

PROTOCOLIZACION

FECHA: 26/6/25

GERARDO R. GRASSI  
Secretario de Fiscalía Primera Instancia  
Procuración General de la Nación



MINISTERIO PÚBLICO  
**FISCAL**  
PROCURACIÓN GENERAL DE LA NACIÓN  
REPUBLICA ARGENTINA



Resolución ADM N°: 193 /2025

Buenos Aires, 26 de junio de 2025

## VISTO

El expediente interno CUDAP: EXP-MPF: 171/2025 del registro de la Mesa General de Entradas, Salidas y Archivo de Actuaciones Administrativas de esta Procuración General de la Nación, la Resolución PGN N° 1107/2014 y sus modificatorias y la Resolución ADM. Nro. 173/06, todas de la Procuración General de la Nación,

## Y CONSIDERANDO

Por las mencionadas actuaciones tramita la Contratación Directa por Exclusividad N° 6/2025, cuyo objeto es la locación de una (1) unidad colindante [módulo anexo II] del inmueble sito en la Av. Ameghino N° 1.441, de la ciudad de Esquel, Provincia de Chubut, actual Sede de la Fiscalía Descentralizada de Esquel.

El mentado inmueble fue propuesto por los propietarios por correo electrónico de fecha 17 de diciembre de 2024 -v. fs. 1/3-, evaluado por la Dirección de Logística y Gestión Edilicia y el Departamento de Arquitectura, Planificación y Gestión de la infraestructura Edilicia a fs. 6/10 y aceptado como ampliación de espacio físico por la titular de la Sede Descentralizada de dicha jurisdicción – Dra. María Virginia Miguel Carmona- a través de su correo electrónico de fecha 22 de enero de 2025 -v. fs. 13, por ser el mismo una solución provisoria pero beneficiosa, teniendo en cuenta los requerimientos funcionales que demanda la implementación del nuevo Sistema Acusatorio.

Así las cosas, y luego de una evaluación pormenorizada de las circunstancias actuales de dicha jurisdicción y las condiciones edilicias del inmueble ofrecido, esta Secretaría General de Administración instruyó que se encausara el presente tramite, con encuadre en lo previsto en el Artículo 25 inciso e) de la Resolución PGN N° 1107/2014, en virtud de la exclusividad del mismo -v. fs. 11 y 47.

Conforme el encuadre normativo, se procuró un Documento de Bases y Condiciones- v. fs. 17/38- teniendo en consideración las cuestiones expuestas en la precitada instrucción, previendo una vigencia contractual desde la efectiva ocupación

del inmueble y hasta el 31 de octubre de 2028, a los efectos de unificar dicho plazo con el dispuesto en el contrato de locación vigente por el inmueble sito en la Av. Ameghino N° 1.441 (principal y módulo anexo), de la ciudad de Esquel, Provincia de Chubut que tramitara por Cudap: EXP-MPF: 1517/2023.

Así las cosas, se procedió a gestionar la invitación y publicidad correspondiente del presente procedimiento, encauzado como Contratación Directa por Exclusividad N° 6/2025 – v. fs. 39/41- obrando asimismo la autorización brindada por esta Secretaría General de Administración de fecha 14 de marzo de 2025, mediante la cual se facultó a continuar con el trámite administrativo correspondiente – v. fs. 47.

El Acto de Apertura se realizó el día 25 de marzo de 2025 -v. fs. 50- constando únicamente un (1) sobre con la oferta realizada por el Sr. Victor José Mirabella y la Sra. María Alejandra Nasif en calidad de copropietarios de la unidad colindante [módulo anexo II] del inmueble sito en la Av. Ameghino N° 1.441, de Esquel, Provincia de Chubut – v. fs. 51/75.

Consta a fs. 51 la propuesta realizada por un canon locativo mensual de pesos novecientos noventa mil (\$ 990.000.-) por el plazo contractual requerido.

A fs. 78 obra el Informe Preliminar de Oferta, emitido por el Departamento de Contratos Inmobiliarios, donde se puntualiza la documentación presentada según lo requerido en el Documento de Bases y Condiciones que rige la presente contratación.

Asimismo, y de conformidad con lo dispuesto en el punto f) de la Resolución PGN N° 1278/2024, se acompañó a fs. 83/85 Informe Técnico emitido por el mencionado Departamento de Arquitectura, Planificación y Gestión de la Infraestructura Edilicia, convalidado por la Dirección de Logística y Gestión Edilicia a fs. 86, donde se previó que el inmueble ofertado cumple con las condiciones edilicias para adaptarse a las necesidades del Organismo, ya que permitiría efectuar un rápido reacomodamiento de la sede. Sin perjuicio de destacar, que esta locación no permitiría cubrir las necesidades generadas por la implementación del Sistema Acusatorio.

Subsiguientemente y conforme instrucción de fs. 87, los co propietarios informaron que los depósitos ubicados al fondo del predio, se encuentran efectivamente incluidos en la oferta presentada -v. fs. 89- dando así su debida aclaración a la inquietud planteada por el área técnica en su informe edilicio.

Así las cosas, se procedió a la obtención de un informe de Tasación Oficial, que fuera emitido con fecha 6 de junio de 2025 por la corredora inmobiliaria Julieta Vernengo, desinsaculada del listado de peritos corredores inmobiliarios, martilleros

PROTOCOLIZACION  
FECHA: 26/6/25  
GERARDO R. GRASSI  
Secretario de Fiscalía Primera Instancia  
Procuración General de la Nación



MINISTERIO PÚBLICO  
**FISCAL**  
PROCURACIÓN GENERAL DE LA NACIÓN  
REPÚBLICA ARGENTINA



públicos y tasadores inscriptos ante el Superior Tribunal de la Provincia de Chubut jurisdicción Esquel -v. fs. 93/96.

En base a dicha Tasación y teniendo en cuenta el canon locativo estimado por la mencionada valuación se acordó con la parte propietaria un canon locativo mensual en la suma de pesos setecientos ochenta y cinco mil (\$ 785.000.-) -v. fs. 97/99-, encontrándose el canon locativo dentro de lo previsto en el artículo 12, inciso e) del Reglamento para la Locación de Inmuebles, aprobado por Resolución ADM N° 173/06.

En razón de ello, y teniendo en consideración que en las actuaciones administrativas obra adjunta toda la documentación correspondiente, concierne en este acto la aprobación de todo lo actuado en el referido procedimiento, de acuerdo con lo pautado en el artículo 12 e) del Anexo I de la Resolución PGN N° 1107/2014.

Por último, corresponde únicamente la delegación de la firma del Acta de Ocupación, en la Dra. María Virginia Miguel Carmona en su carácter de titular de la Sede Fiscal Descentralizada de Esquel, atento la ubicación geográfica de la dependencia y en el marco de lo establecido en el Capítulo III - Art. 11 del Reglamento aprobado por la Res. ADM N° 173/06. Todo ello, atento a que el contrato de locación podrá suscribirse en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

La Asesoría Jurídica tomó la intervención de su competencia.

El Departamento de Presupuesto certificó la disponibilidad presupuestaria pertinente y realizó la correspondiente afectación preventiva del crédito.

La medida proyectada encuadra en las facultades conferidas al suscripto por la Resolución PER N° 3804/2017.

Por ello,

**EL TITULAR DE LA SECRETARÍA GENERAL DE ADMINISTRACIÓN  
RESUELVE:**

**I. APROBAR** lo actuado en la Contratación Directa por Exclusividad N° 6/2025, cuyo objeto es la locación de una (1) unidad colindante [módulo anexo II] del inmueble sito en la Av. Ameghino N° 1.441, de Esquel, Provincia de Chubut, como una excepción en el marco de lo establecido inciso e) del Artículo 25 del Reglamento de Compras y Contrataciones del Ministerio Público Fiscal aprobado por Resolución PGN N° 1107/2014, y en orden a lo estipulado en el segundo párrafo del Artículo 2°

del Reglamento para Locación de Inmuebles aprobado por la Resolución ADM N° 173/06 y su modificatoria.

**II. ADJUDICAR** al Señor Victor José Mirabella y a la Sra. Maria Alejandra Nasif la Contratación Directa por Exclusividad N° 6/2025, para la locación de una (1) unidad colindante [módulo anexo II] del inmueble sito en la Av. Ameghino N° 1.441, de Esquel, Provincia de Chubut, a partir de su efectiva ocupación y hasta el 31 de octubre de 2028, a un canon locativo mensual de PESOS SETECIENTOS OCHENTA Y CINCO MIL (\$ 785.000.-).

**III. APROBAR** el modelo de contrato a suscribir que como Anexo I, forma parte integrante de la presente.

**IV. AUTORIZAR** a la Dra. María Virginia Miguel Carmona en su carácter de titular de la Sede Fiscal Descentralizada de Esquel, a suscribir oportunamente y en representación del Ministerio Público Fiscal, la respectiva Acta de Ocupación, que como Anexo II forma parte integrante de la presente.

**V. AUTORIZAR** a liquidar el canon mensual correspondiente a favor del señor Victor José Mirabella, CUIT N° 20-11988556-7 en su carácter de co-propietario del inmueble, conforme la autorización brindada por la co-propietaria señora María Alejandra Nasif, CUIT N° 27-13380642-9.

**VI.** La recepción del inmueble quedará perfeccionada a partir de la suscripción de un Acta de Ocupación, donde constará el estado de recepción e inventario de bienes, instalaciones y accesorios si los hubiere.

**VII.** El gasto que demanda la presente medida, deberá atenderse con cargo a las partidas presupuestarias pertinentes del Presupuesto de la Procuración General de la Nación correspondientes a los ejercicios 2025, 2026, 2027 y 2028.

**VIII.** Protocolícese, hágase saber y oportunamente archívese.



Lic. ESTEBAN UBIETA  
Director General  
Secretaría General de Administración

PROTOCOLIZACION  
FECHA: 26/6/25  
GERARDO R. GRASSI  
Secretario de Fiscalía Primera Instancia  
Procuración General de la Nación



MINISTERIO PÚBLICO  
**FISCAL**  
PROCURACIÓN GENERAL DE LA NACIÓN  
REPUBLICA ARGENTINA



## ANEXO I

### CONTRATO DE LOCACION DE INMUEBLES

De conformidad con lo actuado en el Expediente Cudap MPF N° 171/2025, por una parte, el Lic. Esteban Horacio Ubieta, D.N.I. N° 25.894.854, en representación de la Procuración General de la Nación, en adelante el LOCATARIO y por otra parte el Sr. Víctor José Mirabella - D.N.I. N° 11.988.556 y la Sra. María Alejandra Nasif – DNI N° 13.380.642, en su carácter de propietarios del inmueble, en adelante el LOCADOR, han convenido en celebrar el siguiente contrato de locación, sujeto a las siguientes cláusulas: -----

**PRIMERA:** El LOCADOR cede en locación al LOCATARIO, el inmueble de su propiedad sito en la Av. Ameghino N°1441 (módulo anexo II) de la ciudad de Esquel, Provincia de Chubut, para destino de los Ministerios Públicos del asiento, desde el día de su efectiva ocupación y hasta el 31 de octubre de 2028. -----

**SEGUNDA:** Se fija como valor locativo del inmueble la suma de SETECIENTOS OCHENTA Y CINCO MIL (\$ 785.000.-) mensuales, que se abonarán por mes adelantado del 1° al 10 de cada mes. Se conviene que el precio de la locación es por tiempo efectivo de ocupación. Los intereses por mora en el pago se calcularán a la tasa del 5% anual vencido sobre saldos ajustados. Los plazos para el cálculo se contarán en días corridos. Dichos intereses comenzaran a regir respecto del pago de los cánones mensuales que se devenguen a partir de la fecha de suscripción del presente contrato. -----

**TERCERA:** Para el segundo semestre de contrato y sucesivos, el canon locativo mensual será el valor resultante de la aplicación al canon correspondiente al semestre anterior, del índice conformado en partes iguales por el índice de precios al consumidor (IPC) elaborado por INDEC y la remuneración imponible promedio de los trabajadores estables (RIPTE), que elabora y publica mensualmente el BCRA. Si bien la actualización del canon no requiere de solicitud, dentro de los treinta días corridos del cambio de semestre se notificará a la LOCADORA el resultado arrojado como producto de la aplicación del índice. -----

Hasta que se produzca la determinación del nuevo valor, la LOCATARIA cumplirá abonando el canon locativo correspondiente al último alquiler abonado en el anterior semestre de contrato y dentro de los treinta días corridos de fijado el nuevo valor deberá abonar la diferencia resultante entre lo percibido y el nuevo valor locativo. En

los meses sucesivos, la LOCATARIA abonará el nuevo valor locativo. -----

**CUARTA:** Serán por cuenta del LOCADOR el pago de los impuestos, servicios, tasas, contribuciones y gravámenes de cualquier naturaleza, existentes o a crearse. A excepción del pago de: 1) Camuzzi Gas del Sur S.A. - Suministro de gas (facturación con medidor) y 2) Cooperativa 16 de Octubre Ltda. - Suministro de energía eléctrica (facturación con medidor), que quedaran a cargo del LOCATARIO. -----

**QUINTA:** Queda prohibido al LOCATARIO la cesión de este contrato, así como subalquilar en todo o en parte el bien locado. -----

**SEXTA:** El LOCATARIO, previa conformidad por escrito del LOCADOR podrá efectuar en el inmueble que se contrata y durante la vigencia del mismo, las modificaciones que resulten indispensables para adecuarlo a sus servicios, sin que ello importe la obligación de volverlo a su anterior estado en ocasión de desocuparlo. Sin perjuicio de ello el inmueble será devuelto en el estado en que se encontraba al momento de su ocupación, sin responsabilidades por parte del LOCATARIO, respecto al deterioro que pudiera haberse ocasionado como consecuencia del transcurso del tiempo y del normal uso que el LOCATARIO le haya dado al mismo.

**SEPTIMA:** El contrato podrá ser rescindido de hecho y sin lugar a indemnización alguna por parte del LOCATARIO en cualquier momento, debiéndose comunicar al LOCADOR con una anticipación no inferior a treinta (30) días. -----

**OCTAVA:** Los gastos del sellado del presente contrato serán asumidos por el LOCADOR en su parte proporcional, -si le correspondieren-, habida cuenta que el LOCATARIO se encuentra exento del pago de tal impuesto. -----

**NOVENA:** El alquiler pactado deberá ser pagado, mediante transferencia bancaria. A tal fin, el LOCADOR toma conocimiento de que el LOCATARIO enviará la Orden de Pago a la autoridad económica, debiendo para ello contar con el alta de beneficiario de estilo. El LOCADOR deberá hacer llegar todos los meses, al LOCATARIO, la factura o recibo correspondiente a dichos pagos, de acuerdo a las normas impositivas vigentes. La no presentación de dicha factura o recibo dará lugar a la suspensión del pago del mes siguiente y sucesivos, hasta tanto se concrete la presentación de la misma. En tal caso la falta de pago dentro del plazo convenido, no generará, la obligación de pago por mora, ni indemnización alguna, por parte del LOCATARIO. -----

**DECIMA:** Para los efectos judiciales o extrajudiciales los firmantes constituyen los siguientes domicilios legales, en los que serán válidas, todas las notificaciones y

PROTOCOLIZACION  
FECHA: 26/6/25  
GERARDO B. GRASSI  
Secretario de Fiscalia Primera Instancia  
Procuración General de la Nación



MINISTERIO PÚBLICO  
**FISCAL**  
PROCURACIÓN GENERAL DE LA NACIÓN  
REPUBLICA ARGENTINA



diligencias que se practiquen aunque los interesados no vivan o no se encuentren en ellos: -----

EL LOCADOR: en \_\_\_\_\_

El LOCATARIO: En Av. de Mayo 760, de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. ---

Para cualquier divergencia derivada del presente las partes convienen y se someterán a la jurisdicción de los Tribunales en lo Contencioso Administrativo Federal con asiento en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, con renuncia a todo otro fuero. ----

En prueba de conformidad a lo estipulado en el presente se firman tres ejemplares de un mismo tenor y a un mismo efecto. -----

EL LOCATARIO:

En la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, a los \_\_\_\_\_ días del mes de \_\_\_\_\_ de 2025.

\_\_\_\_\_  
Firma y Aclaración

EL LOCADOR:

En la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, a los \_\_\_\_\_ días del mes de \_\_\_\_\_ de 2025.

\_\_\_\_\_  
María Alejandra Nasif

Certificación de Firma:

EL LOCADOR:

En la ciudad de Esquel, provincia de Chubut, a los \_\_\_\_\_ días del mes de \_\_\_\_\_ de 2025.

\_\_\_\_\_  
Víctor José Mirabella

Certificación de Firma:

PROTOCOLIZACION  
FECHA 26/6/25  
GERARDO R. GRASSI  
Secretario de Fiscalía Primera Instancia  
Procuración General de la Nación



MINISTERIO PÚBLICO  
**FISCAL**  
PROCURACIÓN GENERAL DE LA NACIÓN  
REPUBLICA ARGENTINA



**ANEXO II**

**MODELO DE ACTA DE OCUPACIÓN DE INMUEBLE**

En la ciudad de Esquel, provincia de Chubut, a los \_\_\_\_\_ del mes de \_\_\_\_\_ de 2025, se constituyen por una parte el LOCADOR – representado en este acto por el señor Víctor José Mirabella – D.N.I. N° 11.988.556 en su carácter de co- propietario del inmueble y por la otra el LOCATARIO, Dra. María Virginia Miguel Carmona -D.N.I. N°: \_\_\_\_\_- en representación de la Procuración General de la Nación, y se procede a labrar la presente acta con el objeto de dejar constancia de la ocupación del inmueble ubicado en la Av. Ameghino N°1441 (módulo anexo II) de la ciudad de Esquel, Provincia de Chubut, donde funcionará la Sede Fiscal Descentralizada de dicha jurisdicción. -----

Con relación al estado general del inmueble se recibe de acuerdo a lo detallado en Anexo adjunto al presente, acompañándose a tal efecto el correspondiente inventario de los bienes muebles, instalaciones y accesorios existentes. De advierte que para corroborar su existencia y el estado general de los mismos se notificara la conformidad definitiva del estado de ocupación, dentro del plazo de 60 días hábiles y de acuerdo al Informe Técnico que profesionales del Organismo realizaran sobre el inmueble. -----

Previa lectura y ratificación se firman a continuación 3 (tres) ejemplares del presente, y se entregan a las partes quienes los reciben. -----