

MERCADO NORTE

REGLAMENTO DE FUNCIONAMIENTO INTERNO

1. DEFINICIONES

A los efectos de la interpretación y aplicación de los contratos de concesión, del presente Reglamento Interno, y de todo otro documento contractual que se derive del funcionamiento y administración del Mercado Norte, se establecen las siguientes definiciones:

- a- Propietaria: Municipalidad de la Ciudad de Santa Fe de la Vera Cruz.
- b- Concesionario: la persona física o jurídica a la que se le adjudica en concesión uno o varios locales de uso comercial.
- c- Local de uso comercial (LUC): el espacio físico tal como está individualizado en los planos que integran la Ordenanza n° 11.620.
- d- Mercado Norte: Mercado Municipal ubicado en las calles Urquiza y Santiago del Estero de la ciudad de Santa Fe que recuperará la Municipalidad en una o más etapas, de acuerdo con su planificación técnica, oportunidad, mérito y conveniencia. Comprende un conjunto de instalaciones para una pluralidad de establecimientos comerciales y empresarios minoristas que ofrecen al consumidor una amplia oferta de productos alimentarios de consumo diario, complementados con otros no alimentarios y/o servicios, combinadas técnicamente en forma armónica e integrada.
- e- Destino del negocio: la actividad comercial que se obliga a explotar el concesionario en el LUC adjudicado.
- f- Denominación del establecimiento: la denominación elegida por el concesionario y aprobada por la Municipalidad, que dará al LUC adjudicado.
- g- Fondo de Promoción: el Fondo de Promoción del “Mercado Norte”.
- h- Administradora: la Municipalidad o la persona física o jurídica a quien la Municipalidad otorgue mandato para administrar el Mercado Norte.
- i- Áreas uso común: todas las áreas, dependencias e instalaciones de empleo común por los concesionarios, sus dependientes, agentes, clientes y público en general. Comprende:
 - 1- Áreas de circulación para el público: los corredores comerciales, los baños y los accesos.
 - 2- Áreas de servicio: las destinadas a la provisión de mercaderías y/o servicios a los LUC, como así también, los locales reservados por la Municipalidad para la carga y descarga de mercaderías, almacenamiento de basura, control y administración y las áreas internas destinadas a equipos, medidores y demás prestaciones concernientes al buen funcionamiento del Mercado.

2. NORMAS GENERALES DE LOS LUC DEL “MERCADO NORTE” **CONCESIONADOS**

El Reglamento Interno contiene las normas generales de funcionamiento y administración del Mercado Municipal, e integra los contratos de concesión de los LUC, como si estuvieran transcritas en los mismos, para todos los efectos de derecho.

Ante divergencias o conflictos que pudieran surgir entre estas normas generales y las cláusulas y condiciones del contrato de concesión, prevalecerán las del contrato.

La Administradora queda facultada a exigir el cumplimiento del Reglamento Interno y en su caso aplicar las sanciones contenidas en el mismo. Es además la autoridad de interpretación

de dicho reglamento encontrándose habilitada a resolver las cuestiones no reglamentadas que se presenten.

Toda situación no contemplada expresa o implícitamente en este Reglamento Interno que no pueda ser allanada por la Administradora, así como toda situación no contemplada expresa o implícitamente en el contrato de concesión, será resuelta en forma definitiva e inapelable por la Municipalidad.

3. UTILIZACIÓN DE LOS LUC

3.1- Desde la apertura del Mercado Norte, los LUC serán destinados exclusivamente al desarrollo de las actividades previstas en los respectivos contratos de concesión. Toda alteración directa o indirecta del destino, debe ser expresamente autorizada por la Municipalidad. Tal solicitud ha de ser fundada suficientemente.

3.2- Ninguno de los concesionarios usará o permitirá la utilización, ni siquiera gratuitamente, del LUC o parte de él para fines diferentes al destino, ya sea que esos fines fueren religiosos, políticos, culturales o deportivos, salvo autorización previa y expresa de la Municipalidad.

3.3- Las actividades comerciales de los LUC concesionados no se ejercen en exclusividad. Los concesionarios no podrán oponerse a la existencia de actividades iguales o similares a las establecidas en sus respectivos contratos de concesión, en otros locales existentes o que se instalen en el futuro.

3.4- El concesionario no podrá modificar la numeración del LUC ni subdividirlo.

3.5- Durante la duración del contrato la Municipalidad dictará, de ser necesario, normas complementarias que hagan a la buena convivencia, en particular las tendientes a ordenar en las superficies comunes las actividades de acarreo, venta ambulante, venta en voz alta y mendicidad, discursos en público o actividades similares, distribución de prospectos, de folletos, de literatura o de todo otro objeto.

3.6- La Administradora está facultada a inspeccionar en cualquier momento, los LUC concesionados a fin de verificar el cumplimiento de todas las obligaciones derivadas de la concesión.

3.7- Será obligación de los concesionarios obtener las autorizaciones, aprobaciones y permisos nacionales, provinciales o municipales, necesarios para desarrollar, en los respectivos LUC, las actividades comerciales establecidas en el contrato de concesión. Si los permisos u otras autorizaciones legales obtenidos por los concesionarios, abarcan actividades o giros comerciales diferentes de las establecidas en los contratos, ello no implica en ningún caso modificación del destino fijado en el contrato de concesión, debiendo requerir autorización expresa de la Municipalidad.

3.8- Los concesionarios que instalen en sus LUC altoparlantes, fonógrafos, televisión o equipos de sonido, los utilizarán de manera tal que no molesten a sus vecinos y no sean oídos fuera de los LUC donde fueren instalados. Los concesionarios no podrán hacer ninguna instalación de esa índole en las áreas comunes.

3.9- Toda actividad relacionada con la administración del LUC, se realizará dentro del mismo, a los fines de mantener y conservar orden e imagen frente a los usuarios.

3.10- Los concesionarios solamente podrán almacenar, guardar o mantener en stock en sus LUC los artículos, productos o mercaderías destinados a ser comercializados o usados en ellos.

3.11- Los concesionarios deberán desempeñar sus actividades en los respectivos LUC durante el plazo de sus contratos de concesión, con diligencia y eficiencia, a través de equipos de ventas seleccionados, obligándose también a mantener permanentemente en stock mercaderías de calidad, especie y precio que produzcan el mejor resultado y atiendan la demanda del público concurrente al Mercado Norte.

El concesionario se obliga a rotar los productos expuestos en las vidrieras con una periodicidad que asegure la variedad y variación de tales productos.

3.12- Los concesionarios se obligan a cumplir fielmente los horarios establecidos por la Municipalidad para las actividades comerciales en el Mercado Norte, sean generales o particulares, ordinarios o extraordinarios, diurnos y nocturnos. Los locales exteriores podrán tener un horario diferente al de los locales ubicados en el interior del Mercado.

El incumplimiento por parte de un concesionario de los horarios establecidos, por acción u omisión, será sancionado con multa de hasta el 5% del canon.

Fuera del horario comercial reglamentario, el ingreso al Mercado Municipal de los concesionarios y/o de cualquier otra persona deberá ser expresamente autorizado por la Administradora.

3.13- El concesionario se reserva la plena libertad de aplicar la política comercial que estime será conveniente en el interior del LUC, respetando las estipulaciones del presente reglamento.

3.14- El concesionario se compromete a utilizar el nombre "Mercado Norte" como el domicilio que será anunciado en la publicidad relativa al LUC.

El concesionario podrá agregar el nombre del "Mercado Norte" al de su propio establecimiento así como usar el nombre y logotipo del "Mercado Norte" en todos los impresos, papeles, publicidad y promoción que utilice, pero cuidando de no incumplir la prohibición del Título 5 del presente Reglamento Interno.

Dicho uso podrá ser simultáneo con el de marcas, símbolos, nombres de fantasía y otras características propias del concesionario.

3.15- Las vitrinas y letreros existentes en los LUC deberán quedar iluminados durante los períodos determinados por la Administradora, siendo obligatoria esta iluminación, al menos en los períodos en que el "Mercado Norte" esté abierto al público.

3.16- El concesionario se obliga a no superar en ningún caso la capacidad de carga de electricidad prevista para el LUC concesionado.

Capacidad máxima de carga de electricidad por local:

Local 1	4 kw/220V
Local 2	4 kw/220V
Local 3	4 kw/220V
Local 4	7 kw/220V
Local 5	7 kw/220V
Local 6	7 kw/220V
Local 7	7 kw/220V
Local 8	7 kw/220V
Local 9	7 kw/220V
Local 10	17 kw-220/380V
Local 11	7 kw/220V
Local 12	4 kw/220V

3.17- El concesionario se obliga a no superar en ningún caso el consumo de gas previsto para el LUC concesionado. El concesionario podrá superar el consumo máximo previsto, previa autorización de La Municipalidad, hasta el consumo máximo posible. En este caso el concesionario deberá realizar las gestiones correspondientes ante Litoral Gas y tendrá a su cargo la adecuación de sus instalaciones según la normativa vigente.

LOCAL	CONSUMO	
	PREVISTO	POSIBLE
Local 1	20.000 kcal/H	60.000 kcal/h
Local 2	20.000 kcal/H	60.000 kcal/h
Local 3	20.000 kcal/H	60.000 kcal/h
Local 4	20.000 kcal/H	60.000 kcal/h
Local 5	20.000 kcal/H	60.000 kcal/h
Local 6	20.000 kcal/H	60.000 kcal/h
Local 7	20.000 kcal/H	60.000 kcal/h
Local 8	20.000 kcal/H	60.000 kcal/h
Local 9	20.000 kcal/H	60.000 kcal/h
Local 10	93.000 kcal/H	100.000 kcal/h
Local 11	20.000 kcal/H	60.000 kcal/h
Local 12	20.000 kcal/H	60.000 kcal/h

3.18- Los concesionarios sólo usarán en las fachadas y letreros de sus LUC sus nombres de fantasía o giro comercial que constan en sus respectivos contratos de concesión. El agregado de otros nombres comerciales ó marcas deberá contar con el consentimiento y expreso la Administradora.

3.19 La Administradora queda facultada a modificar y/o retirar los avisos, letreros y otros elementos publicitarios en el interior los LUC, cuando éstos no tengan relación directa con la actividad desarrollada en el LUC.

También queda facultada y el concesionario expresamente acepta, a retirar los objetos, mercaderías, avisos, letreros y otros elementos publicitarios que hayan sido colocados en la parte externa del LUC invadiendo los espacios comunes.

3.20- El concesionario mantendrá en buen estado de funcionamiento y limpieza sus avisos, vitrinas y otros medios publicitarios.

3.21- El concesionario se encuentra obligado a mantener ininterrumpidamente su LUC en perfecto estado de conservación, seguridad, higiene y aseo; inclusive en lo que se refiere a las entradas, vidrios, marcos, vitrinas, fachada, divisiones, puertas, accesorios, equipos, instalaciones, iluminación y ventilación. Para ello ejecutara todas las refacciones, reparaciones y obras necesarias que garanticen el cumplimiento de aquel deber de mantenimiento y conservación.

En caso de incumplimiento, la Administradora queda facultada y el concesionario expresamente acepta, a efectuar los trabajos de mantenimiento y conservación que estime necesarios, los que serán a cargo del concesionario.

3.22- La Municipalidad en cualquier época, durante la vigencia del contrato de concesión, tiene derecho a ingresar a los LUC para realizar reparaciones y/o modificaciones en las instalaciones generales, aún cuando las mismas tengan por objeto otros LUC.

3.23- La realización de las tareas señaladas en el punto precedente, son aceptadas por los concesionarios como parte del plan de obras generales sobre el edificio que ejecuta la Municipalidad, sin que ello pueda interpretarse como una alteración o modificación de los derechos y obligaciones de sus respectivos contratos de concesión.

3.24- Durante su funcionamiento, las mejoras, transformaciones y/o instalaciones que necesiten los LUC, serán ejecutadas y pagadas por los concesionarios. Para ello, independientemente de los permisos regulares de los organismos públicos competentes, deberá contar en todos los casos, con la autorización expresa de la Municipalidad, previa la vista de los planos y especificaciones técnicas, que le serán presentados para requerir aquélla.

Autorizadas las obras referidas, su ejecución se efectuará sin causar alteración, incomodidad o perjuicio para los demás LUC ni para el Mercado Norte.

3.25- El incumplimiento del punto 3.24 será sancionado con una multa de hasta el 5% del canon. El concesionario queda obligado al inmediato retiro de las instalaciones introducidas sin autorización y a volver el LUC al estado como hubiere sido recibido.

3.26- Si las obras que se proponen realizar, merecieran observaciones de la Municipalidad y no fuera posible llegar a un acuerdo con el concesionario que solicita la aprobación de las mismas, la resolución de la Municipalidad será definitiva e inapelable.

3.27- El concesionario es el único responsable de la seguridad interna de su local comercial. El servicio de seguridad de los espacios comunes o aquellos que pudiere contratar la Administradora, no importan para ésta, ni para la Municipalidad asumir responsabilidades de ninguna naturaleza por los daños que pueda sufrir el concesionario, sus bienes, o terceros, tanto en el interior del LUC, como fuera de éste. Los daños que pueda sufrir el concesionario o sus bienes dentro del LUC, deberán ser cubiertos por un seguro por él contratado.

3.28- El concesionario deberá mantener en su LUC, en perfecto estado de uso y funcionamiento, extinguidores contra incendio en cantidad suficiente conforme a la superficie del mismo y reglamentaciones vigentes.

3.29- Al término del contrato, el concesionario entregará formalmente las llaves del LUC a la Administradora, a fin de que ésta verifique su estado en lo que concierne a la conservación y funcionamiento de los equipos e instalaciones existentes conforme el contrato de concesión.

Mientras no se acredite la entrega del LUC a la Administradora, totalmente libre de elementos, residuos y ocupantes, se mantienen en cabeza del concesionario la totalidad de las obligaciones derivadas del contrato de concesión.

Todos los daños y perjuicios derivados del accionar del concesionario y/o sus incumplimientos que no queden resarcidos mediante la ejecución de la Garantía de Explotación de la Concesión, podrán ser demandados judicialmente por la Municipalidad.

Prohibiciones:

3.30- En ningún caso los LUC podrán destinarse a los fines siguientes:

- i. Venta de artículos usados, salvo cuando el uso contribuya a dar valor adicional al producto o se trate de obras u objetos de arte y antigüedades.
- ii. Venta de artículos a precios superiores a los que rigen para artículos similares en locales ubicados fuera del Mercado Norte y que sean explotados por el concesionario o por comercios que tengan el mismo nombre comercial.
- iii. Venta de artículos que no correspondan en su calidad a los que los concesionarios vendan en otros locales comerciales fuera del Mercado Municipal.
- iv. Actividades de cualquier naturaleza, venta o exposición de cualquier tipo de mercadería o servicio que utilicen procedimientos publicitarios o mercantiles, inescrupulosos o falsos.

3.31- El concesionario no practicará actos o ejercerá actividades, aunque sean esporádicas, capaces de dañar los respectivos LUC, el edificio en general ni partes comunes, o que sean perjudiciales al orden, a la seguridad, al patrimonio y al comercio de los demás concesionarios. Evitará provocar olores nocivos, molestos u ofensivos, fermentaciones o gases, o cualquier humareda, polvo, vapores, o ruidos fuertes y molestos o vibraciones.

3.32- En ningún caso los concesionarios, sus dependientes y/o sus representantes, podrán realizar actos que estén reñidos con la moral y el orden público, o con el presente Reglamento Interno.

3.33- Queda prohibida la instalación o depósito en los LUC, de cualquier máquina, equipo, artículo o mercadería que, debido a su peso, tamaño, forma, dimensión y/u operación, pueda causar daños a dichos LUC, al resto del edificio, o a cualquiera de las partes del Mercado Norte, o que sobrepase la carga útil o accidental de 500 kilos por metro cuadrado o que provoque vibraciones perjudiciales a la estructura de la edificación; salvo expreso consentimiento de la Municipalidad.

3.34- Queda prohibido arrojar objetos o sustancias que tapen o deterioren las cañerías o alteren su destino natural.

4. ÁREAS DE USO COMÚN

4.1- Todas las áreas, dependencias e instalaciones de uso común, destinadas al uso de los concesionarios, sus dependientes, agentes, clientes y público en general, estarán siempre sujetas al control y administración exclusiva de la Administradora lo que comprende la facultad de aplicar las sanciones determinadas en este Reglamento Interno.

4.2- La Administradora, además de las atribuciones establecidas en el punto anterior, y de ser necesario, queda facultada a establecer y hacer cumplir normas complementarias que hagan a la buena convivencia, así como modificarlas cuando lo juzgue conveniente.

4.3- La construcción, fiscalización, modificación y conservación de las áreas de circulación, áreas de servicios e instalaciones en general serán hechas, sin limitación o restricción alguna, por la Municipalidad, de acuerdo con su propio criterio, sea directamente o a través de personas o sociedades por ella contratadas.

4.4- Los concesionarios que pretendan ocupar a título gratuito u oneroso cualquier área común de circulación, deberán solicitar autorización expresa de la Administradora, especificando claramente el plazo y la finalidad de la ocupación, quedando sujetos a lo que aquélla decida.

4.5- Si la referida autorización de ocupación se concediera sin plazo determinado, la Administradora podrá revocarla en cualquier momento. Dicho decisorio será notificado en forma fehaciente por escrito al concesionario, intimándolo para que proceda a la desocupación del área común un plazo máximo de cinco días.

La revocación de estas autorizaciones de ocupación no genera en cabeza del concesionario derecho a resarcimiento alguno.

4.6- El incumplimiento por parte del concesionario a la intimación de desocupación del área común, será sancionada con una multa diaria equivalente al 1% del canon. La Administradora queda facultada y el concesionario expresamente acepta, a llevar a cabo la desocupación de aquellas áreas retirando todos los elementos y/o instalaciones en infracción así como a depositarlos en el lugar que estime conveniente, todo con cargo al concesionario.

4.7- Todas las mercaderías y bienes de propiedad del concesionario, o que se encuentren bajo su responsabilidad, deberán ser íntegramente asegurados por el mismo.

Los concesionarios expresamente eximen a la Municipalidad y/o la Administradora de toda responsabilidad por incendio, extravío, deterioro, rotura o robo de las referidas mercaderías y bienes, aún por negligencia, culpa, impericia o infidelidad de sus empleados.

4.8- El despacho y la entrega de mercaderías para los LUC, queda sujetos a los horarios que establezca la Administradora.

4.9- Toda basura, desperdicio y/o sobra será depositada en el LUC hasta su retiro, en el tipo de recipiente y horario determinado por la Administradora.

4.10- La Administradora conservará las áreas comunes de circulación y de servicios, limpias y sin obstrucciones. Esta obligación se extiende a los concesionarios y sus empleados.

El incumplimiento por parte de los mismos será sancionado con multa de hasta el 5% del canon.

4.11- Ninguna antena o instalación será colocada en las paredes externas de los LUC sin autorización escrita de la Municipalidad.

4.12- El incumplimiento de la exigencia contenida en el párrafo anterior autorizará a la Municipalidad a retirar la antena o instalación irregularmente colocada, a expensas del concesionario infractor.

4.13- Los concesionarios no podrán utilizar ningún área común del Mercado Norte para propaganda o publicidad de cualquier especie salvo autorización previa y expresa de la Administradora.

4.14- Los letreros luminosos o cualquier elemento promocional u ornamental sólo serán permitidos en los lugares destinados a ese fin en el frente superior del LUC que mira hacia la calle, obedecidas las normas que rigen en la materia y las que específicamente disponga la Administradora.

4.15- Para la administración y la fiscalización de las áreas comunes de circulación, la Municipalidad y/o la Administradora, atendidos los intereses generales, entre los cuales el principal es el funcionamiento normal del Mercado Norte, podrá:

- Modificar los niveles, extensiones, localizaciones y disposiciones de las áreas comunes de circulación.
- Cerrar parcialmente cualquiera de estas áreas.
- Aislar en todo o en parte cualquiera de estas áreas para el desarrollo de actividades que juzgue necesarias al propio interés, al de los concesionarios o al de los clientes.

5. RELACIONES DE LOS CONCESIONARIOS FRENTE A TERCEROS

5.1- La Municipalidad y/o la Administradora no serán responsables por deudas, compromisos u obligaciones de cualquier especie asumidas por los concesionarios, sea cual fuere su naturaleza, aún las referentes a las obras, instalaciones, servicio y beneficios incorporados a los LUC o a las áreas comunes del Mercado Norte

5.2- Los concesionarios no permitirán que en las facturas, títulos valores o documentos, referentes a compras que realizaren o servicios que contrataren, conste el nombre de Mercado Norte o de la Administradora como parte integrante de la relación comercial.

5.3- Cuando por error involuntario se haya incluido el nombre de la Municipalidad y/o de la Administradora y/o de Mercado Norte en las facturas, títulos valores, o documentos en la forma descrita en el punto precedente, los concesionarios están obligados a devolverlas y hacer corregir el error en el plazo máximo de cinco días después de ser recibidas, poniendo en conocimiento de la Municipalidad tales hechos a fin de que adopte las medidas que estime pertinentes.

6. MODIFICACIÓN DEL REGLAMENTO INTERNO

El presente Reglamento Interno podrá ser modificado por la Administradora, con aprobación de la Municipalidad y ad-referéndum del Honorable Concejo Municipal, a fines de garantizar los intereses generales, entre los cuales el principal es el normal funcionamiento del Mercado Norte.

Toda modificación será notificada en forma fehaciente a los concesionarios y exigible a partir de los diez días contados de la última notificación.

Los concesionarios podrán sugerir a la Administradora modificaciones al Reglamento Interno, las que serán evaluadas por esta y la Municipalidad

7. EVENTOS ESPECIALES

7.1- Es atribución exclusiva e irrevocable de la Administradora la determinación de la realización de eventos especiales dentro del ámbito del Mercado Norte.

7.2- A título meramente ejemplificativo, tales eventos podrán consistir en: decoraciones especiales, permanentes, periódicas o transitorias; celebración de concursos y/o sorteos de acuerdo con las disposiciones legales en vigencia; la realización de actos de carácter artístico, cultural o deportivo cuyas modalidades se determinarán en cada caso concreto.

Estará a cargo de la Administradora: la fijación del tipo y naturaleza de los premios a entregar; el dictado de las reglamentaciones y condiciones que presidirán cada evento; y la designación de árbitros o jurado fijando de sus remuneraciones.

7.3- A los fines previstos en este capítulo podrá la Administradora contratar los asesores o expertos que estime convenientes en las áreas correspondientes, conviniendo con los mismos las retribuciones pertinentes, las que serán abonadas con recursos del Fondo de Promoción del Mercado Norte.

8. FONDO DE PROMOCIÓN DEL MERCADO NORTE

8.1- Será constituido un Fondo de Promoción del Mercado Norte, destinado exclusivamente a la promoción y publicidad de sus actividades y a la difusión de las características propias de un Mercado Municipal con el objeto de atraer mayor cantidad de público consumidor.

8.2- Ningún concesionario podrá requerir que este Fondo sea destinado, total o parcialmente, en forma alguna a la promoción de actividades particulares de los LUC.

8.3- El Fondo de Promoción del Mercado Norte será dirigido y administrado por la Administradora, en forma conjunta con 2 (dos) concesionarios elegidos por simple mayoría.

8.4- El Fondo de Promoción del Mercado Norte se constituirá con el aporte de los concesionarios en la forma fijada en el contrato de concesión

8.5- Los concesionarios podrán disponer por simple mayoría la constitución de aportes adicionales al Fondo de Promoción, justificando en este caso la afectación específica de los mismos.

9. GASTOS COMUNES

Todos los gastos derivados del mantenimiento, consumo de energía, gas, agua, seguridad y limpieza de las áreas de uso común se distribuirán mensualmente entre los concesionarios de los locales de uso comercial (LUC) en función de los m² propios ocupados.

10. CLÁUSULA ESPECIAL

El presente reglamento tendrá vigencia hasta la apertura definitiva de los puestos interiores del Mercado, debiendo ser ajustado en lo pertinente a esa situación.