



CONCEJO MUNICIPAL
DE RAFAELA

REGISTRADA BAJO EL N° 3.501.-

VISTO:

Las actuaciones obrantes en el expediente D.E. Letra "I" - N° 180314/7 - Fichero N° 59, que tuviera entrada en este Concejo Municipal bajo el N° 04633-1; y

CONSIDERANDO:

Que en el Decreto - Ordenanza N° 2896 que crea el **Instituto Municipal de la Vivienda** en su artículo 7° inciso g) establece como deberes del Directorio *"Llamar a licitación para la construcción de viviendas, compra de materiales, contratación de los trabajos, etc., en los casos en que tal requisito sea necesario, de acuerdo a la Ley Orgánica de Municipalidades"*.

Que según consta en el Acta N° 429, cuya copia obra agregada a fs. 5 a 8, por reunión de Directorio de fecha 16 de abril de 2002, se ha resuelto solicitar permiso a este Cuerpo Legislativo para la contratación directa de los materiales necesarios para dos de los planes de construcción de viviendas que el mismo tiene en marcha.

Que, con posterioridad a la derogación de la Ley N° 23298 ocurrida en diciembre de 2001, la situación del mercado ha sufrido profundas alteraciones traduciéndose en constantes aumentos de precios de todos los productos, incluyendo los materiales de construcción, situación ésta de público conocimiento.

Que las copias de la documentación agregadas a fs. 54 a 59 son una clara muestra de los incrementos sufridos por los precios de algunos de los materiales para construcción. De dicha documentación surge, por ejemplo, que el cemento aumentó alrededor de 147,29 % entre octubre de 2001 y abril de 2002, la barra de hierro nervado de 4.20 mm. se incrementó en un 229% en el mismo período y los perfiles "C", entre diciembre de 2001 y marzo de 2002, sufrieron un aumento de 131,99%.

Que todo ello trae como consecuencia que los proveedores se vean imposibilitados de presentar ofertas de pagos a plazo ni que las puedan mantener por períodos relativamente largos.

Que a fs. 59 a 61, tres proveedores manifiestan que sólo podrán cotizar por pagos a siete días de la fecha de factura (fs. 59), de contado (fs. 60), agregando éste además que sólo podrán mantener la oferta por un plazo de 48 hs., o pago adelantado en dólares (fs. 61).

Que la situación descrita tiene también sus consecuencias en la actividad de la Administración y de sus entes autárquicos, ya que, si en virtud de los montos de las compras se debe llamar a licitación pública, ésta puede resultar desierta o bien no conveniente a los intereses municipales.

Que si tenemos en cuenta que los proveedores pueden mantener las ofertas solamente por plazos muy breves - y en toda licitación pública existe la obligación de mantener la oferta por plazos que, según la complejidad de la licitación, raramente es inferior a 60 días, con posibilidades de prórrogas -, es altamente probable que no se presente oferente alguno a la misma, debiendo declarársela desierta.


Sr. CARLOS BORGNA
SECRETARIO
Concejo Municipal de Rafaela



CONCEJO MUNICIPAL
DE RAFAELA

Que, o bien, puede ocurrir, que a los fines de no sufrir un quebranto, el proponente que concurra a la licitación presente una oferta cuyo precio no represente los valores del mercado en dicho momento; en otras palabras, la falta de previsión trae aparejada posibles conductas especulativas consistentes en la carga del precio ofertado. En este supuesto no resultaría conveniente a los intereses municipales.

Que es claro entonces que, en el marco de la legislación vigente y en la actual situación del mercado, un llamado a licitación pública resulta prácticamente imposible de concretar con éxito.

Que a los fines de determinar si efectivamente se configura el supuesto de hecho que habilita la antes mencionada vía de excepción, corresponde se analice la situación de cada uno de los planes que dicho Instituto tiene en marcha y por los cuales solicita la presente autorización: "Plan 3242 - Construcción 40 Viviendas individuales VEDI (prototipo de viviendas económicas) - Rafaela", y "Programa de Erradicación de Villa Podio".

Que mediante Ordenanza N° 3024 se autorizó al Departamento Ejecutivo Municipal a transferir a la Dirección Provincial de Vivienda y Urbanismo los terrenos destinados a la construcción del Plan "3242 - Construcción 40 Viviendas individuales VEDI (prototipo de viviendas económicas) - Rafaela", y mediante Ordenanza N° 3123 se autorizó al Departamento Ejecutivo Municipal a gestionar la construcción de dichas viviendas dentro de la Operatoria "Administración Comunal Prototipo P.V.E.", las que serían construidas en las manzanas I y J de la concesión 186.

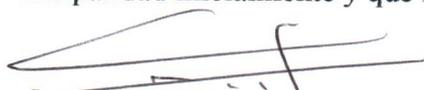
Que mediante Ordenanza N° 3208 el Concejo Municipal ratificó el contrato de obra suscripto entre el Departamento Ejecutivo Municipal y la Dirección Provincial de Vivienda y Urbanismo de la Provincia de Santa Fe el día 24.02.99, para la ejecución de dicho plan, y se autorizó la firma de un convenio con el Instituto Municipal de la Vivienda para la ejecución y administración de la citada operatoria.

Que en el convenio mencionado en el párrafo anterior, la Municipalidad toma a su cargo la ejecución de la obra antes mencionada, financiada con el Fondo Nacional de la Vivienda (FO.NA.VI), debiendo ejecutarse la misma en dos etapas sucesivas de 20 unidades habitacionales cada una. En la cláusula Segunda de dicho convenio se establece el precio de cada etapa, fijo y sin reconocimiento de variaciones de costos, en la suma de \$ 200.000, disponiéndose un anticipo de \$ 30.000, y el resto, mediante certificaciones mensuales según el avance de la obra, deduciéndose proporcionalmente el anticipo.

Que el plazo de obra para cada etapa se fija en doce meses, autorizándose a pasar a la segunda etapa solamente si se acredita el cumplimiento del 100% de la anterior.

Que en la cláusula Novena se establece la obligación por parte de la Municipalidad de proceder a la apertura de una cuenta bancaria especial y única para el registro de los ingresos y egresos con el correspondiente destino del gasto.

Que mediante Ordenanza N° 3282, se autoriza al Instituto Municipal de la Vivienda a realizar las obras de infraestructura - a las que se había obligado la Municipalidad inicialmente y que luego asume el Instituto - en las manzanas I y J, donde


Sr. CARLOS BORGNA
SECRETARIO
Concejo Municipal de Rafaela



CONCEJO MUNICIPAL
DE RAFAELA

se ejecuta el plan al que se refiere el presente subinciso, y a suscribir con los preadjudicatarios el convenio de construcción que como Anexo I forma parte de dicha Ordenanza y a percibir las cuotas de pago de la infraestructura.

Que la primer etapa del plan - construcción de 20 viviendas - ya ha sido concluida -, y la segunda etapa está en proceso de ejecución.

Que el Instituto Municipal de la Vivienda ha recibido, en fecha 07.05.02, por parte de la Dirección Provincial de Vivienda y Urbanismo, una nota (fs. 29) en la que, manifiesta que ante las distintas consultas efectuadas por los Municipios y Comunas en cuanto al cambio en la modalidad que se opera en el mercado de la construcción, remite la misma a los fines de comunicar que ha resuelto ampliar el anticipo financiero oportunamente entregado, correspondiendo a esta Municipalidad una ampliación de \$ 20.000.

Que al momento, en las cuentas especiales abiertas al efecto se encuentran depositados \$ 34.421,95 y 1.780 Lecop (fs. 31).

Que en dicha nota aclara asimismo la Dirección que la suma mencionada deber ser utilizada exclusivamente para compra de materiales y no representa un reconocimiento de mayores costos, haciéndose saber, a la vez, que el valor final de la obra no será variado. De la lectura del tercer párrafo de la nota surge con claridad que no variará el monto del préstamo pero que, a pesar de ello, sigue vigente la obligación del Municipio de cumplir en debida forma el contrato celebrado con esa Repartición.

Que, sin síntesis, el desarrollo del plan "3242 - Construcción 40 Viviendas individuales VEDI (prototipo de viviendas económicas) - Rafaela", afronta en estos momentos la siguiente situación: en la cuenta especial abierta a tal fin, la Municipalidad tiene depositado por la Dirección Provincial de Vivienda y Urbanismo los montos antes mencionados, los cuales no sólo no generan intereses sino que son afectados a los gastos de mantenimiento de la cuenta (fs. 31).

Que según se expresara en el punto 3 del presente, como consecuencia de los constantes incrementos de los costos de los materiales el mero transcurso del tiempo hace que cada vez se vea más disminuido el poder adquisitivo.

Que si a dicha circunstancia le agregamos la demora en arribar a una contratación, que representan los plazos normales que insume el procedimiento de llamado a licitación pública - diez días para la publicación de edictos, diez días entre la última publicación y la fecha de apertura de los sobres, plazo para la evaluación y estudio de las ofertas y la determinación de la adjudicación -, se puede advertir que - además de los riesgos que se corren con el llamado a licitación y que fueron mencionados en el punto 3 del presente: licitación desierta o no conveniente a los intereses municipales - se presenta una fuerte posibilidad de que la Municipalidad no pueda cumplir con el convenio suscripto con la Dirección, ya sea en el plazo de obra fijado como en la cantidad de viviendas construidas para la segunda etapa, perdiendo de esta manera el crédito ya otorgado, debiendo además restituir las sumas ya entregadas por la Dirección - cláusula Novena del Convenio de Obra de fecha 24.02.99.

Que asimismo es inevitable considerar que llegar al extremo antes señalado, además de no resultar conveniente a los intereses públicos desde el punto de


Sr. CARLOS BORGNA
SECRETARIO
Concejo Municipal de Rafaela



CONCEJO MUNICIPAL
DE RAFAELA

vista económico - financiero, frustraría parcialmente, un emprendimiento social que aporta la solución habitacional a un gran número de familias de escasos recursos.

Que una de las excepciones previstas legalmente para prescindir de la formalidad del proceso licitatorio, es aquella situación que representa una urgencia que haga imposible esperar el resultado de una licitación.

Que el panorama antes descrito queda configurado en el presupuesto fáctico que permite aplicar lo dispuesto en el artículo 11° de la Ley N° 2756 y artículo 48° inciso a) del Decreto - Ordenanza N° 3090, para el plan "3242 - Construcción 40 Viviendas individuales VEDI (prototipo de viviendas económicas) - Rafaela".

Que con relación al "Programa de Erradicación de Villa Podio", en virtud de la autorización, conferida por la Ordenanza n° 3436, en fecha 11 de octubre de 2001, se suscribe un Convenio de Colaboración, mediante el cual la Dirección se compromete a otorgar a la Municipalidad un préstamo de \$ 252.080, abarcativo de materiales y conducción técnica para ser destinado a la construcción de 40 viviendas económicas.

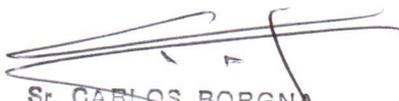
Que en fecha 11 de abril de 2001, se suscribe entre esta Municipalidad y la Dirección Provincial de Vivienda y Urbanismo, un convenio de obra por medio del cual el ente provincial otorga a la Municipalidad un préstamo de \$ 252.080, abarcativo de materiales y conducción técnica para ser destinado a la construcción de 40 viviendas individuales "Sistema BENO" (11 unidades de un dormitorio y 29 de dos dormitorios). Se acordó entre las partes que la Dirección otorgará un anticipo del 15% del monto del préstamo y el resto mediante certificaciones mensuales conforme el avance de obra, previa medición de los trabajos adjudicados, que se realizará dentro de los tres últimos días hábiles de cada mes calendario. El plazo de obra se fija en doce meses contados a partir de la orden de iniciación que impartirá la Dirección.-

Que en la cláusula Octava se establece la obligación de la Municipalidad de efectuar la apertura de una cuenta bancaria especial y única en el Banco de Santa Fe S.A. para el registro de ingresos y egresos con el correspondiente destino del gasto.

Que tanto la cláusula Cuarta del Convenio de Colaboración Recíproca, como la Octava del Convenio de Obra, establecen que la Dirección no efectivizará ninguna entrega ante el incumplimiento por parte de la Municipalidad del Plan de Obra o de cualquiera de las demás obligaciones asumidas.

Que el Departamento Ejecutivo ha resuelto utilizar dichos fondos para el llamado Programa de Erradicación de Villa Podio.

Que mediante Ordenanza N° 3490, se autoriza al Departamento Ejecutivo a suscribir con el Instituto Municipal de la Vivienda un convenio - Anexo I - mediante el cual las partes se comprometen a ejecutar un programa conjunto de construcciones de unidades habitacionales mínimas, acordándose en el mismo que la Municipalidad se compromete a aportar los fondos - propios o gestionados ante organismos oficiales o no oficiales - para la adquisición de los materiales de construcción, y el Instituto afectará a ese fin parte de los terrenos de su propiedad, gestionará la compra de los materiales y realizará la conducción técnica de las viviendas.


Sr. CARLOS BORGNA
SECRETARIO
Concejo Municipal de Rafaela



CONCEJO MUNICIPAL
DE RAFAELA

Que según surge del Anexo II de dicha Ordenanza la construcción de las viviendas se realizará mediante el sistema de "Esfuerzo Propio y Ayuda Mutua".

Que en fecha 07.05.02, el Instituto Municipal de la Vivienda ha recibido por parte de la Dirección Provincial de Vivienda y Urbanismo, una nota en la que, ante las distintas consultas efectuadas por los Municipios y Comunas en cuanto al cambio en la modalidad que se opera en el mercado de la construcción, comunica que ha resuelto ampliar el anticipo financiero oportunamente entregado, correspondiendo a esta Municipalidad una ampliación de \$ 20.000.-

Que en la misma nota aclara la Dirección que dicha suma debe ser utilizada exclusivamente para compra de materiales y no representa un reconocimiento de mayores costos, haciéndose asimismo saber que el valor final de la obra no será variado.

Que de la lectura del tercer párrafo de la nota surge con claridad que no variará el monto del préstamo pero que, a pesar de ello, sigue vigente la obligación del Municipio de cumplir en debida forma el contrato celebrado con esa Repartición.

Que según surge del informe obrante a fs. 53, en cumplimiento con lo dispuesto en la cláusula Tercera, en la cuenta corriente bancaria abierta a tal fin, la Dirección ha depositado la suma de \$ 100 en concepto de depósito inicial y la suma de \$ 37.812,00 en concepto de anticipo, montos que fueron transferidos por el mismo concepto al Instituto Municipal de la Vivienda.

Que resumiendo todo lo expresado, nos encontramos con el siguiente panorama para el Programa de Erradicación de Villa Podio: en la cuenta especial abierta a tal fin, los montos depositados por la Dirección Provincial de Vivienda y Urbanismo - que luego son transferidos al Instituto Municipal de la Vivienda, no sólo no generan intereses sino que son afectados a los gastos de mantenimiento de la cuenta, y que, según se expresara en el punto 3 del presente, como consecuencia de los constantes incrementos de los precios, el transcurso del tiempo hace que cada vez sea menor la cantidad de materiales que se pueden adquirir.

Que si a ello le sumamos los plazos normales que insume el procedimiento de llamado a licitación pública - diez días para la publicación de edictos, diez días entre la última publicación y la fecha de apertura de los sobres, plazo para la evaluación y estudio de las ofertas y la determinación de la adjudicación -, se puede advertir que - además de los riesgos que se corren con el llamado a licitación y que fueran mencionados en el punto 3 del presente - se presenta una fuerte posibilidad de que la Municipalidad no pueda cumplir con el convenio suscripto con la Dirección, ya sea en los plazos de obra como en la cantidad de viviendas a construir, perdiendo de esta manera el crédito ya otorgado, debiendo además restituir las sumas ya entregadas por la Dirección - cláusula Octava del Convenio de Obra.

Que no se puede soslayar el hecho de que llegar al extremo antes señalado, además de no resultar conveniente a las arcas municipales desde el punto de vista económico - financiero, haría fracasar un emprendimiento social que provee la solución habitacional a un gran número de familias de escasos recursos.

Que la urgencia que sirve de presupuesto para prescindir de la formalidad del proceso licitatorio, y abre la posibilidad de utilizar la vía de excepción de la


Sr. CARLOS BORGNA
SECRETARIO
Concejo Municipal de Rafaela



CONCEJO MUNICIPAL
DE RAFAELA

compra directa, es aquella que no puede imputarse a la Administración y que no permite esperar los resultados de una licitación.

Que de todo lo expresado surge que la situación de la obra "Programa Erradicación de Villa Podio", queda configurado en el presupuesto fáctico que permite aplicar lo dispuesto en el artículo 11° de la Ley N° 2756 y artículo 48° inciso a) del Decreto - Ordenanza N° 3090.

Por todo ello, el **CONCEJO MUNICIPAL DE RAFAELA**, sanciona la siguiente:

ORDENANZA

- Art. 1°)** Autorízase al **Instituto Municipal de la Vivienda** a comprar en forma directa los materiales y mano de obra necesarios para finalizar la segunda etapa de la obra denominada "Plan 3242 - Construcción 40 Viviendas Individuales VEDI (prototipo de viviendas económicas) - Rafaela".-
- Art. 2°)** Autorízase al **Instituto Municipal de la Vivienda** a comprar en forma directa los materiales necesarios para ejecutar la obra denominada "**Programa de Erradicación de Villa Podio**" - Etapa N° 1 - 40 Viviendas.-
- Art. 3°)** La instrumentación de la adquisición deberá formalizarse mediante la invitación a cotizar a la totalidad de proveedores de cada rubro, inscriptos en el registro de Proveedores de la Municipalidad de Rafaela.-
- Art. 4°)** El Instituto Municipal de la Vivienda hará pública la convocatoria prevista en el artículo anterior mediante la difusión en los medios locales de comunicación.-
- Art. 5°)** El Instituto Municipal de la Vivienda, deberá informar al Concejo Municipal, en forma mensual, respecto de las compras efectuadas y el avance de la obra.-
- Art. 6°)** El Concejo Municipal designará a dos (2) de sus miembros, quienes participarán en los procesos previstos por la presente norma legal.-
- Art. 7°)** Elévese al Departamento Ejecutivo Municipal para su promulgación. Regístrese, publíquese y archívese.-

Sr. CARLOS BORGNA
SECRETARIO
Concejo Municipal de Rafaela



Dada en la Sala de Sesiones del
**CONCEJO MUNICIPAL DE
RAFAELA**, a los veintirés días
del mes de mayo de dos mil dos.-

Sr. LUIS PERETTI
PRESIDENTE
Concejo Municipal de Rafaela