

Municipalidad
de
Rafaela



REGISTRADO BAJO EL N° 50.745.-

Intendencia

2020 - Año del General Manuel Belgrano

Rafaela, 30 de Julio de 2020.-

VISTO: Las actuaciones obrantes en el Expediente Letra S – N.º 295.444/4 - Fichero N.º 77; y

CONSIDERANDO: Que la Ordenanza Municipal N.º 4.683 declaró como Área de Protección Urbana el edificio "Complejo Cultural del Viejo Mercado", comprensivo del edificio patrimonial del Ex Mercado Municipal, ambos frentes del Pasaje Ciudad de Esperanza entre Sarmiento y San Martín, y ambos frentes de estas últimas calles entre Tucumán y Güemes.

Que el artículo 5.º) de dicha norma facultó al Departamento Ejecutivo Municipal a otorgar a terceros la explotación de los locales comerciales sitos en el edificio del Ex-Mercado Municipal a través de la figura jurídica que se estime más conveniente a los intereses municipales y respetando los sistemas y montos de contratación vigentes.

Que en dicho marco normativo y respetando los procedimientos administrativos pertinentes, en fecha 14 de Diciembre de 2015, por Decreto N.º 42.875 se otorgó la Concesión de uso del Local N.º 1 del Complejo Cultural del Viejo Mercado al Sr. Lucas Gabriel Díaz – D.N.I. N.º 30.977.708, destinado a Bar, Restaurante y Confitería, suscribiéndose el respectivo Contrato en fecha 16 de Diciembre de 2015.

Que posteriormente, mediante Decreto N.º 44.823 se autorizó la transferencia del Contrato de Concesión de uso del Local N.º 1 a favor de la Señora Analía Guadalupe Vicente - D.N.I. N.º 29.209.913, respetándose los términos y condiciones establecidas en el Decreto N.º 41.941 y sus Anexos.

Que en fecha 13 de Mayo de 2019 se prorrogó el contrato de concesión por el plazo de dos años, contados a partir del 16 de Diciembre del 2018 hasta el 15 de Diciembre de 2020, ratificándose los términos de dicha prórroga por Decreto N.º 49.121.

Que antes de operado el vencimiento de dicha prórroga contractual, en fecha 30 de Marzo de 2020, la concesionaria comunicó que a partir del día 30 de Abril de 2020 rescindiría el contrato de concesión del mencionado local, aduciendo, dificultades económicas y la imposibilidad de dar cumplimiento a su obligación de pago del canon de la concesión, servicios de luz, gas, etc. y peticionó un plazo de tiempo razonable para devolver el inmueble en las condiciones que establece el Decreto N.º 41.941, dada la dificultad de cumplir con su obligación de restitución del local con motivo de la situación de aislamiento social, preventivo y obligatorio decretado en el marco de la emergencia sanitaria de COVID-19.

Que por tal motivo se realizó una constatación notarial del inmueble y la correspondiente entrega de llaves por parte de la Sra. Analía Vicente en la que la escribana actuante constató el estado general del inmueble y la Señora Vicente se comprometió a cumplir con las obligaciones de restitución asumidas al cesar la medida de aislamiento social preventivo y obligatorio, debiendo realizar tareas de reparación en el local. Que asimismo, se constató que los dos aires acondicionados y los dos calefactores pertenecientes al local continúan instalados y están en perfecto estado de uso y conservación.

Que en fecha 07 de Junio de 2020 se dictó el Decreto de Necesidad y Urgencia N.º 520/20 mediante el cual cesó la medida de aislamiento preventivo, social y obligatorio vigente hasta el momento por la Emergencia Sanitaria Covid-19, por lo que la concesionaria quedó en condiciones de efectuar las reparaciones comprometidas y restituir el inmueble.

Que en virtud de todo lo expuesto y en el marco normativo citado fue cursado el pedido de rescisión del contrato de concesión suscripto en fecha 13 de Mayo de 2019 por abandono de la concesión y en consecuencia, se intimó a la concesionaria al pago íntegro de la deuda por incumplimiento de pago de canon, a la realización de las reparaciones del inmueble, y disponer la pérdida de la garantía por no haber cumplido el procedimiento establecidos en el artículo 18.º) del Anexo 1 del Decreto N.º 41.941.

Que en consecuencia, en fecha 2 de Julio de 2020, por Decreto N.º 50.629 se dispuso la rescisión del contrato de alquiler celebrado entre la Sra. Analía Vicente y la Municipalidad de Rafaela.

Que en fecha 6 de Julio se notificó la restitución del local por la Sra. Analía Vicente a las condiciones requeridas en la constatación.

Que en virtud de las consideraciones expuestas, corresponde llevar a cabo el pertinente procedimiento administrativo para otorgar la Concesión de Uso del Local Comercial N.º 1.

Que en mérito a las estimaciones efectuadas de los cánones locativos actuales, y la conveniencia de otorgar una concesión por un plazo de tiempo razonable, corresponde efectuar un llamado a Licitación Pública.

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

DECRETA

Municipalidad
de
Rafaela
Intendencia



Art. 1.º)- Apruébase el Anexo I - Pliego de Bases y Condiciones Generales- Anexo II Pliego de Especificaciones Técnicas Particulares y el Anexo III - Detalle Local comercial N° 1 Complejo Cultural del Viejo Mercado"-, correspondientes al llamado a Licitación Pública para otorgar en concesión de uso del Local Comercial N° 1 del Complejo Cultural del Viejo Mercado.

Art. 2.º)- Llámase a Licitación Pública para otorgar la concesión de uso del local comercial N° 1 del Complejo Cultural del Viejo Mercado.

Art. 3.º)- La presente Licitación se registrá por las disposiciones establecidas en el ANEXO I Pliego de Bases y Condiciones Generales-, ANEXO II Pliego de Especificaciones Técnicas Particulares y el Anexo III- Detalle Local 1 Complejo Cultural del Viejo Mercado-, el Presupuesto Oficial, el presente Decreto y las Ordenanzas N.º 2.026 (t.o.) y sus modificatorias y Decreto -Ordenanza N.º 3.090.

Art. 4.º)- El Presupuesto Oficial asciende a la suma de *Pesos Seis Millones Doscientos Veintisiete Mil Cien* (§ 6.227.100.-).

Los valores de Pliego Municipal se fija en: *Pesos Trescientos Noventa y Siete con Veinte Centavos.* (§ 397,20.-)

Los valores de Sellado Municipal se fija en: *Pesos Doscientos Treinta y Cinco con Treinta Centavos.* (§ 235,30.-)

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, en días hábiles municipales y hasta el día y hora fijados para la apertura de los sobres.

Art. 5.º)- Las propuestas para la presente Licitación deberán presentarse en sobre cerrado, en la Dirección de Compras de la Municipalidad de Rafaela (calle Moreno N.º 8 - 2.º Piso- Rafaela), hasta el día y hora de apertura de las ofertas.

Los sobres deberán llevar la siguiente inscripción: "MUNICIPALIDAD DE RAFAELA -LICITACIÓN PÚBLICA CONCESIÓN LOCAL COMERCIAL N.º 1 – COMPLEJO CULTURAL DEL VIEJO MERCADO - DECRETO N.º **50.745** . Déjase aclarado que deberá expresarse concretamente el destino por el cual se formule oferta.

Art. 6.º)- **APERTURA DE OFERTAS:** El acto de apertura de ofertas se llevará a cabo el día **31 de Agosto** de 2020, a la hora Nueve (09:00), en dependencias de la Secretaría de Hacienda y Finanzas (calle Moreno N.º 8- 2.º Piso- Rafaela) o el día hábil inmediato siguiente si aquel resultare feriado o no laborable para la Administración Pública Municipal de Rafaela. Serán rechazadas las ofertas que se presenten o lleguen con posterioridad a la hora fijada para la apertura de los sobres.

Art. 7.º)- El plazo de mantenimiento de las ofertas, se establece en *Sesenta (60) días corridos*, contados a partir del día siguiente al del acto de apertura de ofertas.

Art. 8.º)- El ingreso que demande el cumplimiento del presente se imputará en: A.01.01.05.004.000.00.00/1 - Canon Locales Com. Compl. Cult. Viejo Mercado.

Art. 9.º)- El presente será refrendado por el Señor Secretario de Hacienda y Finanzas y por el Señor Secretario de Cultura.

Art. 10.º)- Regístrese, comuníquese, notifíquese, publíquese y archívese.


HERIBERTO JUAN LANFRANCO
Secretario de Hacienda
y Finanzas


Lic. CLAUDIO ANDRÉS STEPPFER
Secretario de Cultura


MUNICIPALIDAD DE RAFAELA
INTENDENCIA


Arq. LUIS ALBERTO CASTELLANO
Intendente Municipal



PLIEGO DE BASES Y CONDICIONES GENERALES

Art. 1.º)- OBJETO DE LA LICITACIÓN: Llámase a Licitación Pública para otorgar la concesión de uso del local comercial N.º 1 del Complejo Cultural del Viejo Mercado.

Art. 2.º)- PLAZO DE LA CONCESIÓN: La concesión de uso que se licita, tendrá vigencia por cuatro (4) años, pudiendo prorrogarse por dos periodos de cuatro (4) años más, si hubiera acuerdo de las partes.

Art. 3.º)- DESTINO DEL LOCAL: Los oferentes deberán destinar el local a los usos que hayan sido previstos para el sector dentro del Código Urbano y de conformidad a lo dispuesto mediante Ordenanza Municipal N.º 4.683 y el Decreto Municipal N.º 41.557.

Se otorgará interés prioritario a los rubros que se enuncian a continuación:

Bar y/o Restaurante

Confitería/Pastelería

Heladería artesanal

Vinoteca, enoteca

Almacén o Tienda de productos especializados

Librería y/o librería temática

Librería técnica-artística

Galería de arte (venta de obras de arte)

Tienda de productos de diseño.

Tienda de decoración o interiorismo.

Quiosco (venta de diarios y revistas, golosinas, gaseosas, cigarrillos y tabacos, fotocopias;

lo que no excluye la comercialización de otros artículos, previa autorización por parte de la Municipalidad y/o de las autoridades competentes)

Los oferentes podrán proponer otros usos no contemplados expresamente como prioritarios en el listado precedente, que resulten compatibles con las actividades mencionadas y que hayan sido previstos para el sector dentro del código urbano y de conformidad a lo dispuesto mediante ordenanza nº4.683 y decreto nº 41.557, los que podrán ser autorizados, previa evaluación de las áreas técnicas competentes.

Art. 4.º)- DOCUMENTACIÓN: El oferente deberá acompañar un sobre conteniendo lo siguiente:

a) La garantía de la propuesta por un importe de \$ 62.271 (pesos sesenta y dos mil doscientos setenta y uno).

Dicha garantía deberá estar constituida en alguna de las siguientes formas:

1-) Fianza o aval bancario, por el que una institución bancaria se constituye en fiadora, como deudora solidaria, lisa y llana y principal pagadora, con renuncia expresa a los beneficios de división y excusión en los términos de los artículos 1583, 1589, ss y cc del Código Civil y Comercial de la Nación.

2-) Seguro de caución, mediante póliza extendida por una Compañía Aseguradora autorizada por la Superintendencia de Seguros de la Nación.-

3-) Afectación de créditos que el proponente tenga liquidado y al cobro en la Municipalidad de Rafaela, acompañando la pertinente certificación de afectación.

4-) Pagaré a la vista librado a la orden de la Municipalidad de Rafaela, firmado por el oferente y garante, debiendo constar en el mismo el pago del impuesto de sellos, abonado en el Nuevo Banco de Santa Fe, bajo apercibimiento de tenerlo por no presentado.

b) Recibo original de Pliego Municipal se fija en: *Pesos Trescientos Noventa y Siete con Veinte Centavos. (\$ 397,20.-)*

c) Recibo original de Sellado Municipal se fija en: *Pesos Doscientos Treinta y Cinco con Treinta Centavos. (\$ 235,30.-)*

d) Certificado de Libre Deuda de Tributos en Municipalidad de Rafaela expedido por Oficina de Libre Deuda- Planta Baja - Moreno 8 - Rafaela- y Carpeta Empresa.

e) Certificado de Libre Deuda de Multas de Tránsito en Municipalidad de Rafaela, expedido por los Juzgados Municipales de Faltas -Bv. Santa Fe N° 2112 -Rafaela.-

f) La propuesta con que se presente el oferente, que deberá contener lo siguiente:

1) Nombre, apellido o razón social del oferente.

2) Indicar domicilio real y constituir domicilio legal

3) De ser una sociedad constituida legalmente, se acompañará fotocopia, del contrato social debidamente inscripto en los registros respectivos, certificada por Escribano Público o Autoridad Judicial.

4) El destino que se pretende dar al local concesionado.

5) El valor del derecho de concesión mensual que se ofrece, expresado en números y en letras, sin enmiendas, raspaduras o entre líneas, de acuerdo a lo establecido en el Artículo 5º) del presente pliego.-

6) El plazo de mantenimiento de su oferta, que no podrá ser inferior al fijado por el Decreto.

7) Antecedentes sobre actividades anteriores del oferente, dando referencias comerciales y bancarias; quedando autorizada

**Municipalidad
de
Rafaela**
Intendencia



- la Municipalidad a requerir los informes que crea pertinente para evaluar las condiciones de los proponentes.
- 8) La declaración expresa que el oferente se obliga a cumplir con las disposiciones del presente Decreto y cualquier otra norma o directiva que imparta la Municipalidad, relativas a las formas de explotación del local.
 - 9) Aceptación de sometimiento a la Jurisdicción de los Tribunales Ordinarios de la ciudad de Rafaela, para cualquier cuestión judicial que se plantee con motivo de la concesión, renunciando expresamente a cualquier otro fuero o jurisdicción que pueda corresponder, inclusive el Federal.
 - 10) Si el oferente no se hiciera cargo personalmente de la explotación, deberá mencionar todos los datos de la/s persona/s que se ocuparán de la misma.
 - 11) Aceptación expresa de las disposiciones vigentes y a dictarse en el futuro en relación al Complejo Cultural del Viejo Mercado.

Art. 5.º)- LA BASE DE LAS OFERTAS: Los interesados deberán formular sus ofertas por **un importe mensual igual o superior** al que se fija como base de la propuesta.

LOCAL N.º 1:

Primer año: Pesos treinta mil -----(\$30.000)

Segundo año: Pesos treinta y siete mil quinientos-----(\$37.500)

Tercer año: Pesos cuarenta y seis mil ochocientos setenta y cinco -----(\$46.875)

Cuarto año: Pesos cincuenta y ocho mil seiscientos-----(\$58.700)

No se tendrán en cuenta y serán rechazadas las ofertas por importes inferiores al expresado en el párrafo anterior.

En caso que las partes acuerden formalizar la prórroga de cuatro (4) años por uno o dos periodos, prevista en el Artículo 2º del presente, para la determinación del canon mensual de los periodos que acuerden se aplicará al canon del último año, un incremento determinado por un índice conformado por partes iguales por las variaciones mensuales del índice de precios al consumidor (IPC) y la remuneración imponible promedio de los trabajadores estables (RIPTE), que debe ser elaborado y publicado mensualmente por el Banco Central de la República Argentina (BCRA). Anualmente se incrementará el monto del canon mensual conforme al índice establecido.

Sin perjuicio de ello, las partes podrán convenir la aplicación de otros índices de actualización diferentes al aquí establecido, al momento de convenir cada prórroga contractual, procurando preservar en todo tiempo la equidad de las prestaciones derivadas del contrato.

Art. 6.º)- OMISIÓN DE LA DOCUMENTACIÓN : Las propuestas que se presenten sin cumplimentar los requisitos fijados por los incisos a), b), c), f-1), f-4), f-5), del Artículo 4º, serán rechazadas en el Acto de Apertura.

El cumplimiento de los demás requisitos mencionados en el Artículo 4º podrá ser efectuado dentro del plazo de cinco (5) días contados desde la fecha en que el proponente sea notificado. Transcurrido dicho plazo sin que la omisión haya sido subsanada, la propuesta será rechazada.

No se considerará causal de rechazo la falta de presentación de antecedentes de actividades anteriores del oferente, conforme lo previsto por el inciso f-7) del Artículo 4º.

Art. 7.º)- APERTURA DE OFERTAS: El acto de apertura de ofertas se llevará a cabo el día **31 de Agosto** de 2020, a la hora nueve (09:00), en dependencias de la Secretaría de Hacienda y Finanzas (calle Moreno N.º 8- 2.º Piso- Rafaela) o el día hábil inmediato siguiente si aquel resultare feriado o no laborable para la Administración Pública Municipal de Rafaela.

Serán rechazadas las ofertas que se presenten o lleguen con posterioridad a la hora fijada para la apertura de los sobres. Podrán estar presentes los interesados y cuanta persona desee asistir al acto. No se admitirán discusiones y los proponentes o sus representantes únicamente podrán formular observaciones al acto de apertura o a las ofertas, en forma concreta y verbal, y ajustadas estrictamente a los hechos-documentos vinculados con el acto de apertura.

Las personas que invoquen representación deberán acreditarla mediante poderes otorgados en legal forma.

Art. 8.º)- ACTA: De todo lo actuado en el acto de apertura, se labrará acta, donde quedarán asentadas las observaciones que formulen los oferentes.

Dicha acta será firmada por las autoridades municipales que concurran al acto y por los oferentes y asistentes que deseen hacerlo.

Art. 9.º)- ELECCIÓN DE LOS CONCESIONARIOS: La Municipalidad determinará en todos los casos la conveniencia de aceptar o rechazar las propuestas presentadas, pudiendo rechazar todas las propuestas o declarar sin efecto el llamado a licitación, cuando ello convenga a sus intereses, sin que ello otorgue derecho a reclamo alguno a los oferentes.

Para la adjudicación del local, el precio de la oferta no será el único elemento a considerar. La Municipalidad podrá, a su exclusivo criterio, conectar la circunstancia del mejor precio, con otras que hagan al destino, a la solvencia moral y económica de los oferentes, y antecedentes en el rubro licitado o a los antecedentes comerciales y/o profesionales del oferente.

Art. 10.º)- PROPUESTAS IGUALES: En el caso que existan ofertas en igualdad de condiciones, la Municipalidad podrá solicitar mejoramiento de oferta mediante puja verbal o por sobre cerrado. La no concurrencia o no presentación de sobre de alguno de los oferentes será considerada como mantenimiento de la oferta presentada en el acto de apertura. Si aún así subsistiera el

**Municipalidad
de
Rafaela**

Intendencia



empate, se resolverá por concurso de antecedentes o sorteo, a criterio exclusivo de la Municipalidad.-

Art. 11.º.- NORMATIVA: Quienes resulten adjudicatarios deberán cumplir con todas las disposiciones que refieran al Anexo II Pliego de Especificaciones Técnicas y a todas las normativas que atañen al Complejo Municipal del Viejo Mercado, vigentes y a dictarse en el futuro, así como también con su Reglamento Interno.

Art. 12.º.- ADJUDICACIÓN: Los oferentes a quienes se hubieren adjudicado los locales, deberán presentarse dentro del plazo de diez (10) días corridos de recepción de la notificación respectiva, a fin de suscribir los pertinentes contratos. Los fiadores propuestos suscribirán el contrato junto con los adjudicatarios, obligándose solidaria, lisa y llanamente con éste al cumplimiento de las obligaciones, con renuncia expresa a los beneficios de excusión, interpelación o división.

Art. 13.º.- GARANTÍA DE ADJUDICACIÓN: Los adjudicatarios, previo a la firma del contrato, deberán presentar la GARANTÍA DE ADJUDICACIÓN por un monto equivalente al 5% (cinco por ciento) del valor total de la concesión. Dicha garantía deberá constituirse mediante algunas de las formas indicadas en el inciso a) del Artículo 4º) del presente Pliego. Dicha garantía será devuelta a los concesionarios, al vencimiento de la concesión, no devengando intereses o actualizaciones, siempre que los mismos no deban responder por daños y perjuicios derivados de su incumplimiento contractual.

Art. 14.º.- VIGENCIA DE LA CONCESIÓN: La concesión comenzará a tener vigencia el primer día del mes posterior a la firma del contrato respectivo.

Art. 15.º.- OBLIGACIONES DEL ADJUDICATARIO:

Quien resulte adjudicatario deberá cumplir con las siguientes obligaciones:

- a) Pagar el derecho de concesión en las oficinas respectivas de la Municipalidad de Rafaela, por mes adelantado, dentro de los primeros diez (10) días corridos de cada mes.
- b) Pagar el consumo de energía eléctrica, agua corriente y gas natural que se realice en el local, para lo cual deberá contar con un medidor propio, a su cargo.
- c) Gestionar a su cargo la limpieza mensual del interceptor de grasa (cámara) ubicado en el exterior del local sobre calle San Martín.
- d) Recibir las instalaciones en el estado en que se encuentran, sin derecho a reclamo alguno.
- e) Hacerse cargo del pago de todos los tributos e impuestos nacionales, provinciales y municipales, derivados de la explotación de la concesión.
- f) El oferente que no se hiciera cargo de la explotación personalmente, u ocupe personal para el desarrollo de la actividad, deberá -previo a la firma del contrato- mencionar los datos de dicha/s persona/s (nombre y apellido, domicilio y número de documento) y cumplir con las obligaciones laboral y previsionales vigentes, dejando establecido que ningún no existirá vínculo alguno entre la Municipalidad de Rafaela y los dependientes del adjudicatario.
- g) Contar con una póliza de seguros por responsabilidad civil, contratada con una Compañía de Seguros reconocida por la Superintendencia de Seguros de la Nación, y tener todo su personal asegurado a una ART reconocida por la Superintendencia de Riesgos de Trabajo de la Nación.
- h) Proveer, a su exclusivo cargo, las estanterías, escritorios, exhibidores, vitrinas y todo el equipamiento y mobiliario necesario para la eficiente prestación del servicio.
- i) Para el caso de los locales que expendan alimentos y/o bebidas y/o quiosco, deberán:
 - i – 1) Según la necesidad que surja para el desarrollo de la actividad, dotar al local, a su exclusivo cargo, de:
 - Cocina de gas, horno, freidora y campana para humos, en perfecto estado de funcionamiento y con la capacidad suficiente para satisfacer las necesidades del local.
 - Calefón o termotanque para agua caliente, con idénticos requisitos.
 - Heladera/s y freezer/s eléctricos, en la cantidad necesaria para el perfecto abastecimiento del local.
 - Máquina para elaborar café, en perfecto estado de uso y conservación.
 - Mesas, sillas, banquetas, guardacopas, estanterías, mesadas, vajilla, mantelería, etc., también, en perfecto estado de uso y conservación.
 - i – 2) Cumplir con las normas que fija el Código Bromatológico de la Provincia de Santa Fe y las disposiciones emanadas de la Municipalidad de Rafaela en materia de higiene y seguridad alimentaria.
 - i – 3) Los comercios que expendan bebidas y comidas para ser consumidas en el lugar, estarán autorizados a colocar mesas, sillas y sombrillas en las veredas de calle San Martín y en la calle y sobre la calzada en el Pasaje Ciudad de Esperanza "Pasaje Carcabuey" (entre calles San Martín y Sarmiento), ajustándose a lo establecido en las normas legales que rijan en la materia.
- j) Mantener habilitados los locales en el horario que habitualmente funcionan los comercios del mismo rubro de la ciudad, sin perjuicio de ampliaciones que podrá establecer en forma unilateral la Municipalidad de Rafaela.
- k) Ajustarse a todas las normas legales que reglamenten el uso, ocupación, instalación de elementos permanentes y/o transitorios, etc. del Complejo Cultural del Viejo Mercado.
- l) Al vencimiento de la concesión, deberá hacerse cargo de la pintura y refacción del local, dotándolos de buena presentación y de óptimas condiciones de higiene e iluminación, de acuerdo a lo establecido por las normas legales vigentes, a fin de devolverlo en las mismas condiciones en que fue recibido.
- m) Los locales cuya habilitación requiera de la instalación de baños públicos, podrán hacer uso de los sanitarios que se

**Municipalidad
de
Rafaela**
Intendencia



encuentran localizados en el interior del edificio del Complejo Cultural del Viejo Mercado, siendo responsables de su limpieza y mantenimiento.

- n) Los comercios deberán adecuarse a los horarios y lugares de carga y descarga que determine la Municipalidad de Rafaela.
- o) Queda terminantemente prohibido el depósito de envases y mercaderías en espacios de uso público y en la vía pública.
- p) Ajustarse al presente Decreto y a todas las normas legales que rijan para el funcionamiento del Complejo Cultural del Viejo Mercado y a toda otra disposición que en el futuro pueda dictar la Municipalidad respecto de dichos locales.

Art. 16.º.- TRANSFERENCIA O CESION CONTRACTUAL: La transferencia o cesión, total o parcial del fondo de comercio instalado en el local otorgado en concesión, no implicará en ningún caso la transferencia de la concesión, excepto autorización previa expresa por escrito de la Municipalidad de Rafaela. En dicho supuesto, el adquirente o cesionario deberá cumplir íntegramente con las obligaciones emergentes del contrato de concesión.

Art. 17.º.- RESCISIÓN: La Municipalidad podrá rescindir la concesión por cualquiera de las siguientes causas:

- a) Muerte del adjudicatario, salvo que los herederos ofrecieran continuar con la concesión, bajo las condiciones estipuladas en esta Licitación y el respectivo contrato, la Municipalidad, fijará los plazos de la presentación del ofrecimiento y podrá aceptarlo o rechazarlo a su exclusivo criterio, sin que los sucesores tengan derecho a indemnización alguna.
- b) Por quiebra o concurso preventivo del adjudicatario.
- c) Cuando el adjudicatario incurra en fraude o grave negligencia, o contravenga las condiciones y obligaciones estipuladas por el presente Decreto; circunstancias éstas que la Municipalidad ponderará a su exclusivo criterio.
- d) Transferencia en todo o en parte del contrato de concesión sin autorización previa de la Municipalidad.
- e) Abandono de la concesión, entendiéndose por tal que el local no esté abierto al público y/o no desarrolle una actividad adecuada. Serán excepciones a esta causal los casos fortuitos o de fuerza mayor que el adjudicatario deberá acreditar en forma fehaciente.
- f) Falta de pago del Derecho de Concesión Mensual, dentro del plazo fijado por el inciso a) del Artículo 15º de este Decreto, durante tres (3) mensualidades, sean consecutivas o alternadas, durante el plazo de la concesión.
- g) Falta de pago del Derecho de Registro e Inspección e Higiene y/o cualquier otra carga fiscal municipal, durante tres (3) meses, sean consecutivos o alternados.
- h) El cambio de rubro o actividad expresado en la oferta sin autorización previa, por escrito, de la Municipalidad.

En todos los casos de rescisión, como así también en el del vencimiento del plazo de la concesión, el concesionario deberá desalojar el local respectivo, sin requerimiento previo y sin necesidad de practicar notificaciones o emplazamientos judiciales o extrajudiciales; reintegrándolo libre de todo ocupante y de cualquier tipo de ocupación, en las condiciones establecidas en el inciso l) del Artículo 15º del presente Pliego.

Art. 18.º.- ABANDONO DE LA CONCESIÓN: Si el concesionario no pudiera o no quisiera continuar con la explotación una vez que se hubiera formalizado el contrato, deberá notificar a esta Municipalidad su decisión, con un plazo no menor de sesenta (60) días anteriores a la fecha de abandono de la explotación. El abandono de la concesión implicará la pérdida de la garantía de adjudicación, sin perjuicio de la obligación de indemnizar a la Municipalidad de Rafaela por los daños que tal conducta le irroge.

Art. 19.º.- PENALIDADES: El incumplimiento de cualquiera de las disposiciones o de la legislación que rija para el uso del Complejo Municipal del Viejo Mercado, hará pasible a los concesionarios de multas equivalentes de cinco (5) a cien (100) unidades de las establecidas en el Código Municipal de Faltas, sin perjuicio de la rescisión de la concesión si correspondiera. Las multas se aplicarán por el Juzgado Municipal de Faltas, previo informe que suministrará el responsable designado por la Secretaría de Cultura.

Art. 20.º.- RESERVA: La Municipalidad se reserva el derecho de rescindir o suspender unilateralmente los contratos de concesión que se celebren con motivo del presente Decreto, si tuviera que realizar trabajos de refacción, restauración o remodelación en el Complejo Cultural del Viejo Mercado.

La suspensión de la vigencia o la rescisión de la concesión por las causales establecidas en el presente artículo, no darán derecho a los concesionarios a percibir indemnización alguna por el tiempo que faltara para completar el plazo contractual, ni al reclamo por parte del Municipio del valor de las concesiones mensuales posteriores al desalojo.

Para hacer uso de este derecho, la Municipalidad deberá notificar a los concesionarios con noventa (90) días corridos de anticipación, y el concesionario deberá desalojar el local en la fecha establecida.

Art. 21.º.- INSPECCIÓN: La Municipalidad se reserva el derecho de inspeccionar el local para controlar el cumplimiento de las obligaciones del concesionario; debiendo permitir éste la entrada del personal municipal designado a tales fines.

Art. 22.º.- HABILITACIÓN DE LOS LOCALES: La habilitación al público del local, deberá efectuarse dentro de un plazo que no podrá exceder los treinta (30) días corridos inmediatos posteriores a aquel en que comience a tener vigencia la concesión.

En el caso que el concesionario no habilitara el local dentro de dicho término, se considerará que ha abandonado la concesión y se rescindirá la misma.

Lic. CLAUDIO ANDRÉS STEIFFER
Secretario de Cultura



HERIBERTO JUAN LANFRANCO
Secretario de Hacienda
y Finanzas

**Municipalidad
de
Rafaela**

Intendencia



ANEXO II

PLIEGO DE ESPECIFICACIONES TÉCNICAS PARTICULARES LOCAL N°1:

El Complejo Cultural del Viejo Mercado pertenece al listado de Bienes Protegidos de la Municipalidad de Rafaela. Tanto el edificio como su entorno se consideran "Zona de Protección Especial" (Ord. N°4.683 y Decreto N° 41.471). Su Reglamento Interno está establecido en el Decreto N.° 41.557.

Toda intervención para su afectación al uso comercial y posterior habilitación, deberá responder a la normativa establecida por la Municipalidad de Rafaela. En el caso de bares, restaurantes, expendio de comidas y/o bebidas y actividades similares, se deberá también cumplir con las normas que fija el Código Bromatológico de la Provincia de Santa Fe y las disposiciones emanadas de la Municipalidad de Rafaela en materia de higiene y bromatología.

Asimismo el concesionario se verá obligado a ajustarse al presente Decreto y a todas las normas legales que rijan para el funcionamiento del Complejo Cultural del Viejo Mercado y a toda otra disposición que en el futuro pueda dictar la Municipalidad respecto de dichos locales y del tipo de actividad que se instale.

Por su parte, todo aquello que no quede expresado en el presente Pliego o en la normativa mencionada deberá ser previamente aprobado por las áreas técnicas pertinentes.

ASPECTOS ESPECÍFICOS A SER CONSIDERADOS PARA SU INSTALACIÓN:

1-FACHADAS:

1- El concesionario deberá respetar la modulación de la fachada, no permitiéndose el cierre o modificación de ninguno de los vanos o paños de mampostería almohadillados.

1-2- Toda reparación o reemplazo de revoques o pintura sobre las fachadas deberá conservar la lectura de carácter unitario del edificio.

1-3- Cualquier otro tipo de intervención no contemplada en este apartado o en la normativa específica deberá ser previamente aprobada por las áreas técnicas pertinentes y por la Comisión de Preservación y Defensa del Patrimonio Urbano Arquitectónico.

2-CARTELERÍA:

2.1- Toda cartelera que se coloque en el exterior del inmueble deberá respetar la lectura de llenos y vacíos y se diseñará según la normativa establecidas para el sector (Ord. N.° 4.683 y Decreto N.° 41.471).

3- CARPINTERÍAS Y VIDRIERAS:

3.1-En caso de reemplazo, deberá respetarse el tipo de carpintería que posee el inmueble (aluminio línea herrero color blanco).

3.2 -En caso de necesidad de reemplazo de vidrieras, el vidrio a utilizar será el mismo que posee la totalidad de las vidrieras, laminado 5+5mm.

3.3- Toda modificación o partición sobre las mismas, deberá ser previamente aprobada por las áreas técnicas pertinentes.

4- TABIQUERÍA INTERIOR

4.1- Toda nueva pared o tabique interno que ejecute el concesionario será construida con materiales que respondan a la reglamentación vigente. Deberán revestir carácter de reversibilidad.

4.2- No se podrá tomar o apoyar estructuralmente cargas de entresijos o similares a ninguna pared perimetral del local, debiendo resolverse con una estructura independiente.

3- CIELORRASOS:

3.1- No se permite la pintura sobre los cielorrasos de hormigón visto.

3.2-Podrán colocarse estructuras auxiliares para la suspensión de cielorrasos removibles tipo durlock, siempre que éstas tengan carácter de reversibilidad y cuya instalación no afecte la integridad del hormigón visto.

4- SANITARIOS:

4.1- En el caso de los locales destinados a bar, restaurant, pastelería y/o confitería, o cualquier otro uso dentro de los contemplados en el pliego de Bases y Condiciones Generales que requieran sanitarios de mayor escala para su habilitación, podrán disponer con carácter de uso exclusivo el bloque de sanitarios localizados en el sector Sur del CCVM, quedando bajo su responsabilidad su limpieza y mantenimiento diario.

5- SÓTANOS:

5.1- Deberá mantenerse en buen y permanente funcionamiento la bomba de reducción instalada en el sótano de modo de garantizar las condiciones del espacio según las normativas vigentes.

**Municipalidad
de
Rafaela**

Intendencia



SERVICIOS:

Todos los servicios están independizados en cuanto a su provisión, la cual quedará a cuenta y cargo del concesionario. El local posee instalado un medidor de energía eléctrica, un nicho regulador de gas natural, y un medidor de consumo de agua potable.

6- ELECTRICIDAD:

6.1- Si el local que se instale modifica la instalación eléctrica existente, para la tramitación del permiso de edificación y posterior habilitación, la Municipalidad de Rafaela exigirá contar con un técnico o profesional idóneo que elaborará y tramitará las documentaciones necesarias ante la Municipalidad de Rafaela hasta la obtención de los planos conforme a obra y los certificados finales que correspondan.

6.2- La instalación eléctrica dentro del local deberá realizarse manteniendo la misma calidad de materiales que presenta la existente.

7-SUMINISTRO DE AGUA Y DESAGÜES CLOACALES:

7.1- El local cuenta con instalación de tanque de agua independiente en lo que respecta al suministro, debiendo el concesionario realizar los trámites pertinentes ante la empresa Aguas Provinciales para obtenerlo.

7.2- Los Restaurantes, Bares, Salones de Comida o similares deberán realizar a su cargo la limpieza de los interceptores de grasa, cañerías, cámaras y bocas de acceso cloacal de manera mensual.

7.3- Cualquier obstrucción de la cámara o cañería deberá ser inmediatamente informada a la Empresa Aguas Provinciales para su solución, debiendo el gasto que demande ser afrontado por el concesionario.

INSTALACIONES:

8- VENTILACIONES:

En caso de que la actividad genere humos, grasitud y olores, se deberán limpiar periódicamente sus extracciones de modo de garantizar que los olores no invadan el interior del CCVM.

9- OTRAS INSTALACIONES:

9-1 Según la necesidad que surja para el desarrollo de la actividad el concesionario deberá dotar al local a su exclusivo cargo, de cualquier otro tipo de instalación necesaria para su funcionamiento (cocina de gas, horno, freidora y campana para humos, calefón o termotanque para agua caliente, heladera/s y freezer/s, mesas, sillas, banquetas, guardacopas, estanterías, mesadas, vajilla, mantelería, etc.)

10- VINCULACIONES HACIA EL INTERIOR DEL EDIFICIO COMPLEJO CULTURAL DEL VIEJO MERCADO:

10.1- Deberá mantenerse por los menos una (1) de las dos vinculaciones que presenta el local hacia el interior del edificio.

10.2- En caso en que el concesionario considere necesario para un mejor funcionamiento del local, la modificación de los vanos vidriados que vinculan a éste con el interior del CCVM (pared norte del local comercial), la misma deberá ser previamente aprobada por la Coordinación del Complejo Cultural del Viejo Mercado y las áreas técnicas pertinentes.

11. AISLAMIENTO ACÚSTICO:

11.1- Toda actividad que se instale y utilice música funcional o en vivo, deberá tomar los resguardos necesarios para garantizar el correcto aislamiento acústico y permitir el normal desempeño de las actividades hacia el interior del Complejo Cultural del Viejo Mercado.

12- COLOCACIÓN DE MESAS Y SILLAS SOBRE PASAJE CARCABUEY Y CALLE SAN MARTÍN:

12.1- Los comercios que expendan bebidas y comidas para ser consumidas en el lugar, estarán autorizados a colocar mesas, sillas y sombrillas en las veredas de calle San Martín y en la calle y sobre la calzada en el Pasaje Ciudad de Esperanza "Pasaje Carcabuey" (entre calles San Martín y Sarmiento), ajustándose a lo establecido en las normas legales que rijan en la materia.

13. RECEPCION DE MERCADERIAS

13.1- El concesionario solicitará a la Municipalidad de Rafaela la designación de los espacios necesarios y los horarios permitidos para el estacionamiento de vehículos de carga

14- CONTRATISTAS Y SUB-CONTRATISTAS:

14.1- Por extensión de las obligaciones del concesionario, sus Contratistas y sub-contratistas, deberán ejecutar todos los trabajos según las reglas del arte y de acuerdo a los diseños y especificaciones aprobados por la Municipalidad de Rafaela.

14.2- El concesionario se hará cargo de los perjuicios directos o indirectos que ocasionen las actividades negligentes de sus contratistas.

14.3- La ocupación de la vía pública para los trabajos de contratistas y subcontratistas, deberá informarse a la Municipalidad de Rafaela en el momento de realización del trámite de Permiso de Edificación y deberá realizarse cumpliendo la normativa vigente

**Municipalidad
de
Rafaela**

Intendencia



en la materia.

15- HORARIOS DE FUNCIONAMIENTO:

15.1- El concesionario se compromete a mantener habilitados los locales en el horario en el que habitualmente funcionan los comercios del mismo rubro de la ciudad, sin perjuicio de ampliaciones que podrá establecer en forma unilateral la Municipalidad de Rafaela.

16- PAGO DE IMPUESTOS Y TRIBUTOS

16.1- El concesionario deberá hacerse cargo del pago de todos los tributos e impuestos nacionales, provinciales y municipales, derivados de la explotación de la concesión.

17-DOCUMENTACIÓN A PRESENTAR EN EL COMPLEJO CULTURAL DEL VIEJO MERCADO:

17.1-Una vez celebrado el Contrato de Concesión será necesario presentar al Complejo Cultural del Viejo Mercado la siguiente documentación para la correcta comprensión del proyecto, a saber:

- Planos de plantas,y corte/s, que permitan la comprensión del proyecto.
- Planos de fachadas (San Martín y Carcabuey) con croquis de ubicación y diseños de letrero, tipos, colores, materiales.
- Perspectiva/s necesarias para comprender la totalidad del diseño y su convivencia con el resto del edificio.

17.2-En caso de que se proponga una modificación de lo existente, detalle de la vinculación con el interior del Complejo Cultural del Viejo Mercado.

17.3- Cronograma estimativo de los tiempos de obra.

17.4-La presentación de esta documentación no exime al concesionario de la realización de los trámites de factibilidad y habilitación según la normativa vigente.

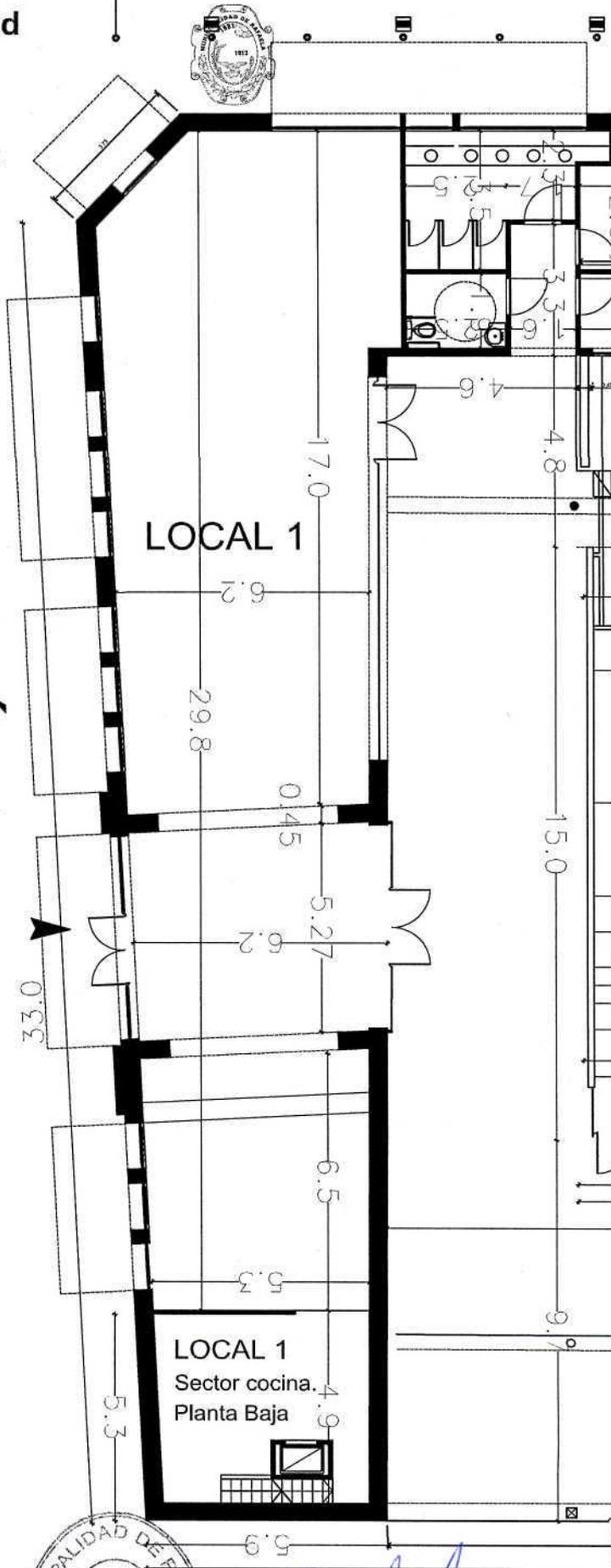

Lic. CLAUDIO ANDRÉS STEFFFER
Secretario de Cultura




HERIBERTO JUAN LANFRANCO
Secretario de Hacienda
y Finanzas

Municipalidad
de
Rafaela
Intendencia

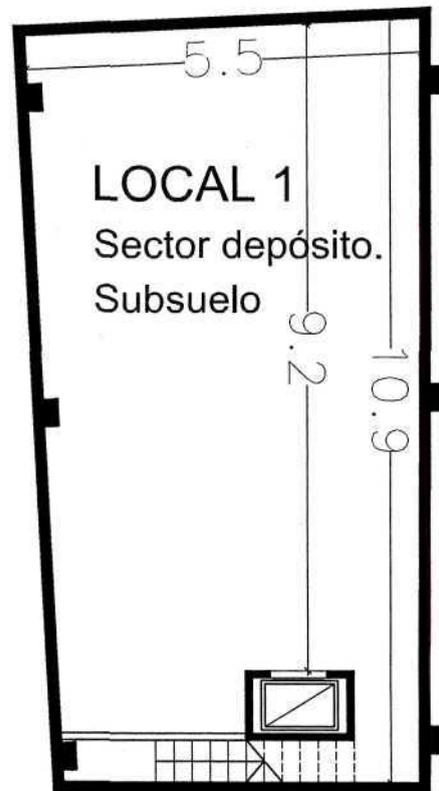
SAN MARTÍN



Stepfer
Lic. CLAUDIO ANDRÉS STEPFER
Secretario de Cultura



Lanfranco
HERIBERTO JUAN LANFRANCO
Secretario de Hacienda
y Finanzas



LOCAL 1. DETALLE SECTOR SUBSUELO Y PLANTA ALTA


Lic. CLAUDIO ANDRÉS STEFFLER
Secretario de Cultura




HERIBERTO JUAN LANFRANCO
Secretario de Hacienda
y Finanzas