro General de la Propiedad en la Matrícula N° 1645596 (Dpto. San Cristóbal); y c) la debida inspección del estado de conservación e higiene de las dependencias que componen el bien, según consta a fs. 31 el Informe del Arquitecto del Ministerio Público de la Acusación, Matías Galván; el cual da cuenta del buen estado del inmueble, pero advirtiendo inconvenientes en el circuito eléctrico y problemas de ventilación en el circuito cloacal;

Que, a fs. 32 el Secretario Regional de la 5ta. Circunscripción, remite nota informando que se ha dado adecuada solución a los asuntos advertidos ut supra;

Que, la presente contratación se enmarca en las previsiones de la Resolución FG N° 00255/16, por la cual este Ministerio Público de la Acusación adhirió formalmente al régimen aprobado por el Decreto Provincial N° 1104/16;

Que, ha emitido su correspondiente dictamen de legalidad la Dirección de Legal y Técnica del Ministerio Público de la Acusación;

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, la presente gestión se encuentra dentro de las materias comprendidas en la delegación de facultades al Secretario General del Ministerio Público de la Acusación conforme Resolución FG N° 606/25 (Anexo Único, apartado Contratos administrativos en general, punto 2);

POR ELLO:

EL SECRETARIO GENERAL

RESUELVE:

ARTÍCULO 1°: Apruébase la Contratación Directa, y adjudícase el contrato de alquiler del inmueble sito en calle Av. Echagüe N° 85 (Local 2) de la ciudad de Ceres, provincia de Santa Fe, a Agustín Mottura, CUIT 20-40118947-6, desde la efectiva firma del contrato y hasta el 4 de septiembre de 2027, por la suma mensual de $650.000,00 (pesos seiscientos cincuenta mil) por los primeros 3 (tres) meses, con actualizaciones trimestrales de acuerdo al Índice de Precios del

Consumidor (IPC), elaborado por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos -INDEC-, con opción a prórroga previo acuerdo de partes, según el contrato de alquiler de inmueble que como Anexo forma parte de la presente.

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 el sitio web oficial del Ministerio Público de la Acusación y archívese.

Abog. LEANDRO MAHAROTA
SECRETARIO GENERAL
MINISTERIO PÚBLICO DE LA ACUSACIÓN

RESOLUCIÓN SG N° 181

ANEXO

-------En la ciudad de Santa Fe, Provincia de Santa Fe, a los ..... días del mes de ..... del año 2026, entre el Sr. Mottura Agustín, D.N.I. 40.118.947, propietario del inmueble objeto de la presente, con domicilio en calle Laprida 124 de la ciudad de Ceres, provincia de Santa Fe, por una parte y como **"LA 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, por la otra y como **"EL MINISTERIO"**, acuerdan celebrar el presente contrato de alquiler de inmueble, de acuerdo a las siguientes cláusulas: ----------

PRIMERA: **"LA LOCADORA"** da en locación a **"EL MINISTERIO"** un inmueble ubicado en calle Avenida Echagüe N.° 85 de la ciudad de Ceres (Local 2), Provincia de Santa Fe, Partida Inmobiliaria N° 07-01-00-033217/0002-4. **EL MINISTERIO"** recibe el inmueble, libre de ocupantes y en buenas condiciones de conservación y de plena conformidad, comprometiéndose a restituirlo en las mismas condiciones en que lo recibe. ----------

SEGUNDA: El plazo de vigencia de la presente locación comenzará a regir a partir de la fecha de su efectiva suscripción por las partes, y se extenderá hasta el día **4 de septiembre de 2027** inclusive, fecha en la que operará su vencimiento. El contrato podrá ser renovado en virtud del artículo 140° de la Ley 12.510, previo acuerdo de partes. ----------

TERCERA: **"EL MINISTERIO"** se obliga a abonar a **"LA LOCADORA"** y ésta lo acepta de conformidad por todo el término locativo la suma mensual de $650.000,00 (pesos seiscientos cincuenta mil) por los primeros 3 (tres) meses, con actualizaciones trimestrales de acuerdo al Índice de Precios del Consumidor (IPC), elaborado por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos -INDEC-. El alquiler se abonará por mes vencido, dentro de los veinte días de finalizado el período mensual correspondiente, con la factura respectiva, previa certificación del servicio prestado por parte de un funcionario de la 5ta. Circunscripción. ----------

CUARTA: El inmueble será destinado al funcionamiento de las oficinas de la Unidad Fiscal Ceres, perteneciente a la Fiscalía Regional de la 5ta. Circunscripción del Ministerio Público de la Acusación, no pudiendo **"EL MINISTERIO"** subarrendar ni ceder en locación, ni transferir el presente contrato, sin previa autorización de **"LA LOCADORA"**. ----------

QUINTA: Será a cargo de **"EL MINISTERIO"** el pago del servicio eléctrico, gas y agua, obligándose a abonar el consumo y cualquier otro gasto atinente a su prestación. Las contribuciones de mejoras, impuestos, tasas o gravámenes de cualquier naturaleza existente o futura que incidan sobre el inmueble, serán por cuenta de **"LA LOCADORA"**. ----------

SEXTA: **"EL MINISTERIO"** no podrá introducir ningún tipo de mejoras sin previo aviso y sin la autorización expresa otorgada por **"LA LOCADORA"**.----------

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

SÉPTIMA: **"LA LOCADORA"** será responsable por los inconvenientes o desperfectos en el funcionamiento de las instalaciones que se produzcan por vicios ocultos de la construcción o por el desgaste ocasionado por el normal transcurso del tiempo, haciéndose cargo de la reparación de los mismos durante el plazo de la locación. ----------

OCTAVA: **"EL MINISTERIO"** se reserva el derecho de rescindir el contrato antes del plazo pactado, en tal caso deberá comunicarlo a**"LA LOCADORA"** con una antelación mínima de sesenta (60) días corridos, esta rescisión no generará derecho a indemnización alguna a favor de **"LA LOCADORA"**. ----------

NOVENA: El inmueble locado se entrega en perfectas condiciones de habitabilidad e higiene que **"EL MINISTERIO"** previa verificación y constatación declara conocer y aceptar, con todas las instalaciones, aberturas, techos, pisos y sanitarios en buen estado y en funcionamiento, debiendo devolverlo a la terminación del plazo de la locación en el mismo estado en que lo recibe, salvo el normal desgaste producido por el buen uso. ----------

DÉCIMA: Las partes constituyen domicilio para todos los efectos legales en los mencionados al comienzo, y se someten a la jurisdicción de los Tribunales Ordinarios de la Ciudad de Santa Fe, con renuncia expresa a todo otro fuero y/o jurisdicción que pudiera corresponderles. ----------

DÉCIMA PRIMERA: **"LA LOCADORA"** se hará cargo del cincuenta por ciento (50%) del sellado provincial de este contrato, aclarando **"EL MINISTERIO"** que se encuentra exento de tributar el cincuenta por ciento (50%) restante, de acuerdo a lo dispuesto por el Código Fiscal de la Provincia de Santa Fe. ----------

DÉCIMA SEGUNDA: Las partes acuerdan que las comunicaciones y notificaciones entre ellas podrán ser realizadas por vía electrónica, utilizando las direcciones de correo electrónico que a su efecto oportunamente informen. ----------

En prueba de conformidad, previa lectura y ratificación, se firman tres (3) ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto en el lugar y fecha indicados precedentemente. ----------

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