



Rafaela, 21 de enero de 2025.-

VISTO: Las actuaciones obrantes en el Expediente Letra S - N.º 281.091/9 - Fichero N.º 75; y

CONSIDERANDO: Que el Departamento Licencia de Conducir y Juzgados Municipales de Faltas, dependientes de la Secretaría de Gobierno y Modernización, son dependencias municipales con gran afluencia de público.

Que resulta necesario alquilar un inmueble que posea dimensiones convenientes para el correcto funcionamiento de las áreas mencionadas y cuente con buenas condiciones edilicias que garanticen la adecuada atención de las personas que asisten a realizar diversos trámites.

Que conforme a los valores del mercado vigentes, corresponde efectuar un llamado a licitación pública.

Que la imputación presupuestaria deberá realizarse en los Programas de Juzgado Municipal de Faltas y Licencia de Conducir de la Secretaría de Gobierno y Modernización.

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

DECRETA

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

Art. 2.º)- OBJETO: Llámase a Licitación Pública, para contratar la **LOCACIÓN DE UN INMUEBLE DESTINADO AL FUNCIONAMIENTO DE DEPENDENCIAS MUNICIPALES**, de la ciudad de Rafaela, 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.º 2.026, sus modificatorias; el Decreto-Ordenanza Municipal N.º 3090 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 Ciento Cuarenta y Cuatro Millones (\$ 144.000.000.-)*
- b) El sellado será de *Pesos Cincuenta y Cuatro Mil Cuatrocientos Ochenta y Uno (\$ 54.481.-)*
- c) El valor del Pliego se ha fijado en *Pesos Setenta y Dos Mil (\$ 72.000.-)*

Los Pliegos deberán adquirirse en la Dirección de Compras de la Municipalidad de Rafaela, sita en calle Moreno N.º 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.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 **18 de FEBRERO** 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.º)- 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.

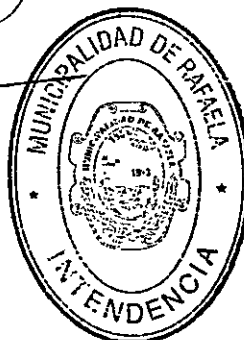
Art. 6.º)- IMPUTACIÓN PRESUPUESTARIA: El gasto que demande el cumplimiento del presente se imputará con cargo al ejercicio 2025.

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

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

LIC. GERMAN I. BOTTERO
Secretario de
Gobierno y Modernización

C.P. SILVINA BRAVINO
Secretaria de Hacienda y Finanzas



LIC. LEONARDO G. VIOTTI
Intendente Municipal

**Municipalidad
de
Rafaela**
Intendencia



ANEXO I

PLIEGO GENERAL DE BASES Y CONDICIONES

Artículo 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 FUNCIONAMIENTO DE DEPENDENCIAS MUNICIPALES de la ciudad de Rafaela, por un plazo de Dos (2) Años con opción a prórroga de Un (1) Año más, que se registrará 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° 2026, sus modificatorias; el Decreto-Ordenanza Municipal N° 3090 y demás legislación municipal vigente que resulte de aplicación.

Artículo 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 Decreto N° 57.022 - "para contratar la LOCACIÓN DE UN INMUEBLE DESTINADO AL FUNCIONAMIENTO DE DEPENDENCIAS MUNICIPALES".

Artículo 3.º.- 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.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 en caso de tratarse de dudas de orden técnico ante el Dpto. de Licencia de Conducir e-mail: rafaelalc@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 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

**Municipalidad
de
Rafaela**
Intendencia



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 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 CUM - Planta Baja - Moreno N° 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 Carpeta Empresa.

p) Declaración expresa con carácter de Declaración Jurada manifestando no encontrarse en ningún proceso concursal ni falencial, 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 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, k y l 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 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° 8 - Rafaela, o en el lugar que el Municipio notifique a los oferentes, el día **18 de FEBRERO** 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 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.

Artículo 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.

Artículo 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 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

**Municipalidad
de
Rafaela**
Intendencia



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 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.

Artículo 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 de sus costados y metros cuadrados de superficie. El inmueble deberá contar con las especificaciones del Anexo II.
- b) La cotización del alquiler 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.
- 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 1.º día del mes inmediato posterior al de la notificación de la adjudicación.

Artículo 12.º)- MANTENIMIENTO DE LAS OFERTAS: Las ofertas deberán mantenerse por el plazo de Sesenta (60) días corridos, contados a partir de la fecha de apertura de las propuestas.

Artículo 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) 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 en curso o por mes vencido.

Artículo 14.º)- VARIABILIDAD DE LOS PRECIOS: El precio del alquiler que conste en la oferta, será actualizado cada seis (6) meses según Índice Contrato de Locación (ICL) publicado por el BCRA, para la actualización del alquiler.

Artículo 15.º)- CALIDAD DE LOS BIENES: La provisión se ajustará a las exigencias de calidad y características establecidas en el Pliego de Especificaciones Técnicas, a entera satisfacción de la Municipalidad, la que se reserva el derecho de rechazar la que no se encuentre en condiciones de aceptarse.

Artículo 16.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 de los bienes 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.

Artículo 17.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 oferta, dentro de los diez (10) días corridos de notificado de notificación de la adjudicación y como requisito previo e indispensable para la firma del contrato respectivo.

Artículo 18.º)- Los proponentes y/o adjudicatarios que optaran por constituir las garantías de oferta y/o adjudicación,

**Municipalidad
de
Rafaela**
Intendencia



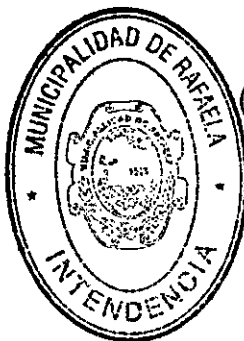
respectivamente, mediante pagarés a favor de la Municipalidad de Rafaela, deberán tener en cuenta que los mismos deberán ser sellados por el Nuevo Banco de Santa Fe S.A. al momento de su presentación en esta Municipalidad, según lo establecido por el CÓDIGO FISCAL LEY N° 3.456 TITULO TERCERO "IMPUESTO 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.

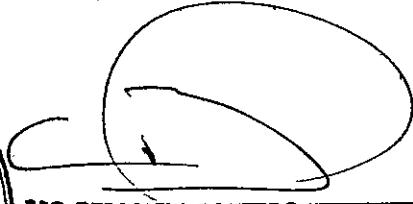
Artículo 19.º).- En caso de fallecimiento o quiebra del adjudicatario la Municipalidad podrá a su exclusivo criterio y si ello resultare conveniente a los intereses municipales, rescindir el contrato, sin otro trámite que la notificación fehaciente a los herederos o al síndico.

Artículo 20.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.

Artículo 21.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 los párrafos anteriores, 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.


C.P. SILVINA BRAVINO
Secretaría de Hacienda y Finanzas




LIC. GERMAN J. BOTTERO
Secretario de
Gobierno y Modernización



PLIEGO DE ESPECIFICACIONES TÉCNICAS

En cuanto a la ubicación de la Edificación:

Deber tener una ubicación estratégica, de rápido acceso, localizada sobre una calle pavimentada, en un radio no mayor a 25 cuadras del Palacio Municipal (Moreno N° 8).

Ubicación que permita el libre estacionamiento sin cargo en las calles circundantes.

En cuanto al tipo de Edificación:

- Deberá estar en buenas condiciones constructivas y de terminación.
- Deberá contar mínimo con pisos cerámicos, o microcemento pulido o similar.
- Aberturas en buen estado que permitan iluminación natural y con suficientes condiciones de seguridad.
- Techos y desagües que aseguren la no filtración de agua y cielorrasos terminados.
- Instalación eléctrica en buenas condiciones y que permita la ampliación de la instalación existente.
- Condiciones que permitan la inmediata habitabilidad del lugar.

En cuanto a la distribución del inmueble; debe contar con:

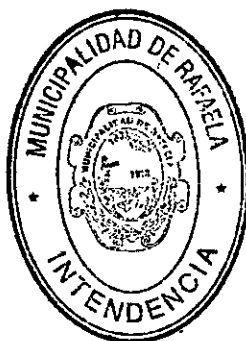
- Superficie mínima de 500 m2 de planta libre y/o con tabiquería adaptable a oficinas.
- Grupo sanitario diferenciado y acceso para discapacitados o factible para adaptar.
- 1 kichenete o espacio para adaptarla.
- Climatización frío/calor o que la instalación existente permita la colocación de equipos.
- Se valorará contar con espacio de estacionamiento de uso interno.

En cuanto a las condiciones de los ambientes:

- ✓ Brindar condiciones de seguridad contra incendios o permitir su incorporación.
- ✓ Ser ambientes ventilados y luminosos.
- ✓ Se valorará frente con vidriera.

NOTA: Los gastos que surjan por modificación o arreglos realizados a fin de solucionar problemas constructivos subsistentes o que impliquen una mejora al inmueble, serán descontados del importe mensual abonado por la Municipalidad de Rafaela en concepto de alquiler (adjuntándose copia de los comprobantes de pago respectivos).


C.P. SILVINA BRAVINO
Secretaria de Hacienda y Finanzas




LIC. GERMAN J. BOTTERO
Secretario de
Gobierno y Modernización