



Municipalidad de Rafaela
2025

Decreto Firma Conjunta

Número: DFC-2025-58119-E-MUNIRAFSF-INT

RAFAELA, SANTA FE
Miércoles 29 de Octubre de 2025

Referencia: Licitación Pública. Contratar Locación de un Inmueble destinado al Alojamiento de la "Unidad Especial de Delitos Complejos y Procedimientos Judiciales de Gendarmería Nacional Argentina"

VISTO: Las actuaciones obrantes en el Expediente Letra S - N.º 328.623/4 - Fichero N.º 82 y el Expediente Electrónico EX-2025-00014029- - MUNIRAFSF-DTMA#INT; y

CONSIDERANDO: Que mediante Ordenanza N.º 4.713 el Concejo Municipal autoriza al Departamento Ejecutivo a suscribir un Convenio con el Ministerio de Seguridad de la Nación, para poner a disposición del Ministerio, un inmueble destinado a la radicación de la "Unidad Especial de Delitos Complejos y Procedimientos Judiciales de Gendarmería Nacional Argentina".

Que ello redundaría en un mejor servicio de justicia, especialmente en lo que refiere a la actividad delictiva que afecta de forma muy particular y profunda a la sociedad rafaélina.

Que el compromiso asumido por la Intendencia Municipal se materializa a través del alquiler de dicho inmueble.

Que atento al monto de la inversión a efectuarse, es necesario convocar a una Licitación Pública para realizar dicha contratación.

Que la Secretaría de Hacienda y Finanzas informa la partida presupuestaria a la cual corresponde imputar dicha operación.

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

DECRETA

Art. 1.º)- Apruébase el Pliego General de Bases y Condiciones (Anexo I) y el Pliego de Especificaciones Edilicias y de Ubicación (Anexo II), que forman parte del presente.

Art. 2.º)- OBJETO: Llámase a Licitación Pública para contratar la Locación de un Inmueble destinado al Alojamiento de la "Unidad Especial de Delitos Complejos y Procedimientos Judiciales de Gendarmería Nacional Argentina", en la ciudad de Rafaela, que se registrará en un todo de acuerdo al presente Decreto, el Pliego General de Bases y Condiciones, Pliego de Especificaciones Edilicias y de Ubicación, y subsidiariamente por la Ordenanza Municipal N.º 2.026 y sus modificatorias; el Decreto-Ordenanza Municipal N.º 3.090 y demás legislación municipal vigente que resulte de aplicación.

Art. 3.º)- PRESUPUESTO, SELLADO Y PLIEGO : Fijanse los siguientes valores:

a) El presupuesto oficial asciende a la suma de *Pesos Cincuenta Millones Cuatrocientos Mil* (\$ 50.400.000.-).

b) El sellado será de *Pesos Veinticinco Mil Doscientos (\$ 25.200.-)*.

c) El valor del Pliego se ha fijado en *Pesos Veinticinco Mil Doscientos (\$ 25.200.-)*.

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

Art. 4.º)- 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.º 8 - 2.º piso - Rafaela (Santa Fe), o en el lugar que el Municipio notifique a los oferentes, **el día 17 de noviembre de 2025, a las nueve (9) 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.º)- MANTENIMIENTO DE OFERTAS: Las ofertas deberán mantenerse por el plazo de treinta (30) días hábiles 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.º)- IMPUTACIÓN PRESUPUESTARIA: El gasto que demande el cumplimiento del presente se imputará en: B.05.01.04.001.020.11.01/7 - Alquileres y al Programa 04.01.001.003. Actividades Centrales y Comunes de la Secretaría de Prevención y Seguridad, y con cargo a ejercicios siguientes.

Art. 7.º)- El presente será refrendado por el Señor Secretario de Prevención en Seguridad y por la Señora Secretaria de Hacienda y Finanzas.

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

ANEXO I

PLIEGO GENERAL DE BASES Y CONDICIONES

Art. 1.º)- OBJETO: El presente pliego establece las bases y condiciones del llamado a Licitación Pública para contratar la Locación de un inmueble destinado al Alojamiento de la "Unidad Especial de Delitos Complejos y Procedimientos Judiciales de Gendarmería Nacional Argentina", en la ciudad de Rafaela.

Art. 2.º)- 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 - 2º Piso - (2300) RAFAELA (Prov. de Santa Fe) Licitación Pública DFC-2025- -E-MUNIRAFSF-INT - "Locación de un inmueble destinado al Alojamiento de la Unidad Especial de Delitos Complejos y Procedimientos Judiciales de Gendarmería Nacional Argentina"**".

Art. 3.º)- CONOCIMIENTO DE ANTECEDENTES: Quienes concurren 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.

Art. 4.º)- 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 o prevencionenseguridad@rafaela.gob.ar (por consultas técnicas), 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.

Art. 5.º)- 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.º 2.026.
- k) Detalle de lo que cotiza, indicando dimensiones, superficie, ubicación y cualquier otro elemento de juicio que sirva para el estudio de la propuesta.
- l) La propuesta firmada en todas sus hojas por el proponente, con aclaración de su apellido y nombres.
- m) La presentación del pliego firmado en cada una de sus hojas por el oferente.
- n) Certificado de libre deuda de Tributos en Municipalidad de Rafaela, expedido por Oficina Rentas Varias - Planta Baja - Moreno N.º 8 - Rafaela.
- ñ) Certificado de Libre Deuda de Multas de Tránsito en la Municipalidad de Rafaela expedido por los Juzgados Municipales de Faltas de Rafaela.
- o) Constancia de inscripción en Oficina Virtual Comercial.
- p) Declaración expresa con carácter de Declaración Jurada manifestando no encontrarse en ningún proceso concursal ni falencial, ni inhabilitado, ni inhabilitado para disponer de sus bienes.
- q) Fotocopia certificada del Título de la Propiedad, entendiéndose por tal la escritura pública del inmueble que se ofrece en la locación.
- r) 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 y/o embargos y/o cualquier otro gravamen.

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 l del presente artículo, serán rechazadas en el mismo acto de apertura de las propuestas.

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.

Art. 6.º)- 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.º 8 - Rafaela, o en el lugar que el Municipio notifique a los oferentes, **el día 17 de noviembre de 2025, a las Nueve (9) 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.

Art. 7.º)- 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 concurran 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.

Art. 8.º)- 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 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.

Art. 9.º)- 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 la locación del inmueble que se licita a quienes coticen el menor precio. La Municipalidad podrá conectar la circunstancia del precio, con otras como por ejemplo: mejor estado y/o calidad del inmueble, mejor ubicación, y todo otro criterio cuantitativo o cualitativo que permita la elección de la oferta más conveniente al destino para el cual se licita.

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.

Art. 10.º)- OFERTAS IGUALES: Cuando exista igualdad de condiciones entre dos o más ofertas, se procederá de acuerdo a lo establecido en la Ordenanza N.º 2.026 y sus modificatorias.

Art. 11.º)- FORMA DE COTIZAR: Las ofertas deberán ajustarse a los requisitos formales establecidos por la legislación municipal vigente, de aplicación al presente llamado a licitación. Las ofertas deberán especificar:

- a) Las características del inmueble que se ofrece en locación, indicando su ubicación, metros lineales y metros cuadrados de superficie. Asimismo, el inmueble deberá contar con las especificaciones del Anexo II.
- b) La cotización mensual del inmueble, objeto de la licitación, en pesos, en números y letras, sin enmiendas, raspaduras ni interlineaciones.
- c) 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, como así también los que pesan sobre el inmueble ofrecido.
- d) Los oferentes deberán especificar la fecha en que proponen entregar el inmueble, el que no podrá ser posterior al primer día del mes inmediato siguiente de la suscripción del contrato correspondiente. 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 a la suscripción del contrato.
- e) Los oferentes podrán cotizar todas las alternativas que crean convenientes, indicando bajo la palabra ALTERNATIVA a cada una de las distintas opciones.

Art. 12.º)- MANTENIMIENTO DE LAS OFERTAS: Las ofertas deberán mantenerse por el plazo de treinta (30) días hábiles, a partir de la fecha de apertura de las propuestas.

Art. 13.º)- FORMAS DE PAGO: Los oferentes podrán cotizar por todas o algunas de las siguientes formas de pago: a) Mensual, incluidos los impuestos. b) Mensual, incluidos impuestos y servicios. c) Cualquiera 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 realizarán por mes en curso o por mes vencido.

Art. 14.º)- VARIABILIDAD DE LOS PRECIOS: El precio del alquiler que conste en la oferta, será actualizado trimestralmente según el Índice Contrato de Locación (ICL) publicado por el BCRA, para la actualización de alquiler.

Art. 15.º)- INICIACIÓN Y PLAZOS DE ENTREGA: El bien deberá entregarse en locación a la Municipalidad, en el plazo propuesto por el adjudicatario en su oferta, o de lo contrario, se entenderá que se hará el 1.º día del mes inmediato posterior al de la suscripción del contrato correspondiente.

Art. 16.º)- CALIDAD DE LOS BIENES: La provisión se ajustará a las exigencias de calidad y características establecidas en el Pliego de Especificaciones Edilicias y de Ubicación, a entera satisfacción de la Municipalidad, la que se reserva el derecho de rechazar toda o la parte de ella que no se encuentre en condiciones de aceptarse.

Art. 17.º)- 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 adquisición del inmueble licitado, deberá presentarse en la Municipalidad, dentro de los diez (10) días de 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.

Art. 18.º)- 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 mantenimiento de la oferta, dentro de los diez (10) días corridos de notificada la adjudicación y como requisito previo e indispensable para la firma del contrato respectivo.

Art. 19.º)- PLAZO DE LOCACIÓN: La Locación del inmueble tendrá una vigencia de tres (3) años, contados a partir de la suscripción del contrato con el adjudicatario.

Art. 20.º)- 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 TÍTULO 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.

Art. 21.º)- 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.

Art. 22.º)- 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.

Art. 23.º)- 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 EDILICIAS Y DE UBICACIÓN

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

Art. 1.º)- La propiedad deberá contar con un mínimo de cinco (5) DORMITORIOS, para una capacidad de diez (10) personas aproximadamente, un (1) HALL DE ESTAR RECEPCIÓN (para dicha capacidad como mínimo), una (1) COCINA COMEDOR (para dicha capacidad como mínimo), GRUPOS SANITARIOS (unidades en función a la capacidad de personas), una (1) OFICINA, un (1) SALÓN DE USOS MÚLTIPLES, AMPLIO ESPACIO CUBIERTO O SEMICUBIERTO PARA USO DE GARAGE CON CAPACIDAD PARA DOS O MAS VEHÍCULOS (autos, camionetas).

Art. 2.º)- Deberá estar ubicado en zona urbana /residencial en el radio de la ciudad de Rafaela.

Art. 3.º)- Se apreciará como importante a aquellas propiedades que cuenten con una entrada de acceso amplia que permita la entrada y salida de los vehículos.

Art. 4.º)- El inmueble deberá disponer de una adecuada iluminación y ventilación, ajustándose a lo dispuesto por el Código de Edificación Municipal.

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)- Previo a la toma de posesión del inmueble, el municipio deberá inspeccionar el mismo, en presencia del propietario, siendo a exclusivo cargo de este ultimo, las reparaciones o mejoras edilicias que deban efectuarse, en virtud de haberse constado deterioros en la edificación. A tal fin, se labrará el acta de constatación por el inspector actuante y se recabará la firma del propietario en un plazo razonable para la ejecución de las mejoras o reparaciones necesarias, vencido el cual, si no las hubiera ejecutado, lo podrá hacer el Municipio a su cargo.

Digitally signed by BRAVINO Silvana Alejandra
Date: 2025.10.27 07:54:34 ART
Location: Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Silvina Bravino
Secretaria
Secretaría de Hacienda y Finanzas

Digitally signed by MARTINEZ SALIBA Juan Manuel
Date: 2025.10.28 10:55:44 ART
Location: Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Juan Manuel Saliba
Secretario
Secretaría de Prevención y Seguridad

Digitally signed by VIOTTI Leonardo Gaston
Date: 2025.10.29 12:08:20 ART
Location: Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Leonardo Viotti
Intendente
Intendencia

Digitally signed by GDE RAFAELA
Date: 2025.10.29 12:08:27 -03:00