MPA
MINISTERIO
PÚBLICO DE LA
>ACUSACIÓN

RESOLUCIÓN N° 261
Santa Fe, 22 AGO 2024

VISTO:

El expediente N° FG-000037/2024 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 Necochea 443 de la ciudad de Rafaela, Provincia de Santa Fe, donde funciona la sede de la Unidad Fiscal N.° 505 Rafaela y de la Fiscalía Regional de la 5ta. Circunscripción Judicial; y,

CONSIDERANDO:

Que, el término original de la locación previsto en la cláusula segunda del contrato suscripto por las partes, aprobado por Resolución de la Fiscalía General Nro. 00038, de fecha 17 de febrero de 2022, fue establecido en treinta y seis meses, con vencimiento el 30 de noviembre de 2024;

Que, los propietarios del bien locado solicitan 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 inflación acaecida, por lo que manifiesta resultar razonable adecuar y equilibrar la ecuación locativa por un monto mensual locativo de $ 3.302.798,00 (pesos tres millones trescientos dos mil setecientos noventa y ocho), a partir del mes de febrero del año en curso y hasta el vencimiento de la relación contractual, con actualizaciones mensuales del 10 % del valor locativo;

Que, atento a ello se solicitó informe del Servicio de Catastro e Información Territorial -SCIT-, quien emite su informe valuativo, obrante bajo el Nro. 13401-1355750-9, 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 $ 817.295.881,71 (pesos ochocientos diecisiete millones doscientos noventa y cinco mil ochocientos ochenta y uno con 71/100 centavos); y que de acuerdo a los usos y costumbres del mercado inmobiliario local, el valor de la locación se estipula en el 0,40% del Valor de Tasación, lo que se traduce en $ 3.269.183,53 (pesos tres millones doscientos sesenta y nueve mil ciento ochenta y tres con 53/100 centavos);

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

Que, el Sr. Coordinador de Análisis, Innovación y Control de la Subsecretaría de Contrataciones y Gestión de Bienes del Ministerio de Economía, hace referencia a que en el marco de estas actuaciones, según sus análisis se observan pérdidas del locador en el comportamiento porcentual del historial contractual, siendo el valor pretendido inferior a la hipótesis de actualizar el valor histórico por la variación de IPC, superior a la hipótesis de actualizar el valor inicial del contrato en curso por el ICL y similar a lo estimado por el organismo oficial de tasación;

Que, en base a ello, es que recomienda a esta jurisdicción acreditar mediante informe fundado las circunstancias que alteraron la equivalencia de las prestaciones del contrato, solicitar una mejora del precio sobre la base del principio de sacrificio compartido y tener presentes en la negociación las pautas establecidas en la Resolución N.° 084/24 que aprueba la circular N.° 03/24 de la Subsecretaría de Contrataciones y Gestión de Bienes de mencionado organismo;

Que, en virtud de lo dictaminado por el órgano rector se procede a solicitar al propietario una mejora en su oferta, el cual la acepta y propone establecer la readecuación del canon locativo por el monto de $ 2.800,000,00 (pesos dos millones ochocientos mil) mensuales, con actualización trimestral según índice ICL;

Que, así mismo obra informe técnico del Arquitecto de este Ministerio, Matías Galván, respecto a las condiciones edilicias del inmueble

Que, consta también informe de la Subdirectora de Administración Económico Financiera a/c donde se analiza la variación del IPC. determinada en el informe técnico publicado por el INDEC el día 12/03/2024 correspondiente al mes de Febrero de 2024, el canon locativo inicial que correspondería aplicando una actualización trimestral por ICL. al contrato vencido, y el canon mensual estimado por el SCIT, y contemplando el Decreto N.° 1104/16 – artículo 138 – inc. b) que establece como pauta de negociación el principio de sacrificio compartido, situación presentada en este caso, determina que el importe pretendido actualmente para la renovación es razonable ya que es un valor intermedio entre el valor estimado por el SCIT, el correspondiente según aplicación del ICL y el pretendido inicialmente por el propietario;

Que, habiendo cumplimentado con todas las recomendaciones de la Unidad Rectora, y en virtud de un criterio de conveniencia, resulta conveniente priorizar la continuidad del alquiler en cuestión con la readecuación negociada con el propietario;

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, cumplimentando con la recomendación de la Dirección de Legal y Técnica, se deja constancia por parte de la Administración General, que resulta conveniente para este Ministerio proseguir con la renegociación del contrato de alquiler de inmueble vigente a la fecha, puesto que el traslado de la fiscalía regional y la unidad fiscal 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$D 627 (DÓLARES ESTADOUNIDENSES SEISCIENTOS VEINTISIETE), y siendo que actualmente el inmueble referenciado cuenta con 42 (cuarenta y dos) puestos de trabajo resulta un costo total de U$D 26.334,00 (DÓLARES ESTADOUNIDENSES VEINTISÉIS MIL TRESCIENTOS TREINTA Y CUATRO). A dicho costo hay 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;

Que, estos son sólo los principales items de lo relacionado a cuestiones informáticas a tener en cuenta, a los que habría 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, cuando 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 5ta. Circunscripción Judicial y de la Unidad Fiscal Rafaela; destacando además, que dicho inmueble cumple con las condiciones funcionales que se necesitan para el desempeño de dichas dependencias, su adecuada ubicación, sus dimensiones, sus características edilicias y los gastos realizados para el adecuado desempeño de las actividades cotidianas del organismo, razones por las cuales resulta conveniente seguir tramitando la gestión de readecuación del canon locativo;

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 Necochea 443 de la ciudad de Rafaela,

Provincia de Santa Fe, sede sede de la Unidad Fiscal N.° 505 Rafaela y de la Fiscalía Regional de la 5ta. Circunscripción Judicial del Ministerio Público de la Acusación, aprobado por Resolución de la Fiscalía General Nro. 00038 de fecha 17 de febrero de 2022, y el modelo de contrato de readecuación que, como anexo, forma parte de la presente, desde el 1° de febrero de 2024 y hasta la finalización del contrato vigente en fecha 30 de noviembre del año en curso, por un monto mensual inicial de PESOS DOS MILLONES OCHOCIENTOS MIL ($ 2.800.000,00) durante los primeros tres meses y la aplicación trimestral de un reajuste del canon locativo mensual por el período restante, 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° 261

ANEXO

------En la ciudad de Santa Fe, a los ..... días del mes de ..... de 2024, en la sede de la Fiscalía General del Ministerio Público de la Acusación, calle 1ro. de mayo 2417 de la ciudad de Santa Fe, entre el Sr. Carlos María Podio Barreiro, DNI N° 7.883.574, con domicilio en calle Ricardo Rojas N° 150 de la ciudad de Rafaela, 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 "Locataria", acuerdan la la readecuación del contrato de locación del inmueble sito en calle Necochea 443, de la ciudad de Rafaela, Provincia homónima, sede de la Unidad Fiscal N.° 505 Rafaela y de la Fiscalía Regional de la 5ta. Circunscripción Judicial del Ministerio Público de la Acusación, aprobado por Resolución de la Fiscalía General Nro. 00038 de fecha 17 de febrero de 2022, de acuerdo a las siguientes cláusulas:----------

PRIMERA: Readecúase, por el plazo comprendido entre el 1° de febrero de 2024 y hasta el 30 de noviembre de 2024, el valor del canon mensual del contrato de locación del inmueble sito en calle Necochea 443 de la ciudad de Rafaela, Provincia de Santa Fe, inscripto al Tomo N° 466 Par, Folio 279, N° 6698. Depto. Castellanos del Registro General de la Propiedad, Partida Inmobiliaria N° 08-24-03-052039/0000-2, que cuenta con una superficie total de 731 m^2. y una superficie cubierta de 604 m^2. ocupada actualmente como sede de la Unidad Fiscal N.° 505 Rafaela y de la Fiscalía Regional de la 5ta. Circunscripción Judicial del Ministerio Público de la Acusación, por un monto mensual inicial de PESOS DOS MILLONES OCHOCIENTOS MIL ($ 2.800.000,00) durante los primeros tres meses y la aplicación trimestral de un reajuste del canon locativo mensual por el período restante, 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 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 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