MPA
MINISTERIO
PÚBLICO DE LA
>ACUSACIÓN

**RESOLUCIÓN N°** 005
**Santa Fe,** 15 ENE 2025

**VISTO:**

El expediente N° FG-000570/2024 del Ministerio Público de la Acusación, mediante el cual se tramita la renovación del contrato de alquiler del inmueble sito en calle Necochea 296, de la ciudad de Rafaela, Provincia de Santa Fe, donde funciona el Equipo de Asistencia a la Investigación de la Fiscalía Regional de la 5ta. Circunscripción Judicial y el Laboratorio Químico Forense del Organismo de Investigaciones – sede Rafaela- de la Fiscalía General, ambas dependencias del Ministerio Público de la Acusación; y,

**CONSIDERANDO:**

Que, el mencionado contrato de locación ha sido aprobado por Resolución de la Fiscalía General del Ministerio Público de la Acusación Nro. 00428, de fecha 29 de octubre de 2021, cuyo vencimiento operó en fecha 31 de octubre del corriente año;

Que, la cláusula segunda del contrato suscripto por las partes, 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 Subdirector de Investigaciones Criminales del Organismo de Investigaciones de este Ministerio y por parte de la Fiscalía Regional de la 5ta. Circunscripción Judicial;

Que, dichas dependencias deberán seguir utilizando tal inmueble ante la necesidad de continuar ejerciendo las misiones que les establecen las Leyes 13.3013 y 13.459, 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 al Organismo de Investigaciones de la Fiscalía General 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, los señores propietarios informaron la propuesta de renovación del contrato de alquiler, por un plazo de 24 (veinticuatro) meses y un canon locativo mensual inicial pretendido de $ 1.100.000,00 (pesos un millón cien mil) para los primeros 3 (tres) meses y luego

los meses restantes actualizables de acuerdo al Índice de Contratos de Locación – ICL – en períodos trimestrales;

Que, el Servicio de Catastro e Información Territorial -SCIT- emite su informe valuativo, obrante bajo el Nro. 13401-1362890-0, 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 $ 436.214.380,87 (pesos cuatrocientos treinta y seis millones doscientos catorce mil trecientos ochenta con 87/100 centavos); y que de acuerdo a los usos y costumbres del mercado inmobiliario local, el valor de la locación se estipula en el 0,30% del Valor de Tasación, lo que se traduce en $ 1.308.643,14 (pesos un millón trescientos ocho mil seiscientos cuarenta y tres con 14/100 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 ciudad de Santa Fe 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, 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, 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 los laboratorios químicos y digital forense del Organismo de Investigaciones de este Ministerio;

Que, la Subdirectora de Administración Económico Financiera emite informe donde, 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 significativo para el locador en el comportamiento porcentual del historial contractual, siendo el

valor pretendido inferior a la hipótesis de actualizar el valor inicial de la locación por IPC y a lo estimado por el organismo oficial de tasación; destacando a su vez que la situación inflacionaria del país resultó totalmente extraordinaria durante los meses de vigencia del último contrato;

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 92,4%, del 2° año fue de 160,9% y del 3° año del 166%, totalizando un 419,3% a lo largo de todo el contrato, y teniendo en cuenta el porcentaje mencionado 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 y al deterioro significativo para el locador, el importe mensual pretendido se considera razonable para esta Subdirección de Administración Económico Financiera;

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 del inmueble objeto de esta gestión, la Subdirectora de Administración Económico Financiera destaca 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 de dichas áreas, por lo que 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 de inmueble sito en calle Necochea 296, de la ciudad de Rafaela, Provincia de Santa Fe, donde funciona el Equipo de Asistencia a la Investigación de la Fiscalía Regional de la 5ta. Circunscripción Judicial y el Laboratorio Químico Forense del Organismo de Investigaciones – sede Rafaela- de la Fiscalía General, ambas dependencias del Ministerio Público de la Acusación, aprobado por Resolución de la Fiscalía General Nro. 00428, de fecha 29 de octubre de 2024, cuyo vencimiento operó el día 31 de octubre del año en curso, y el modelo de contrato de renovación que, como Anexo B, forma parte de la presente, desde el 01 de noviembre de 2024 y por un plazo de 24 (veinticuatro) meses, por un canon locativo inicial de $ 1.100.000,00 (pesos un millón cien 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 VRANICICH
FISCAL GENERAL
MINISTERIO PUBLICO DE LA ACUSACION
PROVINCIA DE SANTA FE

**RESOLUCIÓN N.° 005**

**ANEXO**

———-En la ciudad de Santa Fe, Provincia de Santa Fe, a los ..... días del mes de ..... del año 2024, entre la Sra. María Josefina Alfonso Pairone D.N.I. N° 23.801.189, CUIT 27-23801189-8, con domicilio en Suipacha 687 de la ciudad de Rafaela, Provincia de Santa Fe, por sí y en representación de los Sres. Hugo Javier Alfonso D.N.I. N° 18.312.728, con domicilio en Avenida Los Colonizadores 241, de la localidad de Susana; Esteban José Alfonso Pairone D.N.I. N° 22.715.598, con domicilio en Leandro N. Alem 65, de la ciudad de Rafaela; Juan Manuel Alfonso Pairone D.N.I. N° 20.667.036, Padre Dimas Mateo 1650, de la ciudad de Rafaela, todos de la Provincia de Santa Fe;, según poder general amplio de administración, gestiones bancarias y legales, otorgado por escritura número sesenta y cinco, ante la Escribana Jorgelina Basano, 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 Necochea 296 de la ciudad de Rafaela, Provincia de Santa Fe, actualmente ocupado por el Equipo de Asistencia a la Investigación de la Fiscalía Regional de la 5ta. Circunscripción Judicial y el Laboratorio Químico Forense del Organismo de Investigaciones – sede Rafaela- de la Fiscalía General, ambas dependencias del Ministerio Público de la Acusación, aprobado por Resolución de la Fiscalía General Nros. 00428, de fecha 29 de octubre de 2021, de acuerdo a las siguientes cláusulas:----------

**PRIMERA:** Renovar de manera automática por veinticuatro meses, a partir del 01 de noviembre de 2024 y hasta el 31 de octubre de 2026, el contrato de locación suscrito entre las partes, respecto del inmueble ubicado en calle Necochea 296, de la ciudad de Rafaela, Provincia de Santa Fe, Partida Inmobiliaria 08-24-03-052150/0002-6, por un alquiler mensual inicial de PESOS UN MILLÓN CIEN MIL ($ 1.100.000,00) durante los primeros tres meses, con ajustes trimestrales, en función del Índice de Contrato de Locación – ICL – estipulado por el 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
Fiscalía General
Ministerio Público de la Acusación
Santa Fe