



**Municipalidad de Rafaela**  
2025

**Decreto Firma Conjunta**

**Número:**

**Referencia:** Llamado licitación Pública para contratar locación inmueble Dir. Apremios Fiscales Expediente Electrónico EX-2025-00014441- -MUNIRAFSF-DTMA#INT

---

**VISTO:** Las actuaciones obrantes en el Expediente Letra D - N.º 326.402/5.- Fichero N° 82; y

**CONSIDERANDO:** Que mediante Decreto N.º 52.271 se llamó a Licitación Pública para contratar la locación de un inmueble, destinado al funcionamiento de la Dirección de Apremios Fiscales, dependiente de la Fiscalía Municipal de Rafaela.

Que el mencionado, estableció como plazo de la locación, el de tres (3) años con opción de prórroga por un (1) año más.

Que por Decreto N.º 52.622 se adjudicó dicha licitación a la ASOCIACIÓN MUTUAL SOCIAL Y DEPORTIVA ATLÉTICO DE RAFAELA.

Que con anterioridad al vencimiento del plazo original, las partes suscribieron un contrato de prórroga ratificado por Decreto N.º 56.774.

Que encontrándose próximo el vencimiento del plazo contractual, surge la necesidad de efectuar un nuevo llamado a licitación a efectos de no resentir el normal funcionamiento de la Dirección de Apremios Fiscales.

Que conforme a la normativa vigente, por el monto de las erogaciones corresponde efectuar un llamado a licitación pública para proceder a contratar la locación de un inmueble que reúna las condiciones necesarias de superficie, ventilación, luminosidad, accesibilidad, funcionalidad, entre otras.

Que la Secretaría de Hacienda y Finanzas informa la partida presupuestaria a la que corresponde imputar el gasto que demande el cumplimiento del presente.

Por ello, el **INTENDENTE MUNICIPAL DE LA CIUDAD DE RAFAELA**

**DECRETA**

**Art. 1º.-** Apruébanse el Pliego General de Bases y Condiciones (Anexo I) y el Pliego de Especificaciones Técnicas (Anexo II) que forman parte del presente.

**Art. 2º.- OBJETO:** Llámase a Licitación Pública para contratar la locación de un inmueble, que será destinado al funcionamiento de la Dirección de Apremios Fiscales, dependiente de la Fiscalía Municipal de Rafaela, la que se regirá en un todo de acuerdo al presente Decreto, el Pliego General de Bases y Condiciones, Pliego de Especificaciones Técnicas y subsidiariamente por la Ordenanza Municipal N° 2.026 y sus modificatorias; el Decreto-Ordenanza Municipal N° 3090 y demás legislación municipal vigente que resulte de aplicación.

**Art. 3º) PRESUPUESTO, SELLADO Y PLIEGO :** Fíjense los siguientes valores:

a) El presupuesto oficial para los TRES (3) años de locación, con opción de prórroga de UN (1) año más, asciende a la suma de *Pesos Ciento Sesenta y Ocho Millones (\$ 168.000.000.-)*

b) El sellado será de *Pesos Sesenta y Nueve Mil Ochocientos Noventa y Seis (\$69.896.-)*

c) El valor del Pliego se ha fijado en *Pesos Ochenta y Cuatro Mil (\$84.000.-)*

Los Pliegos deberán adquirirse en la Dirección de Compras de la Municipalidad de Rafaela, sita en calle Moreno N° 8 - 2do. Piso - de esta ciudad de Rafaela, en días hábiles municipales y hasta el día y hora fijados para la apertura de sobres.

**Art. 4°) APERTURA DE LAS PROPUESTAS:** Las propuestas se abrirán en dependencias de la Secretaría de Hacienda y Finanzas de la Municipalidad de Rafaela, calle Moreno N° 8 - 2do. piso - Rafaela (Santa Fe), o en el lugar que el Municipio notifique a los oferentes, el día 27 de noviembre de 2025, a las Nueve (9:00hs) horas.

En caso que el día fijado resulte no laborable para la Administración Pública Municipal, la apertura se realizará el día hábil inmediato posterior, a la misma hora fijada en el párrafo precedente.

**Art. 5°).- MANTENIMIENTO DE OFERTAS:** Las ofertas deberán mantenerse por el plazo de sesenta (60) días corridos contados a partir del día siguiente al del acto de apertura de las ofertas. Serán rechazadas las ofertas que contravengan lo dispuesto en el presente artículo.

**Art. 6°).- IMPUTACION PRESUPUESTARIA:** El gasto que demande el cumplimiento del presente se imputará con cargo al ejercicio 2026 y siguientes.

**Art. 7°).-** El presente será refrendado por el Señor Secretario de Gobierno y Modernización y por la Señora Secretaria de Hacienda y Finanzas.

**Art. 8°).-** Regístrese, comuníquese, notifíquese, publíquese y archívese.

## **ANEXO I**

### **PLIEGO GENERAL DE BASES Y CONDICIONES**

**Artículo 1°.- OBJETO:** El presente pliego establece las bases y condiciones del llamado a Licitación Pública para contratar la locación de un inmueble, por el término de TRES (3) años, con opción a prórroga por UN (1) año más, que será destinado al funcionamiento de la Dirección de Apremios Fiscales, dependiente de la Fiscalía Municipal de Rafaela.

**Artículo 2°.- PROPUESTAS:** Las propuestas deberán presentarse en la Dirección de Compras de la Municipalidad de Rafaela, en sobre cerrado, con la siguiente y única inscripción: "MUNICIPALIDAD DE RAFAELA - DIRECCIÓN DE COMPRAS - Moreno 8 - 2° Piso - (2300) RAFAELA (Prov. de Santa Fe) Licitación Pública Decreto N° - "Locación de un inmueble destinado al funcionamiento de la Dirección Apremios Fiscales".

**Artículo 3°.- CONOCIMIENTO DE ANTECEDENTES:** Quienes concurran a esta licitación no podrán alegar en caso alguno falta de conocimiento del legajo, así como tampoco de las normas legales que regulan el proceso licitatorio. La sola presentación de la oferta significará la aceptación de todas las condiciones fijadas por los mismos.

**Artículo 4°.- ELEMENTOS QUE CONSTITUYEN EL LEGAJO:** Constituyen el legajo y formarán parte del contrato respectivo, los siguientes documentos:

1. Decreto de llamado a Licitación;
2. Pliego General de Bases y Condiciones;
3. Pliego de Especificaciones Técnicas;
4. Posibles aclaraciones posteriores.

**Artículo 5°.- CONSULTAS. DOMICILIO ELECTRÓNICO:** Las dudas que pudieran plantearse vinculadas a aspectos generales del llamado podrán consultarse por escrito o por e-mail, ante la Dirección de Compras – e-mail: [concursodeprecios@rafaela.gob.ar](mailto:concursodeprecios@rafaela.gob.ar) o en caso de tratarse de dudas de orden técnico ante la Dirección de Apremios Fiscales - e-mail: [apremiosfiscales@rafaela.gob.ar](mailto:apremiosfiscales@rafaela.gob.ar), ambas de la Municipalidad de Rafaela, solicitando en forma concreta las aclaraciones que se estimen necesarias.

A efectos de poder efectuar consultas por e-mail, los proponentes deberán denunciar una dirección de e-mail que se tendrá como domicilio electrónico constituido a los efectos del proceso licitatorio.

Las respuestas y comunicaciones remitidas por la Administración al domicilio electrónico denunciado, se tendrán por válidas aún cuando el proponente no acuse recibo de las mismas, considerándose como fecha de notificación a los fines del cómputo de plazos la de la remisión del e-mail respectivo.

**Artículo 6°.- DOCUMENTACIÓN:** Los oferentes deberán presentar junto con sus ofertas la siguiente documentación:

- a) Recibos o comprobantes oficiales, en original, que acrediten el pago del Pliego.
- b) Recibos o comprobantes oficiales, en original, que acrediten el pago del Sellado Municipal.
- c) Nombres, apellidos o razón social del oferente.
- d) La garantía de mantenimiento de la oferta por un importe del 1 % del presupuesto oficial. Dicha garantía deberá constituirse en alguna de las siguientes formas:
  1. Efectivo, mediante depósito en garantía en la sucursal Rafaela del Nuevo Banco Santa Fe S.A., a favor de la Municipalidad de Rafaela.
  2. Pagaré a la vista sin protesto librado por el oferente a la orden de la Municipalidad de Rafaela, con el correspondiente pago del Impuesto de Sellos, abonado en el Nuevo Banco de Santa Fe S.A.

3. Póliza de seguro de caución en original, extendida por compañía de Seguro reconocida por la Superintendencia de Seguros de la Nación.

e) Denunciar domicilio real.

f) Constituir domicilio legal en la ciudad de Rafaela.

g) Si fuere una sociedad legalmente constituida, se acompañará fotocopia del contrato social original debidamente inscripto en los registros respectivos, certificada por autoridad judicial o notarial.

h) La declaración expresa que el oferente se obliga a cumplir con las disposiciones del presente Pliego, del Decreto de llamado a licitación, y de toda otra norma que rija el acto licitatorio.

i) La aceptación expresa del sometimiento a la jurisdicción de los Tribunales Ordinarios de la ciudad de Rafaela, para cualquier cuestión judicial que se plantee con motivo de la contratación, renunciando expresamente a cualquier otro fuero o jurisdicción que pudiera corresponder, inclusive el Federal.

j) El comprobante de Inscripción en el Registro de Proveedores de esta Municipalidad. Si el oferente no estuviere inscripto, se procederá de acuerdo a lo previsto por el artículo 8º, segundo y tercer apartado de la Ordenanza N° 2.026.

k) Detalles de lo que cotiza indicando dimensiones, superficie, ubicación y cualquier otro elemento pertinente para el estudio de la propuesta.

l) Fotocopia certificada del Título de Propiedad, entendiendo por tal escritura pública del inmueble que se ofrece en locación.

ll) Certificado extendido por el Registro General de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Santa Fe que acredite que el inmueble se encuentra libre de hipotecas, embargos y/o cualquier otro gravamen.

m) La propuesta firmada en todas sus hojas por el proponente, con aclaración de su apellido y nombres. En caso de que el proponente no fuera el titular dominial del inmueble, deberá acreditar su representación mediante presentación del poder otorgado en legal forma.

n) La presentación del pliego firmado en cada una de sus hojas por el oferente.

ñ) Certificado de libre deuda de Tributos Municipales, expedido por Oficina de Rentas Varias - Planta Baja - Moreno N° 8 - Rafaela.

o) Certificado de Libre Deuda de Multas de Tránsito en la Municipalidad de Rafaela expedido por los Juzgados Municipales de Faltas de Rafaela.

p) Constancia de inscripción en Carpeta Virtual Comercial.

q) Declaración expresa con carácter de Declaración Jurada manifestando no encontrarse en ningún proceso concursal ni falencial, ni inhabilitado para disponer de sus bienes.

Si el oferente fuese una persona jurídica deberá adjuntar fotocopia de la documentación que acredite que el firmante tiene facultades suficientes para realizar actos de administración y/o disposición en nombre del oferente, certificada por escribano público o autoridad judicial.

Las propuestas que se presenten sin acreditar el cumplimiento de los incisos a), b),c) d) y m) del presente artículo, serán rechazadas en el mismo acto de apertura de las ofertas.

El cumplimiento de los demás requisitos podrá ser subsanado dentro del plazo de cinco (5) días corridos contados desde la fecha en que el proponente sea notificado. Transcurrido dicho plazo sin que la omisión haya sido subsanada, la propuesta será rechazada.

**Artículo 7º.- ESPECIFICACIONES DE LA OFERTA:** Las propuestas deberán especificar:

a) La cotización mensual del inmueble objeto de la presente licitación, en pesos, en número y letras, sin enmiendas, raspaduras, ni interlineaciones.

b) La cotización deberá incluir todos los impuestos, tributos y gravámenes que el proponente deba afrontar por el ejercicio de la actividad objeto de la licitación.

c) Los oferentes podrán cotizar todas las alternativas que crean convenientes, indicando bajo la palabra ALTERNATIVA a cada una de las distintas opciones.

d) Los oferentes deberán especificar la fecha en que proponen entregar en locación el inmueble, el que no podrá ser posterior al primer día del mes inmediato siguiente de la notificación de la adjudicación. Si se omitiera este requisito, se entenderá que el oferente se obliga a dar la posesión del bien licitado el 1º día del mes inmediato posterior al de la notificación de la adjudicación.

**Artículo 8°.- VARIABILIDAD DE PRECIOS:** El precio del alquiler que conste en la oferta, será actualizado semestralmente según el Índice de Contrato Locativo (ICL) publicado por el Banco Central de la República Argentina (BCRA).

**Artículo 9°.- APERTURA DE LAS PROPUESTAS:** Las propuestas se abrirán en dependencias de la Secretaría de Hacienda y Finanzas de la Municipalidad de Rafaela - Calle Moreno N° 8 - Rafaela, o en el lugar que el Municipio notifique a los oferentes, el día 27 de noviembre de 2025 a las Nueve (9:00hs) horas.

En caso de que el día fijado resulte no laborable para la Administración Pública Municipal, la apertura se realizará el día hábil inmediato posterior, a la misma hora fijada en el párrafo precedente.

Los sobres se contarán y enumerarán correlativamente. La apertura se hará siguiendo el orden de numeración que resulte.

**Artículo 10°.- ACTA:** De todo lo actuado en el acto apertura, se labrará un acta donde se asentarán las observaciones que formulen los asistentes y resoluciones de las autoridades municipales que dirigirán el acto. Dicha acta será firmada por las autoridades municipales que concurren al acto y por los oferentes y asistentes que deseen hacerlo. En el Acta podrán consignarse, según lo dispongan los funcionarios municipales actuantes, los precios cotizados, así como incluir fotocopias de las ofertas como parte del acta.

**Artículo 11°.- IMPUGNACIÓN:** Todos los presentes tendrán derecho a Impugnar el acto de apertura o cualquiera de las propuestas dentro del plazo de cuatro (4) días hábiles de efectuado. Las impugnaciones deberán ser fundadas y por escrito y serán resueltas, sin sustanciación, justamente con la adjudicación.

Si en el acto de apertura tuviera vicios o en él se hubieran violado las disposiciones de alguno de los documentos que rige el acto licitatorio, el Departamento Ejecutivo Municipal podrá declarar nula la licitación, sin derecho a reclamo alguno por parte de los proponentes.

**Artículo 12°.- SELECCIÓN DE OFERTAS:** La Municipalidad determinará la conveniencia de aceptar o rechazar las propuestas presentadas, pudiendo declarar fracasada la licitación, sin que ello de derecho a reclamo alguno por parte de los oferentes. No necesariamente se adjudicará el objeto que se licita a quienes ofrezcan el menor precio. La Municipalidad podrá conectar la circunstancia del menor precio con otras como por ejemplo: menor plazo de entrega, mayor plazo y/o cobertura de la garantía, y todo otro criterio cuantitativo o cualitativo que permita la elección de la oferta más conveniente entre aquellas que se ajusten a las bases y condiciones de esta licitación.

La Municipalidad asimismo se reserva el derecho de anular la presente licitación sin que ello de derecho a los oferentes, sean adjudicatarios o no, a reclamos de ningún tipo, y les devolverá, dentro de los cinco (5) días hábiles de notificada dicha decisión, los montos que hubieran abonado en concepto de precio del Pliego y las garantías que hubiera presentado sin actualizaciones ni intereses de ningún tipo.

**Artículo 13°.- FORMAS DE PAGO:** Los oferentes podrán cotizar por alguna de las siguientes modalidades de cobro del precio locativo:

1. Mensual con impuestos y tasas incluidos en el alquiler
2. Cualquier otra alternativa/propuesta por el oferente

En cada caso, cualquiera sea la opción, deberán especificarse las fechas de pago de los alquileres y si los mismos se realizaran por mes adelantado o por mes vencido.

**Artículo 14.- MANTENIMIENTO DE LAS OFERTAS:** Las ofertas deberán mantenerse por el plazo de sesenta (60) días corridos, a partir de la fecha de apertura de las propuestas.

**Artículo 15°.- INSPECCIÓN:** Los oferentes deberán permitir que, durante el plazo del mantenimiento de la oferta, la Municipalidad de Rafaela realice todas las revisiones que consideren necesarias sobre los inmuebles que ofrecen.

Déjase aclarado que se procederá al rechazo de las ofertas pertenecientes a aquellos proponentes que no den cumplimiento a lo establecido en el presente artículo.

**Artículo 16°.- ADJUDICACIÓN:** La Municipalidad, a su exclusivo criterio, adjudicará la Licitación a la oferta que más convenga a sus intereses, pudiendo rechazar todas las ofertas si ello resultara beneficioso a los intereses municipales, sin derecho a reclamo alguno por parte de los proponentes.

El oferente, a quién se le adjudique la locación del inmueble objeto de esta licitación, deberá presentarse en la Municipalidad, dentro de los diez (10) días corridos de notificado, a suscribir el contrato correspondiente, bajo apercibimiento de disponerse la anulación de la adjudicación, sin perjuicio del derecho de este municipio para promover contra el adjudicatario las acciones que jurídicamente correspondan para resarcirse de los daños sufridos.

En caso de que se decidiera la rescisión del contrato y revocación de la adjudicación por culpa del adjudicatario, éste deberá recibir el inmueble que hubiera entregado en el estado en que se encuentre, no pudiendo reclamar indemnización alguna por el tiempo en que los mismos hubieren sido usados por la

Municipalidad.

**Artículo 17°.- GARANTÍA DE ADJUDICACIÓN:** La garantía de adjudicación deberá ser equivalente al cinco (5 %) por ciento del valor total de la oferta adjudicada. Esta garantía será instrumentada en alguna de las formas previstas en el presente pliego para la garantía de manenimiento de oferta, dentro de los diez (10) días corridos de notificada la adjudicación y como requisito previo e indispensable para la firma del contrato respectivo.

**Artículo 18°.-** Los proponentes y/o adjudicatarios que optaran por constituir las garantías de oferta y/o adjudicación, respectivamente, mediante pagarés a favor de la Municipalidad de Rafaela, deberán tener en cuenta que los mismos deberán ser sellados por el Nuevo Banco de Santa Fe S.A. al momento de su presentación en esta Municipalidad, según lo establecido por el CÓDIGO FISCAL LEY N° 3.456 TITULO TERCERO "IMPUESTO DE SELLOS" de la provincia de Santa Fe y modificatorias. El no cumplimiento de este requisito implicará la aplicación de las sanciones previstas para la omisión de la presentación de las garantías de ofertas y/o adjudicación.-

**Artículo 19°.- TRANSFERENCIA:** El contrato no podrá ser transferido ni cedido por parte del adjudicatario, ni asociarse éste último para su cumplimiento, sin la previa autorización expresa de la Municipalidad de Rafaela. En caso contrario, la Municipalidad podrá rescindir el contrato, sin recurso por parte del adjudicatario, para exigir el cumplimiento del mismo, aplicándosele al adjudicatario una multa equivalente al cinco por ciento (5%) del valor adjudicado.

**Artículo 20°.- RESCISIÓN POR INCUMPLIMIENTO:** Vencido el plazo de entrega del inmueble sin que ésta se hubiese concretado, el contrato quedará rescindido de pleno derecho, sin necesidad de intimación o interpelación judicial o extrajudicial debiendo dictar el Departamento Ejecutivo el decreto de revocación.

**Artículo 21°.- FALLECIMIENTO O QUIEBRA DEL ADJUDICATARIO:** En caso de fallecimiento o quiebra del adjudicatario la Municipalidad podrá a su exclusivo criterio y si ello resultare conveniente a los intereses municipales, rescindir el contrato, sin otro trámite que la notificación fehaciente a los herederos o al síndico.

**Artículo 22°.- IMPUESTO AL VALOR AGREGADO:** La Municipalidad de Rafaela es un ente público y no realiza actividades gravadas por el Impuesto al Valor Agregado; la condición de la misma en dicho impuesto es de sujeto exento.

**Artículo 23°.- PENALIDADES Y MULTAS:** Si el contrato se rescindiera por causales imputables al adjudicatario, éste perderá la garantía de adjudicación. Sin perjuicio de lo dispuesto en el párrafo anterior, la rescisión del contrato, por cualquier causal de incumplimiento, hará pasible al adjudicatario de la aplicación de multas. El valor de las multas podrá ascender hasta el diez (10 %) por ciento del valor adjudicado.

## ANEXO II

### **PLIEGO DE ESPECIFICACIONES TECNICAS**

El inmueble requerido deberá responder a las siguientes condiciones edilicias y de ubicación:

Art.1.º.- Deberá contar con una superficie cubierta no menor a ciento setenta (170) metros cuadrados.

Se valorará positivamente que cuente como mínimo con siete (7) habitaciones, aproximadamente entre nueve (9) y dieciseis (16) metros cuadrados cada una, con un hall de ingreso para espera del público y una habitación o dependencia amplia que permita ser utilizada como archivo y/o otra funcionalidad que le asigne la Dirección de Apremios Fiscales. Además deberá contar con una cocina o kitchen, sanitarios para cada sexo y uno adaptado para personas con capacidades diferentes. En caso de no contar el inmueble con la cantidad y medidas exactas de la dependencia solicitadas, el titular del mismo deberá realizar a su cargo las modificaciones necesarias para adecuarlo a las necesidades del Municipio.

Se valorará contar con cochera para guarda, ingreso y egreso de los vehículos destinados a las funciones de notificación de la dependencia.

Art. 2.º.- Deberá estar en zona urbana de la ciudad de Rafaela, a una distancia no superior a diez (10) cuadras de los tribunales sijos en calle Alvear N.º 226 de la ciudad de Rafaela.

Art. 3.º.- Se apreciará como importante aquellas propiedades que cuenten con una entrada de acceso amplia que permita la entrada y salida de personas en buen número, así como también se tendrá en cuenta la accesibilidad del inmueble para personas con capacidades diferentes. De no poseer tales condiciones, las adaptaciones que fueran necesarias efectuar serán a cargo del propietario. Asimismo el inmueble deberá contar con salida de emergencia.

Art. 4.º.- Las aberturas de la propiedad deberán contar con medidas de seguridad, a fin de garantizar el resguardo del mobiliario y/o otros elementos que allí se alojen.

Art. 5.º.- La propiedad deberá contar con todos los servicios en funcionamiento (agua corriente, luz eléctrica, sistema de desagües cloacales).

Art. 6.º.- El inmueble deberá estar en perfecto estado de uso y conservación para su inmediata disponibilidad.

Art. 7.º.- Se evaluará y valorará que el inmueble cuente con la infraestructura necesaria para facilitar una conectividad inmediata al servicio de internet y telefonía.

Art. 8.º.- Se evaluarán y valorarán con primordial interés las condiciones de ventilación e iluminación natural con alta eficiencia lumínica que posea el inmueble, Asimismo se inspeccionará la instalación eléctrica, sus condiciones y capacidad de funcionamiento.

Art. 9.º.- La reparación de los deterioros edilicios que pudieran detectarse a través de la inspección técnica del Municipio, estarán a cargo del propietario.