Fiscalía General
Santa Fe
1° de Mayo 2417
+54 342 4572535 / 2536

RESOLUCIÓN N° 38
Santa Fe, 5 MAR 2024

VISTO:

El expediente N° FG-000487/2023 del MINISTERIO PÚBLICO DE LA ACUSACIÓN, mediante el cual se tramita la readecuación del canon locativo del contrato de alquiler del inmueble sito en calle 1° de Mayo 2820 de la ciudad de Santa Fe, Provincia homónima, sede de la Fiscalía Regional de la 1ra. Circunscripción Judicial del Ministerio Público de la Acusación; y,

CONSIDERANDO:

Que, el término original de la locación previsto en la cláusula segunda del contrato nro. 011795, suscripto por las partes y aprobado por Decreto Nro. 00439/11 del Ministerio de Justicia y Derechos Humanos, fue establecido en treinta y seis meses, con vencimiento el 31 de enero de 2015, la cual ha sido renovada por Resoluciones de esta Fiscalía General nros. 046/2015, 049/2018, 036/2021y 053/2022;

Que, los propietarios del bien locado solicitan a este Ministerio la revisión del valor mensual del canon locativo a efectos de normalizarlo y encuadrarlo en los montos habituales para ese tipo de inmuebles, exponiendo que dicho costo mensual de alquiler ha sufrido una desvalorización absoluta ante la brutal e inesperada inflación acaecida, por lo que manifiesta resultar razonable adecuar y equilibrar la ecuación locativa por un monto mensual locativo de $ 3.300.000,00 (pesos tres millones trescientos mil), actualizable semestralmente

hasta enero de 2025, fecha de finalización del contrato actualmente vigente;

Que, atento a ello se solicitó informe del Servicio de Catastro e Información Territorial -SCIT-, bajo el nro. 13401-1351082-9, el cual dictamina su valuación por un monto de $ 2.710.905,88 (pesos dos millones setecientos diez mil novecientos cinco con 88/100), el que se encuentra por debajo del canon pretendido por los locadores;

Que, se procedió a dar intervención a la Subsecretaría de Contrataciones y Gestión de Bienes del Ministerio de Economía de la Provincia a fin de que analice e informe sobre la procedencia de lo solicitado, de acuerdo a su competencia en la materia y en cuanto a la normativa correspondiente;

Que, el Sr. Subsecretario de Contrataciones y Gestión de Bienes del Ministerio de Economía, hace referencia a que en el marco de estas actuaciones la normativa aplicable es el de la invariabilidad de los precios en los contratos administrativos, conforme lo establece el artículo 138° de la Ley 12.510, de Administración, Eficiencia y Control del Estado;

Que, sin embargo, tomando como referencia similares situaciones acontecidas y resueltas por dictámenes de Fiscalía de Estado, en las cuales se destacan los lineamientos respecto al tratamiento que evidencia la normativa en cuanto, por un lado, a la teoría de la imprevisión como herramienta tendiente a compensar la excesiva onerosidad sobreviniente en la prestación a cargo de una de las partes del contrato, provocada por un cambio imprevisto producido en las circunstancias que constituyeron la base del contrato, y por otra parte, en cuanto a la renegociación de los contratos administrativos como técnica destinada a restablecer el equilibrio de las prestaciones a través de la modificación

Fiscalía General
Santa Fe
1° de Mayo 2417
+54 342 4572535 / 2536

del contrato, acercando a las partes a los fines de lograr un acuerdo sustentado en la pauta del sacrificio compartido;

Que, en base a ello además aclara que, a pesar de ser la inflación en nuestro país un fenómeno crónico y por tanto perfectamente previsible, lo que descarta así la aplicación de la teoría de la imprevisión por su sola existencia, acaece la salvedad en situaciones de aceleración inusitada del ritmo inflacionario, irregular, que conduce al ingreso del alea anormal, que provoca la desvalorización sorpresiva, con montos que exceden la curva de crecimiento previsible;

Que, en cuanto al contrato de locación de alquiler de inmueble sede de la Fiscalía Regional de la 1° Circunscripción Judicial celebrado por este Ministerio, vigente a la fecha y escalonado en tres cánones locativos diferentes y correspondientes a tres plazos contractuales continuos, sostiene que es dable considerar la petición efectuada por este, debiendo recabar informes técnicos pertinentes que den cuenta fundada de las razones sobrevinientes, todo ello en virtud de lo reglamentado por el artículo 138° de la Ley 12.510;

Que, en virtud de lo dictaminado por el órgano rector se solicita a la Dirección de Legal y Técnica de la Fiscalía General del Ministerio Público de la Acusación informe respecto a la petición objeto de tratamiento, la cual remite los autos expresando que es la Dirección de Administración quien debe determinar si la inflación generó la alteración en la equivalencia de las prestaciones causando un alea anormal del contrato y que en consecuencia justifique su revisión;

Que, ante todo ello, el Señor Administrador General de este Ministerio, evalúa la procedencia del reajuste del canon locativo, dando cuenta que la situación inflacionaria del país resulta totalmente extraordinaria, excediendo

ampliamente la curva de crecimiento prevista al momento de celebrarse la renovación del contrato de alquiler del inmueble objeto de estas actuaciones y produciendo así la entrada de un alea anormal que altera la ecuación económico-financiera en perjuicio de los locadores, por lo que corresponde hacer lugar a la solicitud de los propietarios del bien locado en función del artículo 138° de la Ley Nro 12.510;

Que, dicha evaluación resulta pertinente y fundada mediante informe técnico del índice de precios al consumidor (IPC)/ Vol. 7, n° 38 del Instituto Nacional de Estadística y Censos -INDEC- que da cuenta de la variación interanual de un 160,9% al mes de noviembre del año en curso; cálculo de la tasa de variación del IPC del Instituto Provincial de Estadística y Censos, de los períodos comprendidos en los plazos de la locación del inmueble en cuestión, los cuales reflejan un 205,7% de variación; y el cálculo de la inflación acumulada en base al IPC, de INDEC, que denota un 148,2% de inflación acumulada.

Que, obra manifestación expresa de la conformidad de los señores Subsecretario Regional y Fiscal Regional, ambos de la 1° Circunscripción Judicial de este Ministerio respecto a las condiciones edilicias del inmueble y, en virtud de un criterio de conveniencia, de la solicitud de priorizar la continuidad del alquiler en cuestión;

Que, a su vez, consta la anuencia de los propietarios en cuanto a la conformidad de readecuación del canon locativo en función del monto de valuación oficial, brindado por el Servicio de Catastro e Información Territorial de la Provincia;

Que, se cuenta con crédito suficiente en la partida específica para

Fiscalía General
Santa Fe
1° de Mayo 2417
+54 342 4572535 / 2536

atender el gasto, el que se ha comprometido preventivamente por el monto total a devengarse en el presente ejercicio;

Que, en consecuencia, corresponde aprobar la readecuación del canon locativo mensual, encuadrándose en el artículo 138° de la Ley N° 12.510 de Administración, Eficiencia y Control de la Provincia de Santa Fe.

POR ELLO:

LA FISCAL GENERAL

RESUELVE:

ARTÍCULO 1°: Apruébase la readecuación del monto del canon locativo correspondiente al contrato de alquiler de locación del inmueble sito en calle 1° de Mayo 2820/30/34 de la ciudad de Santa Fe, Provincia de Santa Fe, sede de la Fiscalía Regional de la 1° Circunscripción Judicial del Ministerio Público de la Acusación, aprobado por Resolución de la Fiscalía General Nro. 00053 de fecha 03 de marzo de 2022, y el modelo de contrato de readecuación que, como Anexo C, forma parte de la presente, desde el 1° de diciembre de 2023 y hasta la finalización del contrato vigente en fecha 31 de enero de 2025, por un monto mensual inicial de PESOS DOS MILLONES SETECIENTOS DIEZ MIL NOVECIENTOS SEIS ($ 2.710.906,00) durante los primeros seis meses- período comprendido entre el 01 de diciembre de 2023 y el 31 de mayo de 2024 – y la aplicación semestral de un reajuste del canon locativo mensual por el período restante, en dos segmentos sucesivos comprendidos por el período desde el 01 de junio de 2024 y hasta el 30 de noviembre de 2024 y por el plazo demarcado desde el 01 de diciembre de 2024 y hasta el 31 de enero de 2025; todo ello bajo un coeficiente conformado por la

menor variación que surja de comparar el promedio del 0,9 de la variación del Coeficiente de Variación Salarial (CVS), publicado por el INDEC y la variación del Coeficiente de Estabilización de Referencia (CER), publicado por el Banco Central de la República Argentina; según lo establecido en el punto 1), segundo párrafo, del artículo 140° del Decreto 1104/16, Reglamentario de la Ley 12.510.

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 y archívese.

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

RESOLUCIÓN N°

ANEXO

— En la ciudad de Santa Fe, Provincia homónima, a los ..... días de ..... de 2024, entre los Sres. Mario Alberto Jozami Vera, D.N.I. 8.322.343, con domicilio en calle Crespo 2012 de la ciudad de Santa Fe, por sí y por poder otorgado por Ana María Jozami de Sansevich, DNI N° 3.988.736 y Carlos Alberto Sansevich, DNI N° 25.480.491, con domicilio en Francia 2964 de la ciudad de Santa Fe, con Poder de Administración de la herencia de Cosme Arnaldo Sansevich, otorgado por la Oficina de Procesos Sucesorios del Poder Judicial, radicado ante el Juzgado de Primera Instancia de Distrito Civil y Comercial de la Décima Nomicación; mediante escritura N° 164 de fecha 11 de octubre de 1989 pasada ante la Escribana Laura M. Tealdi de Giorgi, Titular del Regristro N° 419 de la ciudad de Santa Fe, por una parte, propietarios del inmueble 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 readecuación del contrato de locación del inmueble sito en calle 1° de Mayo 2820/32/34 de la ciudad de Santa Fe, Provincia homónima, sede de la Fiscalía Regional de la 1° Circunscripción Judicial del Ministerio Público de la Acusación, aprobado por Resolución de Fiscalía General Nro. 00053, de fecha 03 de marzo de 2022, de acuerdo a las siguientes cláusulas:----------

PRIMERA: Readecúase, por el plazo comprendido entre el 1° de diciembre de 2023 y hasta el 31 de enero de 2025, el valor del canon mensual del contrato de

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

locación del inmueble sito en calle 1° de Mayo 2820/32/34, de la ciudad de Santa Fe, Provincia de Santa Fe, inscripto al Tomo N.° 391 Impar, Folio 4921, N.° 93395 y al Tomo N.° 364 Impar, Folio 2921, N.° 21101, Dpto. La Capital del Registro General de la Propiedad, que cuenta con un terreno de 1.721 m^2 y una superficie cubierta de 1935 m^2, Partida Inmobiliaria 10-11-03-106321/0000-1, ocupada actualmente como sede de la Fiscalía Regional de la 1° Circunscripción Judicial del Ministerio Público de la Acusación, por un monto mensual inicial de PESOS DOS MILLONES SETECIENTOS DIEZ MIL NOVECIENTOS SEIS ($ 2.710.906,00) durante los primeros seis meses- período comprendido entre el 01 de diciembre de 2023 y el 31 de mayo de 2024 – y la aplicación semestral de un reajuste del canon locativo mensual por el período restante, en dos segmentos sucesivos comprendidos por el período desde el 01 de junio de 2024 y hasta el 30 de noviembre de 2024 y por el plazo demarcado desde el 01 de diciembre de 2024 y hasta el 31 de enero de 2025; todo ello bajo un coeficiente conformado por la menor variación que surja de comparar el promedio del 0,9 de la variación del Coeficiente de Variación Salarial (CVS), publicado por el INDEC y la variación del Coeficiente de Estabilización de Referencia (CER), publicado por el Banco Central de la República Argentina; según lo establecido en el punto 1), segundo párrafo, del artículo 140° del Decreto 1104/16, Reglamentario de la Ley 12.510.----------

SEGUNDA: Ratificar en todos sus términos la vigencia de las demás pautas convencionales estipuladas en el contrato readecuado por el presente, con excepción de lo dispuesto en la cláusula tercera respecto del valor del alquiler mensual.----------

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

Fiscalía General
Santa Fe
1° de Mayo 2417
+54 342 4572535 / 2536

— 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