



Rafaela, 20 de Noviembre de 2014.-

VISTO: Las actuaciones obrantes en el Expediente Letra S - N° 256.008/4 - Fichero N° 71; y

CONSIDERANDO: Que la Secretaría de Gobierno ha solicitado a la Secretaría de Desarrollo Urbano Suelo y Vivienda un plan de reordenamiento de los espacios del Palacio Municipal.

Que del mismo surge la necesidad de contar con un inmueble, adaptable para oficinas, a los fines de efectuar el traslado del Instituto Municipal de la Vivienda y del Área de Vivienda de la Municipalidad de Rafaela.

Que, de acuerdo a la normativa vigente, por el monto de la erogación corresponde efectuar un llamado a Licitación Privada para proceder a contratar la locación de un inmueble que reúna condiciones adecuadas de superficie, ventilación, luminosidad, humedad controlada, accesibilidad, entre otras.

Que, la Secretaría de Hacienda y Finanzas informa la partida presupuestaria a la que corresponde imputar el gasto que demande el cumplimiento del presente.

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 Anexo I y II forman parte del presente.

Art. 2°).- Llámase a Licitación Privada para contratar la Locación de un Inmueble, que será destinado al funcionamiento del Instituto Municipal de la Vivienda y el Área de Vivienda de la Municipalidad de Rafaela.

Art. 3°).- La presente licitación se regirá por el presente Decreto, el Pliego General de Bases y Condiciones y el Pliego de Especificaciones Técnicas, que se incorporan como Anexo I y II, respectivamente, y supletoriamente para todos los aspectos no contemplados especialmente en el presente por la Ordenanza N° 2.535 y sus modificatorias y Ordenanza N° 2.026 (t.o N° 2.488; 2.560 y 2.642) y sus modificatorias.

Art. 4°).- PRESUPUESTO, SELLADO y PLIEGO: Fíjense los siguientes valores:

El Presupuesto Oficial asciende a la suma de *Pesos Cuatrocientos Cincuenta Mil* (\$ 450.000.-).

El Sellado Municipal asciende a la suma de *Pesos Doscientos Veinticinco* (\$ 225.-).

El Valor del Pliego se fija en la suma de *Pesos Doscientos Veinticinco* (\$ 225.-).

Art. 5°).- APERTURA DE LAS OFERTAS: Las ofertas serán abiertas en dependencias de la Secretaría de Hacienda y Finanzas, el día **10 de DICIEMBRE de 2014 a la hora Nueve (09:00)**, o el día hábil inmediato posterior, a la misma hora, si aquél resultara 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. 6°).- MANTENIMIENTO DE OFERTA: Las ofertas deberán mantenerse por el plazo de sesenta (60) días corridos, a partir de la fecha de apertura de las propuestas.

Art. 7°).- Los gastos que demanden el cumplimiento del presente se imputarán en: B.05.01.12.001.020.11.01/4 - Alquileres y B.05.01.06.002.020.11.01/6 - Alquileres.

Art. 8°).- El presente será refrendado por el señor Secretario de Hacienda y Finanzas y por la señora Secretaria de Desarrollo Urbano, Suelo y Vivienda.

Art. 9°).- Regístrese, comuníquese, notifíquese, publíquese y archívese.

Lic. EDELMIRO LORENZO FASSI
Secretario de Hacienda y Finanzas

Arq. MARIANA CECILIA NIZZO
Secretaria de desarrollo Urbano
Suelo y Vivienda



Arq. LUIS ALBERTO CASTELLANO
Intendente Municipal



Intendencia

PLIEGO GENERAL DE BASES Y CONDICIONES

Art. 1º.- OBJETO DE LA LICITACIÓN: Llámase a Licitación Privada para contratar la locación de un inmueble, por el término de Dos (2) Años, con opción a renovación por Un (1) más, que será destinado al funcionamiento del Instituto Municipal de la Vivienda y del Área de Vivienda de la Municipalidad de Rafaela

Art. 2º.- CONOCIMIENTO DE ANTECEDENTES: Quienes concurren a esta licitación no podrán alegar en caso alguno falta de conocimiento del legajo, así como tampoco de las normas legales que regulan el proceso licitatorio. La sola presentación de la oferta significará la aceptación de todas las condiciones fijadas por los mismos.

Art. 3º.- 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
- c) Pliego de Especificaciones Técnicas
- d) Posibles aclaraciones posteriores

Art. 4º.- ADQUISICIÓN DEL PLIEGO: Todos los interesados en concurrir a la presente licitación deberán adquirir el legajo completo, en la Dirección de Compras de la Municipalidad de Rafaela (calle Moreno N° 8 - 2º Piso - Rafaela), en días hábiles y dentro del horario de atención al público; hasta el día y hora fijados para la apertura de sobres.

Art. 5º.- OFERTAS: Las propuestas para la presente licitación deberán presentarse en la Dirección de Compras de esta Municipalidad de Rafaela (calle Moreno N° 8 - 2º Piso - Rafaela), en horas hábiles de oficina, hasta el día y la hora fijados para 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 Privada para Contratar la Locación de un Inmueble destinado al funcionamiento del Instituto Municipal de la Vivienda y el Área de Vivienda de la Municipalidad de Rafaela - **Decreto N° 40.726** - Dirección de Compras - Municipalidad de Rafaela - Moreno N° 8 - 2300 - Rafaela (Provincia de Santa Fe).

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

- a) Recibo o comprobante oficial, en original, de pago del Pliego por *Pesos Doscientos Veinticinco* (\$ 225.-).
- b) Recibo o comprobante oficial, en original, de pago del Sellado Municipal por *Pesos Doscientos Veinticinco* (\$ 225.-).
- c) Apellido y nombres, o razón social del oferente.
- d) Indicar domicilio real y legal en la ciudad de Rafaela.
- e) En caso de ser una sociedad legalmente constituida, se acompañará fotocopia, del contrato social debidamente inscripto en los registros respectivos, certificada por Autoridad Judicial o Notarial
- f) Fotocopia certificada del Título de Propiedad, entendiéndose por tal la escritura pública del inmueble que se ofrece en locación.
- g) La declaración expresa que el oferente se obliga a cumplir con las disposiciones del presente pliego, del Decreto del llamado a licitación, y de toda otra norma que rija el acto licitatorio.
- 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) Detalles de lo que cotiza, indicando dimensiones, superficie, ubicación y cualquier otro elemento de juicio que sirva para el estudio de la propuesta.
- j) La propuesta firmada por el oferente, de acuerdo a lo establecido en el artículo 7º del presente. En caso de que el proponente no fuera el titular del inmueble, deberá acreditar su representación mediante presentación del poder otorgado en legal forma.
- k) El comprobante de inscripción en el Registro de Proveedores de esta Municipalidad. Si el proponente no estuviere inscripto deberá ajustarse a lo dispuesto en el artículo 8º de la Ordenanza N° 2.026 y sus modificatorias.
- l) Presentar en el sobre, Pliego sellado y firmado, en todas sus fojas, por el proponente.
- m) Constancia de CUM y libre deuda extendido por la oficina de libre deuda de la Municipalidad.
- n) Constancia de libre deuda extendida por Juzgado de Faltas
- o) Certificado expedido 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.
- p) Nota con carácter de declaración jurada de que el oferente no se encuentra en proceso concursal ni falencial ni inhabilitado ni inhabilitado de disponer sus bienes.

La no presentación de los incisos a), b), c) i) y j), serán causal de rechazo en el mismo acto de apertura. El resto de la documentación exigida en el presente artículo deberá presentarse dentro de los dos (2) días hábiles contados desde la fecha de aperturas de las propuestas, sin necesidad de notificación por parte del Municipio. Si transcurrido dicho plazo la omisión no ha sido subsanada, la propuesta será rechazada.

Art. 7º.- ESPECIFICACIONES DE LA OFERTA: 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 Técnicas contenidas en el 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.

Municipalidad de Rafaela



Intendencia

- c) La cotización deberá incluir todos los impuestos, tributos y gravámenes que pesen sobre el inmueble ofrecido, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 24° del presente.
- 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 al de la firma del contrato.

Art. 8°).- INVARIABILIDAD DE PRECIOS: Los precios que consten en las ofertas, y en su caso, los intereses expresados en las mismas, serán invariables; no admitiéndose el reajuste de precios ni intereses. Serán rechazadas las ofertas que contravengan lo dispuesto en este artículo.

Art. 9°).- LUGAR Y FECHA DE PRESENTACIÓN DE LAS OFERTAS: Las ofertas deberán ser presentadas en la Dirección de Compras de la Municipalidad de Rafaela, en horas hábiles de oficina, hasta el día y hora fijados para la apertura de los sobres. Serán rechazadas y no serán abiertas aquellas ofertas que lleguen con posterioridad a la fecha y hora fijadas para la apertura de los sobres, incluidas las que lleguen por correo o cualquier otro medio, y aún cuando se pruebe que fueron enviadas con anterioridad.

Art. 10°).- PRESUPUESTO OFICIAL: El Presupuesto Oficial para la contratación de la Locación del Inmueble, objeto de la licitación, asciende a la suma de *Pesos Cuatrocientos Cincuenta Mil (\$ 450.000.-)*, monto que resulta del precio locativo a abonarse en el término de Dos (2) Años con opción a renovar por Un (1) Año más, es decir 36 meses. El pago de los alquileres se realizará en forma mensual.

Art. 11°).- MANTENIMIENTO DE OFERTA: Las ofertas deberán mantenerse por el plazo de sesenta (60) días corridos, a partir de la fecha de apertura de las propuestas.

Art. 12°).- INSPECCIÓN: Los oferentes deberán permitir que, durante el plazo de mantenimiento de oferta, la Municipalidad de Rafaela realice todas las inspecciones 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. 13°).- APERTURA DE LAS OFERTAS: Las ofertas serán abiertas en dependencias de la Secretaría de Hacienda y Finanzas, el día **10 de DICIEMBRE** de 2014 a la hora Nueve (09:00) , o el día hábil inmediato posterior, a la misma hora, si aquél resultara 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. 14°).- 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 actuantes, los precios cotizados, así como incluir fotocopias de las ofertas como parte del acta.

Art. 15°).- IMPUGNACIÓN: Todos los presentes tendrán derecho a impugnar el acto de apertura o cualquiera de las propuestas dentro del plazo de Dos (2) 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 alguno 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. 16°).- SELECCIÓN DE OFERTAS: La Municipalidad determinará la conveniencia de aceptar o rechazar las propuestas presentadas, pudiendo declarar fracasada la licitación, sin que ello de derecho a reclamo alguno por parte de los oferentes. No necesariamente se adjudicará la locación del inmueble que se licita a quienes coticen el menor precio. La Municipalidad podrá conectar la circunstancia del precio, con otras como por ejemplo: mejor calidad del inmueble, mejor ubicación, y todo otro criterio cuantitativo o cualitativo que permita la elección de la oferta más conveniente al destino para el cual se licita.

Art. 17°).- OFERTAS IGUALES: Cuando exista igualdad de condiciones entre dos o más ofertas, se llamará a los proponentes que hubieran igualado sus ofertas, para una mejora de precios por sobre cerrado. Si aún así subsistiera el empate, se resolverá en favor de aquél, cuya propuesta sea la que mejor sirva a los fines de esta licitación, a criterio de la Municipalidad. Los proponentes que sean invitados a mejorar sus ofertas, serán notificados con Dos (2) días hábiles de anticipación a la fecha fijada para la mejora de precios.

**Municipalidad
de
Rafaela**
Intendencia



Las ofertas seleccionadas quedarán automáticamente prorrogadas por un plazo de 30 días corridos contados a partir del vencimiento del plazo fijado en el artículo 11° del presente Decreto.

Art. 18°).- ADJUDICACIÓN: El oferente a quien se le adjudique la locación del inmueble, objeto de esta licitación, deberá presentarse en la Municipalidad dentro de los cinco (5) días hábiles de notificado el decreto respectivo, a suscribir el contrato correspondiente, bajo apercibimiento de disponerse la anulación de la adjudicación, sin perjuicio del derecho de este Municipio para promover contra el adjudicatario las acciones que jurídicamente correspondan para resarcirse de los daños sufridos.

Art. 19°).- GARANTÍA DE LA ADJUDICACIÓN: El adjudicatario deberá constituir como requisito previo e indispensable a la firma del contrato, una garantía de adjudicación por un monto equivalente al Cinco (5 %) por ciento de la oferta adjudicada. La misma podrá ser formalizada en alguna de las siguientes formas:

- 1- Efectivo, mediante depósito en garantía en la Sucursal Rafaela del Nuevo Banco de 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.
- 3- Póliza de seguro de caución, extendida por Compañía de Seguros reconocida por la Superintendencia de Seguros de la Nación.

Art. 20°).- INTERESES: Las garantías constituidas, cualquiera sea su clase y forma, no devengarán intereses ni actualizaciones por ningún concepto.

Art. 21°).- 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. 22°).- RESCISIÓN POR INCUMPLIMIENTO: Vencido el plazo establecido en la presentación de la oferta, para dar posesión del inmueble en locación, sin que ésta se hubiera 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°).- 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°).- FORMAS DE PAGO: Los oferentes podrán cotizar por alguna de las siguientes modalidades de cobro del precio locativo:

- a) Mensual con impuestos y tasas incluidos en el alquiler.
- b) Cualquier otra alternativa a 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. 25°).- PLAZO DE ENTREGA DEL INMUEBLE: El bien deberá entregarse en locación a la Municipalidad, en el plazo propuesto por el adjudicatario en su oferta, o de lo contrario, se entenderá que se hará el 1° día del mes inmediato siguiente al de la firma del contrato respectivo.

Art. 26°).- NORMATIVA APLICABLE: Serán de aplicación supletoria para todos los supuestos no contemplados específicamente en el presente pliego, las disposiciones de la Ordenanza N° 2.535 y sus modificatorias y Ordenanza N° 2.026 y sus modificatorias.

Arq. **MARIANA CECILIA NIZZO**
Secretaria de desarrollo Urbano,
Suelo y Vivienda



Lic. **EDUARDO LORENZO FASSI**
Secretario de Hacienda y Finanzas



Intendencia

PLIEGO DE ESPECIFICACIONES TÉCNICAS

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

Art. 1º).- La propiedad deberá contar con una superficie cubierta no menor a 290 metros cuadrados, no dividida por muros internos y que permita colocar tabiques divisorios a fin de subdividir la superficie. También deberá contar con una habitación independiente para la disposición de una oficina o depósito.

Art. 2º).- Las terminaciones edilicias deberán encontrarse en buen estado, lo cual comprende: buen estado de pintura o revestimiento de muros, sin inconvenientes de humedad. Preferentemente el inmueble deberá poseer pisos mosaicos o graníticos que para permitir la circulación fluida de personas, así como también cielorraso en buen estado.

Art. 3º).- Deberá contar con sanitarios para damas y caballeros por separados, para uso interno del personal y del público en general.

Art. 4º).- Deberá estar ubicado dentro de la zona urbana de la ciudad de Rafaela.

Art. 5º).- Se apreciará como importante a aquellas propiedades que cuenten con una entrada de acceso amplia que permita la entrada y salida de personas en buen número, así como también se tendrá en cuenta la accesibilidad del inmueble para personas con capacidades diferentes y entrada vehicular independiente. De no poseer tales condiciones, las adaptaciones que fueran necesarias efectuar serán a cargo del propietario. Asimismo el inmueble deberá contar con salida de emergencia.

Art. 6º).- Las aberturas de la propiedad deberán contar con medidas de seguridad, a fin de garantizar el resguardo del mobiliario y/u otros elementos que allí se alojen.

Art. 7º).- La propiedad deberá contar con todos los servicios en funcionamiento (agua corriente, luz eléctrica, sistema de desagües cloacales, gas natural).

Art. 8º).- El inmueble deberá estar en perfecto estado de uso y conservación para su inmediata disponibilidad.

Art. 9º).- Se evaluarán y valorarán con primordial interés las condiciones de ventilación e iluminación natural con alta eficiencia lumínica que posea el inmueble. Asimismo se inspeccionará la instalación eléctrica.

Art. 10º).- La reparación de los deterioros edilicios que pudieran detectarse a través de la inspección técnica del Municipio estarán a cargo al propietario.


Arq. MARIANA CECILIA NIZZO
Secretaria de Desarrollo Urbano
Suelo y Vivienda




Lic. EDGARDO LORENZO FASSI
Secretario de Hacienda y Finanzas