



Honorable Concejo Deliberante
Florencio Varela

1994-2024: 30° Aniversario de las Reformas de la Constitución Nacional y de la Constitución de la Provincia de Buenos Aires



VISTO:

La necesidad de contar en el Partido con una Norma Legal que regule el funcionamiento de los “MERCADOS FIJOS MUNICIPALES” en el Partido de Florencio Varela, y;

CONSIDERANDO:

Que, el mismo ha dado origen al Expediente H.C.D. N° 29.279/24;

Que, los “MERCADOS FIJOS MUNICIPALES” tendrán como objeto el desarrollo de un conjunto de actividades comerciales minoristas de productos alimenticios y otras actividades complementarias, a través de un número determinado de unidades individuales que, a los fines de su identificación y funcionamiento, se constituirán como “UNIDADES FUNCIONALES DE LOS MERCADOS FIJOS MUNICIPALES”;

Que, asimismo, los “MERCADOS FIJOS MUNICIPALES” tendrán como finalidad generar espacios públicos de calidad para la interacción con inclusión, generar incentivos de inversión para el sector comercial y gastronómico, promover la creación de nuevas fuentes de trabajo, entre otras;

Que, entre los principales problemas de las pequeñas y medianas empresas productoras de alimentos de consumo masivo, se encuentran las barreras de ingreso que tienen que sortear y las condiciones a la que se deben someter para comercializar sus productos en las grandes cadenas de supermercados;

Que, los mismos se inscriben en el marco de una política activa impulsada por el Departamento Ejecutivo Municipal, que posibilitan ampliar la diversidad de establecimientos que ofrecen mercaderías de consumo hogareño, bajo diversas modalidades de compra, a los habitantes del Partido;

Que, la venta directa del productor al consumidor viene a reducir la intermediación y promover los circuitos cortos de comercialización enfatizando con ello en la calidad de los productos y precios accesibles para la comunidad;

Que, la actividad desplegada por los mentados “MERCADOS FIJOS MUNICIPALES”, no se encuentran en la actualidad regulados por el ordenamiento legal de alcance local, lo que hace preciso el dictado de normativas que den comienzo al funcionamiento, clasificación, difusión, administración, régimen de recepción de propuestas para la radicación de actividades comerciales y uso de las unidades constructivas que se crean como consecuencia de la ejecución de los proyectos, todo ello, conjuntamente a las obligaciones que deberán cumplimentar las locatarias de las “UNIDADES FUNCIONALES DE LOS MERCADOS FIJOS MUNICIPALES”;

Que, mediante este mecanismo y el aporte complementario de los actos administrativos pertinentes, se establecen los marcos regulatorios suficientes y necesarios tendientes a posibilitar el desarrollo de las actividades en el ámbito de los denominados “MERCADOS FIJOS MUNICIPALES”, para el cumplimiento de sus finalidades;

...///



Honorable Concejo Deliberante
Florencio Varela

1994-2024: 30° Aniversario de las Reformas de la Constitución Nacional y de
la Constitución de la Provincia de Buenos Aires



POR ELLO:

El Honorable Concejo Deliberante de Florencio Varela, sanciona con fuerza de:

ORDENANZA

I.-Identificación y Denominación

ARTÍCULO 1º: La presente tiene por objeto el establecimiento de normativas que regulen ----- y administren el funcionamiento de las unidades constructivas que por la presente se denominarán “MERCADOS FIJOS MUNICIPALES”, y que tendrán como destino el desarrollo de un conjunto de actividades comerciales minoristas de productos alimenticios y otras actividades complementarias, a través de un número determinado de unidades individuales que, a los fines de su identificación y funcionamiento, se constituirán como “UNIDADES FUNCIONALES DE LOS MERCADOS FIJOS MUNICIPALES”.-----

II- Administración y funcionamiento

ARTÍCULO 2º: La Autoridad de Aplicación de la presente Ordenanza y demás normativas ----- que en un futuro se dicten para regular la actividad desplegada por los “MERCADOS FIJOS MUNICIPALES”, será conjuntamente la Secretaría de Industria y Desarrollo Productivo y una persona idónea dependiente de esta última que ostentará funciones como “ADMINISTRADOR”. El nombramiento y remoción del “ADMINISTRADOR” resulta ser una facultad exclusiva del Titular del Departamento Ejecutivo Municipal. Determínese que por cada “MERCADO FIJO MUNICIPAL”, se nombrara un (1) “ADMINISTRADOR”.-----

ARTÍCULO 3º: Serán objetivos generales de la Autoridad de Aplicación, la dirección, ----- administración y ejecución de las tareas conducentes para el desarrollo del sector afectado por el Artículo 1º, velando en toda instancia, el estricto cumplimiento de las condiciones que por la presente regulan el funcionamiento de los “MERCADOS FIJOS MUNICIPALES” en general, y del conjunto de las “UNIDADES FUNCIONALES DE LOS MERCADOS FIJOS MUNICIPALES” en particular.-----

ARTÍCULO 4º: Las oficinas destinadas a la Administración de los “MERCADOS FIJOS ----- MUNICIPALES”, tendrán lugar en el asiento de los predios de los “MERCADOS FIJOS MUNICIPALES”, donde se tendrá por presentada la documentación, reclamos, solicitudes y todo aquello inherente a los puestos locados, pudiendo las locatarias acudir allí ante cualquier inquietud. Hasta tanto el mercado se encuentre en funcionamiento, todo ello podrá dirigirse a la Secretaría de Industria y Desarrollo Productivo, sita en la calle N° 1236 N° 960 Parque Industrial y Tecnológico de Florencio Varela (PITec).-----

...///



Honorable Concejo Deliberante
Florencio Varela



1994-2024: 30° Aniversario de las Reformas de la Constitución Nacional y de la Constitución de la Provincia de Buenos Aires



ARTÍCULO 5°: Sin perjuicio de los que por vía reglamentaria establezca el Departamento

----- Ejecutivo, serán objetivos particulares de la Autoridad de Aplicación:

- a) Ejercer la administración y la custodia del patrimonio, y celebrar los actos que por vía reglamentaria se le deleguen, conforme a la legislación vigente, y dentro de su objeto y funciones, efectuando todas las acciones necesarias tendientes a lograr eficiencia, operatividad y competitividad;
- b) Administrar y desarrollar en forma efectiva las tareas de control de los servicios, infraestructura y/o mantenimiento de obras que se ejecuten, articulando la participación de áreas o sectores de la administración municipal que por incumbencia en la materia le corresponda;
- c) Facilitar la presentación de Proyectos que efectúen los particulares y/o sociedades y/o cooperativas interesadas en hacer uso de las "UNIDADES FUNCIONALES DE LOS MERCADOS FIJOS MUNICIPALES" y elevarlos a consideración de la Comisión de Evaluación de conformidad al Artículo 17°, siguientes y concordantes de la presente Ordenanza;
- d) Ejercer los derechos de concedente, locador o de cualquier otro carácter de las explotaciones mencionadas de acuerdo a lo normado en la Ley Orgánica de las Municipalidades;
- e) Coordinar con las áreas competentes la fiscalización y control municipal del cumplimiento de las normativas vigentes en materia de su incumbencia y denunciar todos los actos y conductas que configuren infracción a la Legislación Nacional, Provincial o Municipal aplicable;
- f) Proponer el dictado de las disposiciones y/o reglamentaciones necesarias para el funcionamiento de los "MERCADOS FIJOS MUNICIPALES" y particularmente las normas de uso, edificación, instalaciones y demás necesarias para el cumplimiento de los fines de la presente Ordenanza;
- g) Preservar los bienes y elementos que integran el patrimonio objeto de sus misiones y funciones;
- h) Propiciar la adquisición y contratación de los bienes y servicios necesarios para la efectiva prestación de los servicios a su cargo de acuerdo con la legislación vigente;
- i) Llevar actualizado un registro de adjudicatarios de las "UNIDADES FUNCIONALES DE LOS MERCADOS FIJOS MUNICIPALES" locadas;
- j) Desarrollar toda actividad relacionada con su objeto y funciones, que no se encuentre expresamente prohibida en la legislación vigente.-----

ARTÍCULO 6°: **AUTORÍZASE**, al Departamento Ejecutivo por vía reglamentaria a ----- dictar los Reglamentos de Funcionamiento y Administración de los "MERCADOS FIJOS MUNICIPALES", así como de sus "UNIDADES FUNCIONALES DE LOS MERCADOS FIJOS MUNICIPALES", y sus espacios complementarios que deberán ser cumplimentados por las locatarias de las citadas unidades.-----

...///



Honorable Concejo Deliberante
Florencio Varela



1994-2024: 30° Aniversario de las Reformas de la Constitución Nacional y de la Constitución de la Provincia de Buenos Aires



III.- De la Autorización Previa y Habilitación

ARTÍCULO 7º: La gestión y/o tramite de autorización previa y de habilitación de los ----- “MERCADOS FIJOS MUNICIPALES”, deberán registrarse en el ámbito del Partido de Florencio Varela por las disposiciones de la presente Ordenanza, y los que por vía reglamentaria establezca el Departamento Ejecutivo, sin perjuicio de la aplicación de las Normas Provinciales y Nacionales que rigen en la materia.-----

ARTÍCULO 8º: Todo establecimiento comercial comprendido en el Artículo 1º de la ----- presente Ordenanza no podrá iniciar ni desarrollar su actividad sin contar previamente con la respectiva habilitación otorgada por el Departamento Ejecutivo. El certificado de habilitación deberá ser exhibido en lugar visible del “MERCADO FIJO MUNICIPAL”, siendo esto un requisito sine qua non para el ejercicio de las actividades dentro del Partido.-----

ARTÍCULO 9º: Todo establecimiento comercial comprendido en el Artículo 1º de la ----- presente Ordenanza sujeto a la gestión y/o trámite de autorización previa y de habilitación, se ajustarán en lo pertinente a las normas de los códigos de zonificación, de edificación, de electromecánica, de prevención de incendios, de barreras urbanas y demás normativas Provinciales y Nacionales que rigen en la materia, sin perjuicio de los que por vía reglamentaria establezca el Departamento Ejecutivo.-----

IV.- Carácter de los Bienes y Servicios

ARTÍCULO 10º: AUTORIZÁSE, al Departamento Ejecutivo vía reglamentación a la ----- realización de modificaciones en los planos de distribución de las “UNIDADES FUNCIONALES DE LOS MERCADOS FIJOS MUNICIPALES” que crea necesarias y oportunas a los fines de ajustarlas a su desarrollo definitivo y necesidades funcionales de las locatarias.-----

ARTÍCULO 11º: “LOS MERCADOS FIJOS MUNICIPALES” podrán constituirse sobre ----- bienes del dominio privado municipal o sobre inmuebles de dominio privado particular.-----

V.- Régimen de Otorgamiento y Uso de las Unidades Funcionales

ARTÍCULO 12º: El Departamento Ejecutivo otorgará en locación las “UNIDADES ----- FUNCIONALES DE LOS MERCADOS FIJOS MUNICIPALES”, con la edificación, servicios y equipamiento existente en cada una de ellas, a los particulares, sociedades o cooperativas que resultaren locatarias de las mismas, en las condiciones que se establecen en la presente Ordenanza, con el objeto fundamental de favorecer la radicación de las actividades comerciales detalladas en el Artículo 1º de la presente.-----

ARTÍCULO 13º: En todos los casos las locaciones que se celebren sobre las “UNIDADES ----- FUNCIONALES DE LOS MERCADOS FIJOS MUNICIPALES”, para la instalación de emprendimientos, la operatoria deberá ser individualizada y autorizada en forma expresa por el Departamento Ejecutivo, de acuerdo a las pautas que para los casos establezca la presente Ordenanza, lo que se disponga por vía reglamentaria, la Ley Orgánica de las Municipalidades, y/o la legislación específica en la materia.-----

...///



Honorable Concejo Deliberante
Florencio Varela



2024: 30° Aniversario de las Reformas de la Constitución Nacional y de la Constitución de la Provincia de Buenos Aires



ARTÍCULO 14°: El Departamento Ejecutivo a través de la Autoridad de Aplicación deberá dar a publicidad la convocatoria a la presentación de oferentes para la adjudicación de las “UNIDADES FUNCIONALES DE LOS MERCADOS FIJOS MUNICIPALES” más los instrumentos legales que regulen su forma de adjudicación y funcionamiento, así como los requisitos que deberán ser presentados por los particulares, sociedades o cooperativas para la consideración de la propuesta, la que se realizará por espacio de dos (2) días en un diario de circulación local . Adicionalmente se replicará la publicidad aludida en el sitio oficial de la Municipalidad de Florencio Varela (www.varela.gov.ar).

ARTÍCULO 15°: Los interesados en radicarse en las “UNIDADES FUNCIONALES DE LOS MERCADOS FIJOS MUNICIPALES” deberán presentar ante la Autoridad de Aplicación una solicitud de radicación con identificación clara y expresa del proyecto a desarrollar, la actividad y rubro comercial a emprender. La solicitud deberá ajustarse a los requisitos y presentación de documentación que el Departamento Ejecutivo Municipal por vía reglamentaria establezca.

ARTÍCULO 16°: No podrán concurrir como oferentes quienes se encuentren en alguna de las siguientes situaciones:

- a) Los inhabilitados por condena judicial;
- b) El personal y funcionarios de la Municipalidad de Florencio Varela, incluso hasta dos (2) años después de haber cesado en sus funciones;
- c) Los quebrados o concursados, mientras no obtengan su rehabilitación y los que tuvieren concurso de acreedores aún con convenio homologado pendiente de ejecución, mientras no obtenga su rehabilitación;
- d) Los condenados en juicio y con sentencia firme por el cobro de tasas, impuestos o contribuciones municipales y que no hayan dado cumplimiento a las sanciones;
- e) Las personas humanas, sociedades a las que el Departamento Ejecutivo hubiera dispuesto la revocación de sus respectivas habilitaciones o de permisos de funcionamiento de sus respectivas actividades, en los cinco (5) años precedentes al llamado a oferentes;
- f) Las personas humanas, sociedades que hubieren sido sancionadas con caducidad de concesiones o permisos por incumplimiento contractuales en el ámbito Nacional, Provincial o Municipal, en los cinco (5) años precedentes al llamado a oferentes;
- g) Las personas humanas, sociedades a las que el Departamento Ejecutivo Municipal hubiere revocado el permiso o habilitación comercial por incumplimiento a la normativa legal imperante en la materia ya sea ésta del ámbito Nacional, Provincial o Municipal, en los tres (3) años precedentes al llamado a oferentes;
- h) Las sociedades cuyos integrantes estén comprendidos en las causales mencionadas anteriormente, salvo en caso de sociedades anónimas, en que se hará extensivo sólo a los miembros del directorio; cuando se constatare

...///



Honorable Concejo Deliberante
Florencio Varela



"1994-2024: 30° Aniversario de las Reformas de la Constitución Nacional y de la Constitución de la Provincia de Buenos Aires"



que el oferente estuviere alcanzado por alguna/s de la/s prohibiciones establecidas en este Artículo, se aplicarán las siguientes sanciones: a) El rechazo de su presentación; b) La resolución del Contrato, con pérdida de la garantía, cuando el impedimento se advierta después de firmado el Contrato de Locación.-----

ARTÍCULO 17°: CRÉASE, la Comisión de Evaluación de las solicitudes que formulen los ----- particulares, sociedades o cooperativas para la adjudicación de las "UNIDADES FUNCIONALES DE LOS MERCADOS FIJOS MUNICIPALES", quien actuará en el marco de lo dispuesto en la presente Ordenanza y lo que por vía reglamentaria se establezca. Sin perjuicio de lo señalado precedentemente, la mentada comisión tendrá como finalidad la evaluación de las presentaciones y la recomendación de la adjudicación de la unidad funcional, debiendo priorizar en el análisis de cada una de ellas las de aquellos oferentes que acrediten tener mayor antigüedad de residencia en el Partido de Florencio Varela, debiendo en todos los casos, tener presente a los fines de su recomendación, además de lo anteriormente enunciado, la diversidad de la oferta de rubros que se compone la actividad comercial minorista de productos alimenticios, tendientes a lograr la amplitud y variedad de actividades, como asimismo, experiencia en la explotación de rubros similares, antecedentes, inversiones, referencias bancarias y comerciales, entre otras. A los fines de su integración estará conformada por el "ADMINISTRADOR" y por los/as Señores/as Secretarios/as de Industria y Desarrollo Productivo, de Gobierno, de Hacienda y de Salud y el/la Señor/a Presidente/a del Honorable Concejo Deliberante quienes podrán delegar su participación, a los fines prácticos, a funcionarios responsables del área.-----

ARTÍCULO 18°: Cuando se diere el supuesto mencionado en el Artículo anterior, que a ----- criterio de la Comisión de Evaluación, dos propuestas de las presentadas por los oferentes para un mismo rubro de actividad de las definidas en el Artículo 1° de la presente Ordenanza, obtuvieran igual consideración respecto de su adjudicación, la Comisión de Evaluación optará por aquel que acredite tener mayor antigüedad de residencia en el Partido de Florencio Varela.-----

ARTÍCULO 19°: Una vez cumplimentados los requisitos reglamentarios por parte de los ----- interesados, la Comisión de Evaluación confeccionará Informe Técnico el cual será elevado al Intendente Municipal, quien tendrá la facultad de aprobación o rechazo del proyecto, pudiendo solicitar el asesoramiento que considere conveniente a las áreas internas de la Municipalidad, así como a los organismos que crea pertinentes.-----

ARTÍCULO 20°: Los Contratos de Locación serán formalizados por el Departamento ----- Ejecutivo Municipal en las condiciones establecidas en la Legislación correspondiente. Se tomarán como modelo el que como Anexo I -Modelo de Contrato de Locación de Unidad Funcional- se adjunta y se considera parte integrante de la presente.----

...///



Honorable Concejo Deliberante
Florencio Varela



1994-2024: 30° Aniversario de las Reformas de la Constitución Nacional y de la Constitución de la Provincia de Buenos Aires



ARTÍCULO 21º: El Departamento Ejecutivo incorporará, en la reglamentación que sobre ----- la presente realice, los valores mensuales del metro cuadrado (m²) de la unidad construida para su locación a los particulares, sociedades o cooperativas interesadas en su radicación en tales “UNIDADES FUNCIONALES DE LOS MERCADOS FIJOS MUNICIPALES”. Dichos valores no necesariamente deberán ser iguales para todas las unidades funcionales que conforman los “MERCADOS FIJOS MUNICIPALES”, sino que podrán variar en virtud a sus características, ubicación y/o infraestructura de la misma. El valor de la locación para cada una de las “UNIDADES FUNCIONALES DE LOS MERCADOS FIJOS MUNICIPALES” surgirá de multiplicar el valor del metro cuadrado correspondiente a la unidad funcional de que se trate, por los metros cuadrados de que dispone la unidad a adjudicar. Facúltese al Departamento Ejecutivo para que, a propuesta de la Autoridad de Aplicación, actualice mediante acto administrativo el valor de arrendamiento a los fines de la aplicación de la Clausula Decimosexta del Modelo de Contrato de Locación que como Anexo I es parte integrante del presente. Cuando se tratare de unidades funcionales cuyas construcciones originales fueran mejoradas y se tratare de usuarios distintos a los que realizarán las mismas, se faculta al Departamento Ejecutivo, en caso de considerarlo pertinente, a establecer valores diferenciales a los fijados en el presente, de manera de incorporar tales mejoras a los valores de locación mensual.-----

ARTÍCULO 22º: Los Contratos que suscribiera el Departamento Ejecutivo bajo la ----- modalidad de locación de inmuebles tendrán una duración de dos (2) años, siendo posible su renovación por acuerdo de las partes.-----

ARTÍCULO 23º: Las “UNIDADES FUNCIONALES DE LOS MERCADOS FIJOS ----- MUNICIPALES” serán entregadas a las locatarias con una descripción de los servicios mínimos con que cuenta dicha unidad funcional, cualquier modificación que se deba realizar sobre las mismas, correrá por cuenta de la locataria, previa autorización que deberá tramitar por escrito ante la Autoridad de Aplicación y este en caso de considerarlo necesario dar intervención al área competente a los fines de expedirse sobre la misma.-----

ARTÍCULO 24º: La totalidad de las mejoras introducidas en las “UNIDADES ----- FUNCIONALES DE LOS MERCADOS FIJOS MUNICIPALES”, sean estas sobre superficies construidas y/o instalaciones que se locan como consecuencia de los Contratos que se celebren, quedarán en poder de la Municipalidad de Florencio Varela a su conclusión. Las locatarias, a la finalización de sus respectivos Contratos, podrán postularse como oferentes nuevamente, en tanto y cuanto, a juicio del Departamento Ejecutivo, no se hallare comprendido en los incumplimientos establecidos en la presente Ordenanza y los actos administrativos que de tal normativa se desprendan. Con un plazo no menor a 3 (tres) meses de la fecha en que operará el vencimiento del Contrato de Locación de las “UNIDADES FUNCIONALES DE LOS MERCADOS FIJOS MUNICIPALES” las locatarias deberán manifestar por medio fehaciente ante el “ADMINISTRADOR” del “MERCADO FIJO MUNICIPAL”, de conformidad a lo que por vía reglamentaria se establezca, su voluntad de renovación de la locación. El “ADMINISTRADOR” tiene un plazo de 72 (setenta y dos) horas para responder a la solicitud, en caso negativo se deberá proceder de conformidad al Título V de la presente Ordenanza sin perjuicio de lo que se fije vía reglamentación de la presente.-----

...///



Honorable Concejo Deliberante
Florencio Varela



1994-2024: 30° Aniversario de las Reformas de la Constitución Nacional y de
la Constitución de la Provincia de Buenos Aires



ARTÍCULO 25°: Las “UNIDADES FUNCIONALES DE LOS MERCADOS FIJOS
----- MUNICIPALES” solo podrán ser utilizada para el destino previsto en la
presente Ordenanza y autorizado por la Comisión de Evaluación. Todo cambio, modificación
parcial, y/o ampliación del rubro a partir de su radicación deberá ser autorizado por la
Autoridad de Aplicación.-----

VI.- Fondos y Cargas

ARTÍCULO 26°: El Departamento Ejecutivo a través de la Contaduría General Municipal
----- conformará la apertura de Programas bajo la esfera de la Secretaría de
Industria y Desarrollo Productivo con la denominación de “MERCADOS FIJOS
MUNICIPALES”, la que se conformará con los fondos provenientes de las locaciones de
dichas unidades funcionales, cargas comunes a los usuarios, servicios que se presten, los
asignados por el presupuesto de cada ejercicio, así como otros aportes que se resolviera
realizar para el mismo, en donde se contabilizarán la totalidad de los ingresos y egresos.-----

VII.- Obligaciones de las Locatarias de “Unidades Funcionales de los Mercados Fijos Municipales”

ARTÍCULO 27°: Sin perjuicio de las que se fijen vía reglamentación de la presente
----- Ordenanza las locatarias de las “UNIDADES FUNCIONALES DE LOS
MERCADOS FIJOS MUNICIPALES” están obligados a contribuir al pago de las cargas que
devenguen del uso, mantenimiento y administración de los servicios y espacios que se
encuentran destinados al uso y goce particular de cada unidad funcional y del espacio público
común, así como en la ejecución de obras comunes y otros gastos de tal carácter que decidan
realizar entre la Autoridad de Aplicación de la presente y las locatarias de las unidades
funcionales locadas. Cada locataria contribuirá al pago de las expensas comunes
proporcionalmente a la superficie que posea u ocupe.-----

ARTÍCULO 28°: Se considerarán cargas comunes los gastos de funcionamiento, reparación,
----- conservación y servicios, referidos exclusivamente a sectores, edificios e
instalaciones destinadas al uso y goce común de la totalidad de los que en calidad de
locatarias resulten adjudicatarios de las “UNIDADES FUNCIONALES DE LOS
MERCADOS FIJOS MUNICIPALES”. Se refiere entre otras erogaciones a gastos de
servicios comunes que no pudieren ser cuantificables a cada unidad funcional, de barrido y
limpieza adicionales, cuidado y mantenimiento de parques y jardines, vigilancia, más
aquellos que surjan como necesidades funcionales para un mejor desarrollo del sector.-----

ARTÍCULO 29°: Las actividades comerciales que se desarrollen en las “UNIDADES
----- FUNCIONALES DE LOS MERCADOS FIJOS MUNICIPALES”
quedan obligados a cumplir con las siguientes condiciones:

- a) Suministrar a la Autoridad de Aplicación los informes que se le requieran
sobre la actividad desarrollada;
- b) Facilitar las verificaciones a solicitud de la Autoridad Municipal;

...///



Honorable Concejo Deliberante
Florencio Varela



1994-2024: 30° Aniversario de las Reformas de la Constitución Nacional y de la Constitución de la Provincia de Buenos Aires



- c) Cumplimentar las Normas Municipales, Provinciales y Nacionales en materia de habilitación y seguridad e higiene;
- d) Tributar de conformidad con las prescripciones emanadas de la Ordenanza Fiscal e Impositiva vigente y la presente Ordenanza;
- e) Presentación de Declaraciones Juradas, en la forma y los plazos que el Departamento Ejecutivo determine;
- f) Cumplir en tiempo y forma con las obligaciones impositivas y/o tributarias de carácter Municipal, Provincial y Nacional;
- g) Los gastos de consumo de gas, suministro de agua, energía eléctrica, servicio telefónico y de internet, serán a cargo exclusivo de los titulares que en calidad de locatarias desarrollen su actividad en el mismo y se hallen abonados a las empresas responsables del suministro del servicio;
- h) Garantizar el cumplimiento del cupo de un 50% (cincuenta) por ciento de puestos laborales existentes para vecinos con residencia efectiva en el Partido de Florencio Varela;
- i) Someter su funcionamiento al cumplimiento de la presente Ordenanza, así como del Reglamento de Funcionamiento y Administración y/o cualquier otra normativa de alcance que la Municipalidad de Florencio Varela dicte para su aplicación en el sector objeto de la presente.-----

VIII.- Incumplimientos

ARTÍCULO 30°: El incumplimiento a cualquiera de los requisitos y/o condiciones ----- establecidas en la presente Ordenanza y los que por vía reglamentaria el Departamento Ejecutivo dará lugar a la caducidad de los Contratos suscriptos para el desarrollo de la actividad acordada en las "UNIDADES FUNCIONALES DE LOS MERCADOS FIJOS MUNICIPALES".-----

ARTÍCULO 31°: Serán aplicables a los emprendimientos comerciales que se instalen en las ----- distintas "UNIDADES FUNCIONALES DE LOS MERCADOS FIJOS MUNICIPALES" las normativas de carácter general vigentes que sean estas de origen Nacional, Provincial o Municipal y constituyan una obligación de cumplimiento por parte de los titulares en las materias que regulen la actividad a desarrollar por los mismos y que sean objeto de contralor y exigencia de los municipios. Su trasgresión y/o falta de cumplimiento podrá dar lugar a la caducidad de los Contratos, así como a las faltas que según su temática se encuentren tipificadas por las normativas de carácter general y/o particular aplicables a cada caso.-----

ARTÍCULO 32°: **COMUNÍQUESE**, al Departamento Ejecutivo, **REGÍSTRESE**, y ----- **CUMPLIMENTADO** que sea, **ARCHÍVESE**.

ORDENANZA N° 10.685/24.-

H.C.D.
L.M.L

Yanina Melisa Cameiro
Secretaria
Honorable Concejo Deliberante
de Florencio Varela



PROMULGADA POR EL
DECRETO N° 1993/24

REARTE GUSTAVO JAVIER
Presidente
Honorable Concejo Deliberante
Florencio Varela

SANCIONADA EN LA 11° SESIÓN ORDINARIA DE FECHA 05/09/2024.-
EXPEDIENTE H.C.D. N° 29.279/24.-



Honorable Concejo Deliberante
 Florencio Varela



1994-2024: 30° Aniversario de las Reformas de la Constitución Nacional y de la Constitución de la Provincia de Buenos Aires



ANEXO I

Modelo de Contrato de Locación de Unidad Funcional de los Mercados Fijos Municipales

Entre LA MUNICIPALIDAD DE FLORENCIO VARELA, representada en este acto por el INTENDENTE MUNICIPAL, D.N.I. N°.....con domicilio real y legal en calle 25 de mayo de 1810 N° 2725, Localidad San Juan Bautista; Partido de Florencio Varela, quien actúa de conformidad con las facultades conferidas por la Ordenanza N°..... en adelante EL LOCADOR, y el/la Señor/a....., D.N.I. N°, con domicilio legal en la calle....., de la Localidady Partido de en su calidad de de la firma, C.U.I.T. N° (.....) (*en caso de firma unipersonal se suprimirá el texto desde "en su calidad"*) en adelante LA LOCATARIA, convienen en celebrar el presente Contrato de Locación, tendiente a la instalación de un puesto que expenda....., en el "MERCADO FIJO MUNICIPAL", el cual se sujetará a las cláusulas siguientes:

PRIMERA: EL LOCADOR da en locación y LA LOCATARIA recibe en alquiler, la parte indivisa de un lote de terreno edificado, de su propiedad, que responde a la nomenclatura catastral. CIRC.....-SECC-MZA.....-PC.....-PARTIDA....., delimitado por las calles....., cuya ejecución y desarrollo se ha dispuesto para el funcionamiento del "MERCADO FIJO MUNICIPAL", denominado "....." y que de acuerdo al plano de uso interno se designa como Unidad Funcional N°....., constanding de una superficie total de m².....(metros cuadrados), de los cuales la totalidad de los mismos se encuentran construidos. LA LOCATARIA declara conocer el estado del inmueble locado, por haber visitado el mismo, comprometiéndose a su devolución en la misma forma y condiciones en que lo recibe.....

SEGUNDA: El plazo de la presente locación se establece en dos (2) años a partir de la firma del presente, pudiendo ser renovado por acuerdo de partes.....

TERCERA: El precio de la locación, que surge de los valores por metro cuadrado establecidos por el Departamento Ejecutivo según lo dispuesto por el Artículo 22° de la Ordenanza N°..... y Artículo..... del Decreto reglamentario se pacta en la suma de Pesos (\$.....). LA LOCATARIA, se obliga a abonar el canon convenido por mes entero y adelantado, entre el 1 y el 10 de cada mes, en la calle 25 de Mayo de 1810 N° 2725, Localidad de San Juan Bautista, Partido de Florencio Varela, ante la Dirección General de Tesorería, o donde posteriormente lo indique EL LOCADOR.....

CUARTA: La mora en el pago de los alquileres, se producirá en forma automática por el mero transcurso del tiempo y sin necesidad de interpelación ni gestión previa de ninguna naturaleza. Producida la mora los alquileres siempre deberán abonarse con un interés compensatorio del uno por ciento (1%) mensual acumulativo y un interés punitivo del tres por ciento (3%) mensual acumulativo.....

QUINTA: En cualquiera de los casos de incumplimiento de LA LOCATARIA, sin perjuicio de las penalidades que se establecen en las demás clausulas, EL LOCADOR podrá pedir el cumplimiento de este Contrato o resolverlo por culpa de LA LOCATARIA y solicitar el inmediato desalojo. En ambos casos y para el evento de que LA LOCATARIA dejare



Honorable Concejo Deliberante
Florencio Varela



1994-2024: 30° Aniversario de las Reformas de la Constitución Nacional y de la Constitución de la Provincia de Buenos Aires



abandonada la locación o depositare judicialmente las llaves, deberá abonar a EL LOCADOR una multa igual al alquiler pactado desde la iniciación del juicio hasta el día en que EL LOCADOR tome la libre y efectiva posesión de la propiedad y/o la indemnización por daños y perjuicios sufridos.-----

SEXTA: LA LOCATARIA deberá afectar la unidad funcional que por este acto arrienda, únicamente a los fines establecidos en la Ordenanza N°....., sus modificaciones y/o concordantes o la que en el futuro la reemplace, aceptando las condiciones y demás circunstancias allí establecidas. Asimismo, su calidad de locataria importa la aceptación y cumplimiento de los instrumentos administrativos que la Municipalidad de Florencio Varela celebre, en su calidad de titular del Proyecto, para su aplicación en el ámbito del "MERCADO FIJO MUNICIPAL" y/o con destino a la "UNIDAD FUNCIONAL DEL MERCAD FIJO MUNICIPAL". El presente Contrato de locación le prohíbe a LA LOCATARIA subarrendarlo total o parcialmente, así como dar el inmueble en préstamo, aunque sea gratuito, o permitir su ocupación por terceros en ningún carácter, considerándose su trasgresión como especial causal de desalojo, asimismo, podrá rescindirse el Contrato de común acuerdo entre las partes, y siempre que con ello no se genere un perjuicio económico para ninguna de las partes. No se permitirá la transferencia del presente Contrato sin el consentimiento y autorización de EL LOCADOR dando lugar a la pérdida de la garantía, sin perjuicio de las demás acciones legales a que hubiera dado lugar.-----

SEPTIMA: Esta terminantemente prohibido realizar modificaciones, así como introducir mejoras en el inmueble asiento del "MERCADO FIJO MUNICIPAL" y/o a la "UNIDAD FUNCIONAL DEL MERCADO FIJO MUNICIPAL", las que deberán ser aprobadas previamente por escrito por EL LOCADOR y quedarán a exclusivo beneficio de EL LOCADOR una vez finalizado el plazo de la locación, sin derecho a retribución alguna por parte de LA LOCATARIA.-----

OCTAVA: Este Contrato de locación se rige exclusivamente por las disposiciones de la legislación vigente y la Ordenanza N°....., sus modificatorias y/o concordantes o la que en el futuro la reemplace, así como por los actos dispositivos del Departamento Ejecutivo, LA LOCATARIA deberá devolver el inmueble arrendado a su vencimiento, sin excusas, demoras, ni invocación de ninguna naturaleza. No obstante, si por cualquier motivo el inmueble no fuera devuelto a su vencimiento, sin perjuicio del ejercicio de las acciones pertinentes por parte de EL LOCADOR para obtener el desalojo, LA LOCATARIA deberá abonar en concepto de indemnización, por ocupación ilegítima, una suma diaria igual al diez por ciento (10%) del monto del alquiler pactado en la cláusula tercera, hasta que EL LOCADOR obtenga efectivamente la restitución del bien de entera conformidad. Se pacta que dicha indemnización podrá ser reclamada por la misma vía que para el cobro de alquileres. En caso de que EL LOCADOR estimara que los daños y perjuicios que le ocasionare la falta de entrega en término, fueran superiores a la indemnización pactada, EL LOCADOR podrá reclamar estos. Queda perfectamente aclarado que la permanencia de LA LOCATARIA en el inmueble locado, después de vencido el Contrato en ningún caso, incluso cuando fuera por voluntad de EL LOCADOR, no conformará tácita reconducción, por lo tanto, se podrá exigir la restitución del bien en cualquier momento.-----

NOVENA: La violación por parte de LA LOCATARIA de cualquiera de las obligaciones que asume en el presente, dará derecho a EL LOCADOR para optar entre exigir su cabal cumplimiento o dar por resuelto el presente Contrato y exigir el inmediato desalojo del inmueble con el pago de los daños y perjuicios pertinentes. Se establece este derecho para



Honorable Concejo Deliberante
Florencio Varela



1994-2024: 30° Aniversario de las Reformas de la Constitución Nacional y de la Constitución de la Provincia de Buenos Aires



EL LOCADOR en forma especial en el caso de la falta de pago de dos (2) mensualidades de alquiler por adelantado en el plazo y forma establecidos.-----

DECIMA: En garantía del fiel y debido cumplimiento de las obligaciones contenidas en el presente Contrato, LA LOCATARIA constituye un SEGURO DE CAUCION de garantía de alquileres con intervención de (**NOMBRE EMPRESA ASEGURADORA**).- Póliza N°..... denominada aquí como la ASEGURADORA, con domicilio constituido a los efectos del presente en Calle de la Localidad, Partido de, Provincia de Buenos Aires, mediante el cual LA ASEGURADORA, acaecido el incumplimiento por LA LOCATARIA, garantiza a EL LOCADOR la debida percepción por este del canon locativo previsto en el Contrato y/o el que resultase de conformidad a las modificaciones que pudieren llegar a efectuarse, con más las cargas comunes y los gastos ocasionados por impuestos y/o servicios. El seguro de garantía referido es condición de esta locación razón por la cual la tenencia del bien le será entregada a LA LOCATARIA una vez que se presente la correspondiente póliza. Deberá figurar expresamente en la póliza que los actos, declaraciones, acciones u omisiones del Tomador no afectan los derechos del asegurado frente al Asegurador y especialmente que la garantía subsiste aún cuando el Tomador se encuentre en mora en el pago de la prima. Asimismo, la póliza deberá obligar al asegurador a mantener su garantía hasta la extinción total de las obligaciones del Tomador.-----

DECIMOPRIMERA: Son a cargo de LA LOCATARIA los siguientes cargos correspondientes al inmueble objeto del presente: LUZ, SERVICIO TELEFÓNICO, A.Y.S.A., como así también, todos aquellos tributos que graven la actividad a desarrollar por esta. Se deja especialmente aclarado que todo impuesto, tasa, contribución o servicio que deba abonarse con motivo de la locación, deberá ser saldado por LA LOCATARIA, ya sea existente a la fecha del presente o nuevo en el futuro, de manera que el alquiler que percibe EL LOCADOR lo recibirá libre de descuento por gasto o pago alguno, debiendo en cada oportunidad de pagar el alquiler mensual, LA LOCATARIA, entregar los correspondientes recibos pagos de los rubros antes mencionados, o de los que pudieran corresponder, o que se creen en el futuro.-----

DECIMOSEGUNDA: LA LOCATARIA se responsabiliza en forma exclusiva y excluyente, por la totalidad de los daños ocasionados por motivo del ejercicio de las actividades desempeñadas en el Mercado Fijo Municipal, por responsabilidad civil y/o laboral emergente de las mismas como consecuencia de hechos u omisiones imputables a sí mismos, a sus dependientes o personal a cargo que de algún modo presten servicios con o sin relación de dependencia dentro o fuera de la unidad funcional objeto del presente. Se deja expresamente establecido que exime de todo tipo de responsabilidad civil y/o laboral a la Municipalidad de Florencio Varela como consecuencia del presente contrato y de las actividades que se deriven del mismo.-----

DECIMOTERCERA: LA LOCATARIA está obligada a permitir la verificación por parte de los organismos de inspección del Estado Nacional, Provincial y Municipal, de todos los trabajos que se realicen y acatar todas las ordenes que estos impartan.-----

DECIMOCUARTA: El presente Contrato de Locación, es sin perjuicio de los tramites y procedimientos administrativos que para su instalación y funcionamiento LA LOCATARIA deba realizar por ante las Autoridades Nacionales, Provinciales y Municipales.-----

DECIMOQUINTA: Las partes declaran y se obligan, en forma definitiva, irrevocable y como condición indispensable de esta locación, que todos los actos jurídicos únicamente se perfeccionan por escrito y ninguno en forma oral o verbal, vedando en especial, cualquier



Honorable Concejo Deliberante
Florencio Varela



1994-2024: 30° Aniversario de las Reformas de la Constitución Nacional y de la Constitución de la Provincia de Buenos Aires

prorroga y/o nuevos Contratos sobre esta unidad funcional locada, fuera de los escritos firmados por las partes obligadas.-----

DECIMOSEXTA: Las partes son conscientes y declaran que es su voluntad mantener durante la vigencia del Contrato, el equilibrio de las contraprestaciones (Art. 1091° CCyCN). El presente Contrato se firma dentro del marco del proceso inflacionario, razón por la cual las partes acuerdan que, al precio de la locación, se le practicará un ajuste equitativo semestralmente.-----

DECIMOSEPTIMA: Al finalizar el Contrato la entrega de las llaves o de la propiedad solo se justificará por escrito emanado del EL LOCADOR o su representante, no admitiéndose otro medio de prueba. Si LA LOCATARIA consigna las llaves, adeudará a EL LOCADOR el alquiler fijado en ese momento con más las actualizaciones previstas hasta el día en que EL LOCADOR acepte la consignación o se le de posesión del inmueble sin que esto menoscabe el derecho de EL LOCADOR de exigir el pago de las penalidades pactadas por esta circunstancia. Ambas partes pactan que el impuesto de sellos será abonado íntegramente por LA LOCATARIA.-----

DECIMOCTAVA: A todos los efectos legales del presente Contrato, las partes constituyen sus domicilios legales en los arriba indicados, donde se tendrán por validas y eficaces todas las notificaciones y se someten a la jurisdicción y competencia de la Justicia Ordinaria del Departamento Judicial de Quilmes, con expresa renuncia a cualquier otro fuero y/o jurisdicción que pudiera corresponderles.-----

En prueba de conformidad, se firman cuatro ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto, en la Localidad San Juan Bautista, Partido de Florencio Varela, a los días..... del mes dedos mil..... Se deja constancia que cada parte hace retiro de su ejemplar.-----

ORDENANZA N° 10.685/24.-

H.C.D.
L.M.L

Yarina Melisa Sametrio
Secretaria
Honorable Concejo Deliberante
de Florencio Varela



PROMULGADA POR EL
DECRETO N° 1993/24

GUSTAVO JAVIER
Presidente
Honorable Concejo Deliberante
Florencio Varela

SANCIONADA EN LA 11° SESIÓN ORDINARIA DE FECHA 05/09/2024.-
EXPEDIENTE H.C.D. N° 29.279/24.-