

LLAMADOS LICITATORIOS Y OFERTA ESPONTÁNEA PARA LA COMPRA DE LOCALES COMERCIALES

Para acceder a un local comercial en uno de los Desarrollos Urbanísticos de Procrear II, las personas interesadas deberán consultar los llamados licitatorios que se encuentran abiertos y presentar la oferta correspondiente, tal como se indica en el pliego de la licitación y en el presente instructivo. Si una vez realizada la licitación aún quedaran locales disponibles, se aplicará el procedimiento de “oferta espontánea”, mediante el cual toda persona oferente podrá comprar los locales en cualquier momento por su precio actualizado.

CARACTERÍSTICAS GENERALES

- Tanto los llamados licitatorios públicos como los procedimientos de oferta espontánea están dirigidos a personas físicas o jurídicas que se encuentren interesadas en presentar ofertas para la compra de los Locales Comerciales ubicados en los Desarrollos Urbanísticos construidos bajo el programa Procrear
- Se podrá presentar una oferta: (A) Por uno y hasta tres Locales dentro de un mismo Desarrollo Urbanístico. (B) Por uno y hasta tres Locales ubicados en distintos Desarrollos Urbanísticos.
- Quedan prohibidas las siguientes actividades: funeraria, taller mecánico, rubro gastronómico (se permiten solo locales tipo café, sin elaboración de comidas), salón de baile y/o academia musical o similares, y las que por reglamento de copropiedad resultaren prohibidas.
- La obtención de las habilitaciones necesarias para el desarrollo de las actividades comerciales en los locales será responsabilidad exclusiva de los adquirentes de los mismos.
- Los Locales podrán ser alquilados a terceros

REQUISITOS

Generales

- En caso de personas físicas, la persona oferente deberá declarar en la oferta su domicilio legal o su domicilio real. Asimismo, deberá declarar una dirección de correo electrónico.
- En caso de persona jurídica, se deberá acreditar la existencia legal de la entidad, así como su personería acompañando la documentación pertinente.
- Las personas oferentes adjudicatarias deberán cumplir con las normas aplicables sobre origen y licitud de los fondos que utilizarán para cancelar el precio de los locales.

Para venta de locales comerciales con financiación:

- No registrar antecedentes desfavorables en Banco Hipotecario ni en el Sistema Financiero en los últimos 9 meses.
- Edad para acceder al crédito: Mínima 18 años, Máxima 65 años al otorgamiento.
- Edad máxima al cancelar el crédito: 75 años
- Antigüedad laboral mínima: relación de dependencia e independientes: 1 año.
- Relación cuota ingreso: hasta 35% del ingreso neto, del o los solicitantes. Sujeto a evaluación crediticia.
- Documentación respaldatoria de ingresos

CONDICIONES FINANCIERAS

Existen dos modalidades de pago del precio del local, a saber:

- Pago total del Precio a la suscripción de boleto de compraventa y entrega de posesión.
- Pago del Precio financiado

Pago financiado

Destinado a la Adquisición de locales comerciales ubicados dentro de los desarrollos Urbanísticos Procrear

CONDICIONES DE CREDITO	PERSONA FÍSICA	
	INGRESOS FORMALES	INGRESOS SEMI FORMALES (*)
Destino	Compra de locales comerciales	
Garantía	Hipotecaria - Boleto/ Poder (**)	
Moneda	Pesos ajustables por coeficiente Casa Propia	
Tasa Fija	8%	11%
Relación Cuota Ingreso	35%	Sin relación
Plazo	Mínimo 12 meses - máximo 84 meses	
Seguro de Vida	0,07%	
Seguro de incendio	0,020% zona NO sísmica 0,030% zona sísmica	
Comisión adm.	1%	
Financiación	Hasta 60%	Hasta 40%
Monto financiación	MAXIMO \$6.600.000	
Antigüedad mínima	12 meses	
Situación financiera	Sin antecedentes en los últimos 9 meses	

(*) INGRESOS SEMI FORMALES: SE CONSIDERA COMO SUJETO DE CRÉDITO A UNA PERSONA FÍSICA QUE TIENE INGRESOS, PERO LOS MISMOS NO SON SUFICIENTES PARA OBTENER EL MONTO DEL CRÉDITO. DEBIDO AL MAYOR APORTE QUE REALIZA AL MOMENTO DE LA COMPRA DEL LOCAL SE LE OTORGA COMO MÁXIMO HASTA EL 40% DE FINANCIACIÓN.
 (**) GASTOS DE ESCRITURACIÓN: DENTRO DEL PRECIO DEL LOCAL ESTARÁN INCLUIDOS LOS GASTOS DE ESCRITURACIÓN EN AQUELLOS CASOS QUE LE ENTREGA SEA CON BOLETO Y FIRMA DE PODER. AL MOMENTO DE ESCRITURAR SERÁN OPERATIVAMENTE ABONADOS POR EL FIDEICOMISO. SI EL LOCAL ESTÁ EN CONDICIONES DE ESCRITURAR LOS GASTOS DE ESCRITURA DE COMPRA E HIPOTECA ESTARÁN A CARGO DEL INTERESADO EN EL MOMENTO DE LA CONSTITUCIÓN DEL CRÉDITO

¿Quiénes pueden acceder al financiamiento?

- Empleados en relación de dependencia
- Trabajadores independientes (régimen de ganancia o monotributo)
- Jubilados/as

¿Qué es el coeficiente Casa Propia?

La fórmula de actualización Casa Propia se propone como el nuevo indicador de actualización de las cuotas para los diferentes créditos que se enmarcan dentro del Programa Federal Casa Propia y Procrear II. Esta fórmula tiene en cuenta el menor indicador entre el promedio de la variación salarial del último año y el promedio de la inflación del mismo período. El Coeficiente Casa Propia es publicado mensualmente por el Ministerio de Desarrollo Territorial y Hábitat. Para más información: argentina.gob.ar/habitat/procrear/coeficiente-casa-propia

Documentación a presentar para compra de locales comerciales con financiación

Documentación personal

- D.N.I., L.C. o L.E. de los titulares.
- Comprobante de un servicio a nombre del titular correspondiente al último período facturado.
- Constancia de CUIL / CUIT.
- Estado civil:
 - CASADO: Libreta de Matrimonio.
 - DIVORCIADO: Sentencia de divorcio.
 - SEPARADOS: Separación legal inscripta en el Juzgado Civil correspondiente.
 - NOVIOS: No es necesario acreditar vínculo, siempre que los integrantes de la pareja tengan hasta 35 años (inclusive) y que ambos solicitantes deberán ser titulares del inmueble a hipotecar. (solo aplica a destinos Adquisición y Construcción)
 - CONVIVIENTES: Constancia de inscripción de unión convivencial o contrato de alquiler vigente a nombre de ambos titulares o cuando tengan hijos en común, partida de nacimiento de los hijos, o Facturas de servicios y/ o resúmenes de productos bancarios, donde se verifique la coincidencia de domicilio para ambos solicitantes.

Documentación justificatoria de ingresos

Para personas en relación de dependencia:

- Últimos 6 recibos de sueldo
- Certificado de empleo. En papel membretado, con la firma del cargo del firmante, certificada por entidad bancaria y los siguientes datos del empleado: nombre y apellido, tipo y N° de documento, CUIL, fecha de ingreso, cargo y/o función, tipo de contratación, remuneración mensual bruta y neta.

Para personas independientes

PROFESIONAL: Matrícula profesional o título habilitante.

COMERCIANTE:

- Habilitación municipal.
- Comprobante de inicio de actividades frente a AFIP.

-Régimen ganancias.

Presentación voluntaria de Última declaración jurada de impuesto a las ganancias y comprobante de pago correspondiente o certificación de ingresos y manifestación de bienes realizada por Contador Público con su correspondiente sello y matrícula, certificada por Consejo Profesional de Ciencias Económicas, que contenga la siguiente información: Nombre y Apellido, CUIL o CUIT y domicilio. Actividad que desarrolla (si es profesional, deberá consignar y adjuntar la matrícula o título habilitante). Detalle de ingresos (valor anualizado) del período certificado. Información de Ingresos Brutos. Información detallada de la documentación utilizada como fuente de información y respaldo (facturas/recibos/contratos, etc.). En caso de rentas de 1° categoría indicar a que corresponde adjuntar título de propiedad/contrato de locación.

-Régimen monotributo.

Comprobante de adhesión al monotributo.

Comprobantes de los pagos del monotributo de los últimos 3 meses o declaración y comprobantes de pago de ingresos brutos correspondientes a los últimos 12 meses.

-Jubilados/as.

Últimos 3 recibos de haberes.

Documentación del inmueble

- Copia de la reserva de compra del local

PASOS

- 1) **Llamado licitatorio público:** El Ministerio de Desarrollo Territorial y Hábitat publicará en su sitio web los llamados licitatorios vigentes para la compra de locales comerciales. Los mismos podrán ser consultados por las personas interesadas a los fines de efectuar una oferta.
Más información:
<https://www.argentina.gob.ar/habitat/procrear/desarrollosurbanisticos/nuevosllamados>
- 2) **Consulta y Circulares:** Podrán efectuarse **consultas** por parte de los/as interesados/as, desde el día hábil siguiente a la publicación del mismo, y hasta tres (3) días hábiles antes de la fecha de presentación de la Oferta. Deberán realizarse mediante correo electrónico a la siguiente dirección: COMPRASYCONTRATAIONESPROCREAR@hipotecario.com.ar con el asunto "Consulta BASES Y CONDICIONES LLAMADO PARA PRESENTACIÓN DE OFERTAS PARA LA COMPRA DE LOCALES COMERCIALES – PROGRAMA PRO.CRE.AR."
Las respuestas serán formuladas por el Banco Hipotecario dentro de los tres (3) días hábiles de recibidas las consultas, mediante **la emisión de Circulares**, que también serán publicadas en el sitio web del Ministerio de Desarrollo Territorial y Hábitat.
- 3) **Visita Locales:** Las personas interesadas podrán realizar visitas a los locales por los cuales quieran realizar ofertas. La presentación de oferta implica el conocimiento y la aceptación de las características y del estado del o los Locales sobre los cuales versa la oferta, hayan sido visitados o no. En el caso de los locales en licitación, las fechas de visitas se encuentran detalladas en el pliego.
- 4) **Presentación de las ofertas para locales en licitación:** se deberán presentar en sobre cerrado, en cuya cubierta deberá detallarse el o los Desarrollos Urbanísticos donde se encuentran los locales sobre los cuales se presenta la Oferta, junto con los siguientes datos: NOMBRE Y APELLIDO, CUIL o RAZÓN SOCIAL DEL OFERENTE CUIT, según corresponda ante alguna de las sucursales del Banco Hipotecario detalladas en el pliego.

Dentro del sobre de la Oferta deberá adjuntarse, en duplicado: **Carta de Presentación de Oferta Económica**, conforme a lo especificado en el pliego y **constancia de la constitución de la garantía de mantenimiento de oferta**.

En las ofertas deberá **indicarse el o los locales** por los cuales se realiza la oferta, de acuerdo a la identificación asignada en los anexos especificados en cada pliego, así como el **precio de compra ofrecido** por cada uno de ellos y la modalidad de pago. Dicho precio no podrá ser inferior a los valores mínimos, expresados en pesos, que para cada local se consigna en los pliegos.

Cada oferta deberá estar acompañada de una **garantía de mantenimiento de oferta**, equivalente en pesos al cinco por ciento (5%) del precio base del o los locales, constituida (i) por una póliza de seguro de caución contratado con una aseguradora de reconocida en el mercado, debiendo designarse al Banco Hipotecario, en su carácter de fiduciario del Programa Procrear, como beneficiario de la póliza; o (ii) mediante depósito de la suma correspondiente en la cuenta 3-000-0000038098-4 Banco Hipotecario S.A. Sucursal Buenos Aires, CBU 04400004 3000000380984-1, Titular FIDEICOMISO PROCREAR, CUIT 30- 71238634-3, debiendo acompañar a la Oferta el comprobante del depósito.

Las ofertas deberán ser mantenidas por el plazo de noventa (90) días desde la fecha de apertura de ofertas. En caso de que corresponda, la garantía de mantenimiento de oferta será devuelta sin reconocer intereses de ningún tipo.

IMPORTANTE: La presentación podrá realizarse entre la fecha de publicación del llamado y la fecha de recepción de sobres detallada en el Pliego de cada llamado.

5) **Evaluación de las Ofertas:**

Las Ofertas serán ponderadas en base a los siguientes coeficientes:

a) Por Precio

b) Modalidad de Pago Ponderación

Pago Contado 1,00

Financiamiento 0,95

6) **Adjudicación:** Los Locales serán adjudicados al oferente que realice la mejor oferta económica. La evaluación de las ofertas estará a cargo de asesores técnicos del Banco Hipotecario, quienes emitirán un informe en relación con cada oferta, teniendo el fiduciario las facultades para negociar aspectos inherentes a las ofertas presentadas, pudiendo solicitar mejoras de las mismas. Asimismo, el fiduciario se reserva el derecho de rechazar todas las ofertas y declarar desierto el concurso, sin que ello genere derecho a reclamo alguno por parte de los oferentes.

7) **Locales en Oferta Espontánea:** en caso que no se hayan recibido ofertas, se rechacen o por alguna razón se termine declarando desierto el concurso, el fiduciario se reserva el derecho de pasar los locales que se encontraban en licitación al estado de "oferta espontánea". En esta instancia, cualquier persona oferente (que cumpla con los requisitos detallados anteriormente) podrá presentar una oferta para la compra de esos locales en cualquier momento (es decir por fuera de llamado licitatorio) y tendrá que hacerlo por su precio actualizado.

Aquellas personas interesadas pueden descargar el listado de los locales comerciales en oferta espontánea disponibles (los mismos serán publicados en el mismo sitio

donde se notifican las licitaciones) y comunicarse con el Banco Hipotecario a través de la casilla de correo electrónico: localesprocrear@hipotecario.com.ar.

Una vez establecido el contacto, el Banco Hipotecario procederá a enviar los datos de los locales disponibles (por ejemplo, sus superficies y precios), así como los pasos a seguir para concretar el proceso de compraventa.

- 8) **Adquisición de locales:** Ya sea a través de una licitación o del procedimiento de oferta espontánea, la adquisición del o los locales se instrumentará mediante la firma de un boleto de compraventa con entrega de posesión, asumiendo el fideicomiso Procrear el compromiso de firmar la escritura traslativa de dominio correspondiente dentro de los noventa (90) días hábiles posteriores a la efectiva afectación al Régimen de Propiedad Horizontal del Desarrollo Urbanístico en cuestión y cumplimiento de los demás recaudos necesarios para la escrituración. El precio base estipulado para cada local contempla los gastos, impuestos, tasas y honorarios que corresponda abonar para el otorgamiento de la escritura traslativa de dominio. Esta última será otorgada ante el Escribano que el fiduciario designe, debiendo el/a comprador/a comparecer al acto escritural en la fecha y lugar que fije el fiduciario.