MPA
MINISTERIO
PÚBLICO DE LA
>ACUSACIÓN

RESOLUCIÓN Nº 110
SANTA FE, 2 MAY 2024

VISTO:

El expediente Nº FG-000500/2023 del Ministerio Público de la Acusación, mediante el cual se tramita la renovación de los contratos de alquiler de los inmuebles sitos en calle Mitre 641 y San Martín 650, ambos pertenecientes a la localidad de Venado Tuerto, Provincia de Santa Fe, donde funcionan dependencias de la Fiscalía Regional de la 3ra. Circunscripción Judicial; y,

CONSIDERANDO:

Que, el término original de locación previsto en las cláusulas segundas de ambos contratos, aprobados por Resolución de la Fiscalía General Nro. 470/2021, de fecha 29 de noviembre de 2021, fue establecido por dos años, cuyos vencimientos operaron el día 30 de noviembre de 2023;

Que, conforme al contrato de locación del inmueble sito en calle Mitre 641 de la ciudad de Venado Tuerto, el valor locativo respecto a los últimos doce meses se estableció por $165.000,00 (CIENTO SESENTA Y CINCO MIL);

Que, en lo que respecta al inmueble ubicado en calle San Martín 650 de la misma localidad, el canon mensual de los últimos doce meses se determinó por $550.000,00 (PESOS QUINIENTOS CINCUENTA MIL);

Que, por Resolución General 335, de fecha 27 de septiembre de 2023, el monto mensual correspondiente a los últimos 12 meses establecido en ambos contratos fue readecuado atento a la situación inflacionaria que atraviesa el país, determinándose durante el período comprendido desde fecha 01/05/2023 y hasta el 30/11/2023, el valor mensual de $216.500,00 (PESOS DOSCIENTOS DIECISÉIS MIL QUINIENTOS) respecto al inmueble sito en calle Mitre 641 de la ciudad de Venado Tuerto, y de $619.200,00 (PESOS SEISCIENTOS DIECINUEVE MIL DOSCIENTOS) para el inmueble ubicado en calle San Martín 650 de la misma localidad;

Que, la cláusula segunda referenciada precedentemente de los citados contratos prevé que los mismos podrán ser renovados o prorrogados previo acuerdo de partes;

Que, tras consultar al respecto, la Fiscalía Regional de la 3ra. Circunscripción Judicial de este Ministerio en fecha 08/11/2023 prestó conformidad para la continuidad de los contratos de locación a fin de dar trámite a la renovación (fs.25);

Que, el canon mensual pretendido para la renovación por 12 (doce) meses del contrato de locación del inmueble de calle Mitre 641 es de $600.000,00 (PESOS SEISCIENTOS MIL), con ajustes trimestrales según IPC, por el plazo de 12 (doce) meses, según la oferta realizada por el propietario, obrante a fs. 34; lo que representa un incremento del 277,14% en relación al último valor contractual;

Que, a fs. 84/85, se expide el Servicio de Catastro e Información Territorial -SCIT- bajo el Nro. 13401-1353981-3, donde se señala que el valor locativo mensual pretendido para el inmueble sito en calle Mitre 641 de la ciudad de Venado Tuerto resulta razonable conforme a los valores del mercado inmobiliario actuales y según los valores locativos de propiedades en la zona con características similares al bien;

Que, el valor mensual pretendido para la renovación por 12 (doce) meses del inmueble sito en calle San Martín 650 de la ciudad de Venado Tuerto es de $2.600.000,00 (PESOS DOS MILLONES SEISCIENTOS MIL), con ajustes trimestrales según el I.P.C., por el plazo de 12 meses, según la oferta realizada por el propietario, obrante a fs. 35; lo que representa un incremento del 355,30% en relación al último valor contractual.

Que, el Servicio de Catastro e Información Territorial -SCIT-, bajo el Nro. 13401-1353981-3, estima que el canon mensual del inmueble sito en calle San Martín 650 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 de $1.175.000,00 (PESOS UN MILLÓN CIENTO SETENTA Y CINCO MIL);

Que, siendo notoriamente excesivo el monto pretendido en la propuesta formulada en fecha 23/11/2023, se le solicita a los propietarios del inmueble sito en calle San Martín 650 una mejora en su opferta económico, la cual obra a a fs. 98, donde se recibe nueva propuesta por el monto de $2.200.000,00 (PESOS DOS MILLONES DOSCIENTOS MIL) con reajustes trimestrales conforme el I.P.C., por lo que el Fiscal Regional de la 3ra. Circunscripción, Matías Sebastián Merlo, considera que, siendo que "en caso de no llegar a un acuerdo en el ámbito contractual, deberíamos desalojar la propiedad, es harto visible que la erogación que implicaría el erario provincial, sería ampliamente superior a la diferencia entre lo estimado por Catastro y lo contra ofrecido por el propietario, toda vez que en el edificio actual hemos realizado diversas modificaciones, que aún no fueron amortizadas", siendo este uno de los principales motivos por los que queda justificado lograr un acuerdo con la propietaria (fs. 99).

Que, a fs. 100, el Administrador General de este MInisterio informa que en octubre de 2023 de acuerdo a informe técnico del índice de precios al consumidor (IPC)/ Vol. 7, n.° 35 del Instituto Nacional de Estadística y Censos -INDEC- la variación interanual fue de un 142,7% y la variación acumulada del 120%. Actualmente, teniendo en

cuenta el último informe publicado por el INDEC el día 12/03/2024 correspondiente al mes de Febrero de 2024 se puede observar una variación interanual de 276,2%.

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 (fs. 103 y 106);

Que, la Subsecretaría de Contrataciones y Gestión de Bienes considera que excepcionalmente es razonable renovar el contrato de locación del inmueble sito en calle San Martín 650 de la ciudad de Venado Tuerto consignando los valores mensuales pretendidos por la propietaria a fs. 98, atento a la falta de otro espacio propicio, teniendo en cuenta que la obra del nuevo centro de Justicia Penal aún se encuentra pendiente de finalización.

Que, tanto la Unidad Fiscal Venado Tuerto como la Fiscalía Regional de la 3ra. Circunscripción Judicial de este Ministerio deberán seguir utilizando ambos inmuebles objeto de la presente 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 los contratos conforme el Artículo 140° de la Ley Nro. 12.510 de Administración, Eficiencia y Control de Estado, en atención, además, a las condiciones funcionales de los inmuebles locados, amplitud, características edilicias, ubicaciones e instalaciones eléctricas, de transmisión de datos y de comunicaciones existentes, las que posibilitan un adecuado desarrollo de las misiones de la Unidad Fiscal de Venado Tuerto y de la Fiscalía Regional de la 3ra. 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 deuda correspondiente al Impuesto Inmobiliario respecto del inmueble y la verificación de la titularidad del bien;

Que, debe tenerse en cuenta a su vez que el traslado de la fiscalía 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, según presupuesto de una firma local dedicada a la instalación de redes, tiene un costo de U$D 627 (dólares estadounidenses seiscientos veintisiete), siendo que actualmente los inmuebles de referencia cuentan con 54 puestos de trabajo (11 de ellos establecidos en el inmueble sito en calle Mitre 641 de la ciudad de Venado Tuerto, y 43 personas ejerciendo sus funciones en calle San Martín 650 de la misma localidad), resultando un costo total de U$D 33.858.- (DÓLARES

ESTADOUNIDENSES TREINTA Y TRES MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y OCHO). A dicho costo hay que sumarle la instalación de racks con todos los accesorios necesarios para el tendido de los puestos hasta los escritorios; un rack de por lo menos 60 unidades con todos sus accesorios para el datacenter, base del funcionamiento del esquema de clientes delgados actualmente implementado; servidores para el cluster de servidores necesarios para generar el entorno de infraestructura de servidores virtuales para los clientes delgados; un storage con capacidad suficiente de almacenamiento de información; uno o más tableros eléctricos, con protecciones térmicas y disyuntores; UPS central para la protección de toda la linea de alimentación eléctrica; el traslado de las cámaras de vigilancia, reloj de fichado, central telefónica junto con todos los servicios asociados, entre otros requerimientos específicos según la disposición del inmueble; todo lo cual elevaría ampliamente el costo antes mencionado;

Que, a fojas 135 a 139 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 ha cumplimentado con lo requerido por la Subsecretaría de Contrataciones y Gestión de Bienes, a fs. 113;

Que, con posterioridad al inicio de la presente gestión, mediante Decreto N.° 232/2024 de fecha 6/03/2024, se suspendió ".. *de manera excepcional y transitoria hasta el 31 de diciembre de 2024 la aplicación de los Decretos Nros. 0213/18, 2909/18, 2649/21 y 1555/22 y toda otra norma que se oponga al presente, en lo que se refiere a las contrataciones, renovaciones y prórrogas en las que interviene la Administración Provincial y las Empresas, Sociedades y otros Entes Públicos..*" (artículo 1°), estableciéndose puntualmente en relación con la locación de bienes inmuebles que "*el acto aprobatorio de la nueva contratación, renovación o prórroga, se instrumentará en todos los casos por Resolución Ministerial conjunta con el Ministro de Economía, previo informe de las jurisdicciones, organismos o entidades que justifique la necesidad de la contratación y la razonabilidad del precio y cuenten con la intervención obligatoria de la Subsecretaría de Contrataciones y Gestión de Bienes en relación a la razonabilidad del precio.*" (artículo 2°), y en el artículo 3° se instruyó a la Subsecretaría de Contrataciones y Gestión de Bienes "... *para que elabore, respecto de las locaciones de inmuebles, las pautas aplicables en relación con las cláusulas contractuales referidas al precio, plazo, sistema de actualización, con base en los fundamentos del presente decreto y en los usos y costumbres del mercado inmobiliario*";

Que, se cuenta con crédito suficiente en la partida específica para atender el gasto, el que 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 40° 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 los inmuebles sitos en calles Mitre 641 y San Martín 650, ambos 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 y readecuado por Resolución General Nro. 335/2023, cuyo vencimiento operó el día 30 de noviembre de 2023, y los modelos de contrato de renovación que, como Anexos I y II respectivamente, forman parte de la presente, desde el 01 de diciembre de 2023 y por un lapso de 12 (doce) meses, por un canon locativo inicial de $600.000,00 (PESOS SEISCIENTOS MIL) respecto al inmueble sito en calle Mitre 641 de Venado Tuerto, y un valor mensual inicial de $2.200.000,00.- (PESOS $2.200.000,00 (PESOS DOS MILLONES DOSCIENTOS MIL), respecto al inmueble sito en calle San Martín 650 de la ciudad de Venado Tuerto; ambos 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, todo según lo establecido en la nueva normativa aplicable al caso, Decreto provincial N.° 232/82024 y las pautas establecidas en la Circular N.° 3/2024, aprobadas por Resolución SCyGB 84/2024.

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.

MARÍA CECILIA VRANICICH
FISCAL GENERAL
MINISTERIO PÚBLICO DE LA ACUSACIÓN
PROVINCIA DE SANTA FE

RESOLUCIÓN N° 110

ANEXO I

-----En la ciudad de Santa Fe, Provincia de Santa Fe, a los ..... días del mes de ..... del año 2024, entre la Sra. María Beatriz Benavidez D.N.I. N° 16.494.957, CUIT 27-16949957-0, con domicilio en Ruta 8 Km. 371,5 s/n La Cheltonia de la ciudad de Venado Tuerto, Provincia de Santa Fe, por sí y por sí y como Administradora de la Sucesión por Resolución N°874 inscrita al T°77 F°166 de fecha 26 de Octubre de 2020 y en representación de los herederos declarados conforme Resolución inscripta bajo el N°135 T°78 F°227 de fecha 03/03/21 Aclaratoria inscripta bajo el N°220 T°78 F°442 de fecha 15/03/21 dentro de los caratulados "CHIAVASSA Carlos Juan S/ Declaratoria de Herederos" CUIJ N° 21-24615395-4"; y el Sr. Eduardo Oscar Chiavassa D.N.I. N° 10.427.359, CUIT 23-10427359-9, con domicilio en Ruta 8 Km 371,5 s/n La Cheltonia 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 readecuación del contrato de locación del inmueble sito en calle San Martín 650 de la ciudad de Venado Tuerto, Provincia de Santa Fe, sede de la Unidad Fiscal Venado Tuerto, dependiente 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, y readecuado por Resolución FG N.° 00335, 27 de septiembre de 2023, de acuerdo a las siguientes cláusulas:----------

PRIMERA: Renovar por 12 (doce) meses, a partir del 01 de diciembre de 2023 y hasta el 31 de noviembre de 2024, el contrato de locación suscrito entre las partes, respecto del inmueble sito en calle San Martín 650 de la ciudad de Venado Tuerto, Provincia de Santa Fe, por un valor mensual inicial de $2.200.000,00 (PESOS DOS MILLONES DOSCIENTOS 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, todo según lo establecido en la nueva normativa aplicable al caso, Decreto provincial N.° 232/82024 y las pautas establecidas en la Circular N.° 3/2024, aprobadas por Resolución SCyGB 84/2024.---

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

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

RESOLUCIÓN N° 110

ANEXO II

------En la ciudad de Santa Fe, Provincia de Santa Fe, a los ..... días del mes de ..... del año 2024, entre el Sr. Luis Ángel Fernández D.N.I. N° 5.395.198, CUIT 20-05395198-9, con domicilio en San Martín 481 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 readecuación 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, y readecuado por Resolución FG N.° 00335, 27 de septiembre de 2023, de acuerdo a las siguientes cláusulas:----------

PRIMERA: Renovar por 12 (doce) meses, a partir del 01 de diciembre de 2023 y hasta el 31 de noviembre de 2024, 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 $600.000,00 (PESOS SEISCIENTOS 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, todo según lo establecido en la nueva normativa aplicable al caso, Decreto provincial N.° 232/8202[illegible] y las pautas establecidas en la Circular N.° 3/2024, aprobadas por Resolución SCyGB 84/2024.....

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