RESOLUCIÓN N.º 0055

SANTA FE, "Cuna de la Constitución Nacional" 16/04/2024

VISTO:

El Expediente del Sistema de Información de Expedientes N°08030-0007048-4 por el cual se documentan las gestiones destinadas a la prórroga contrato de alquiler del inmueble con destino a depósito de bienes de uso y consumo para la Defensoría Provincial del SPPDP en la ciudad de Santa Fe, y;

CONSIDERANDO:

Que oportunamente el S.P.P.D.P. mediante Resolución N.º 12/2017 se aprobó el contrato de locación, respecto del inmueble ubicado en calle Tucumán 2765 de l ciudad de Santa Fe, Provincia de Santa Fe, cuyo vencimiento operó el 14 de marzo de 2020 y fue prorrogado por mediante Resoluciones N.º 127/2020 y 050/2021;

Que el S.P.P.D.P. considera necesario la continuidad de locación aludida;

Que comunicado ello al locador, manifiesta su voluntad de renovar el actual vínculo contractual por un período de 12 (doce) meses, con la modalidad de ajuste que se detalla en la parte dispositiva;

Que como valor de inicio para el año del plazo de renovación se convino con la parte propietaria nuevo monto para la locación del inmueble, siendo el mismo de $ 550.000.- mensuales;

Que para el análisis de dicho monto propuesto se procedió a solicitar informe al Servicio de Catastro e Información Territorial, surgiendo que resulta razonable;

Que resulta entonces, por lo expuesto, admisible la prórroga del contrato vigente con renegociación del precio del alquiler de inmueble, en el marco de lo dispuesto en el artículo 140 de la Ley N.º 12.510 y su reglamentación;

Que además se ha cumplimentado lo dispuesto en el mismo artículo antes mencionado respecto al Impuesto Inmobiliario;

Que en el análisis se consideró que en la principal reglamentación de la Ley 12510, en materia de contrataciones, esto es el Decreto N.º 1104/16, nada prevé respecto a

porcentajes a considerar para los contratos de de este tipo, destacando que a dicho decreto adhirió la Corte Suprema por Acordada N.º 44 y este Organismo por Resolución N.º 180/16, con algunas modificaciones, entre las cuales se menciona al artículo 137, punto 3 inciso c). Es así que al referenciarse a la adecuación a los precios de mercado, y no fijando un parámetro determinado, la inflación ocurrida y la esperada son una buena medida para establecer valores;

Que además el Decreto N.º 1104/16 - artículo 138 – inc. b) establece como pauta de negociación el principio de sacrificio compartido. Pues claramente es lo que se aplicó y con lo que se logró acordar el monto y plazo pactados;

Que se considera razonable el monto solicitado, teniendo en cuenta la actual coyuntura económica;

Que obran los pedidos de contabilización preventivos N° 297/24 y 298/24 aprobados por la Contaduría General de la Provincia, cuyos valores resultan estimados, considerando el ajuste a tener en cuenta;

Que se han pronunciado con la emisión de su informe la Dirección de Administración y la Oficina de Dictámenes,

Que resulta entonces, admisible la prórroga del servicio vigente con renegociación del precio;

Que la presente se ajusta a lo previsto en la Ley N.º 13.014 artículo 21 inciso 1,5,6 y 10;

POR ELLO,

LA DEFENSORA PROVINCIAL

RESUELVE:

ARTICULO 1: Apruébase la prórroga del contrato de locación , con renegociación de precio, por el término de doce (12) meses a partir del 01-04-2024, por un monto inicial mensual de pesos Quinientos Cincuenta mil ($550.000), ajustables por índice de precios al consumidor conforme a lo acordado, más expensas , del inmueble ubicado en calle Tucumán 2765 de la ciudad de Santa Fe, a suscribir con la la firma MIGONE INMOBILIARIA SRL, CUIT N° 30-

71539778-8, cuyo modelo obra como Anexo “A”.

ARTÍCULO 2: Se autoriza el pago del alquiler por el período irregular comprendido entre el 15 de marzo y el 31 de marzo de 2024 estableciendo a tal efecto la suma de pesos DOSCIENTOS NOVENTA Y TRES MIL TRESCIENTOS TREINTA Y TRES ($ 293.333.-).

ARTICULO 3: Delégase en la Administración General del SPPDP la suscripción del contrato de locación respectivo, conforme el modelo al que se alude en el artículo anterior y facúltese a modificar el mismo conforme fuera necesario.

ARTICULO 4: Autorícese a la Dirección General de Administración del Servicio Público Provincial de Defensa Penal a liquidar y pagar las sumas que correspondan, de acuerdo a los términos contractuales especificados en el Anexo citado en el artículo primero.

ARTICULO 5: Impútese la presente erogación con cargo al crédito previsto en la Jurisdicción 7- Poder Judicial- Subjurisdicción 8- Servicio Público Provincial de Defensa Penal- Programa 20-Actividad Específica 01, Fuente de Financiamiento 111, en el Inciso y partidas 3.2.1. y 3.3.1., Ubicación Geográfica 82-63-306, Finalidad 1, Función 20, del Presupuesto vigente. El monto de los períodos siguientes será considerado en los presupuestos respectivos.

ARTICULO 6: Regístrese, comuníquese y archívese

FDO.: DRA. Estrella Jorgelina MORENO ROBINSON (DEFENSORA PROVINCIAL) – CPN. Juan José MASPONS (ADMINISTRADOR GENERAL).

CONTRATO DE LOCACIÓN DE INMUEBLE

Entre el SERVICIO PUBLICO PROVINCIAL DE DEFENSA PENAL DE LA PROVINCIA DE SANTA FE, representado en este acto por el Señor Administrador General, C.P.N. JUAN JOSÉ MASPONS, DNI N° 12.437.697, con domicilio en calle La Rioja N° 2663 de la ciudad de Santa Fe, conforme a facultades otorgadas por la Resolución SPPDP N.º …./24, por una parte, en adelante EL LOCATARIO; y MIGONE INMOBILIARIA SRL, representada en este acto por el su Socio-Gerente, Sr. ALFREDO MIGONE, DNI N° 28.073.818, con domicilio en calle 1° de Mayo N° 2539 de la ciudad de Santa Fe, Provincia de Santa Fe, en su carácter de titular, en adelante LA LOCADORA, por la otra parte, convienen celebrar el presente contrato de locación regido por las siguientes cláusulas:

PRIMERA: LA LOCADORA da en locación a EL LOCATARIO el inmueble ubicado en calle Tucumán Nº 2765, de la ciudad de Santa Fe, Provincia de Santa Fe.- - - - - - - - - - - - - - - - - - - -

SEGUNDA: Por el período irregular comprendido entre el 15 de marzo y el 31 de marzo de 2024 el monto de alquiler será por la suma de pesos DOSCIENTOS NOVENTA Y TRES MIL TRESCIENTOS TREINTA Y TRES ($ 293.333.-).

TERCERA: El plazo de la locación se pacta por el período comprendido entre el 01 de Abril de 2024 hasta el 31 de marzo de 2025 inclusive.- --

CUARTA: Para el período comprendido desde el 1° de abril de 2024 y hasta el 30 de septiembre de 2024 el precio de la locación del inmueble se acuerda en la suma mensual de PESOS QUINIENTOS CINCUENTA MIL ($ 550.000.-).

El precio mensual para los segundos 6 meses (Octubre 2024 a marzo 2025) se ajustará utilizando el Indice de Precios al Consumidor Nivel General que publica el INDEC sobre la base de $ 550.000, conforme la inflación ocurrida entre el 01-04-2024 y el 30-09-2024, con un límite de 85% semestral si el ajuste resultara superior a ese porcentaje en ese período de tiempo.

El alquiler se pagará por mes vencido del 1 al 10 de cada mes en la Dirección de Administración del Servicio Público Provincial de Defensa Penal, sito en calle La Rioja 2657 de la Ciudad de Santa Fe o a través de transferencia bancaria a la cuenta que se haya informado fehacientemente.- - - - - - - - - - - - - - - - - - - -

QUINTA: Las restantes cláusulas, derechos y obligaciones de las partes se mantienen vigentes conforme se pactaron en contrato original de fecha 11 de diciembre de 2020.- - - - - - - - - - - - - -

SEXTA: El LOCATARIO se reserva el derecho de rescindir el contrato sin lugar a indemnización alguna a favor de LA LOCADORA, para lo cual deberá notificarle fehacientemente con sesenta (60) días de antelación a su decisión.- -

SÉPTIMA: EL LOCATARIO se hace responsable en forma exclusiva de todos los daños y perjuicios y/o accidentes y/o incendios dolosos o culposos y/o atentados de cualquier naturaleza que tengan por destino a funcionarios y/o empleados y/o el sistema judicial en general, y que se produzcan en, o involucren al inmueble locado durante la vigencia del presente contrato, y de conformidad a las normas legales. Los elementos de seguridad que fueren necesarios a tal fin, serán por cuenta y cargo de EL LOCATARIO.- -

OCTAVA: El incumplimiento de las partes, a cualquiera de las obligaciones derivadas de este contrato, la Ley de Administración de la Provincia de Santa Fe y supletoriamente aquellas que surjan por la aplicación del Código Civil, facultará a la parte cumplidora a solicitar la resolución del presente contrato con pago de los daños y perjuicios ocasionados.- - - - - - - - - - - - - - - - - - -

NOVENA: Las partes constituyen domicilio para todos los efectos legales en los mencionados al comienzo, y se someten a la jurisdicción de los Tribunales Ordinarios de Santa Fe, con renuncia expresa a todo otro fuero que pudiera corresponderle.- -

DÉCIMA: La LOCADORA se hará cargo del cincuenta por ciento (50%) del sellado provincial de este contrato, aclarando EL LOCATARIO que se encuentra exento de tributar el cincuenta por ciento (50%) restante, según lo dispuesto en el Código Fiscal de la Provincia de Santa Fe.- - - - -

DÉCIMA PRIMERA: Si EL LOCATARIO no restituyese el inmueble a LA LOCADORA al vencimiento del contrato o de su prórroga, no existiendo tratativas para su renovación, deberá seguir abonando el alquiler mensual, hasta la desocupación total y entrega de las llaves, sin perjuicio del derecho de LA LOCADORA de exigir judicialmente el desalojo, además de las acciones que correspondieren.- - - - - - - - - - - - - - - - - - - -

General de la Propiedad de la Provincia de Santa Fe por diversas medidas, se compromete a presentar hasta el día 14 de junio de 2024 los certificados que emite dicho Registro, sopena de tener que devolver las sumas abonadas por el LOCATARIO sino se cumpliera con tal requisito.

En prueba, de conformidad, previa lectura y ratificación, se firman tres (3) ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto, en la Ciudad de Santa Fe, a los ..... días del mes de ..... de 2024.- - - -