ORDENANZA Nº 10922

VISTO:

El expediente Nº 24.050-M-02, Mensaje N° 071, y;

CONSIDERANDO:

Que, de acuerdo a los fundamentos expuestos en el expediente referenciado, existe la factibilidad de acceder a lo peticionado.

Por ello;

EL HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL SANCIONA LA SIGUIENTE

O R D E N A N Z A

Art. 1º: Apruébanse los pliegos de Bases y Condiciones Generales, Particulares y Anexos para el Llamado a Licitación Pública para una concesión de obra pública tendiente a la restauración, puesta en valor y refuncionalización cultural, deportiva, histórica y comercial del edificio del Ex - Mercado Progreso.

Art. 2º: El Departamento Ejecutivo Municipal, a través de los procedimientos previstos en los pliegos referidos, procederá a efectuar el llamado a licitación pública para la adjudicación de la concesión.

Art. 3º: Comuníquese al Departamento Ejecutivo Municipal.

SALA DE SESIONES, 19 de diciembre de 2.002.-

Presidente: Ing. Darío Boscarol

Secretario Legislativo: Dr. Néstor Condal

PLIEGO DE BASES Y CONDICIONES GENERALES PARA LA LICITACION DE LA CONCESIÓN DEL EDIFICIO DEL EX MERCADO PROGRESO

CAPITULO I - DISPOSICIONES GENERALES

Art. 1º .- OBJETO: El presente Pliego de Bases y Condiciones Generales, será de aplicación para el llamado a licitación para una concesión de obra pública tendiente a la restauración, puesta en valor y refuncionalización cultural, deportiva, histórica y comercial del edificio del Mercado Progreso.

Art. 2º .- DENOMINACIONES -SIGNIFICADO: A los efectos de la aplicación del Pliego y de todo otro documento contractual, se emplearán las siguientes denominaciones:

2.1 MUNICIPALIDAD: Municipalidad de la ciudad de Santa Fe de la Vera Cruz.

2.2 LLAMADO: Convocatoria a la Licitación Pública.

2.3 OFERENTE: Persona física o jurídica que hace ofertas en la licitación.

2.4 ADJUDICATARIO: el oferente a quien se le adjudique la presente licitación.

2.5 CONCESIONARIO: Persona física o jurídica a la que se entrega la concesión.

2.6 OFERTA: Conjunto de documentos, requisitos y propuestas presentados por el proponente.

2.7 PROPUESTAS: Presupuesto o precio y condiciones de lo ofrecido.

2.8 BIENES: Cuando en el pliego se menciona la palabra "bienes" debe interpretarse con los alcances de "cosas" y "bienes" conforme a los artículos 2311 y 2312, primera parte, del Código Civil.

Art. 3º .- CONOCIMIENTO Y COSTO DEL PLIEGO: La PRESENTACION DE UNA OFERTA, significa que quien la realiza tiene conocimiento exacto del alcance de las disposiciones contenidas en el presente Pliego y las acepta de conformidad, no pudiendo alegar en ningún caso desconocimiento de las normas legales reglamentarias inherentes al llamado, o las que rijan el contrato que de ella derive.

Los interesados podrán adquirir el Pliego y demás documentación complementaria (cuando la hubiere), dentro del horario de atención al público, en la Secretaría de Desarrollo Económico y Urbano, pagando el importe en efectivo o en cheque establecido como costo en las cajas municipales ubicadas en la planta baja del Palacio Municipal, importe que no será restituido al adquirente, aún en el caso que el llamado quedare sin efecto. Quien abonare con cheque, deberá hacerlo a nombre de: Municipalidad de la ciudad de Santa Fe de la Vera Cruz y los fondos serán certificados por el Banco respectivo.-

Art. 4º .- CONSULTAS Y ACLARACIONES: Durante el período de la convocatoria del llamado, los adquirentes del pliego podrán formular solicitudes de aclaraciones y consultas relacionadas con la documentación y el proceso licitatorio ante la Secretaría de Desarrollo Económico y Urbano, en horario de atención al público y hasta diez (10) días hábiles administrativos anteriores a la fecha de apertura de las propuestas. La Secretaría de Desarrollo Económico y Urbano contestará las mismas dentro de los cinco (5) días hábiles administrativos posteriores a la consulta, mediante notificación fehaciente en el domicilio especial constituido en oportunidad de adquirir el pliego. Asimismo, la Municipalidad podrá efectuar aclaraciones sin consulta hasta cinco (5) días hábiles antes de la fecha de apertura de la licitación. Dichas contestaciones y aclaraciones serán también notificadas, de igual forma, a todos aquellos que hubieran adquirido el pliego y formarán parte de la documentación licitatoria.

Art. 5º .- PLAZOS: Todos los plazos establecidos en las ofertas presentadas se computarán en días u horas hábiles administrativas de la Municipalidad, salvo que expresamente se establezca lo contrario.

Art. 6º .- **TRIBUNALES**: Las partes se someten a la jurisdicción y competencia de los Tribunales Ordinarios de la Provincia de Santa Fe, con asiento en la ciudad de Santa Fe, para dirimir todas las cuestiones judiciales que pudieran suscitarse con motivo de la presente licitación y del contrato, con renuncia y exclusión de cualquier otro fuero o jurisdicción, inclusive el fuero federal.

La presentación de la oferta importa la aceptación expresa de dicha jurisdicción.

Art. 7º .- **EFECTO LEGAL**: La presentación de la oferta implica que el oferente acepta y conoce todas las condiciones de la presente licitación en todas sus partes y etapas y la facultad de la Municipalidad de dejarla sin efecto sin derecho a reclamo alguno de ninguna especie. Asimismo, la sola presentación de la oferta implica que el oferente conoce el estado edilicio y operativo del Ex Mercado Progreso.

CAPITULO II - OFERENTES – CONDICIONES Y/O REQUISITOS - LUGAR Y FECHA - FORMA DE PRESENTACION DE LAS OFERTAS.

Art. 8º .- **CONDICIONES Y/O REQUISITOS**: Podrán presentar ofertas las personas físicas o jurídicas, estas últimas en forma individual o consorciadas.

Los oferentes deberán fijar domicilio especial dentro de los límites del Municipio, donde se tendrán por válidas todas las notificaciones.

La presentación de la oferta tiene carácter de "declaración jurada" del oferente.

No podrán intervenir:

a) los que hubiesen sido condenados por la comisión de un delito en perjuicio de la Administración Pública.

b) los fallidos o concursados civil, hasta que obtuviesen la rehabilitación.

c) los que mantengan litigios con la Municipalidad de Santa Fe como actores o demandados.

d) los que fueren funcionarios o empleados de la Municipalidad de Santa Fe hasta un año después de su alejamiento y sus familiares hasta el segundo grado de consanguinidad.

e) las personas físicas o jurídicas que se encontrasen suspendidas o inhabilitadas en el Registro de Concesionarios y Permisionarios de Bienes de Propiedad Municipal o en el Registro de Proveedores de la Municipalidad.

f) las personas físicas o jurídicas que no hubieran cumplido con las rendiciones de cuentas o aportes que les haya acordado la Municipalidad de la ciudad de Santa Fe.

g) las personas físicas o jurídicas que se encontraren inhibidas para disponer de sus bienes. A tal fin deberán acreditar dicho extremo con el certificado de libre inhibición que expida el Registro General y el Público de Comercio.

La falsedad u ocultación de las inhabilitaciones que anteceden, será causal de rechazo de la oferta.

Art. 9º .- LUGAR Y FECHA DE PRESENTACION DE LAS OFERTAS: Las ofertas deberán ser presentadas en la Secretaría de Desarrollo Económico y Urbano, hasta el día y hora de la apertura que se indicará en la carátula que acompaña el presente y en las respectivas publicaciones del llamado a licitación. De resultar feriado o inhábil, dicha apertura se realizará el primer día hábil posterior a la misma hora. Toda presentación que ingrese vencido el plazo establecido quedará automáticamente excluida.

Art. 10º .- FORMA DE PRESENTACION DE LAS OFERTAS: La oferta deberá ser presentada en dos (2) sobres numerados, identificando con el Nº 1 al que contendrá la DOCUMENTACION GENERAL, y con el Nº 2 el de la PROPUESTA. En los mismos se indicará el nombre o razón social del oferente, y éstos sobres serán colocados, cerrados, en un tercer sobre en el que se transcribirán los datos insertos en la carátula que acompaña el presente Pliego.

Sobre Nº 1: DOCUMENTACION GENERAL, deberá contener:

I) Pliego de Condiciones Generales firmado en todas sus hojas y comprobante de adquisición del mismo.

II) Comprobante de constitución de la garantía de oferta.

III) Declaración Jurada sobre Inscripciones Impositivas (Nacionales, Provinciales y Municipales) y Previsionales, con copia de los documentos acreditantes.

IV) Declaración Jurada de que el interesado se compromete a actualizar y ampliar los datos exigidos en este sobre, toda vez que le sea requerido por la Municipalidad.

V) Domicilio especial constituido en la ciudad de Santa Fe.

VI) Copia de las últimas presentaciones de las Declaraciones Juradas de Impuestos Nacionales y de Ingresos Brutos.

VII) Documentación atinente al tipo de persona jurídica:

VII. a) SI SE TRATA DE PERSONAS DE EXISTENCIA FISICA:

1) Deberá aclarar nombre, apellido, número de documento y domicilio real.

2) Declaración Jurada respecto a la veracidad de todos los datos incorporados y de responsabilidad en caso de ocultamiento o falsedad.

3) Si la oferta está firmada por mandatario, acompañará poder especial o general con facultades suficientes para la presentación y demás actos atinentes al proceso licitatorio hasta su conclusión.

VII. b) SI SE TRATA DE PERSONAS DE EXISTENCIA IDEAL O JURIDICA:

1) Nombre o razón social del interesado o de las personas integrantes del consorcio o unión transitoria de empresas interesadas, acompañando en su caso contrato o acuerdo consorcial.

2) Domicilio social, contrato social del interesado o de cada una de las firmas consorciadas; datos de inscripción registral, administrativa y fiscal ante los órganos correspondientes, avalados por las respectivas certificaciones.

3) Estatutos sociales debidamente legalizados.

4) Actos societarios que acrediten la autorización para presentarse en esta licitación.

5) Nómina de los actuales integrantes de los órganos de administración y fiscalización de cada firma interviniente con período de vigencia de sus mandatos.

6) Declaración Jurada del interesado o cada empresa consorciada respecto a que sus directores o socios no se encuentran incursos en ninguno de los impedimentos a que refiere el artículo 8º del presente pliego, y de responsabilidad acerca de la veracidad de todos los datos incorporados a la presentación.

7) Si la propuesta está suscripta por representante legal, documentos societarios o consorciales que acrediten dicha personería.

8) Si la propuesta está suscripta por apoderado o mandatario, copia certificada del poder con facultades suficientes para la presentación y demás actos atinentes al proceso licitatorio hasta su conclusión.

VIII) Presentar certificación anual, de no estar incluido en el "Registro de Deudores Alimentarios Morosos" (Ley Provincial Nº 945-Ordenanza Municipal Nº 10808). En caso de personas jurídicas tal requisito debe ser cumplimentado solo por los miembros directivos.

Sobre Nº 2: OFERTA : se colocará la oferta por duplicado, firmada en todas sus hojas (original y duplicado). La falta de firma en alguna o todas las hojas y/o el faltante del duplicado y/o todo otro elemento formal que no altere su esencia, podrá subsanarse a requerimiento de la Municipalidad. Deberá ser redactada en idioma nacional, consignando la totalidad de las especificaciones incluidas en las Bases Particulares del presente Pliego y toda otra variante adicional que integrando la propuesta sirva para la evaluación de la oferta, pudiendo la Municipalidad requerir las aclaraciones que considere necesarias.

No se considerarán las propuestas que presenten correcciones, enmiendas o raspaduras y/o entrelíneas que no hubieren sido debidamente salvadas al pie de la misma.

En caso de comprobarse errores de cálculo, se considerarán como válidos los precios UNITARIOS y los resultados que se obtengan de los análisis correspondientes tomando como base esos valores.

La oferta deberá incluir el CANON, el ANTEPROYECTO aclarando expresamente las INVERSIONES PREVISTAS y el PLAZO DE OBRA.

Todo oferente queda, además, facultado para consignar VARIANTES O ALTERNATIVAS, siempre y cuando, realice su propuesta básica según lo especificado en el presente Pliego.

CAPITULO III- GARANTIAS

Art. 11º .- **CLASES Y MONTOS**: Para afianzar el cumplimiento de todas sus obligaciones, los oferentes y el adjudicatario, en su caso, deberán constituir las siguientes garantías:

a) GARANTIA DE OFERTA: Será de VEINTE MIL PESOS ($ 20.000).

Su no presentación constituirá el formal rechazo de la propuesta, no se abrirá el sobre Nº 2 y se procederá a la devolución de la documentación al final del Acto.

b) GARANTIA DE CUMPLIMIENTO DEL CONTRATO: Será del 5% del valor total de la adjudicación (canon más inversiones).

El adjudicatario, dentro de los diez (10) días hábiles a contar desde la fecha de notificación de la adjudicación, deberá constituir esta garantía; si así no lo hiciere, la Municipalidad podrá dejarla sin efecto y proceder a seleccionar otro de los oferentes según el Art. 19º y 21º o convocar a un nuevo llamado, sin perjuicio de aplicar al remiso la sanción prevista en el Art. 16º.

Art. 12º .- **FORMAS DE GARANTIA**: Las garantías referidas al inciso a) del Art. 11º, deberán constituirse en las siguientes formas:

1- Con dinero en efectivo, depositado en el Departamento Pagos de la Municipalidad.

2- Con depósito, efectuado en el Nuevo Banco de Santa Fe S.A.- Cuenta Nº 9590/03 Valores de Terceros, a la orden de la Municipalidad.

3- Con cheque común certificado, librado a la orden de la Municipalidad, que será remitido a la Dirección de Finanzas de la Municipalidad, para ser depositado en forma inmediata en la cuenta mencionada en el punto 2.

4- Con fianza Bancaria a satisfacción de la Municipalidad, con vigencia mínima de ciento veinte (120) días corridos a contarse desde la fecha fijada de apertura de las propuestas.

5- Con Póliza de Seguro de Caución a favor de la Municipalidad, extendida por compañía reconocida por la Superintendencia de Seguros de la Nación, en la que se compromete como fiador solidario, liso, llano y principal pagador renunciando a los beneficios de excusión y división, con igual fecha de vigencia que la mencionada en el punto 4 del presente artículo.

6- Con la afectación de créditos municipales, líquidos y exigibles a la fecha de la apertura a favor del proponente, certificados por la Municipalidad a través de la Dirección de Finanzas, con igual vigencia que la mencionada en el punto 4 del presente artículo.

7- En Títulos de la deuda Pública Nacional, bonos del tesoro emitidos por el Estado Nacional, o cualquier otro valor nacional o Provincial cotizables en bolsa, que serán considerados a su valor nominal, debiendo depositarse en caución en la Dirección de Finanzas de la Municipalidad por el mismo plazo establecido en el punto 4 del presente artículo.

Las garantías para el inciso b) podrán constituirse:

1- Con fianza bancaria a satisfacción de la Municipalidad, con vigencia hasta la extinción de las obligaciones.

2- Con Póliza de Seguro de Caución a favor de la Municipalidad, extendida por compañía reconocida por la Superintendencia de Seguros de la Nación en la que se compromete como fiador solidario, liso, llano y principal pagador, renunciando a los beneficios de excusión y división, con vigencia hasta la extinción de las obligaciones.

3- Hipoteca sobre inmuebles a favor de la Municipalidad, siendo requisito que los mismos estén ubicados dentro del Departamento La Capital de ésta Provincia, ser de libre disposición de sus titulares y tener una tasación suficientemente satisfactoria al sólo juicio de la Municipalidad de la ciudad de Santa Fe, para cubrir la totalidad del monto de garantía exigido y los accesorios derivados de la eventual ejecución.

Deberán adjuntarse copias de los títulos de los inmuebles ofrecidos en garantía, debidamente certificados por Escribano Público ó autoridad con competencia material para efectuar certificaciones a satisfacción de la Municipalidad.

Previo a la firma del contrato de concesión, deberá ponerse a disposición de la Municipalidad, los instrumentos legales que acrediten la formalización de los actos jurídicos de afectación.

En el supuesto que alguna de las garantías propuestas no reuniera, a exclusivo criterio de la Municipalidad, los requisitos de solvencia exigidos, ésta podrá intimar al adjudicatario para que sustituya o complemente el valor de la garantía presentada dentro del plazo perentorio que se fije a tal fin, bajo apercibimiento de no formalizarse el contrato por absoluta responsabilidad del mismo.

Art. 13º.- **COSTOS**: Los costos que demande la constitución de cualquiera de los tipos de garantías de conformidad a lo establecido en el Artículo precedente y su ulterior cancelación, estarán a exclusivo cargo del oferente y adjudicatario, según sea el caso.

Art. 14º .- **INTERESES**: Las garantías constituidas, cualquiera sea su clase y forma, no devengarán intereses por ningún concepto.

Art. 15º .- **DEVOLUCION DE GARANTIAS**: La garantía de oferta de quien resulte adjudicatario será devuelta, de así corresponder, al constituir éste la garantía de cumplimiento del Contrato, condición necesaria para suscribir el contrato.

A los oferentes que no resulten adjudicatarios, sus garantías de oferta serán devueltas, de así corresponder, dentro de los cinco (5) días hábiles administrativos de formalizado el contrato de concesión.

La garantía de cumplimiento del Contrato, será devuelta por la Municipalidad una vez que el adjudicatario haya cumplido con todas las obligaciones contraídas.

Art. 16º .- **PERDIDA DE LA GARANTIA DE OFERTA**: Los oferentes perderán los valores depositados en concepto de garantía, sin ninguna otra formalidad que la notificación

respectiva y sin perjuicio de las mayores responsabilidades que les pudieran corresponder, en los siguientes casos:

a) Si el oferente retira su oferta en el Acto de Apertura o durante el período de mantenimiento de la oferta acorde a lo establecido en el Art. 19º del presente.

b) Si al resultar adjudicatario, no suscriba el contrato de concesión o no constituya, en tiempo y forma, la garantía de cumplimiento del Contrato.

c) Si no cumple los requerimientos que le formule la Municipalidad dentro de los plazos que se fijen, con apercibimiento de aplicación de la sanción que se regula en este artículo.

d) En el supuesto previsto en el Art. 12º en lo referente a garantía de oferta, punto 6, el crédito será reducido automáticamente acorde con el monto de la garantía.

CAPITULO IV - ACTO DE APERTURA

Art. 17º .- **FORMALIDADES**: En el día, lugar y hora fijados, en presencia de funcionarios de la Municipalidad y de los interesados que concurran al acto, se dará por finalizada la recepción de los SOBRES, previo recuento de los mismos, anunciándose el número de los recibidos. Inmediatamente se procederá a abrir los sobres de presentación (SOBRE Nº 1), mencionando los documentos que contiene. De no existir la causal de rechazo especificada en el Art. 11º inciso a) del presente Pliego, se procederá a abrir la propuesta correspondiente (SOBRE Nº 2), dándose lectura en presencia de los concurrentes. Finalizada la lectura, los oferentes presentes o sus representantes debidamente autorizados, podrán formular las observaciones que crean necesarias, las que deberán ser concretas y concisas, ajustadas a los hechos o documentos vinculados al ACTO DE APERTURA.

El Acta podrá ser firmada por los presentes que deseen hacerlo, debiéndose aclarar la firma y el oferente por el cual han asistido.

El examen legal, técnico y económico de los documentos presentados en el sobre Nº 1 y de la propuesta contenida en el sobre Nº 2, se realizará con posterioridad al Acto de Apertura, en un todo de acuerdo a lo establecido en los artículos 19º y 20º del presente.

Ninguna oferta podrá ser desestimada en el Acto de Apertura, salvo que esté dada la

causal de rechazo del artículo 11º inciso a). Las que sean observadas por omisiones u errores se agregarán al expediente para ser analizadas por la autoridad competente.

La Municipalidad podrá disponer la prórroga de la fecha de presentación de Ofertas y Apertura hasta setenta y dos (72) horas antes de la establecida en el Art. 9º del presente. En este caso, deberán repetirse las publicaciones realizadas, pudiendo omitirse la del Boletín Oficial siempre y cuando el plazo no sea suficiente para solicitar su publicación; debiendo ser notificados en forma fehaciente quienes ya hubieren adquirido el Pliego. Los sobres presentados serán reservados por la Municipalidad en la Secretaría de Desarrollo Económico y Urbano, hasta la nueva fecha de Apertura.-

Art. 18º .- **IMPUGNACIONES**: Las impugnaciones que se formulen al llamado o a cualquiera de las ofertas, podrán ser realizadas exclusivamente por los OFERENTES previo depósito en el Dpto. Pagos de la Municipalidad, en dinero en efectivo, de la suma de PESOS SEIS MIL ($ 6.000), que sólo se devolverá al impugnante si fuere aceptada su impugnación. Caso contrario, pasará a propiedad de la Municipalidad.

Las impugnaciones que se efectúen a las ofertas deberán realizarse por escrito dentro de los dos (2) días hábiles posteriores al del Acto de Apertura.

Toda presentación fuera de estas condiciones será desestimada.

CAPITULO V - OFERTAS

Art. 19º .- **OFERTAS**: No serán desestimadas las ofertas que contengan DEFECTOS DE FORMA, siempre y cuando - a juicio de la Municipalidad- no impidan su exacta comparación con las demás presentadas.

En cualquiera de las etapas del llamado, al detectarse datos faltantes o documentación incompleta, podrá solicitarse la cumplimentación y/o corrección de los mismos en un plazo perentorio de dos (2) días hábiles, bajo apercibimiento de rechazo de la oferta.

Los oferentes se obligan a mantener sus ofertas en todas sus condiciones por el término de sesenta (60) días hábiles comprendidos a partir de la fecha de apertura del acto. Cuando se haya cumplido dicho plazo, sin que se hubiera resuelto la adjudicación, los oferentes podrán intimar a la Municipalidad para que en el término de diez (10) días

hábiles administrativos, contados a partir de la recepción del requerimiento, proceda a resolver la licitación bajo apercibimiento de retirar las ofertas.

Mientras la Municipalidad no fuera notificada del desistimiento de las ofertas, se entenderá que ellas se mantienen en todos sus términos.

Art. 20º .- **MEJORA DE OFERTAS**: Si entre las ofertas presentadas y admisibles hubiere dos o más igualmente ventajosas y convenientes a criterio de la Municipalidad, se llamará a mejorarlas en sobre cerrado exclusivamente entre esos oferentes, señalándose al efecto día, lugar y hora para su presentación. De no presentarse el/los oferente/s, quedará firme la propuesta original y la Municipalidad decidirá conforme al Art. 21º del presente Pliego, sin derecho a reclamo alguno.

CAPITULO VI - ADJUDICACION

Art. 21º .- **ADMISIBILIDAD**: La Municipalidad, se reserva el derecho de aceptar la propuesta que a su juicio más convenga a los intereses de la Administración o rechazarlas a todas.

La circunstancia de presentarse una sola propuesta, no impide ni obliga la adjudicación.

El oferente que resultare adjudicatario, por el solo hecho de la aceptación de su propuesta queda obligado a su cumplimiento, salvo que medie causa imputable a la Municipalidad, o caso fortuito o fuerza mayor.

Art. 22º .- **NOTIFICACION E IMPUGNACION**: La Municipalidad procederá a notificar a cada uno de los oferentes el resultado de la Adjudicación, adjuntando copia del Decreto correspondiente. Al que resultare adjudicatario, además de la notificación respectiva, se le requerirá la constitución de la garantía de Cumplimiento del Contrato según lo establecido en el Art. 11º inciso b) del presente Pliego, condición necesaria para la suscripción del contrato respectivo.

La no constitución de la garantía de cumplimiento del contrato, implicará la aplicación de lo dispuesto en el art. 16 inc. b).

Toda nota relacionada con este acto, que presenten los oferentes o el adjudicatario, deberá ser ingresada por Mesa General de Entradas de la Municipalidad, con pago del sellado correspondiente, dentro del plazo perentorio de dos (2) días de su notificación.

Las impugnaciones que se formulen a la Adjudicación podrán ser realizadas exclusivamente por los Oferentes, previo depósito en el Departamento Pagos de la Municipalidad, en dinero en efectivo, de la suma de PESOS DIEZ MIL ($10.000), que sólo se devolverá al impugnante si se hiciere lugar a su impugnación. Caso contrario, pasará a propiedad de la Municipalidad. Deberán efectuarse por escrito dentro de los dos (2) días hábiles posteriores a la notificación de la Adjudicación. Toda impugnación fuera de estas condiciones será desestimada “in limine”.

CAPITULO VII - FORMAS DE PAGO

Art. 23º .- CONSIDERACIONES: Cada oferente deberá incluir en su propuesta la forma de pago del canon que a su criterio estime conveniente.
Sobre el particular, deberán tenerse en cuenta las siguientes consideraciones:

a) Por pago Contado se entenderá al que se efectúe al momento de la suscripción del Contrato de Concesión.

b) Quienes opten por proponer la forma de pago Financiada, deberán indicar únicamente la cantidad de cuotas mensuales, las que no podrán superar el plazo de concesión y el importe de cada una de ellas (Ejemplo: seis (6) cuotas mensuales de $.....)

Puede optarse, además, por indicar, simultáneamente, el modo de Contado y Financiado para el importe total adjudicado. (Ejemplo: Contado: $ .....-Financiado: seis (6) cuotas mensuales de $ .....), seleccionando la Municipalidad el que más le convenga.

Cuando se ofrezca un canon mensual, el pago del mismo será a partir del inicio de la concesión,que coincide con la fecha de habilitación comercial del edificio, una vez terminada la obra de puesta en valor del mismo

Art. 24º .- **MORA EN EL PAGO**: En el supuesto de optar el adjudicatario por el inciso b) del art. anterior, la falta de pago de dos (2) mensualidades consecutivas (o tres alternadas) del precio del canon, en los vencimientos establecidos en el contrato respectivo, hará incurrir al concesionario automáticamente en mora, siendo de aplicación inmediata el Art. 40º inciso e) del presente Pliego.

CAPITULO VIII - CONTRATO

Art. 25º .- **FIRMA DEL CONTRATO**: El adjudicatario, por el sólo hecho de la aceptación de su propuesta, queda obligado a su cumplimiento, debiendo suscribir el contrato respectivo en el lugar, día y hora que se le notifique para ello.

Si no lo hiciere, perderá a favor de la Municipalidad, según lo determinado en el Art. 16º inciso b) de estas Bases Generales, el depósito de garantía de oferta, sin perjuicio de las acciones legales que la Municipalidad considere oportuno promover ante dicho incumplimiento.

El contrato deberá ser suscripto por el adjudicatario. Toda la documentación que integre el contrato deberá ser firmada por el adjudicatario, en el número de ejemplares que la Municipalidad indique.

Una vez firmado el Contrato de Concesión, la Municipalidad dispondrá se devuelva al concesionario el depósito de garantía de oferta sin actualización ni intereses.

Tratándose de una concesión de obra pública el adjudicatario al suscribir el contrato renuncia a toda acción y/o derecho a reclamar al Municipio por cualquier alteración, cualquiera fuera la causa, que sufra la relación económica-financiera de su contrato. La Municipalidad no asumirá ninguna erogación o compromiso jurídico que no sean los expresamente reguladosen el pliego y/o en el contrato a suscribirse.

Art. 26º .- **SELLADO PROVINCIAL**: Será por cuenta del concesionario el sellado provincial que pudiere corresponder por el contrato.

Art. 27º .- **ESCRITURA PUBLICA**: El adjudicatario podrá solicitar que el contrato se celebre por escritura pública o se protocolice mediante el mismo instrumento público,

siendo, en tales supuestos, de su exclusiva cuenta todos los gastos que por ello se originen.

CAPITULO IX – HABILITACION

Art. 28º.- INICIACION DE LA CONCESION - TERMINO PARA HABILITAR LOCALES Y ESPACIOS: La concesión comenzará el día que se estipule en el contrato. Los locales y espacios adjudicados deberán estar habilitados para su normal funcionamiento conforme a la normativa vigente.

Art. 29º.- PAGOS DE IMPUESTOS - TASA-DERECHOS-ETC.: El pago de los impuestos, derechos, tasas, contribuciones, etc., ya sean municipales, provinciales y/o nacionales, creados o a crearse, que graven la explotación comercial, estarán a exclusivo cargo del concesionario, quien además deberá cumplir por su cuenta con todas las leyes provinciales y/o nacionales en materia laboral, previsional, impositiva, en vigencia o que se dicten en el futuro.

Art. 30º.- CONSTRUCCIONES, REFACCIONES Y/O MEJORAS: Los gastos que por cualquier concepto origine todo tipo de construcción, refacción y/o mejoras que se realicen en los locales o espacios concedidos, estarán a cargo exclusivo del concesionario, incluyendo aquellas establecidas en el Pliego de Bases Particulares como así también el pago de los derechos, contribuciones y/o impuestos inherentes a las mismas y a sus trámites respectivos.

La concesionaria no podrá realizar modificaciones, nuevas instalaciones, realizar mejoras en la zona concedida durante el término de la concesión o posteriormente a su habilitación. Cualquier modificación, construcción o ampliación deberá ser hecha previa autorización municipal, caso contrario e independientemente de que las mismas pasen a propiedad y pleno dominio de la Municipalidad, no dará derecho a la concesionaria a reparación o indemnización alguna a su favor, ni durante ni a la finalización del contrato.

Todas las mejoras que se hagan pasarán a propiedad del Municipio, sin que la concesionaria tenga derecho alguno sobre ellas. La explotación del local al que tiene derecho la concesionaria será de su exclusiva cuenta y riesgo, salvo las restricciones

impuestas en el pliego, toda vez que ella asume el riesgo de amortizar su inversión, la explotación de los espacios concedidos y de la eventual ruptura de la ecuación económica-.financiera del contrato

Todas las mejoras que el concesionario incorpore, que adquieran condición de inmueble por accesión o que por su naturaleza no sean susceptibles de desvincularse sin causar daños a las instalaciones, quedarán incorporadas al Ex - Mercado Progreso.

CAPITULO X - MEDIDAS DE SEGURIDAD.

Art. 31º.- NORMAS DE SEGURIDAD: El concesionario deberá ofrecer y cumplimentar todas las normas de seguridad que le sean aplicables al tipo de negocio comercial y/o servicios que se desarrollen, y las generales referidas a la integridad del inmueble y de las personas que por el transiten.

Art. 32º.- SEGUROS: El concesionario esta obligado a contratar un seguro integral contra incendios del edificio del Ex – Mercado Progreso a favor de la Municipalidad de Santa Fe, durante todo el tiempo que dure la concesión, debiendo hacer entrega de copia certificada de la póliza y del pago de la misma.

Asimismo, deberá contratar seguros por responsabilidad que cubran los daños a terceros ó por las cosas de que se sirve ó tiene a su cuidado.

Art. 33º.- OTROS SEGUROS: Cualquier otro seguro que el concesionario esté obligado o considere oportuno contratar relacionados con su explotación, también lo será por su exclusiva cuenta y a su cargo.

Art. 34º.- PRESENTACIÓN DE LOS LOCALES: El concesionario deberá adoptar los recaudos necesarios a efectos de que los locales comerciales tengan de manera permanente una presentación que jerarquice a los mismos y a la mercadería que se exhiba.

CAPITULO XI – OBLIGACIONES DEL CONCESIONARIO

<u>Art. 35º.-</u> OBLIGACIONES DEL CONCESIONARIO:

a) Cumplir todas las indicaciones que le formule la Municipalidad tendientes al estricto cumplimiento de sus obligaciones contractuales, debiendo, asimismo, observar estrictamente todas las disposiciones de los Reglamentos de Edificación y Zonificación y demás reglamentaciones nacionales, provinciales o municipales, en vigor al tiempo de la contratación o las que se dictaren en el futuro.

b) El concesionario será directamente responsable de los accidentes que ocurran al personal a su cargo y/o a terceros; por los daños y perjuicios causados por sus propias cosas o por aquellas de que se sirve, de conformidad a las disposiciones del Código Civil , eximiendo a la Municipalidad de cualquier responsabilidad por dichas causas.

c) La totalidad del personal que utilice para su servicio, estará a cargo del concesionario exclusivamente, quien asume la plena responsabilidad de empleador para todos los efectos jurídicos.

Será asimismo directamente responsable de la correcta indumentaria y del aseo personal de sus dependientes.

d) El concesionario se servirá de personal competente para sus respectivas tareas, en número suficiente para que los servicios se desarrollen regularmente y con eficiencia.

e) Aún, cuando el control de la disciplina de trabajo corresponda al concesionario, la Municipalidad, podrá requerir de éste la aplicación de sanción a todo personal que por incapacidad, mala fe, insubordinación, falta de sobriedad, mala conducta o cualquier otra falta, perjudique la atención de los servicios o al público usuario.

f) Realizar las reparaciones, refacciones o construcciones que se establezcan, y el mantenimiento de las mismas, en forma eficiente, con alta calidad de los materiales e insumos que correspondan, según las indicaciones que formule la Municipalidad y estando sujeto al permanente control que ella ejerza, tanto en la ejecución de las mismas como con posterioridad, en un todo de acuerdo con la naturaleza del contrato y sus normas.

g) Realizar los trabajos de mantenimiento y conservación de los locales y espacios objeto de la concesión a su exclusivo cargo y costo, aceptando que la Municipalidad ejerza una vigilancia y control constante en previsión de posibles deterioros y/

o destrucción de obras e instalaciones, y si ello ocurriera, deberá proceder a su inmediata reparación, también por su exclusiva cuenta y cargo. Su incumplimiento dará derecho a la Municipalidad, sin perjuicio de la aplicación de sanciones correspondientes y/o de la resolución unilateral del contrato, a realizar los trabajos por cuenta y a exclusivo cargo del concesionario.

h) Solicitar previa autorización por escrito de la Municipalidad para realizar cualquier construcción, reparación o mejora en los locales o espacios concedidos no contempladas en la propuesta adjudicada.

i) Poner toda la diligencia y vigilancia necesaria para evitar la comisión de actos reñidos con la moral y/o las buenas costumbres dentro de los locales y espacios concesionados debiendo comunicar cualquier novedad en tal sentido a la autoridad más próxima y a la Municipalidad.

j) Pagar los impuestos y/o tasas y/o contribuciones y/o derechos, ya sean ellos municipales, provinciales o nacionales, ordinarios o de excepción, creados o a crearse, que graven la explotación comercial.

k) Pagar los servicios de energía eléctrica, gas y obras sanitarias, debiendo, a la finalización de la concesión, acreditar la cancelación de toda deuda por dichos conceptos.

l) Cumplir, por su exclusiva cuenta y cargo, con todas las normativas vigentes en la materia laboral, previsional e impositiva, en vigencia o que se dictare en el futuro.

m) En el proyecto deberá prever y mantener durante todo el período de la concesión espacios destinados al fomento y desarrollo del turismo, la cultura y el deporte local.

Art. 36º.- INSPECCION MUNICIPAL: La Municipalidad, a través de los funcionarios y/o agentes que designe al efecto, tendrá el libre acceso a todos los locales y espacios objeto de la concesión, a los fines de su inspección y contralor, pudiendo requerir el auxilio de la fuerza pública para ejercitar este derecho, en caso necesario y con la debida moderación.

CAPITULO XII – TRANSFERENCIA Y SUBCONTRATACION

Art. 37º.- TRANSFERENCIA DE LA CONCESION: El Departamento Ejecutivo Municipal podrá resolver favorablemente, previa autorización del Honorable Concejo Municipal la transferencia de los derechos de la concesión, siempre y cuando el concesionario cumpla con las siguientes condiciones:

1) Haber transcurrido como mínimo tres (3) años desde el comienzo de la explotación y habiendo, hasta esa fecha, cumplido a satisfacción sus obligaciones contractuales.

2) Proponer como cesionario a quien reúna todas las condiciones y requisitos establecidos en el presente Pliego para ser oferente, dé cumplimiento estricto a todas las estipulaciones contractuales, a las garantías exigidas y demás obligaciones emergentes de este Pliego.

3) Solicitar la autorización correspondiente ante la Municipalidad.

El Departamento Ejecutivo Municipal, verificadas de conformidad las condiciones que anteceden, remitirá al Honorable Concejo Municipal el respectivo mensaje. Transcurridas cuatro sesiones sin que el Honorable Concejo Municipal se pronuncie, la autorización se considerará aprobada.

En todos los casos la autorización de la Municipalidad debe ser previa a la transferencia. En el supuesto de que se realice sin dicha autorización la misma será inoponible al Municipio.

Art. 38º.- SUBCONTRATACION: El concesionario queda autorizado a alquilar los locales ubicados dentro del predio concesionado, y a subcontratar servicios de terceros que a su criterio sean necesarios, no pudiendo estos contratos, en caso alguno, exceder el plazo de la concesión. Las relaciones contractuales que eventualmente formalice el concesionario con terceros, no lo eximirán de su responsabilidad como único obligado ante la Municipalidad.

El concesionario mantendrá informada a la Municipalidad sobre las subcontrataciones que efectúe, detallando: locatario o subcontratista, objeto, plazo y garantía de estos contratos.

La falsedad o reticencia hará incurrir al concesionario en la causal de rescisión prevista en el inciso l) del artículo 40 del presente Pliego.

CAPITULO XIII - SANCIONES

Art. 39º.- SANCIONES: Las violaciones por parte del concesionario de las obligaciones, cargas y deberes contractuales, que no tengan determinada una sanción especial, serán penadas con multa de hasta un cien por cien (100%) del canon ofrecido y/o con la resolución unilateral del contrato. Las sanciones de multas se aplicarán de acuerdo con la gravedad de la falta, debidamente merituada y por medio de resoluciones fundadas que dicte la Municipalidad. Sin perjuicio de lo anterior, se establecen las siguientes sanciones:

1) Si el concesionario no iniciara las obras y/o trabajos en las oportunidades en que está obligado a hacerlo, será pasible de una multa equivalente hasta el cinco por ciento (5%) del monto contractual total. Si la falta de cumplimiento en este aspecto fuere solo parcial, la multa se reducirá proporcionalmente en función de la inobservancia concreta de la obligación.

2) La falta total de la prestación de servicio o cumplimiento del objeto de la concesión durante diez (10) días corridos sin causa justificada será sancionada con una multa del cinco por ciento (5%) del monto contractual total.

3) Falta de iluminación en el área interna o inadecuada presentación de la misma se sancionará con una multa equivalente de hasta el cinco por ciento (5%) del monto contractual total.

4) Impedir el acceso a los funcionarios o agentes que la Municipalidad designe para ejercer funciones de inspección: se sancionará con una multa de hasta el cinco por ciento (5%) del monto contractual total.

5) Permitir la realización de actos contrarios a la moral y buenas costumbres, se sancionará con una multa de hasta el cinco por ciento (5%) del monto contractual total.

CAPITULO XIV – EXTINCION DEL CONTRATO

Art. 40º.- EXTINCION DEL CONTRATO: La relación contractual queda extinguida por:

1) Expiración del término conforme a lo establecido en el Pliego de Bases Particulares. Sin perjuicio de ello, las obligaciones del concesionario se extenderán hasta que la Municipalidad recepcione definitivamente, de conformidad, los locales y espacios objeto de la concesión y hasta entonces se mantendrá vigente la garantía del contrato.

2) Mutuo acuerdo.

3) Rescisión del contrato por parte de la Municipalidad:

3.1.) La Municipalidad podrá rescindir unilateralmente el contrato por las siguientes causas:

a) Por extinción o por muerte del concesionario, según el caso. Si el concesionario es una persona física, los herederos podrán ofrecer continuar con la concesión bajo las condiciones estipuladas en el Contrato de Concesión, dentro del plazo de sesenta (60) días corridos de producido el fallecimiento, notificando en forma fehaciente dicha decisión a la Municipalidad a fin de que ésta se pronuncie.

b) Por quiebra o concurso civil del concesionario.

c) Cuando el concesionario sea culpable de fraude o grave negligencia o contravenga las condiciones u obligaciones estipuladas en el Contrato de Concesión, y en los casos que dicha contravención no tenga asignada otro tipo de sanción.

d) Si el concesionario transfiere la concesión, cambie y/o anexe rubros sin la previa autorización de la Municipalidad.

e) Por falta de pago del canon en el plazo fijado; la mora del concesionario será automática sin necesidad de interpelación previa judicial y/o extrajudicial y producirá la caducidad automática de la concesión. El incumplidor abonará además una multa equivalente a dos cánones mensuales calculados al momento del pago, sin perjuicio de responder por los daños y perjuicios que sufra la Municipalidad.

f) Por falta de pago por parte del concesionario de las Tasas, Derecho de Registro e Inspección o cualquier otro derecho o contribución de carácter Municipal, luego de dos (2) vencimientos consecutivos o tres (3) alternados.

g) Por falta de pago de las multas que se le hubiere impuesto al concesionario sin perjuicio del cobro de sus importes por vía del apremio o la que corresponda.

h) Cuando el concesionario infrinja las normas jurídicas nacionales, provinciales ó municipales aplicables a las prestaciones a su cargo.

i) Cuando el concesionario no satisfaga el uso para el cual fue otorgada la concesión y/o cuando abandone o deje de prestar servicios sin causa justificada, durante un término mayor de treinta (30) días corridos.

j) Cuando a juicio de los Organismos Técnicos Municipales se constaten causas graves de falta de higiene, salubridad, derechos del consumidor, etc.

k) Cuando el concesionario impida el acceso a los funcionarios o agentes que la Municipalidad designe para ejercer funciones de control.

l) Cuando se compruebe la falsedad o reticencia en la información sobre la situación de subcontrataciones y plazo de las mismas.

Declarada la rescisión por incumplimiento imputable al concesionario, éste deberá desocupar las instalaciones con el alcance establecido en el inciso 1) del presente artículo. La rescisión del contrato por incumplimiento del concesionario implica la ejecución de la garantía sin perjuicio de las acciones que ejerza la Municipalidad por los daños y perjuicios que motive el incumplimiento.

El concesionario restituirá a la Municipalidad todos los bienes muebles e inmuebles que hubiere recibido, en buen estado de conservación, salvo los deterioros ocasionados por el buen uso y transcurso del tiempo, quedando las obras, mejoras y demás instalaciones que haya incorporado en propiedad de la Municipalidad, conforme al art. 30º del presente Pliego, sin derecho a compensación alguna.

CAPITULO XV – APLICACIÓN SUBSIDIARIA LEY 5188

Art. 41.- **APLICACIÓN SUBSIDIARIA LEY 5188**: En todo lo que no este expresamente previsto en el presente Pliego de Bases y Condiciones, será de aplicación subsidiaria la ley Provincial de Obras Públicas Nº 5188 y su Decreto Reglamentario.

PLIEGO DE BASES Y CONDICIONES GENERALES PARA LA LICITACION DE LA CONCESIÓN DEL EDIFICIO DEL EX MERCADO PROGRESO.

Art. 1º: **Carácter**. El proyecto deberá respetar los criterios expuestos en el ANEXO II, en relación a destinos y funciones a asignar al Predio (punto 4); respecto a la tipología arquitectónica y restauración de la piel del edificio (punto 5) y respecto a modulaciones internas (punto 6).

En la evaluación del mismo se dará intervención a la Dirección Municipal de Patrimonio.

Art. 2º: Instalaciones específicas. Deberá preverse la ejecución de nuevas instalaciones necesarias para la provisión de los servicios de agua, cloacas, gas y electricidad.

Los proyectos respectivos requerirán visación previa de los organismos técnicos correspondientes.

Art. 3º: Actividades permitidas. Se permitirán todas las actividades compatibles con un mercado, como ser negocios de: frutas, verduras y hortalizas, flores y plantas, carnes, pescados y mariscos, panaderías, dietéticas, lácteos, fiambrerías, embutidos, conservas, bebidas; sector de servicios: gastronomía, bares, comedor, juegos infantiles, bancarios, telefonía etc.; sector administrativo y locales para oficina (preferentemente en la planta alta).

Todas las actividades enunciadas precedentemente, son simplemente enumerativas y no taxativas, pudiendo el oferente proponer otras que sean compatibles con la funcionalidad del edificio. No se aceptarán propuestas que prevean el desarrollo de actividades contempladas en la Ordenanza Nº 10347 (Megamercados).

Art. 4º: Obligaciones adicionales. El concesionario deberá sin costo alguno para la Municipalidad de la ciudad de Santa Fe reservar dos sectores del edificio, a saber:

a) un sector que prevea un espacio físico considerable y razonable para el fomento y desarrollo de la cultura, el turismo y el deporte local (vgr. reservar una oficina para el SAFETUR y Dirección de Deportes Municipal);

b) un sector para la instalación de un stand de promoción de artículos producidos por las PYMES del área metropolitana, el que será usado de manera rotativa por las empresas, debidamente autorizadas por la Municipalidad de la ciudad de Santa Fe.

Art. 5º: Presentación del anteproyecto. Los oferentes deberán presentar su propuesta de restauración y puesta en valor del ex Mercado Progreso, a nivel de anteproyecto.

A tal efecto deberán acompañar una memoria descriptiva lo más exhaustiva posible, donde clarifiquen la idea arquitectónica, los principales criterios de intervención, monto de inversión y plazo de ejecución previsto de obras.

Deberán presentar además planos de PLANTAS, VISTAS Y CORTES, todo en escala uniforme de 1.125 y perspectivas.

La presentación gráfica deberá hacerse por triplicado, debiendo una de las copias estar hecha en paneles apaisados de 1 m. x 0,70 m., y las plantas con el norte hacia la parte superior.

Deberá agregar además todo otro elemento gráfico o visual en técnica libre que ayude a la comprensión del anteproyecto y su relación con el entorno.

Toda la documentación deberá estar firmada por profesional matriculado y habilitado.

Art. 6º: Evaluación de las propuestas. A los fines de evaluar las propuestas recibidas, la Municipalidad de la ciudad de Santa Fe, tendrá en cuenta no solamente el canon ofrecido, sino también el proyecto en su totalidad de restauración y puesta en valor del edificio y las inversiones a realizar, de acuerdo a la siguiente grilla de evaluación:

CONCEPTO DE CALIFICACIÓN	% DE CALIFICACION
1) ANTECEDENTES DEL OFERENTE	15%
2) CANON OFRECIDO	15%
3) MONTO DE INVERSION /PLAZO DE OBRA	20%
4) PROYECTO Y CALIDAD DE CONSTRUCCIÓN	20%
5) REPOTENCIACION HISTORICA, TURISTICA, COMERCIAL Y CULTURAL DEL MUNICIPIO SANTAFESINO (*)	30%

(*) Contemplará la potencialidad de la propuesta comercial así como las características funcionales y de uso del mercado en relación a los objetivos de esta licitación y de la

comunidad. También deberá tenerse en cuenta las características de las obras de puesta en valor.

Art. 7º: Proyecto definitivo. Resuelta la licitación, el adjudicatario deberá en el término de sesenta (60) días corridos a contar desde su notificación, presentar el proyecto definitivo de la totalidad de las obras a realizar, el que deberá ser previamente aprobado por los organismos técnicos competentes de la Municipalidad de la ciudad de Santa Fe.

Art. 8º: Duración del contrato. El mismo tendrá una duración de trece (13) años, contados desde la fecha de terminación de la obra física y habilitación del edificio, con una prórroga de cinco (5) años más a opción de la Municipalidad de Santa Fe –previa conformidad del concesionario-, la que deberá ser notificada con no menos de seis (6) meses de antelación en caso de acceder a la misma.

Art. 9º: Organismo de Control. Será Organismo de Control de las obligaciones que asuma el adjudicatario como consecuencia de esta Licitación, la Secretaría de Desarrollo Económico y Urbano.

Art.10º: Evaluación de los usos. A pedido del concesionario, cada vez que lo considere necesario, se procederá a realizar conjuntamente con la Municipalidad una evaluación del rendimiento e los usos permitidos, pidiendo en caso necesario y a los fines de preservar el interés comercial del emprenimiento, readecuar de común acuerdo los mismos.

Para proceder a la evaluación de usos mencionada precedentemente, deberá haber transcurrido un plazo no menor a dos (2) años de concesión.

ANEXO I

(planos)

Se acompañan copias de la totalidad de los planos obrantes en el expediente Nº 1-F-1.953 relacionado con la construcción del “Frigorífico Progreso” en calle Ituzaingó Nº 1.654.

ANEXO II

En el presente anexo se explicitan los criterios a tener en cuenta para encarar el proyecto de recuperación y refuncionalización del Mercado “Progreso”

1) CONSIDERACIONES GENERALES SOBRE RECUPERACIÓN Y REFUNCIONALIZACIÓN

La recuperación de los bienes arquitectónicos patrimoniales significa una operación que asegura una nueva vida para los edificios significativos. Como tal representa una acción que promueve potenciar básicamente dos objetivos concurrentes: el de la identidad y el de la continuidad. La identidad debe entenderse como el conjunto de los atributos estables del objeto, en cierta medida son los condicionantes que aseguran el universo de la permanencia, los rasgos distintivos, las imágenes reconocibles. La continuidad a su vez es lo que asegura la permanencia a través del cambio, o mejor dicho todo lo confirmado por el cambio.

El pensamiento simplista que opone la continuidad de cambio es un pensamiento unilineal, unidimensional: la antigua antinomia que aparece en todos los conservadorismos y en todos los progresismos. Por el contrario existen alternativas y experiencias superadoras que aceptan el cambio como potenciación y recuperación de estructuras edilicias abandonadas de espacios obsoletos o simplemente insuficientes para alojar nuevas funciones que exigen los nuevos tiempos.

Recuperar, refuncionalizar, otorgar nuevos y compatibles usos a los edificios antiguos, son operaciones corrientes en el mundo disciplinar de la arquitectura. Prueba de ello son los innumerables ejemplos de intervenciones realizados en el país y en el extranjero. Y son particularmente los mercados quienes han demostrado mayor ductilidad al momento de

producirse los trabajos de resignificación y puesta en valor, adaptándolo también para el fomento y desarrollo de la cultura, el turismo y el deporte local.

Seguramente porque son estructuras vinculadas al patrimonio industrial fuertemente condicionadas por los usos, que obviamente repercuten en la solución espacial y tecnológica que los caracteriza. Diríamos que sus estímulos formales devienen de sus condición de objeto de uso, de la manifiesta y simple utilitariedad. Sin embargo, han trascendido en el tiempo, se han adaptado y reformulado muchas veces y pese a ello siguen presentes con sus capacidades y potencialidades intactas: proverbialmente dispuestas y aptas para reconstruir los nuevos escenarios de la ciudad de hoy.

2) ORIGEN DEL MERCADO PROGRESO – SOLUCIÓN ARQUITECTÓNICA

El edificio del Mercado “El Progreso” tuvo su origen en la década del 20 cuando a través del barrio Candioti ingresaba la modernidad a Santa Fe. Ferrocarril, Industrias, transporte, etc., fueron perfilando un desarrollo urbanístico que pronto reclamó servicios públicos, equipamiento urbano, obras de infraestructura.... En este proceso de construcción –favorecido por las corrientes higienistas- la Municipalidad piensa en un mercado minorista que abastezca las necesidades del barrio y complete una red de abastecimiento de productos “frescos” en toda la geografía de la ciudad. Como propietaria de un terreno frente a la Plaza Pueyrredón , se llama a licitación en noviembre de 1922 para que los interesados presenten propuestas para la construcción del Mercado. De esa compulsa pública el oferente D.Coll construye el inmueble que se habilita en 1924, explotándolo inicialmente por un período de 25 años. Tiene tanto para la época como para hoy todos los atributos característicos de una obra armónica, sólida en su construcción y funcionalmente adaptable. Tanto por la solución tipológica como por su resolución material –una estructura metálica independiente flanqueada por dos cuerpos arquitectónicos de mampostería sobre las calle s Ituzaingó y Balcarce- se organiza un ámbito de planta libre de generosas dimensiones y múltiples alternativas de ocupación y/o transformación.

La lectura del espacio es clara, así como sus ritmos modulados y la fuerte definición formal de la composición simétrica de sus fachadas: un conjunto de gran impacto volumétrico y

visual que se extiende hacia el norte y que involucra a todo el ámbito de la calle y de la plaza.

3) CRITERIOS DE INTERVENCIÓN Y PUESTA EN VALOR

La descripción de la obra y su circunstancia permiten una valoración patrimonial. Igualmente los fundamentos y definiciones que se introducen: un corpus conceptual y disciplinar que persigue fundamentar las acciones futuras encuadrarlas en preceptivas compatibles y servir de marco a las nuevas funciones que albergará el edificio.

4) DESTINO

Si bien se entiende que una refuncionalización patrimonial puede aceptar múltiples destinos y funciones, también es cierto que habrá algunas que son más compatibles que otras, particularmente cuando se trata de una tipología de mercado como la que nos ocupa. A propósito de ello, se observa que muchas veces se interviene en el patrimonio arquitectónico con programas que el edifico no resiste o no se adapta; o que en todo caso, queda forzado cuando no desnaturalizado respecto de sus limitaciones espaciales y formales.

Es por ello que se marca con particular atención la necesidad de buscar una conveniente armonización de las funciones entre sí y la sumatoria de funciones que compromete al conjunto edificado.

Por tradicionales o innovadoras que sean las propuestas, siempre debe privilegiarse la unidad estructural de la totalidad, su fácil identificación en orden a las partes, su adecuada lectura comunicativa en relación a los usos.

Respecto de las funciones específicas a desarrollar, se recomiendan aquellas que por su actividad comercial no resulten contrarias al bien que se pretende revalorizar.

5) TIPOLOGÍA EDILICIA – ARTICULACIONES - LENGUAJES

Las intervenciones en los edificios de reconocida tipología deben procurar mantener el tipo arquitectónico; en el caso del mercado “EL Progreso”, el tipo arquitectónico se presenta, precisamente, como uno de los atributos distintivos que se deberá conservar y potenciar.

Si por efecto del programa debiera recurrirse a entrepisos, subdivisiones, adaptaciones, etc.; se observa como sustantivo no perder el carácter de nave central articulada y modulada, independientemente de los recursos tecnológicos y constructivos que se utilicen en su materialización. Así se indica que los pabellones deberán conservar sus relaciones de escala, lenguaje, tratamiento y disposición espacial del conjunto. Preferentemente se le asigna un rol principal a la restauración de la piel del edificio; la recuperación de las piezas perdidas, carpintería, pretiles, balaústres y demás elementos que componen el lenguaje de la arquitectura.

6) MODULACIÓN

Quedó puntualizado que la organización espacial deviene de una constante tipológica que deberá ser respetada; del mismo modo sus particiones internas, sus espacios entre columnas y los ritmos sucesivos que se puntualizan en altura. Ello no quita que los espacios puedan anexarse para multiplicar superficie, o eventualmente repetirse para que el volumen pueda ser practicable a modo de entrepiso. En todos los casos la lectura deberá brindarse sin obstrucciones, sin cerramientos o paramentos que dificulten la percepción de la nave como una integralidad.

Si el programa necesitara de espacios para frío, depósitos y redes de infraestructura se podrá recurrir a los sótanos existentes; de ser insuficientes se podrá intervenir el subsuelo siguiendo el criterio de modulación que marca la fundación del edificio.

7) INSTALACIONES-EQUIPAMIENTO.

Por tratarse de un edificio muy antiguo se deberán rehacer las redes e instalaciones de agua, gas, cloaca, electricidad, etc. En todos los casos se tendrá particular cuidado en los diseños, recorridos y demás aspectos técnicos, para que los sistemas se complementen, armónicos y visualmente integrados.

Cualquier exigencia particular que reclame de equipamientos muy específicos (calefacción, aire acondicionado, extractores de humo, etc.), deberá contemplarse en forma de un sistema racionalizado que procure una adecuada inserción –preferentemente equipos centralizados o unificados para que no aparezcan multiplicados individualmente-.