MPA
MINISTERIO
PÚBLICO DE LA
>ACUSACIÓN

RESOLUCIÓN N° 004
Santa Fe, 15 ENE 2025

VISTO:

El expediente N° FG-000569/2024 del Ministerio Público de la Acusación, mediante el cual se tramita la renovación del contrato de alquiler del inmueble sito en calle 12 de Octubre 1649 de la ciudad de Tostado, Provincia de Santa Fe, donde funciona la actual sede de la Unidad Fiscal Tostado, perteneciente a la Fiscalía Regional de la 5ta. Circunscripción Judicial del Ministerio Público de la Acusación; y,

CONSIDERANDO:

Que, el término original de la locación de mencionado inmueble tuvo su vencimiento el 31 de octubre de 2016, siendo autorizada, a partir de esa fecha, su renovación por parte de la Secretaría de Gobierno de la Excma. Corte Suprema de Justicia, conforme disposiciones del Artículo 140 -segundo párrafo- de la Ley Nro. 12.510 de Administración, Eficiencia y Control del Estado, y habiéndose adherido el Ministerio Público de la Acusación mediante resoluciones de la Fiscalía General nros. 00046, de fecha 20 de febrero de 2017; 00474 de fecha 19 de diciembre de 2018; 00032, de fecha 17 de febrero de 2020; 00505, de fecha 18 de diciembre de 2020; y 00414, de fecha 26 de octubre de 2021, operando su vencimiento el 31 de octubre del año 2022;

Que, en fecha 11 de octubre del año 2022, las propietarias de mencionado inmueble comunican tanto a la Corte Suprema de Justicia de la Provincia como a este Ministerio, el acto de subdivisión de dicha propiedad, ocupando el Ministerio Público de la Acusación el espacio correspondiente a la partida inmobiliaria N° 01-05-00-000236/0009-0, propiedad de la Sra. María Gisela Valverde;

Que, por Resolución nro. 576, de fecha 19 de diciembre de 2022, se aprueba el contrato de alquiler del respectivo inmueble con la Sra. María Gisela Valverde, por un plazo de doce meses, operando su vencimiento el 31 de octubre de 2023, el cual fue renovado por un período igual de tiempo, en virtud de la Resolución FG nro, 060, de fecha 22 de marzo de 2024, por lo que en fecha 31 de octubre de 2024 se ha hecho efectivo su vencimiento;

Que, la cláusula segunda 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 Secretario Regional de la 5ta. 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, teniendo en cuenta que dicho inmueble cumple con las condiciones funcionales que se necesitan para el desempeño de la Fiscalía Regional, en cuanto a su ubicación, sus dimensiones y características edilicias;

Que, la Sra. María Gisela Valverde, propietaria del bien locado, presenta una autorización debidamente certificada para que el contrato de locación de dicho inmueble sea suscripto entre este Ministerio y la Sra. Denise Gabriela Valverde, en su representación, acompañando a su vez la documentación respaldatoria de la misma;

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, 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;

Que, además, obra informe del Servicio de Catastro e Información Territorial -SCIT-, bajo el nro. 13401-1364721-5, 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 $ 310.624,898,44 (pesos trescientos diez millones seiscientos veinticuatro mil ochocientos noventa y ocho con cuarenta y cuatro 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 $ 931,874,70 (pesos novecientos treinta y un mil ochocientos setenta y cuatro con setenta 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 el incremento inicial pretendido por la locadora es superior a los porcentajes de variación de los índices más representativos de la evolución de los precios; no obstante ello, la locadora sufrió pérdidas porcentuales durante el historial contractual que compensarían dicho incremento, siendo el valor locativo solicitado inferior a la hipótesis planteada y lo considerado razonable por el organismo oficial de tasación; por lo que considera razonable el valor inicial pretendido;

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, el Administrador General de este Ministerio, 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 que el incremento inicial pretendido por la locadora es superior a los porcentajes de variación de los índices más representativos de la evolución de los precios, pero no obstante ello la locadora sufrió pérdidas porcentuales durante el historial contractual que compensarían dicho incremento, siendo el valor locativo solicitado inferior a la hipótesis planteada y lo considerado razonable por el organismo oficial de tasación. Por dichas razones considera razonable el valor inicial pretendido;

Que, además, destaca que la situación inflacionaria del país resultó totalmente extraordinaria durante los meses de vigencia del último contrato, y que e acuerdo a los informes técnicos del índice de precios al consumidor del Instituto Nacional de Estadística y Censos -INDEC- la variación interanual fue de 166,00% y la variación acumulada del 112,00%; por lo que, 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 la locadora, el importe mensual pretendido se considera razonable;

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, el Administrador General informa 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 correcto desempeño de las actividades cotidianas de dicha Unidad Fiscal, 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 del inmueble sito en calle 12 de Octubre 1649 de la ciudad de Tostado, Provincia de Santa Fe, donde funciona la actual sede de la Unidad Fiscal Tostado, perteneciente a la Fiscalía Regional de la 5ta. Circunscripción Judicial del Ministerio Público de la Acusación.

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 PÚBLICO DE LA ACUSACIÓN
PROVINCIA DE SANTA FE

RESOLUCIÓN N° 004

ANEXO

----------En la ciudad de Santa Fe, Provincia de Santa Fe, a los ..... días de ..... del año 2024, entre la señora Denise Gabriela Valverde, DNI N° 23.803.428, con domicilio en calle República de Cuba 2280 de la ciudad de Tostado, Provincia de Santa Fe, en representación de la señora María Gisela Valverde, DNI N° 12.637.638, por una parte y como "LOCADORA", y el Ministerio Público de la Acusación, representado por el CP.PN. Guillermo Manuel Rabazzi, DNI N° 20.725.341, Administrador General del Ministerio Público de la Acusación, con domicilio en calle 1° de Mayo 2417 de la ciudad de Santa Fe, Provincia homónima, por la otra y como "LOCATARIA", acuerdan la celebración del contrato de locación del inmueble sito en calle 12 de Octubre 1649 de la ciudad de Tostado, Provincia de Santa Fe, donde funciona la actual sede de la Unidad Fiscal Tostado, perteneciente a la Fiscalía Regional de la 5ta. Circunscripción Judicial del Ministerio Público de la Acusación, aprobado por Resolución de la Fiscalía General N° 00576, de fecha 19 de diciembre de 2022 y renovado por Resolución FG N.° 060. de fecha 22 de marzo de 2024, de acuerdo a las siguientes cláusulas:----------

PRIMERA: Renovar de manera automática por doce meses, a partir del 01 de noviembre de 2024 y hasta el 31 de octubre de 2025, el contrato de locación suscrito entre las partes, respecto del inmueble ubicado en calle 12 de Octubre 1649, de la ciudad de Tostado, Provincia de Santa Fe, Partida Inmobiliaria 01-05-00-000236/0009-0, por un total de PESOS NUEVE MILLONES CUATROCIENTOS CINCUENTA MIL($ 9.450.000,00), importe este que se hará efectivo por un alquiler mensual de PESOS SETECIENTOS CINCUENTA MIL ($ 750.000,00) durante los primeros 6 meses, y un canon locativo mensual de PESOS OCHOCIENTOS VEINTICINCO MIL por los últimos 6 meses.----------

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