



Rafaela, 13 de agosto de 2025.-

VISTO: Las actuaciones obrantes en el Expediente Letra S - N.º 324.634/5 - Fichero N.º 82; y

CONSIDERANDO: Que mediante Decreto N.º 57.602 se llamó a Licitación Pública para la otorgar la concesión de uso del Local Comercial N.º 3 del Complejo Cultural del Viejo Mercado.

Que en el acto de apertura llevado a cabo el 23 de julio de 2025, no se recibieron ofertas, por lo que corresponde declarar desierta dicha licitación.

Que de acuerdo a lo manifestado por la Secretaría de Educación y Cultura persiste la necesidad de otorgar en concesión dicho local.

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

DECRETA

Art. 1.º)- Declárese desierta la Licitación Pública ordenada por Decreto N.º 57.602.

Art. 2.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.º 3 Complejo Cultural del Viejo Mercado"-, correspondientes al llamado a Licitación Pública para otorgar la concesión de uso del Local Comercial N.º 3 del Complejo Cultural del Viejo Mercado que forman parte del presente.

Art. 3.º)- Llámase por segunda vez a Licitación Pública para otorgar la concesión de uso del Local Comercial N.º 3 del Complejo Cultural del Viejo Mercado.

Art. 4.º)- La presente Licitación se regirá 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 Comercial N.º 3 Complejo Cultural del Viejo Mercado-, el Presupuesto Oficial, el presente Decreto y las Ordenanzas N.º 2.535 (t.o.) y 2.026 (t.o) sus modificatorias; el Decreto -Ordenanza N.º 3.090 y demás legislación municipal vigente que resulte de aplicación.

Art. 5.º)- PRESUPUESTO, SELLADO Y PLIEGO: Fijense los siguientes valores:

- El Presupuesto Oficial asciende a la suma de *Pesos Cuarenta y Un Millones Cuarenta Mil (\$ 41.040.000.-)*.
- El Sellado será de *Pesos Veinte Mil Quinientos Veinte (\$ 20.520.-)*.
- El valor del Pliego se ha fijado en *Pesos Veinte Mil Quinientos Veinte (\$ 20.520.-)*.

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. 6.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 3 -COMPLEJO CULTURAL DEL VIEJO MERCADO - DECRETO N° 57.847**". Déjase aclarado que deberá expresarse concretamente el destino por el cual se formule oferta.

Art. 7.º)- APERTURA DE OFERTAS: El acto de apertura de ofertas se llevará a cabo el día **12 de setiembre de 2025, 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. 8.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. 9.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 y con cargo a ejercicios siguientes.

Art. 10.º)- El presente será refrendado por la Señora Secretaria de Hacienda y Finanzas y por la Señora Secretaria de Educación y Cultura.

Art. 11.º)- Regístrese, comuníquese, notifíquese, publíquese y archívese.


C.P. SILVINA BRAVINO
Secretaria de Hacienda y Finanzas




LIC. LEONARDO G. VIOTTI
Intendente Municipal


PROF. NORMA SCROCCO
Secretaria de Educación y Cultura

**Municipalidad
de
Rafaela**

Intendencia



ANEXO I

PLIEGO DE BASES Y CONDICIONES GENERALES

Art. 1.º)- OBJETO DE LA LICITACIÓN: El presente Pliego establece las bases y condiciones generales para el segundo llamado a Licitación Pública para otorgar la concesión de uso del local comercial N° 3 del Complejo Cultural del Viejo Mercado.

Art. 2.º)- PLAZO DE LA CONCESIÓN: La concesión de uso que se licita, tendrá vigencia por tres (3) años, pudiendo prorrogarse por dos periodos de tres (3) 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 (Ordenanza Municipal N.º 4.170 y modificatorias) y de conformidad a los 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:

- 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 N.º 4.683 y Decreto N.º 41.557, los que podrán ser autorizados, previa evaluación de las áreas técnicas competentes.

Art. 4.º)- DOCUMENTACIÓN: Los oferentes deberán presentar junto a sus ofertas la siguiente documentación:

a) La garantía de la propuesta por un importe del 1% del presupuesto oficial. Dicha garantía deberá estar constituida 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 de Impuesto de Sellos, abonado en el Nuevo Banco de Santa Fe S.A.
- 3) Póliza de seguro de caución en original, mediante póliza extendida por compañía de Seguros reconocida por la Superintendencia de Seguros de la Nación.-

b) Recibo original de Pago de Pliego por pesos **veinte mil quinientos veinte (\$20.520)**

c) Recibo original de Pago de Sellado Municipal por pesos **veinte mil quinientos veinte (\$20.520)**

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 la 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 5.º 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 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 3:

PRIMER TRIMESTRE: Pesos Trescientos Ochenta Mil (\$ 380.000.-).

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

Los montos serán actualizados trimestralmente según ICL (Índice de Contratos de Locación).

En caso que las partes acuerden formalizar la prórroga de tres (3) años por uno o dos periodos, prevista en el artículo 2.º del presente, para la determinación del canon mensual de los periodos que acuerden se aplicará al canon del último trimestre con la actualización que le corresponda.

Sin perjuicio de ello, las partes podrán convenir la aplicación de otros índices de actualización y montos 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 4.º, serán rechazadas en el Acto de Apertura.

El cumplimiento de los demás requisitos mencionados en el artículo 4.º podrá ser efectuado 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.

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 4.º.

Art. 7.º)- APERTURA DE OFERTAS: El acto de apertura de ofertas se llevará a cabo el día 12 de setiembre de 2025, a la hora nueve (09:00), en dependencias de la Secretaría de Hacienda y Finanzas (calle Moreno N° 8- 2º 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 acreditar mediante poderes otorgados en forma legal.

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 la 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 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 Particulares 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 recepcionada 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.

**Municipalidad
de
Rafaela**

Intendencia



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 cinco (5 %) por ciento del valor total de la concesión. Dicha garantía deberá constituirse mediante algunas de las formas indicadas en el inciso a) del artículo 4.º 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 cualquier gasto extra que genere la realización de su actividad, como ser limpieza de cámaras de inspección o similares.
- 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 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 cumpliendo con toda la normativa vigente.
 - 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 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 comercios deberán adecuarse a los horarios y lugares de carga y descarga que determine la Municipalidad de Rafaela.
- n) Queda terminantemente prohibido el depósito de envases y mercaderías en espacios de uso público y en la vía pública.
- o) 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 CESIÓN 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 de 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 irrogue.

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 de la Secretaría de Educación y Cultura, 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 Educación y 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 hábiles 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.


C.P. SILVINA BRAVINO
Secretaria de Hacienda y Finanzas


PROF. NORMA BECCHIO
Secretaria de Educación y Cultura




LIC. LEONARDO G. VIOTTI
Intendente Municipal



PLIEGO DE ESPECIFICACIONES TÉCNICAS PARTICULARES LOCAL N.º 3

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.º 4.683 y Decreto N.º 41.471). Su Reglamento Interno está establecido en el Decreto N.º 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:

1.1- El concesionario deberá respetar la modulación de la fachada existente, 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, respetando colores, texturas, etc.

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.º 4.683 y Decreto N.º 41.471).

3- CARPINTERÍAS Y VIDRIERAS:

3.1- Para las carpinterías, en caso de necesidad de reemplazo, deberá respetarse el diseño que posee el edificio (aluminio línea herrero color blanco).

3.2 - En caso de necesidad de reemplazo de vidrieras, el vidrio a utilizar será el que posee el edificio, laminado de seguridad de 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.

5- CIELORRASOS:

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

5.2- 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 estructural del edificio ni del hormigón visto de las losas.

6- SERVICIOS:

6.1- 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.

7- ELECTRICIDAD:

7.1- Si el local que se instala 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.

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

8- SUMINISTRO DE AGUA Y DESAGÜES CLOACALES:

8.1- Dado que las instalaciones cloacales se comparten con el CCVM, cualquier actividad realizada en el local que genere obstrucción de la cámara o cañería deberá ser inmediatamente informada al personal del CCVM, quedando a cargo del

concesionario el gasto que demande su solución.

9- VENTILACIONES:

9.1- El local no cuenta con ventilaciones destinadas a aparatos de extracción de aire. En caso de que las áreas técnicas municipales determinen su necesidad, la misma deberá ser materializada a cargo del concesionario, de modo de no ser visible desde el exterior del edificio. En cuanto a su paso por el interior (primer piso), no se deberán generar cambios funcionales ni estéticos, y deberá realizarse según las indicaciones del personal del CCVM o de las áreas técnicas municipales pertinentes, cumpliendo con la normativa vigente al respecto.

9.2- En caso de que la actividad genere humos, grasitud y olores, se deberán limpiar periódicamente sus extracciones de modo de garantizar que éstos no invadan ningún lugar del CCVM ni de su entorno.

10- OTRAS INSTALACIONES:

10.1 Según la necesidad que surja del desarrollo de la actividad o lo que indiquen las áreas técnicas, 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.).

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 y en relación a la normativa existente al respecto.

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 o 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 MERCADERÍAS:

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 y descarga sobre las calles San Martín o Sarmiento.

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 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.

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 Locación 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.

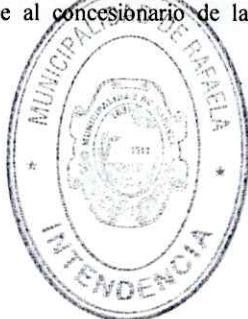
17.2- Cronograma estimativo de los tiempos de obra, plazos, horarios de trabajo, etc.

17.3- Constancias de tramitación de las habilitaciones municipales pertinentes.

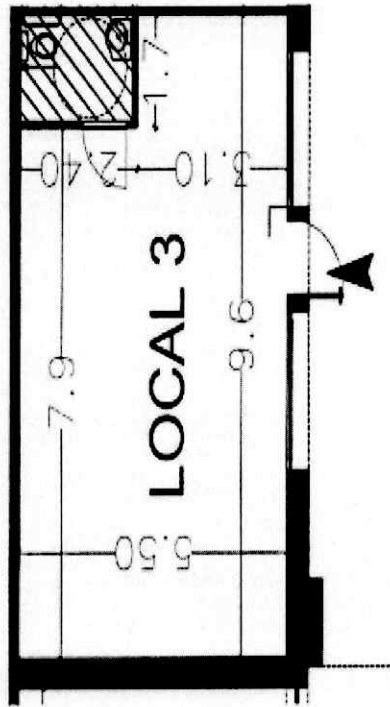
17.4- La presentación de esta documentación no exime al concesionario de la realización de los trámites de factibilidad y habilitación según la normativa vigente.

C.P. SILVINA MAYANO
Secretaria de Hacienda y Finanzas

PROF. NORMA BECCHIO
Secretaria de Educación y Cultura



LIC. LEONARDO G. VIOTTI
Intendente Municipal



PASAJE CARCABUEY


C.P. SILVINA BRAVINO
Secretaria de Hacienda y Finanzas


PROF. NORMA BECCHI
Secretaria de Educacion y Cultura




LIC. LEONARDO G. VIOTTI
Intendente Municipal