



***Rafaela, 03 de febrero de 2025.-***

**VISTO:** Las actuaciones obrantes en el Expediente Letra S – N.° 201378/7 – Fichero N.° 63 - Tomo N.° 4; y

**CONSIDERANDO:** Que la Municipalidad de Rafaela no dispone de un espacio necesario para albergar documentos de antecedentes de planos de construcción de todas las propiedades de la ciudad desde 1925 aproximadamente hasta la actualidad por lo que es necesario contar con un inmueble adecuado para resguardo de los mismos, para lo cual debe proceder al llamado a licitación pública.

Que el área pertinente indica las condiciones específicas para el adecuado destino del inmueble.

Que la Secretaría de Hacienda y Finanzas informa la partida presupuestaria correspondiente.

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

**DECRETA**

**Art. 1°).**- Apruébase el Pliego General de Bases y Condiciones y el Pliego de Especificaciones Técnicas que como Anexos I y II, forman parte integrante del presente.

**Art. 2°).**- Llámase a Licitación Pública para contratar la locación de un inmueble, por el término de tres (3) años, que será destinado a albergar documentos de antecedentes de planos de construcción de todas las propiedades de la ciudad desde 1925 aproximadamente hasta la actualidad, la que se regirá por el presente Decreto, el Pliego General de Bases y Condiciones, el Pliego de Especificaciones Técnicas, que se incorporan como Anexos I y II y supletoriamente por la Ordenanza N° 2.535 y por la Ordenanza N° 2.026.

**Art. 3°).**- **PRESUPUESTO, SELLADO Y PLIEGO:** Fíjase los siguientes valores:

- a) El Presupuesto Oficial ascienda a la suma de *Pesos Treinta y Seis Millones (\$36.000.000.-)*
- b) El Sellado Municipal asciende a la suma de *Pesos Dieciocho Mil (\$18.000.-)*
- c) El Valor del Pliego Municipal asciende a la suma de *Pesos Dieciocho Mil (\$18.000.-)*

**Art. 4°).**- Todos los interesados en concurrir a la presente licitación deberán adquirir el legajo completo. La venta del mismo se realizará en la Dirección de Compras de la Municipalidad de Rafaela (calle Moreno N.° 8 – 2.° Piso - Rafaela), en días hábiles y horario de atención al público; hasta el día y hora fijados para la apertura de sobres.

**Art. 5°).**- Las propuestas para la presente licitación deberán presentarse en Dirección de Compras de la Municipalidad de Rafaela (calle Moreno N° 8 - 2° Piso - Rafaela), en horas hábiles de oficina, hasta el día y hora fijados en el acto de apertura de las ofertas, en sobre cerrado, sin leyendas o escritos externos que permitan identificar al oferente, con la siguiente inscripción: LICITACIÓN PÚBLICA PARA CONTRATAR LA LOCACIÓN DE UN INMUEBLE DESTINADO AL FUNCIONAMIENTO DEL ARCHIVO DE CATASTRO – DECRETO N° **57.071** - DIRECCIÓN DE COMPRAS - MUNICIPALIDAD DE RAFAELA - Moreno N.° 8 - 2300 - RAFAELA (Provincia de Santa Fe).

**Art. 6°).**- Las ofertas serán abiertas en dependencias de la Secretaría de Hacienda y Finanzas, el día **06 de marzo** de 2025 a las nueve (9:00hs) horas, o el día hábil inmediato posterior, a la misma hora, si aquel resultara feriado o no laborable para la Administración Pública Municipal.


**Art. 7°).**- Las ofertas deberán mantenerse por el plazo de sesenta (60) días corridos, a partir de la fecha de apertura de las propuestas.

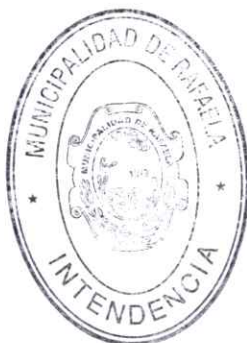
**Art. 8°).**- La erogación que demande el cumplimiento del presente se imputará en: B.5.1.7.2.20.1.1/0 - Alquileres y en 7.2.4.3 Gestión Eficiente de la Subsecretaría de Desarrollo Urbano y Metropolitano y con cargo al ejercicios siguientes.

**Art. 9°).**- El presente será refrendado por la Señora Secretaria de Hacienda y Finanzas y por el Señor Secretario de Infraestructura, Servicios y Ambiente.

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

  
C.P. SILVINA BRAVINO  
Secretaria de Hacienda y Finanzas

  
ING. NICOLAS ASENSIO  
Secretario de Infraestructura,  
Servicios y Ambiente



  
LIC. LEONARDO G. VIOTTI  
Intendente Municipal





**PLIEGO GENERAL DE BASES Y CONDICIONES**

**Art. 1.º)- OBJETO DE LA LICITACIÓN:** Llámase a Licitación Pública para contratar la locación de un inmueble, por el término de tres (3) años, que será destinado a albergar documentos de antecedentes de planos de construcción de todas las propiedades de la ciudad desde 1925 aproximadamente hasta la actualidad, se regirá por el Decreto de llamado, el presente Pliego General de Bases y Condiciones, el Pliego de Especificaciones Técnicas (Anexo II), y supletoriamente por las Ordenanzas N° 2.535 y 2.026.

**Art. 2.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. Las dudas que pudieran plantearse deberán consultarse por escrito, en la Dirección de Compras, ó en su defecto, dudas de orden técnico en la Subsecretaría de Desarrollo Urbano y Metropolitano, ambas de la Municipalidad de Rafaela - 2º Piso -, solicitando en forma concreta las aclaraciones que se estimen necesarias.

**Art. 3.º)- ELEMENTOS QUE CONSTITUYEN EL LEGAJO:** Constituyen este legajo y formarán parte del contrato respectivo, los siguientes documentos:

- a) Decreto de llamado a licitación.
- b) Pliego General de Bases y Condiciones (Anexo I).
- c) Pliego de Especificaciones Técnicas (Anexo II).
- d) Posibles aclaraciones posteriores.

**Art. 4.º)- ADQUISICIÓN DEL PLIEGO:** Todos los interesados en concurrir a la presente licitación deberán adquirir el Pliego completo. La venta del mismo se realizará 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 administrativos y en el horario de atención al público; hasta el día y hora fijados para la apertura de sobres.

**Art. 5.º)- OFERTAS:** Las ofertas para la presente licitación deberán presentarse en la Dirección de Compras de esta Municipalidad (calle Moreno N° 8 - 2º piso - Rafaela), hasta el día y hora fijados para la apertura, en sobre cerrado, con la siguiente inscripción: "MUNICIPALIDAD DE RAFAELA - Dirección de Compras - calle Moreno N° 8 (2º piso) - 2300 - RAFAELA (Sta. Fe) - LICITACIÓN PÚBLICA PARA CONTRATO DE LOCACIÓN DE INMUEBLE DESTINADO AL ARCHIVO DE CATASTRO - Decreto N° 57.071 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.

Serán rechazadas y no serán abiertas aquellas ofertas que lleguen con posterioridad al día y hora fijados para la apertura, incluidas las que lleguen por correo o cualquier otro medio, aún cuando se pruebe que fueron despachadas con anterioridad.

**Art. 6.º)- FORMA DE PRESENTACIÓN DE LAS OFERTAS Y DOCUMENTOS QUE SE DEBEN ACOMPAÑAR:** Los oferentes deberán presentar dentro del sobre la siguiente documentación:

- a) Recibos o comprobantes oficiales, en original, que acrediten el pago del sellado municipal por la suma de *Pesos Dieciocho Mil (\$18.000.-)*.
- b) Recibos o comprobantes oficiales, en original, que acrediten el pago del pliego por la suma de *Pesos Dieciocho Mil (\$18.000.-)*.
- c) Apellido y nombres o razón social del oferente.
- d) Si fuere una sociedad legalmente constituida, se acompañará fotocopia del contrato social debidamente inscripto en los Registros respectivos, certificada por autoridad judicial o notarial.
- e) Domicilio real.
- f) Constituir domicilio legal en la ciudad de Rafaela.
- g) La garantía de mantenimiento de oferta constituida por el importe del 1% del valor del Presupuesto Oficial. Dicha garantía deberá ser instrumentada mediante alguna de las siguientes formas:
  - 1. Depósito en efectivo, en el Nuevo Banco de Santa Fe S.A. a favor de la Municipalidad de Rafaela.
  - 2. Póliza de seguro de caución extendida por Compañía de Seguro autorizada por la Superintendencia de Seguros de la Nación.



**Municipalidad  
de  
Rafaela**  
**Intendencia**



3. Pagaré sin protesto a la orden de la Municipalidad de Rafaela, firmado por el adjudicatario y el garante, debiendo constar en el mismo el pago del impuesto de sellos correspondiente.
- h) 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 pudiere corresponder, inclusive el Federal.
- i) Las declaración expresa de 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.
- j) El comprobante de Inscripción en el Registro de Proveedores de la Municipalidad de Rafaela. Si el proponente no estuviere inscripto deberá estar a lo dispuesto en el artículo 8.º de la Ordenanza N.º 2.026 y sus modificatorias.
- k) La propuesta económica, firmada por el proponente según lo establecido en el artículo 7.º del presente. En caso que el proponente no fuera el titular del inmueble, deberá acreditar su representación mediante presentación del poder otorgado en legal forma.
- l) Nota, con carácter de declaración jurada, manifestando no encontrarse en proceso concursal ni falencial, ni estar inhabilitado ni inhibido de sus bienes.
- ll) Certificado de libre deuda de Tributos Municipales, extendido por la Oficina de Libre Deuda de la Municipalidad de Rafaela.
- m) Certificado de libre deuda de multas, extendido por el Juzgado de Faltas de la Municipalidad de Rafaela.
- n) Carpeta Empresa.
- ñ) Detalles de lo que cotiza, indicando dimensiones, superficie, ubicación y cualquier otro elemento de juicio que sirva para el estudio de propuestas.
- o) Fotocopia certificada del Título de la Propiedad, entendiendo por tal escritura pública del inmueble que se ofrece en locación.
- p) 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.
- q) La presentación del Pliego, firmado y sellado en todas sus fojas, por el proponente.

Las propuestas que se presenten sin acreditar el cumplimiento de los inc. a), b), c), g) y k) del presente, serán rechazadas en el mismo acto de apertura. El cumplimiento de los demás requisitos podrá ser subsanado dentro del plazo de 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.

Si el oferente fuera una persona jurídica, se deberá adjuntar toda la documental que acredite que el firmante tiene facultades suficientes para realizar actos de administración y/o disposición -según corresponda- para actuar en nombre del oferente.

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

- a) La cotización del inmueble objeto de la presente licitación, en pesos, en números 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) El oferente cotizará de acuerdo a las formas de pago que se especifican en el artículo 25.º del presente pliego.
- d) Los oferentes podrán cotizar todas las alternativas que crean convenientes, indicando bajo la palabra ALTERNATIVA a cada una de las distintas opciones.
- e) 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.

**Art. 8.º).- VARIABILIDAD DE PRECIOS:** El precio del alquiler que conste en la oferta, será actualizado, una vez al año según el Índice Contrato de Locación (ICL) publicado por el BCRA, para la actualización del alquiler.

**Art. 9.º).- PRESUPUESTO OFICIAL:** El Presupuesto Oficial para la locación del inmueble objeto de la presente licitación asciende a la suma de Pesos Treinta y Seis Millones (\$36.000.000.-), por el total de treinta y seis (36) meses de locación.

**Art. 10.º).- MANTENIMIENTO DE LAS OFERTAS:** Las propuestas deberán mantenerse por un plazo de sesenta



**Municipalidad  
de  
Rafaela**

---

**Intendencia**



(60) días corridos contados a partir del día siguiente al del acto de apertura de las ofertas.

**Art. 11°).- INSPECCIÓN:** Los oferentes deberán permitir que, durante el plazo del mantenimiento de oferta, la Municipalidad de Rafaela realice todas las revisiones que consideren necesarias sobre los inmuebles que se 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.

**Art. 12°).- APERTURA DE LAS PROPUESTAS:** Las ofertas se abrirán en dependencias de la Secretaría de Hacienda y Finanzas de la Municipalidad de Rafaela (calle Moreno N° 8 - 2° Piso - 2300 Rafaela), el día *06 de marzo* de 2025 a las Nueve (9:00) horas, o el día hábil inmediato posterior a la misma hora si aquel resultare feriado o no laborable para la Administración Pública Municipal. Los sobres se contarán y enumerarán correlativamente. La apertura se hará siguiendo el orden de numeración que resulte.

Podrán estar presentes todos 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. 13°).- ACTA:** De todo lo actuado en el acto de apertura, se labrará un acta donde se asentarán las observaciones que formulen los asistentes y las 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 intervinientes, los precios cotizados, así como incluirse como parte de la misma, fotocopias de las ofertas.

**Art. 14°).- IMPUGNACIÓN:** Todos los presentes tendrán derecho a impugnar el acto de apertura o cualquiera de las propuestas dentro del plazo de cuatro (4) días de efectuado. Las impugnaciones deberán ser fundadas y por escrito y serán resueltas, sin substanciación, juntamente con la adjudicación. Si el acto de apertura tuviera vicios o en él se hubieran violado las disposiciones de algunos de los documentos que rigen el acto licitatorio, el Departamento Ejecutivo Municipal podrá declarar nula la licitación, sin derecho a reclamo alguno por parte de los proponentes.

**Art. 15°).- 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 adquisición de la unidad 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.

**Art. 16°).- OFERTAS IGUALES:** Cuando exista igualdad de condiciones entre dos o más ofertas, se procederá de acuerdo a lo establecido en la Ordenanza N.° 2.026 y sus modificatorias.

**Art. 17°).- ADJUDICACIÓN:** El o los oferentes a los que se le adjudique la locación del inmueble objeto de esta licitación, deberán presentarse en la Municipalidad de Rafaela, dentro de los diez (10) días de notificado el decreto respectivo, a suscribir el contrato correspondiente, bajo apercibimientos 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 que se decidiera la rescisión del contrato y revocación de la adjudicación por culpa del adjudicatario, éste deberá recibir el inmueble que hubiere 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.

**Art. 18°).- GARANTÍA DE ADJUDICACIÓN:** El adjudicatario deberá constituir, dentro de los diez (10) días de notificada la adjudicación, como requisito previo e indispensable para la firma del contrato, una garantía de adjudicación por un monto equivalente al 5% de la oferta adjudicada.



**Municipalidad  
de  
Rafaela**  
**Intendencia**



Esta garantía deberá ser instrumentada mediante alguna de las formas previstas en el artículo 6.º inciso g).

**Art. 19.º).- DEFECTOS DE FORMA:** No serán desestimadas las ofertas que contengan errores de forma u otras imperfecciones que no impidan su exacta comparación con las demás presentadas.

**Art. 20.º).- RECHAZO DE LA OFERTA:** Además de las causales previstas especialmente en el presente Decreto, será de aplicación el artículo 28.º de la Ordenanza N.º 2.026 según (t.o. con Ordenanza N.º 2.488).

**Art. 21.º).- 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 5% (cinco por ciento) del valor adjudicado.

**Art. 22.º).- 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.

**Art. 23.º).- FALLECIMIENTO O QUIEBRA DEL ADJUDICATARIO:** En caso de fallecimiento o quiebra del adjudicatario la Municipalidad podrá a su exclusivo criterio y si ello resultara conveniente a los intereses municipales, rescindir el contrato sin otro trámite que la notificación fehaciente a los herederos o al síndico.

**Art. 24.º).- PENALIDADES Y MULTAS:** Si el contrato se rescindiera por alguna de las causales previstas en este pliego, el adjudicatario 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 10% del valor adjudicado.


**Art. 25.º).- FORMA DE PAGO:** Los oferentes podrán cotizar por todas o algunas de las siguientes formas de pago:

- a) Mensual, incluidos los impuestos y servicios.
- b) Mensual, incluidos impuestos y servicios, excepto energía eléctrica que estará a cargo del municipio.
- c) 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 realizarán por mes adelantado o por mes vencido.

**Art. 26.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.

  
C.P. SILVINA BRAVINO  
Secretaría de Hacienda y Finanzas

  
ING. NICOLÁS AENSIO  
Secretario de Infraestructura,  
Servicios y Ambiente



  
LIC. LEONARDO G. VIOTTI  
Intendente Municipal



**PLIEGO DE ESPECIFICACIONES TÉCNICAS**

**En cuanto a la Ubicación de la Edificación:**

Deberá estar localizada sobre una calle pavimentada, en un radio aproximado a las 10 cuadras del microcentro o de donde se ubica el Dpto. de Catastro y Georeferenciación (Moreno N° 8), y deberá cumplir además con la Ordenanza N° 3.257 de barreras arquitectónicas o permitir las intervenciones que se deban realizar para acogerse a la norma.

Teniendo en cuenta que lo depositado en este inmueble se administrará desde el Dpto. de Catastro y Georeferenciación, según corresponda, se tomará como favorable al más cercano a estos.

**En cuanto al tipo de Edificación:**

\*Galpón/Local para depósito, cuyas dimensiones aproximadas en metros cuadrados cubiertos sean de doscientos ochenta (280) como mínimo.

\* Deberá estar en buenas condiciones constructivas y de terminación.

\* Piso, como mínimo de hormigón fratasado.

\* Paredes exteriores de manipostería, convenientemente con revoques internos.

\* Aberturas de ingreso en buen estado de conservación y con suficientes condiciones de seguridad o que se permita mejorar el estado.

\* Techos y desagües que aseguren la no filtración de agua.

**En cuanto a la Distribución de Locales:**

Deberá contar con:

\* Un baño.

\*De tener divisorios, no deben ser menores a ochenta (80) metros cuadrados cubiertos aproximados.

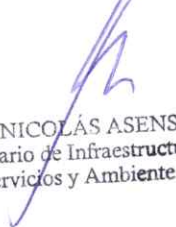
En cuanto a las Condiciones de los Ambientes:

\* Deberá contar con artefactos lumínicos que brinden buena iluminación o permitir su mejora.

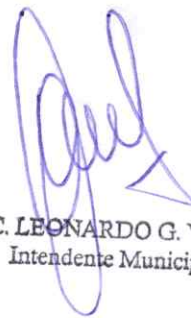
\* Brindar condiciones de seguridad contra incendios o permitir su incorporación.

**NOTA:** Los gastos que surjan por modificaciones o arreglos realizados a fin de solucionar problemas constructivos subsistentes serán descontados del importe mensual abonado por la Municipalidad en concepto de alquiler (adjuntándose copia de los comprobantes de pago respectivos).

  
C.P. SILVINA BRAVINO  
Secretaria de Hacienda y Finanzas

  
ING. NICOLÁS ASENSIO  
Secretario de Infraestructura,  
Servicios y Ambiente



  
LIC. LEONARDO G. VIOTTI  
Intendente Municipal