ORDENANZA Nº 2.815.-

El Concejo Deliberante de la Municipalidad de la ciudad de San Miguel de Tucumán, sanciona con fuerza de

ORDENANZA:

Artículo 1º.- Otórgase en carácter de concesión, a cada uno de los puesteros del Mercado del Norte (predio municipal ubicado en Maipú y Mendoza) los puestos que actualmente ocupan, por el término de 7 (siete) años, con opción de prórroga a 3 (tres) años más. La presente concesión se otorga por la totalidad del inmueble con la sola exclusión de los sectores de planta alta en los que funcionen dependencias municipales.

Art. 2º.- El Departamento Ejecutivo, deberá en un plazo de 90 (noventa) días, previo cumplimiento por parte de los puesteros de los requisitos exigidos por esta ordenanza, instrumentar los actos administrativos (contrato marco) necesarios para su aplicación.

Art. 3º.- Los concesionarios, deberán a los fines de esta ordenanza, constituir un Consorcio de Puesteros y designar una Comisión de Administración de 5 (cinco) miembros como mínimo, la que será responsable de la ejecución y cumplimiento del plan de obras y su respectivo cronograma, ambos supervisados por la Secretaría de Planeamiento Urbano de la Municipalidad. El incumplimiento de esta obligación, en tiempo y/o en forma, debidamente constatado será causal de caducidad de la concesión, debiendo el Departamento Ejecutivo rescindir el contrato y proceder al desalojo inmediato de los puesteros.

Art. 4º.- El plan general de obras y su cronograma, contemplará:
- Monto total de inversión mínima de $ 2.500.000 (pesos dos millones quinientos mil).
- No deberá exceder los 5 (cinco) años.
- Consistirá en una inversión anual mínima de $ 500.000 (pesos quinientos mil).
- La curva de inversión no deberá ser inferior al 20% (veinte por ciento) anual del monto global resultante.

Art. 5º.- El plan deberá ser realizado por la Secretaría de Planeamiento Urbano de la municipalidad, para ser incorporado al acto administrativo complementario de la presente ordenanza, bajo pena de nulidad de lo actuado, y deberá incluir:

- Remodelación total del edificio (frente e interiores), dotados de iluminación y ornamentación adecuadas a las normas vigentes.
- Estudio de factibilidad para la construcción de un estacionamiento en el subsuelo.
- Remodelación integral de cada puesto.
- Reordenamiento de las calles internas del mercado.
- Actualización del sistema de circulación de líquidos.

- Instalación de un sistema de extracción, circulación y refrigeración de aire.
- Toda otra reforma y/o consideración de carácter técnico que a juicio de los técnicos resultare conveniente.

Art. 6º.- Los puesteros abonarán a la Municipalidad un canon, conforme al siguiente cronograma:

- Canon base: Los puesteros abonarán a la Municipalidad durante los primeros 7 (siete) años el canon que venían pagando a la fecha de la sanción de la presente ordenanza.

- Ejercida la opción se incrementará un 100% (cien por ciento).

Art. 7º.- Para ser concesionarios, los puesteros deberán tener regularizada su situación tributaria con el Municipio, estar al día en el pago del canon del convenio que finaliza y formalizar, mediante acto expreso de responsabilidad, su compromiso ante el consorcio, de financiamiento de las obras de remodelación y mejoramiento del mercado, en proporción a su participación.

Art. 8º.- La concesión se otorga, sin condicionamientos de horarios, y para ejercer actividades comerciales que aseguren el abastecimiento de alimentos y mercaderías de primera necesidad en un 80% (ochenta por ciento) de los puestos. El 20% (veinte por ciento) restante, deberá ser destinado al establecimiento de actividades de servicios complementarias, (telefonía, sucursales bancarias, correo, etc.). En ambos casos se deberá cumplir inexorablemente con la normativa municipal vigente.

Art. 9º.- A los fines de esta ordenanza, el consorcio deberá constituirse, para administrar los fondos de obra, contratar, arrendar, tercerizar servicios, y realizar todo acto jurídico material para el cumplimiento de los objetivos propuestos, respetando el derecho de cada miembro conforme los metros cuadrados que involucre su derecho de concesión, y determinando:

- El valor proporcional de cada unidad con relación al valor del conjunto y su consecuente participación en las expensas comunes, reparaciones, obras de remodelación y de mejoramiento del mercado.
- El valor proporcional del derecho de cada puestero sobre los sectores, servicios y cosas comunes del edificio.
- El valor del voto por emitir en las asambleas será de 1 (uno) por puestero.
- Las expensas y gastos proporcionales originados en las obras de remodelación y mejoramiento del mercado que correspondan a puestos vacantes serán soportados por el consorcio.

Art. 10.- Los puestos que se encontraren vacantes a la fecha del cumplimiento del acto que perfeccione la concesión, y aquellos que quedaren vacantes durante el período de la misma, deberán ser adjudicados únicamente mediante licitación pública, realizada por el consorcio con la observancia del ordenamiento jurídico municipal vigente y el debido proceso legal, bajo pena de nulidad. El Departamento Ejecutivo Municipal, reglamentará el procedimiento licitatorio.

Art. 11.- Los puesteros, podrán ejercer el derecho de opción de compra en forma conjunta y sobre la totalidad del inmueble durante el tiempo de la concesión, en cuyo caso el Departamento Ejecutivo no podrá aceptar un valor inferior al precio de plaza del inmueble, descontando el valor de las inversiones realizadas en obras. Fuera de este período se pierde el derecho a hacer uso de esta opción.

Art. 12.- El poder de contralor y de fiscalización sobre los puesteros, dados por esta ordenanza y todo acto administrativo complementario, serán unificados en el órgano competente que el Departamento Ejecutivo considere conveniente, salvo los pagos en dinero que por cualquier concepto deban ser realizados, los que se cumplirán en un Anexo Caja de la Dirección de Rentas Municipales, ubicada en el predio.

Art. 13.- A partir del 01/12/98, habiéndose extinguido el convenio aprobado por la ordenanza Nº 1.776/91 y hasta tanto sea constituido el consorcio de puesteros previsto en esta ordenanza, la Dirección de Producción, Abastecimiento y Saneamiento Ambiental (DI.P.A.S.A.), garantizará la continuidad del funcionamiento del mercado.

A estos efectos, asegurará el cobro de las expensas, contratará, con cargo al consorcio en formación, los servicios que sean necesarios del mercado y realizará toda otra función atinente al buen funcionamiento del mismo. Podrá designar una comisión asesora de puesteros, a fin de elaborar el estatuto del consorcio y establecer el plan de obras de remodelación y mejoramiento.

Art. 14.- Comuníquese al Departamento Ejecutivo, publíquese en el Boletín Municipal y archívese.

Sala de Sesiones, 27 de noviembre de 1998.