MPA
MINISTERIO
PÚBLICO DE LA
>ACUSACIÓN

RESOLUCIÓN FG N° 284
Santa Fe, 01 SEP 2026

VISTO:

El expediente N° FG-000126/2026 del Ministerio Público de la Acusación, mediante el cual se tramita la renovación del contrato de alquiler del inmueble sito en calle Obispo Gelabert 2837/39, de la ciudad de Santa Fe, Provincia de Santa Fe, donde funcionan dependencias de Laboratorio Informático Forense y de la Auditoría General de Gestión, ambas pertenecientes a la Fiscalía General del Ministerio Público de la Acusación; y,

CONSIDERANDO:

Que, el término original de la locación previsto en la cláusula segunda del contrato N.° 012715, aprobado por el Ministerio de Justicia y Derechos Humanos mediante Resolución Nro. 00439/13, suscrito por las partes, fue establecido en treinta y seis meses, con vencimiento el 31 de Mayo de 2016;

Que, la mencionada locación ha sido renovada por las Resoluciones de la Fiscalía General del Ministerio Público de la Acusación Nros. 00159/16, 00178/18, 00362/20, 00294/22 y 00457/24 cuyo vencimiento operó en fecha 31 de mayo del corriente año;

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

Que, se cuenta con la anuencia de la presente renovación por parte de los señores Leandro Mai, Auditor General de Gestión y Victor Moloeznik, Subdirector de Investigaciones Criminales del Organismo de Investigaciones de este Ministerio;

Que, dichas dependencias deberán seguir utilizando tal inmueble ante la necesidad de continuar ejerciendo las misiones que le establecen las leyes nros. 13.013, razón por la cual resulta conveniente hacer uso de la cláusula contractual y renovar el contrato conforme el Artículo 140° de la Ley Nro. 12.510 de Administración, Eficiencia y Control de Estado, las que posibilitan un adecuado desarrollo de las misiones encomendadas a la Auditoría General de Gestión y al Laboratorio Informático Forense 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, se ha constatado que el poder amplio de administración y disposición correspondiente a dicho inmueble se encuentra incorporado en las actuaciones Expte N.° FG-000292/2024 resuelto por Resolución N.° 00457/2024;

Que, asimismo, la parte locadora, representada por la Sra. Silvia Guillermina Rausch por sí y en nombre del Sr. Mario Rubén Boxler, otorga autorización de administración suficiente al Sr. Rubén Jorge Bosco, titular de la firma Rubén Bosco Propiedades, para que ejerza la administración del bien locado; efectúe la firma del contrato de locación con las cláusulas que estime conveniente; perciba impuestos, tasa y contribuciones en su cobro cuando corresponda y graven al inmueble objeto de esta administración; a retener de todo lo cobrado y garantizado el importe del 8 % mensual de cada monto locativo integrado, otorgando los recibos correspondientes; a solicitar juicio de desalojo o la acción que jurídicamente corresponda en caso de incumplimiento contractual y a llevar a cabo cualquier acto inherente a la administración del inmueble locado;

Que, por lo expuesto ut supra, las liquidaciones se abonaran en adelante a nombre de la Sra. Silvia Guillermina Raush, en la Caja de Ahorros del Banco Nación Argentina, CBU: 0110165830016511987315;

Que, el Sr. Rubén Jorge Bosco, en representación de los usufructuarios vitalicios y perpetuos del bien locado, Sres. Mario Rubén Boxler y Silvia Guillermina Rausch, informó en fecha 21 de Abril una propuesta de renovación del contrato de alquiler, por un plazo de 24 (veinticuatro) meses y un canon locativo mensual inicial pretendido de $ 4.000.000,00 (pesos cuatro millones) con actualizaciones trimestrales por Índice de Contratos de Locación -- ICL;

Que, el Servicio de Catastro e Información Territorial -SCIT- en su informe valuativo del 06 de Mayo de 2026, obrante bajo el Nro. 13401-1383953-9 determina que de acuerdo a las características constructivas, sus antigüedades, valores básicos y ubicación dentro del Municipio, el valor de tasación del inmueble es de $650.630.128,50 y que el valor de la locación se estipula en el 0,50% de dicho valor, lo que se traduce un alquiler mensual de $3.253.150,64 (pesos tres millones doscientos cincuenta y tres mil ciento cincuenta con 64/100);

Que, la locación del inmueble destinado a las dependencias del Laboratorio Informático Forense y de la Auditoría General de Gestión fue celebrada con inicio el 1° de Junio de 2024, con una duración pactada de dos (2) años, operando su vencimiento el 31 de Mayo de 2026, encontrándose a la fecha formalmente vencido. El canon locativo inicial fue fijado en la suma de $ 1.300.000,00 (pesos un millón trescientos mil) previendo actualizaciones trimestrales por Índice de Contratos de Locación durante la vigencia del contrato. Como consecuencia de dichas actualizaciones, el último canon vigente, correspondiente al mes de enero de 2026, ascendió a la suma de $ 2.851.851,12 (pesos dos millones ochocientos cincuenta y un mil con ochocientos cincuenta y uno con 12/100), lo que representa un incremento nominal total del 119,37%;

Que, en instancia de renovación contractual, la parte locadora formuló inicialmente una propuesta por un canon mensual de $ 4.000.000,00, con un plazo contractual de 24 (veinticuatro) meses a partir del 1° de Junio de 2026, y con actualizaciones trimestrales de acuerdo al Índice de Contratos de Locación. Dicha propuesta excedía en un 22,96% el valor locativo informado por el órgano Servicio de Catastro e Información Territorial, que en su intervención de rigor informó un valor teórico de mercado de $3.253.150,64;

Que, ante ello, y en virtud de lo dispuesto por el Artículo 133° de la Ley N° 12.510 y su Decreto Reglamentario N° 1.104/2016, se solicitó a la parte locadora una mejora en las condiciones económicas propuestas. Como resultado de dichas gestiones, se obtuvo una mejora sustancial que consistió en la reducción del canon mensual a $3.800.000,00 (pesos tres millones ochocientos mil con 00/100) encontrándose un 16,81% por encima del informe oficial;

Que, con posterioridad, la parte locadora realizó nuevamente una mejora de oferta, confirmando mediante correo electrónico el valor definitivo del canon locativo en la suma de $3.600.000,00 (pesos tres millones seiscientos mil). Dicho valor se encuentra un 10,66% por encima de la valuación oficial informada por el Servicio de Catastro ($3.253.150,64) y un 26,23% por encima del último canon vigente ($2.851.851,12), siendo el importe sobre el cual se sustentará la resolución del presente trámite;

Que, la conveniencia de renovar dicho inmueble además se fundamenta en que el traslado de la fiscalía a otro inmueble implicaría una inversión muy elevada debido a que incluiría la instalación de la red de datos y energía para cada puesto de trabajo, atento a que la Dirección de Sistema de Información e Infraestructura Tecnológica recabó un pre-presupuesto de una firma local, donde se detalla que el valor de un puesto de trabajo de red (3 bocas de datos CAT6 y 4 tomas eléctricos estabilizados) asciende a la suma de u$s 980,00 (dólares estadounidenses novecientos ochenta);

Que, a dichos gastos hay que sumarle desinstalación y reinstalación de racks con todos los accesorios necesarios para el tendido de los puestos hasta los escritorios; servidores para el cluster de servidores necesarios para generar el entorno de la 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 línea de alimentación eléctrica; entre otros requerimientos específicos según la disposición del inmueble; todo lo cual elevaría ampliamente el costo antes mencionados;

Que, todas las inversiones mencionadas anteriormente ya fueron realizadas en el inmueble objeto de estas actuaciones, donde actualmente funcionan las dependencias de Análisis Digital Forense del Organismo de Investigaciones – Zona Norte y de la Auditoría General de Gestión – Santa Fe ambas pertenecientes a la Fiscalía General. Cabe destacar que en la Planta Alta correspondiente a la Auditoría General se desempeñan 5 personas en el turno

mañana y en Planta Baja donde se desenvuelve el Laboratorio Informático Forense prestan tareas 13 personas, 8 por el turno mañana y 5 por el turno tarde;

Que, además, hay que destacar que dicho inmueble cumple con las condiciones funcionales que se necesitan para el desempeño de dichas dependencias;

Que, a lo anterior hay 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 la sede principal de este Ministerio;

Que, en virtud de los elementos expuestos -la evolución del canon conforme al mecanismo pactado, la comparación con la evolución del nivel general de precios, las referencias del Órgano Tasador y el costo de traslado a otro inmueble- puede concluirse que la propuesta de renovación por $3.600.000,00 mensuales resulta objetivamente razonable y compatible con los parámetros de relevancia, sin que surjan objeciones técnicas que impidan su convalidación;

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 requiere intervención por focos de ingreso de agua de lluvia y presencia de humedad;

Que, comunicado que fuere Ruben Bosco Propiedades, el mismo notifica que los propietarios autorizaron llevar adelante dichas reparaciones que se efectuaran a su cuenta necesarias para garantizar la buena conservación del inmueble;

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 Obispo Gelabert 2837/39, de la ciudad de Santa Fe, Provincia de Santa Fe, donde funcionan dependencias del Laboratorio Informático Forense y de la Auditoría General de Gestión, ambas

pertenecientes a la Fiscalía General del Ministerio Público de la Acusación, y el modelo de contrato de renovación que, como Anexo forma parte de la presente, desde el 01 de junio de 2026 y por un plazo de 24 (veinticuatro) meses, por un canon locativo inicial de $ 3.600.000,00 (pesos tres millones seiscientos mil con 00/100) 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 14 – Ministerio Público, 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 MEDINGUEN
FISCAL GENERAL
MINISTERIO PUBLICO DE LA ACUSACION
PROVINCIA DE SANTA FE

RESOLUCIÓN FG N.° 284

ANEXO

— En la ciudad de Santa Fe, Provincia homónima, a los ..... días de ..... de 2026, entre la Sra. Silvia Guillermina Rausch, D.N.I. 13.657.179, actuando por sí y en representación de Sr. Mario Ruben Boxler, D.N.I. N° 11.200.070, ambos con domicilio en calle Saenz Peña 135 de la ciudad de Bovril, La Paz, provincia de Entre Ríos, por una parte y como "LOCADORA", y el Ministerio Público de la Acusación, representado por el Administrador General CPN Guillermo Manuel Rabazzi, D.N.I. 20.725.341, con domicilio en calle 1ro. de Mayo 2417 de la ciudad de Santa Fe, por la otra y como "LOCATARIA", acuerdan la renovación del contrato de locación del inmueble sito en calle Obispo Gelabert 2837/39, de la ciudad de Santa Fe, Provincia de Santa Fe, donde funcionan dependencias de Laboratorio Informático Forense y de la Auditoría General de Gestión, ambas pertenecientes a la Fiscalía General del Ministerio Público de la Acusación, aprobado por Resolución del Ministerio de Justicia y Derechos Humanos Nro. 00439/13, y renovado por por las Resoluciones de la Fiscalía General del Ministerio Público de la Acusación Nros. 00159/16, 00178/18, 00362/20, 00294/22 y 00457/24, de acuerdo a las siguientes cláusulas: --

PRIMERA: Renuévase, por 24 (veinticuatro) meses, a partir del 1° de Junio de 2026 y hasta el 31 de Mayo de 2028, el contrato de locación suscrito entre las partes, respecto del inmueble ubicado en calle Obispo Gelabert 2837/39, de la ciudad de Santa Fe, Provincia de Santa Fe, por la suma mensual inicial $3.600.000 (PESOS TRES MILLONES SEISCIENTOS MIL) 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: 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 la Sra. Silvia Guillermina Rausch, D.N.I. N.° 13.657.179, 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