MPA
MINISTERIO
PÚBLICO DE LA
>ACUSACIÓN

RESOLUCIÓN N° 487

Santa Fe, 30 DIC 2024

VISTO:

El expediente N° FG-000296/2024 del Ministerio Público de la Acusación, mediante el cual se tramita la renovación del contrato de alquiler del inmueble sito en Calle 10 Nro. 771 de la localidad de Las Toscas, Provincia de Santa Fe, donde funciona la sede de la Unidad Fiscal Las Toscas, perteneciente a la Fiscalía Regional de la 4ta. Circunscripción Judicial; y,

CONSIDERANDO:

Que, el término original de la locación previsto en la cláusula segunda del contrato N° 012108, suscripto por las partes, fue establecido en treinta y seis meses, con vencimiento el 31 de agosto de 2015;

Que, la mencionada locación ha sido renovada por Resoluciones de la Fiscalía General del Ministerio Público de la Acusación Nros. 00197/15, 00296/18 y 000335/2021, cuyo vencimiento operó el día 31 de agosto del año en curso;

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 del señor Fiscal Regional de la 4ta. Circunscripción Judicial de este Ministerio;

Que, dicha Fiscalía 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 de la Unidad Fiscal Las Toscas perteneciente a la Fiscalía Regional de la 4ta. Circunscripción Judicial 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 deudas correspondientes a los Impuestos Inmobiliarios respecto del inmueble y la verificación de la titularidad del bien;

Que, el señor Rolando Roberto Fantín, quien, mediante poder general de administración y disposición, según escritura número noventa y uno realizada por la Sra. María Isabel Benitez, Escribana Titular del Registro Notarial N.° 602, actúa por sí y en representación

de la señora Silvia Verónica Rudas, e informa la propuesta de renovación del contrato de alquiler por un plazo de 36 (treinta y seis) meses y un canon locativo mensual inicial pretendido de $ 500.000,00 (pesos quinientos mil), con reajustes semestrales, conforme al Índice de Contratos de Locación – ICL-;

Que, los Sres. Fantín y Rudas cuentan además con el derechos real de usufructo del inmueble objetos de renovación, en virtud de la escritura número ciento uno realizada por la Escribana autorizante referenciada ut supra;

Que, el Servicio de Catastro e Información Territorial -SCIT- emite su informe valuativo, obrante bajo el Nro. 13401-1361531-9 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 $ 252.293.842,33 (pesos doscientos cincuenta y dos millones doscientos noventa y tres mil ochocientos cuarenta y dos con 33/100 centavos); y que de acuerdo a los usos y costumbres del mercado inmobiliario local, el valor de la locación se estipula en el 0,20% del Valor de Tasación, lo que se traduce en $ 504.587,68 (pesos quinientos cuatro mil quinientos ochenta y siete con 68/100 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 localidad de San Javier 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 mencionado Decreto, reglamentado por Resolución SCyGB Nro. 57/2019;

Que, se cuenta con informe del estado del inmueble realizado por el Arquitecto de este Ministerio, donde da cuenta que las condiciones edilicias generales del citado bien son correctas para continuar con su locación por parte de la Unidad Fiscal Las Toscas;

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, compara los porcentajes de incremento pactados en el historial contractual con sus respectivos porcentajes de variación del IPC, a los fines de analizar la existencia de pérdidas porcentuales de lo percibido por parte del locador;

Que, visto el comportamiento porcentual durante el historial contractual, la Coordinación plantea la hipótesis de cuanto sería el canon ajustando el valor inicial del contrato de referencia histórica por la tasa de variación del IPC, concluyendo a raíz de tal análisis que existe un deterioro significativo para el locador en el comportamiento porcentual del historial contractual, siendo el valor inferior a la hipótesis planteada y a lo estimado por el

organismo oficial de tasación, por lo que considera razonable el valor inicial pretendido por parte de los locadores;

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 la Coordinación de Análisis, Innovación y Control de la Subsecretaria de Contrataciones y Gestión de Bienes de la provincia se observa un deterioro en el comportamiento porcentual del historial contractual, siendo el valor pretendido inferior a la hipótesis de actualizar el valor inicial de la locación por ICL y similar al valor considerado razonable por el organismo inicial de tasación; a lo que agrega que la situación inflacionaria del país resultó totalmente extraordinaria durante los meses de vigencia del contrato, y que de acuerdo a los informes técnicos del índice de precios al consumidor del Instituto Nacional de Estadística y Censos -INDEC- la variación interanual del 1° año fue de un 83%, del 2° año fue de 138,3% y del 3° año del 209%, totalizando un 430,3% a lo largo de todo el contrato; concluyendo que, si bien el porcentaje de aumento pretendido es un levemente mayor a dicho porcentaje, teniendo en cuenta lo informado por el organismo oficial de tasación y la Coordinación de Análisis, Innovación y Control de la Subsecretaria de Contrataciones y Gestión de Bienes de la provincia respecto al canon locativo mensual y al deterioro significativo para el locador, el importe mensual pretendido resulta adecuado;

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 Unidad Fiscal Las Toscas, la Subdirectora de Administración Económico Financiera 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 Unidad Fiscal, 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, la Dirección de Legal y Técnica del Ministerio Público de la Acusación se ha pronunciado con la emisión de su respectivo informe, 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 10 N.° 771 de la ciudad de Las Toscas, Provincia de Santa Fe, sede de la Unidad Fiscal Las Toscas de la Fiscalía Regional de la 4ta. Circunscripción Judicial y el modelo de contrato de renovación que, como Anexo, forma parte de la presente, desde el 01 de septiembre de 2024 y por un lapso de treinta y seis (36) meses, por la suma mensual inicial de $ 500.000,00 (PESOS QUINIENTOS MIL), durante los primeros seis (6) meses, con posteriores ajustes semestrales conforme al Índice para Contratos de Locación (ICL) del Banco Central de la República Argentina o el que en el futuro lo 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 VRANICICH
FISCAL GENERAL
MINISTERIO PUBLICO DE LA ACUSACION
PROVINCIA DE SANTA FE

RESOLUCIÓN N° 487

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 señor Rolando Roberto Fantin, D.N.I. N° 13.990.551, y la Señora Silvia Verónica Rudas, D.N.I. 22.491.021, ambos domiciliados en calle 13 N° 391, de la ciudad de Las Toscas 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 renovación del contrato de locación original N.° 012108 y renovado por Resoluciones nros. 00197/15, 00296/18 y 00335/2021, todas de la Fiscalía General del Ministerio Público de la Acusación, de acuerdo a las siguientes cláusulas:----------

PRIMERA: Renuévase, por treinta y seis (36) meses, a partir del 1° de setiembre de 2024 y hasta el 31 de agosto de 2027, el contrato de locación del inmueble de Calle 10 N°. 771 de la ciudad de Las Toscas, Provincia de Santa Fe, sede de la Unidad Fiscal Las Toscas, dependiente de la Fiscalía Regional de la 4ta. Circunscripción Judicial del Ministerio Público de la Acusación, por la suma mensual inicial de $ 500.000,00 (PESOS QUINIENTOS MIL), durante los primeros seis (6) meses, con posteriores ajustes semestrales conforme al Índice para Contratos de Locación (ICL) del Banco Central de la República Argentina o el que en el futuro lo 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 el Rolando Roberto Fantin, D.N.I. N° 13.990.551, 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.----------

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