MPA
MINISTERIO
PÚBLICO DE LA
>ACUSACIÓN

RESOLUCIÓN N° 117
SANTA FE, 21 ABR 2025

VISTO:

El expediente N° FG-000568/2024 del Ministerio Público de la Acusación, mediante el cual se tramita la renovación del contrato de alquiler del inmueble sito en calle Mitre 641, de la ciudad e Venado Tuerto, donde funcionan dependencias de la Fiscalía Regional de la 3ra. Circunscripción Judicial; y,

CONSIDERANDO:

Que, el mencionado contrato de locación ha sido aprobado por Resolución de la Fiscalía General Nro. 470, de fecha 29 de noviembre de 2021, readecuado por Resolución FG Nro. 335, de fecha 27 de septiembre de 2023 y renovado por Resolución FG Nro. 110, de fecha 02 de mayo de 2024;

Que, el término original de la locación previsto en la cláusula segunda del contrato mencionado, suscripto por las partes, fue establecido por dos años, cuyo vencimiento operó el día 30 de noviembre de 2024;

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

Que, se cuenta con la anuencia de la presente renovación por parte de la Fiscalía Regional de la 3ra. Circunscripción Judicial del Ministerio Público de Santa Fe;

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 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 Fiscalía Regional de la 3ra. Circunscripción 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, en fecha 15 de agosto de 2024, en la Subsecretaría de Defunciones Rosario del Registro Civil de la Provincia de Santa Fe se inscribe la Defunción del Sr. Luis Ángel Fernández, DNI Nro. 5.395.198, propietario del bien locado, por lo que, ante el juzgado de Primera Instancia de Distrito en lo Civil y Comercial Primera Denominación de Venado Tuerto se designa como administradores judiciales provisorios de la Sucesión de Fernández Luis Ángel a los Sres. Ignacio Fernández Zurita, DNI Nro. 26.921.660, y Laura Fernández Zurita, DNI Nro. 29.349.423, los cuales acepta el cargo con todas las facultades de la ley;

Que, los mencionados herederos del inmueble informan en fecha 08 de noviembre de 2024 una propuesta inicial por un plazo de 12 (doce) meses, por un canon locativo mensual inicial pretendido de $ 1.800.000,00 (pesos un millón ochocientos mil), con ajustes trimestrales por Índice de Contratos de Locación – ICL –;

Que, el Servicio de Catastro e Información Territorial -SCIT-, bajo el Nro. 13401-1364722-6 estima, previa intervención del Departamento de Mercado Inmobiliario y Valores Inmuebles, que el canon mensual del inmueble sito en calle Mitre 641 de la ciudad de Venado Tuerto, conforme los valores actuales del mercado inmobiliario y valores locativos de propiedades de la zona con características similares, es razonable;

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 Venado Tuerto 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, el informe del estado del inmueble da cuenta que las condiciones edilicias generales del citado bien son correctas para continuar con su locación por parte de la Fiscalía Regional 3ra.;

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 observa razonable el valor inicial pretendido;

Que, la Subdirectora de Administración Económico Financiera A/C emite informe donde determina que el canon locativo pretendido para la renovación del

contrato de alquiler de inmueble, de acuerdo a lo comunicado la Coordinación de Análisis, Innovación y Control de la Subsecretaria de Contrataciones y Gestión de Bienes de la Provincia, es inferior a la hipótesis de actualización del valor inicial de la locación por ICL, considerando el mismo razonable;

Que, en el informe precedente, se destaca que la situación inflacionaria del país, de acuerdo al informe técnico del índice de precios al consumidor del Instituto Nacional de Estadística y Censos -INDEC- del mes de noviembre 2024, presenta una variación acumulada del último trimestre del contrato a renovar de +8,85%. Además, el Banco Central de la República Argentina en su informe de Resultados de Relevamiento de Expectativas de Mercado (REM), publicado el 05/12/2024, proyecta para los próximos 12 meses una variación interanual mediana del 29,4% y para el año 2024 del 118,8%; por lo que tenienedo en cuenta los porcentajes mencionados y lo informado tanto por el organismo oficial de tasación como por la Coordinación de Análisis, Innovación y Control de la Subsecretaria de Contrataciones y Gestión de Bienes de la provincia respecto al canon locativo mensual, el importe mensual pretendido se considera razonable;

Que, por ello y a su vez, la conveniencia de renovar el contrato de locación de dicho inmueble se fundamenta en que el traslado de la fiscalía a otro inmueble implicaría una inversión muy elevada debido a que implicaría la instalación de la red de datos y energía para cada puesto de trabajo; donde a dichos gastos se le deben adicionar los relativos a la desinstalación y reinstalación de aires acondicionados para el armado del datacenter y la provisión de los racks necesarios para alojar los servidores y equipos de conectividad, 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; siendo estos sólo los principales items de lo relacionado a cuestiones informáticas a tener en cuenta, a ellos hay que sumarle 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; destacando que todas las inversiones mencionadas anteriormente ya fueron realizadas en el inmueble objeto de estas actuaciones;

Que, en consonancia con el informe edilicio de la Fiscalía Regional de la 3ra. Circunscripción Judicial de este Ministerio, la Subdirectora de Administración Económico Financiera A/C destaca que dicho inmueble cumple con las condiciones funcionales que se necesitan para el desempeño de dicha dependencia, su adecuada ubicación, sus dimensiones, sus características edilicias y los gastos realizados para el adecuado desempeño de las actividades cotidianas de dicha Fiscalía, son razones por las cuales resulta conveniente hacer uso de la cláusula contractual segunda y renovar el contrato conforme el Artículo 124° de la Ley Nro. 12.510 de Administración, Eficiencia y Control de Estado;

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 alquiler de locación del inmueble sito en calle Mitre 641, de la ciudad de Venado Tuerto, Provincia de Santa Fe, donde funcionan dependencias de la Fiscalía Regional de la 3ra. Circunscripción Judicial, aprobado por Resolución del Fiscal General Nro. 470/2021, readecuado por Resolución FG Nro. 335/2023 y renovado por Resolución FG Nro. 110/2024, cuyo vencimiento operó el día 30 de noviembre de 2024, y el modelo de contrato de renovación que forma parte de la presente, desde el 01 de diciembre de 2024 y por un lapso de 12 (doce) meses, por un canon locativo inicial de $ 1.800.000,00 (pesos un millón ochocientos 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.

MARIA CECILIA VICANICICH
FISCAL GENERAL
MINISTERIO PÚBLICO DE LA ACUSACIÓN
PROVINCIA DE SANTA FE

RESOLUCIÓN N° 117

ANEXO

------En la ciudad de Santa Fe, Provincia de Santa Fe, a los ..... días del mes de ..... del año 2025, entre la Sra.. Laura Fernández Zurita, D.N.I. N° 29.349.423, CUIT 27-29349423-7, con domicilio en Mitre 1264 de la ciudad de Venado Tuerto, Provincia de Santa Fe, y el Sr. Ignacio Fernández Zurita, D.N.I. N.° 26.921.660, CUIT 20-26921660-4, con domicilio en Mitre 1264 de la ciudad de Venado Tuerto, Provincia de Santa Fe, por una parte y como "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, Provincia de Santa Fe, por la otra y como "LOCATARIA", acuerdan la renovación del contrato de locación del inmueble sito en calle Mitre 641 de la ciudad de Venado Tuerto, Provincia de Santa Fe, sede de la Fiscalía Regional de la 3ra. Circunscripción Judicial del Ministerio Público de la Acusación, aprobado por Resolución de Fiscalía General Nro. 00470 de fecha 29 de noviembre de 2021, readecuado por Resolución FG N.° 00335, 27 de septiembre de 2023, y renovado por Resolución FG Nro. 110, de fecha 02 de mayo de 2024, de acuerdo a las siguientes cláusulas:----------

PRIMERA: Renovar por 12 (doce) meses, a partir del 01 de diciembre de 2024 y hasta el 31 de noviembre de 2025, el contrato de locación suscrito entre las partes, respecto del inmueble sito en calle Mitre 641 de la ciudad de Venado Tuerto, Provincia de Santa Fe, un canon locativo inicial de $ 1.800.000,00 (pesos un millón ochocientos 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.----------

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.----------

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