

LLAMADO A PRESENTACIÓN DE OFERTAS PARA LA COMPRA DE LOCALES COMERCIALES

UBICADOS EN DESARROLLOS URBANÍSTICOS DEL
PROGRAMA PRO.CRE.AR

Fondo Fiduciario Pro.Cre.Ar.

*Programa Crédito Argentino del Bicentenario para la
Vivienda Única Familiar*

Banco Hipotecario S.A. como Fiduciario

CONDICIONES GENERALES

1. OBJETO DEL LLAMADO

BANCO HIPOTECARIO S.A. (en adelante el “Fiduciario”) en su carácter de Fiduciario del Fideicomiso Pro.Cre.Ar. creado por Decreto del Poder Ejecutivo Nacional N° 902/2012 (en adelante el “Fideicomiso”), formula el presente llamado Público a la presentación de ofertas para la compra de los Locales Comerciales ubicados en los Desarrollos Urbanísticos identificados en **ANEXO II**, construidos bajo el programa Pro.Cre.Ar (en adelante el/los “DU”), que se detallan en el ANEXO II (en adelante los “Locales”).

2. CONSIDERACIONES GENERALES

Los DU detallados en el ANEXO II se componen de unidades de vivienda y locales comerciales, cuya ubicación, dimensiones y otras características pueden diferir entre sí. Dadas las diversas particularidades de los locales existentes en los DU, es que se incluye un detalle de los mismos con sus características en el ANEXO II. Las plantas, medidas, superficies y especificaciones técnicas de los Locales se encuentran detalladas en el ANEXO II del presente Pliego de Condiciones Generales. Las medidas y superficies de los Locales son aproximadas y provisorias y podrán sufrir las modificaciones que fueran determinadas por ajustes técnicos o requeridas por las autoridades competentes. Se considerarán definitivas las medidas que surjan de los planos de subdivisión que oportunamente se sometan a la aprobación y registración ante las autoridades que correspondan. La futura venta se realizará “ad corpus”, y se efectuará libre de gravámenes a la fecha de la escritura, en base a títulos perfectos e impuestos y tasas pagos hasta la fecha de toma de posesión. Los trámites necesarios para la afectación de los Locales al Régimen de Propiedad Horizontal se encuentran a cargo del Fiduciario.

La adquisición del o los Locales se instrumentará mediante la firma de un boleto de compraventa con entrega de posesión, asumiendo el Fideicomiso 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 DU en cuestión y cumplimiento de los demás recaudos necesarios para la escrituración

El precio base estipulado para cada Local en el ANEXO II del Pliego contempla los gastos, impuestos, tasas y honorarios que, conforme leyes, usos y costumbres, corresponda abonar para el otorgamiento de la escritura traslativa de dominio correspondiente. Esta última será otorgada ante el

Escribano que el Fiduciario designe, debiendo el Comprador comparecer al acto escritural en la fecha y lugar que fije el Fiduciario. De encontrarse la operación de compra venta alcanzada por el impuesto de sellos, el monto correspondiente a dicho impuesto será asumido en su totalidad por el Comprador.

El Comprador queda obligado a aceptar, cuando corresponda su otorgamiento, el reglamento de copropiedad y administración que apruebe el Fiduciario, sin reserva alguna, y a contribuir al pago de los costos de otorgamiento e inscripción del mismo, así como a solventar los gastos comunes, de así corresponder, desde la fecha de entrega de la posesión del Local. Hasta tanto se otorgue el Reglamento de Copropiedad y Administración, el Fiduciario se reserva el derecho de nombrar un Administrador provisorio. Asimismo, el Comprador acepta que se lo incluya como beneficiario del fideicomiso de administración, cuyo contrato constitutivo se entregará en el momento de la suscripción del boleto de compraventa del Local. Dicho contrato se constituye a los fines de la administración del edificio en el cual se encuentre emplazado el Local y tendrá vigencia hasta la inscripción del correspondiente Reglamento de Copropiedad y Administración.

3. VISITAS A LOS LOCALES

Los interesados podrán realizar visitas a los Locales por los cuales tengan interés en realizar oferta. La presentación de oferta implicará 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.

La visita a los locales deberá coordinarse con el Fiduciario, para ello se pone a disposición la siguiente dirección de correo electrónico PROCREARLOCALES@hipotecario.com.ar. Se podrán enviar solicitudes de visita a los Locales hasta el día 14 de noviembre de 2019 a las 13:00 hs..

4. NORMAS URBANÍSTICAS

Los Locales podrán destinarse al desarrollo de actividades comerciales permitidas según lo expuesto en el **ANEXO III** del presente pliego. 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. El Fiduciario en ningún caso será responsable por la imposibilidad de obtener dichas habilitaciones. Los Locales podrán ser alquilados a terceros.

5. CRITERIOS PARA LA PARTICIPACIÓN EN EL CONCURSO

Las personas físicas o jurídicas que decidan participar en el presente llamado tienen la obligación de respetar los requisitos y criterios detallados en el presente Pliego.

El Fiduciario podrá, sin expresión de causa, anular y/o dejar sin efecto el llamado en cualquier momento hasta el perfeccionamiento del boleto de compraventa, sin que ello otorgue derecho a indemnización alguna a los oferentes o adjudicatarios.

6. REQUISITOS A CUMPLIMENTAR POR LOS OFERENTES

El Oferente deberá cumplimentar las siguientes exigencias, sin perjuicio de otras que se establezcan especialmente en el restante articulado del Pliego:

- 6.1 El Oferente deberá denunciar su domicilio legal o su domicilio real en el caso de personas físicas. Asimismo, deberá denunciar una dirección de correo electrónico. Los cambios de domicilio y de correo electrónico serán válidos una vez comunicados en forma fehaciente al Fiduciario.
- 6.2 Quien suscriba una Oferta en representación de una persona jurídica, deberá acreditar la existencia legal de su representada, así como su personería a los fines de la suscripción de la Oferta, acompañando la documentación pertinente, de la cual surja su potestad a fin de comprometer legalmente al Oferente.

7. CONDICIONES DE LA OFERTA ECONOMICA

El Oferente podrá presentar su oferta bajo las siguientes condiciones:

- 7.1 Por uno y/o varios Locales dentro de un mismo DU.
- 7.2 Por uno y/o varios Locales ubicados en distintos DU.
- 7.3 En bloque, es decir por la totalidad de Locales dentro de cada DU.

7.4. En las ofertas deberá indicarse el o los Locales por los cuales se realiza la oferta, de acuerdo a la identificación asignada en el **ANEXO II**, así como el precio de compra ofrecido por cada uno de ellos, el precio de compra y la modalidad de pago según lo establecido en el punto 7.5 deberán estar expresados en Unidades de Valor Adquisitivo Actualizables por "CER" – Ley 25.827",

establecidas por la Comunicación "A" 6.080 del Banco Central de la República Argentina (BCRA) conforme lo establecido en el Decreto 146/17, cuya cotización en pesos es informada por el BCRA en su página web <http://www.bcra.gov.ar>. Dicho precio no podrá ser inferior a los valores mínimos, expresados en UVAs, que para cada Local se consigna en el **ANEXO II**. La obligación de indicar el precio para cada uno de los Locales objeto de la oferta aplica incluso a las ofertas realizadas en bloque según el punto 7.3 anterior.

La oferta propiamente dicha se expresará conforme el respectivo modelo de "Carta de Presentación de Oferta Económica" incluido como **ANEXO I.a y I.b** en el presente Pliego, debidamente firmada por el Oferente.

7.5. PAUTAS MINIMAS PARA MODALIDADES DE PAGO DEL PRECIO: A los fines del presente Concurso, seguidamente, se establecen pautas mínimas de pago del precio, a saber:

- (i) Pago total del Precio a la suscripción de boleto de compraventa y entrega de posesión;
- (ii) Pago del 40% del Precio a la suscripción del boleto de compraventa y saldo financiado en hasta 8 cuotas sin interés.
- (iii) Pago del Precio financiado conforme condiciones estipuladas en el **ANEXO IV** del Pliego.

7.6. Cada oferta deberá estar acompañada de una garantía de mantenimiento de la oferta mediante un cheque certificado por un monto equivalente en pesos al cinco por ciento (5%) del precio base del o los Locales objeto de la oferta, tomando la cotización de la UVA del BCRA de la fecha de publicación del Edicto (7 de noviembre de 2019). Los cheques deberán emitirse a la orden del Fiduciario, sin cruzar. La garantía podrá asimismo constituirse mediante seguro de caución contratado con una aseguradora de reconocido prestigio en el mercado, debiendo designarse al Fiduciario como beneficiario de la póliza, o bien 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.

7.7. El pago del precio del Local deberá realizarse mediante transferencia bancaria del monto en pesos equivalente a la cantidad de UVAs que corresponda, para lo cual se tomará la cotización de la UVA publicada por el BCRA de la fecha en que se haga efectivo el pago.

8. EVALUACION DE LAS OFERTAS – ADJUDICACION.

Las Ofertas serán evaluadas en base a los siguientes parámetros:

- a) precio
- b) modalidad de pago
- c) cantidad de locales a adquirir

Las Ofertas serán ponderadas en base a los siguientes coeficientes:

a) Modalidad de Pago	MP
Pago Contado	1,00
Financiamiento corto plazo	0,98
Financiamiento largo plazo	0,95
b) Cantidad de Locales	CL
1 Local	1,00
2-4 Locales	1,03
+5 Locales	1,06

Precio a evaluar es igual al *Precio Ofrecido* multiplicado por la *Modalidad de Pago* y *Cantidad de Locales*.

La Comisión Evaluadora podrá invitar a los Oferentes, cuando así lo determine a efectos de facilitar la venta en bloque de un grupo de locales, a que mejoren sus respectivas Ofertas en los aspectos que la propia Comisión Evaluadora determine.

Los Locales serán adjudicados al Oferente que realice la mejor oferta económica. Sin perjuicio de ello, existiendo la posibilidad de que se reciban ofertas que involucren la compra de más de un local y/o de varios en bloque conforme el punto 7, será potestad exclusiva de la Comisión Evaluadora a que se refiere el punto 14 determinar la conveniencia de la aceptación de tal tipo de oferta, con independencia del precio individual cotizado para determinado local.

Los oferentes adjudicatarios deberán cumplir con las normas aplicables sobre origen y licitud de los fondos que utilizarán para cancelar el precio de los Locales. A tal efecto, el Fiduciario podrá solicitar, en los términos del Art. 21 de la ley 25.246 (Ley de encubrimiento y lavado de activos de origen delictivo) o la norma que la reemplace en el futuro y la Resolución N° 2/2002, sus modificatorias y/o complementarias de la Unidad de Información Financiera y las normas establecidas por el BCRA a

6



través de la circular RUNOR 1 Capítulo XXXIX, complementarias y concordantes, toda la información que considere necesaria para cumplimentar los requerimientos de la citada normativa, pudiendo adoptar en caso de considerarla insuficiente o insatisfactoria, las medidas que estime apropiadas en resguardo de su responsabilidad y la de sus funcionarios.

En ningún caso, los oferentes ante supuestos de desestimación de oferta, suspensión, o de declararse desierto el presente llamado o aplazamiento de la adjudicación tendrán derecho a interponer reclamo alguno, ni a solicitar indemnizaciones y/o reembolsos de ninguna naturaleza.

La presentación de ofertas implica la aceptación de las presentes condiciones generales, así como el reconocimiento de que Banco Hipotecario S.A., en su carácter de Fiduciario del Fideicomiso Pro.Cre.Ar y, de conformidad con los términos del artículo 1666 y subsiguientes del Código Civil y Comercial de la Nación, no resulta responsable a título propio por las obligaciones del Fideicomiso ni responde con su patrimonio por las mismas.

9. ACCESO AL PLIEGO

El presente Pliego estará disponible sin cargo para los interesados en el sitio de internet <https://www.argentina.gob.ar/procrear/licitaciones>.

10. PROCEDIMIENTO Y FECHA DE APERTURA

El día **25 de noviembre de 2019** a las **16.00 hs.** se realizará el **acto de apertura** de Ofertas ante Escribano Público en las oficinas del Fiduciario sitas en Reconquista 151, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, sector de Compras y Contrataciones. La apertura de las Ofertas se realizará en acto público, con la presencia de funcionarios e interesados que concurran en el día hora y lugar fijados.

Si el día fijado para el acto de apertura fuera declarado feriado o de asueto administrativo o bancario, el mismo se realizará el día hábil inmediato siguiente, en el mismo lugar y hora indicados.

Se labrará un acta en la cual el Fiduciario dejará constancia de las Ofertas recibidas y de todo otro acontecimiento o circunstancias que se considere de relevancia.

11. PRESENTACION DE LA OFERTA. CIERRE DE PLAZO

Las Ofertas deberán ser presentadas en sobre cerrado, en cuya cubierta deberá consignarse el o los DU donde se encuentran los Locales sobre los cuales presenta Oferta, junto con los siguientes datos: nombre y apellido y/o razón social del Oferente, CUIL/ CUIT.

Dentro del sobre de la Oferta deberá adjuntarse, en duplicado, la siguiente documentación: Carta de Presentación de Oferta Económica, conforme el modelo **ANEXO I.A Y I.B** del Pliego y constancia de la constitución de la garantía de mantenimiento de oferta.

Las Ofertas podrán presentarse en (i) en el Sector Compras y Contrataciones del Fiduciario ubicado en Reconquista 151 Planta Baja de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires; o (ii) en sucursal del Banco Hipotecario S.A. con una anticipación mínima de tres (3) días hábiles a la fecha prevista para la apertura de las Ofertas.

Llamado para Presentación de Ofertas para la Compra de Locales Programa Crédito Argentino del Bicentenario para la Vivienda Única Familiar (PRO.CRE.AR)

Nombre o Razón Social del Oferente:

Provincia y Ciudad de radicación del Local:.....

En caso de remitirse por correo, el Fiduciario, no se responsabilizará por demoras y/o pérdidas.

Solo se admitirán las Ofertas recibidas hasta el día 20 de Noviembre de 2019 a las 15.00 hs. en el Sector Compras y Contrataciones del Fiduciario ubicado en Reconquista 151 Planta Baja de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. En caso de que fuera declarado feriado o asueto administrativo o bancario, el cierre se realizará el día hábil inmediato siguiente, a la misma hora.

12. CONSULTAS Y/O ACLARACIONES

Podrán efectuarse consultas por parte de los interesados, 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.

Las consultas:

12.1 Se referirán a puntos concretos del Pliego.



12.2 Deben estar expresadas en forma breve y clara.

12.3 Deberán realizarse mediante correo electrónico a la siguiente dirección: comprasycontrataciones@hipotecario.com.ar

12.4 Deberá consignarse en el Asunto la leyenda "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 Fiduciario dentro de los tres (3) días hábiles de recibidas las consultas, mediante la emisión de Circulares, las que serán publicadas en <https://www.argentina.gob.ar/procrear/licitaciones>. Dicha modalidad de notificación se considerará medio fehaciente a los fines del llamado, debiendo los interesados adoptar los recaudos necesarios a fin de tomar oportuno conocimiento de las Circulares emitidas por el Fiduciario y comunicadas en la forma descripta.

El Fiduciario podrá también formular aclaraciones, las que serán asimismo notificadas en la forma de Circulares.

El Fiduciario podrá, a su solo criterio, extender el plazo indicado para responder las consultas, cuando la naturaleza de éstas u otras razones así lo hicieran aconsejable.

Todas las Circulares que expida el Fiduciario llevarán numeración corrida, formarán parte del Pliego y serán asimismo publicadas en la página Web <https://www.argentina.gob.ar/procrear/licitaciones>.

13. FALSEAMIENTO DE LA INFORMACION

Si se comprobara el falseamiento de los datos proporcionados en la Oferta, el Fiduciario podrá, sin necesidad de interpelación alguna, declarar la inhabilitación del Oferente para presentarse a futuros llamados, ello sin perjuicio de rechazar la Oferta, o bien de revocar el acto administrativo de aceptación de esta última y rescindir el Boleto de Compraventa según corresponda, y de elevar las actuaciones a la justicia penal, si correspondiere.

14. COMISION EVALUADORA

La evaluación de las Ofertas estará a cargo de una Comisión Evaluadora, constituida por representantes de los distintos entes que integran el Comité Ejecutivo, la cual emitirá un dictamen en relación con cada Oferta, teniendo facultad para negociar aspectos inherentes a las Ofertas

presentadas, solicitando mejoras de Ofertas y aconsejará a este último la aceptación o rechazo de las mismas.

15. DESISTIMIENTO DEL CONCURSO. RECHAZO DE OFERTAS.

El Fiduciario podrá, sin expresión de causa, anular y/o dejar sin efecto el Concurso en cualquier momento anterior a la firma de los boletos de compraventa, sin lugar a indemnización alguna. 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.

16. ADMISIBILIDAD DE LAS OFERTAS

Sólo se considerarán las Ofertas que se ajusten a las disposiciones del Pliego. La Comisión Evaluadora, a su exclusivo criterio, podrá no tomar en cuenta errores, omisiones o imperfecciones que considere no esenciales, admitiendo la Oferta respectiva o bien solicitando la subsanación del error, omisión o imperfección, en el plazo que el Fiduciario fije al efecto.

17. LEY APLICABLE Y JURISDICCIÓN

El presente Pliego, el proceso de adjudicación y la relación contractual que pudiera surgir en virtud de las ofertas se regirán conforme lo establecido por las leyes de la República Argentina, y todo diferendo entre las partes que pudiere existir se someterá a la jurisdicción de los Tribunales Ordinarios con sede en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, con exclusión y renuncia de cualquier otro fuero que pudiera corresponder.