

OPERATORIA PROCREAR

LLAMADO A CONCURSO PÚBLICO

Línea Desarrolladores Inmobiliarios

Fondo Fiduciario “Pro.Cre.Ar.”

Programa Crédito Argentino del Bicentenario
para la vivienda única familiar

BANCO HIPOTECARIO S.A. como Fiduciario



anses



INDICE DE LA SECCION I – CONDICIONES GENERALES

1. INTRODUCCION

- 1.1 TERMINOLOGIA
- 1.2 OBJETO DEL CONCURSO. LINEAMIENTOS GENERALES
- 1.3 PRECIO MINIMO DE ADQUISICIÓN DEL TERRENO.
- 1.4 PLAZO
- 1.5 ACCESO AL PLIEGO
- 1.6 DOCUMENTACION DEL CONCURSO
- 1.7 DEFINICIONES
- 1.8 CONSULTAS Y/O ACLARACIONES
- 1.9 ROL DEL FIDUCIARIO

2. OFERENTES

- 2.1 CAPACIDAD LEGAL
- 2.2 ANTECEDENTES
- 2.3 PROFESIONALES Y EMPRESAS CONSTRUCTORAS INTERVINIENTES
- 2.4 DOMICILIO DEL OFERENTE. NOTIFICACIONES
- 2.5 INHIBICIONES
- 2.6. CLÁUSULA ANTICORRUPCIÓN

3. DE LAS UNIDADES A CONSTRUIR

4. OFERTAS

- 4.1 CONFORMIDAD CON EL PLIEGO. DESISTIMIENTO DEL CONCURSO.
- 4.2 CONFORMIDAD CON LAS CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO
- 4.3 ESTRUCTURA DE LAS OFERTAS
- 4.4 CONTENIDO DEL SOBRE N° 1 – ANTECEDENTES EMPRESARIOS. PROYECTO. PLAZO.

- 4.5 CONTENIDO DEL SOBRE N° 2 –OFERTA ECONOMICA
- 4.6 CONSIDERACIONES GENERALES SOBRE LAS OFERTAS
- 4.7 GARANTIA DE MANTENIMIENTO DE OFERTA
- 4.8 MANTENIMIENTO DE LAS OFERTAS
- 4.9 COMISION EVALUADORA
- 4.10 PRESENTACION DE LAS OFERTAS
 - 4.10.1 PRESENTACION Y APERTURA DEL SOBRE N° 1
 - 4.10.2 EVALUACION E INFORME DEL SOBRE N° 1
 - 4.10.3 DERECHO A OBSERVACION DEL DICTAMEN DEL SOBRE N° 1
 - 4.10.4 APERTURA DEL SOBRE N° 2
 - 4.10.5 EVALUACION E INFORME DEL SOBRE N° 2
 - 4.10.6 DERECHO A OBSERVACION DEL DICTAMEN DE PREADJUDICACION
 - 4.10.7 MEJORA DE OFERTA
- 4.11 DEVOLUCION DE GARANTIAS DE OFERTA
- 5. ADJUDICACION
- 6. FINANCIACION DE ADQUISICION DE VIVIENDAS APTAS PNV
- 7. DEL CONTRATO
 - 7.1 FORMALIZACION Y GARANTIA
 - 7.2 GASTOS
 - 7.3 INTERPRETACION DE LA DOCUMENTACION CONTRACTUAL
 - 7.4 SEGUROS
- 8. ASUNCION DE RIESGO EMPRESARIO. OBLIGACION DE INDEMNIDAD A FAVOR DEL FIDUCIARIO
- 9. JURISDICCION JUDICIAL

1. INTRODUCCION

El Fondo Fiduciario Público denominado Programa Crédito Argentino (“Pro.Cre.Ar”) del Bicentenario para la Vivienda Única Familiar fue constituido a partir del Decreto N° 902/2012, y su modificatoria en Decreto N° 146/17 (el “Fondo”), siendo su objetivo el de facilitar el acceso a la vivienda propia de la población y la generación de empleo como políticas de desarrollo económico y social.

Se trata de un Programa de alcance nacional, que apunta a atender las necesidades habitacionales de los ciudadanos que se encuentran en diferentes condiciones socioeconómicas, contemplando la multiplicidad de situaciones familiares que se puedan presentar y las características particulares de las distintas regiones y su población.

El Fondo es el instrumento que se diseñó como medio para financiar y gestionar la ejecución del Programa. Se trata de un fideicomiso que se constituyó a través de aportes del Estado Nacional y de la emisión de valores fiduciarios de deuda colocados por oferta pública, siendo administrado por el Banco Hipotecario S.A., que actúa en calidad de fiduciario (el “Fiduciario”) para realizar diversas acciones operativas a fin de ejecutar el Programa.

A fin de operativizar y agilizar la toma de decisiones y las definiciones en materia de política habitacional del Fondo, el Decreto N° 902/2012, y su modificatoria en Decreto N° 146/17, designó un Comité Ejecutivo que tiene como misión fijar las condiciones, impartir instrucciones y/o autorizar en forma previa las actividades a cargo del Banco Hipotecario S.A., en relación a su actuación en el marco del Programa como Fiduciario del Fondo, así como también efectuar su seguimiento.

En este marco, el Comité Ejecutivo ha decidido implementar una nueva operatoria tendiente a la generación de viviendas en terrenos que son actualmente propiedad del Estado Nacional, con la activa participación de Desarrolladores Inmobiliarios, aunando así el esfuerzo del sector público y la iniciativa del sector privado.

Bajo esta nueva operatoria, denominada “Línea Desarrolladores Inmobiliarios” (la “Operatoria”), el Fiduciario ofrece a través de concurso público terrenos aptos para su adquisición por parte de Desarrolladores Inmobiliarios, con el cargo de destinar los mismos a la construcción de unidades de vivienda que respondan a las especificaciones contenidas en la Sección III del presente Pliego.

En cuanto al financiamiento del precio de compra de las unidades terminadas, los adquirentes podrán acceder a las líneas implementadas bajo el Programa Procrear, o a aquellas que pudieran implementarse en el futuro, ello sujeto al cumplimiento de la correspondiente política crediticia por parte de los mismos y de acuerdo a los términos y condiciones de dichas líneas de crédito individual para la compra de vivienda familiar única y de ocupación permanente.

El presente llamado a Concurso por parte del Fiduciario se enmarca pues en los lineamientos de la Operatoria, y se sujeta a las condiciones previstas en las distintas Secciones que integran el Pliego.

1.1 TERMINOLOGÍA

Los términos que inician en mayúscula responden al significado que a los mismos se le asigna en el punto 1.7 de la presente Sección del Pliego.

1.2 OBJETO DEL CONCURSO. LINEAMIENTOS GENERALES

El Concurso se dirige a Desarrolladores Inmobiliarios interesados en adquirir cada Terreno que se individualiza y describe en la Sección II (*“Información y Documentación del Terreno”*) del Pliego, con el cargo de construir sobre el mismo viviendas familiares (las “Unidades a Construir”), que respondan a las características y exigencias mínimas previstas en la Sección III (*“Especificaciones Técnicas”*).

El Concurso será adjudicado en base a los antecedentes del Oferente, el precio de compra ofertado, las características, precio de venta de las Unidades a Construir aptas PNV – según dicho termino se define más adelante – y el plazo de construcción de estas últimas.

Sin perjuicio del mayor desarrollo contenido en los restantes puntos y Secciones de este Pliego, se enuncian seguidamente los lineamientos generales del presente llamado a Concurso:

- Se prevén dos etapas de selección de los Oferentes.
- La primera etapa se basa en los antecedentes del Desarrollador Inmobiliario, las condiciones cualitativas y precio de venta de las Unidades a Construir y el plazo de

entrega de estas últimas. A los fines de la evaluación de tales aspectos, el Oferente deberá presentar, dentro del Sobre N° 1, la documentación que se describe en el Punto 4.4 de la presente Sección del Pliego. Solo quienes reúnan un puntaje mínimo de siete (7) puntos en cada aspecto susceptible de ponderación conforme la matriz de evaluación que integra la Sección V (*“Formularios”*) del Pliego, pasarán a la segunda etapa de selección.

- La segunda etapa de selección se basa exclusivamente en la ponderación del precio de compra del Terreno Ofertado. Es decir que quien oferte el mayor precio de entre aquellos que hayan pasado la etapa de evaluación del Sobre N° 1 por haber alcanzado el puntaje mínimo requerido, resultará Adjudicatario del Concurso. La oferta económica que integra el Sobre N° 2 deberá volcarse en el formulario de oferta a que alude en el punto 4.5 de la presente sección.
- La Oferta deberá respetar el precio mínimo de compra del Terreno indicado en el punto 1.3.
- Las Unidades a Construir deberán responder a las características, lineamientos y requisitos mínimos contenidos en la Sección III (*“Especificaciones Técnicas”*) del Pliego. Conforme lo allí previsto, al menos el setenta por ciento (70%) de las Unidades a Construir deberán encuadrar dentro de las exigencias del denominado Plan Nacional de Vivienda (“PNV”), en cuya virtud deberán ser comercializadas respetando el precio tope de venta definido por este último y gozarán en su caso de los beneficios impositivos que puedan corresponder. Las características constructivas y el precio de venta de las restantes unidades comprendidas en la Oferta serán libremente determinados por el Oferente.
- Los sobres N° 1 y 2 que integran la Oferta deberán presentarse en forma conjunta dentro de un tercer sobre que contendrá a ambos. Se seguirán al efecto los lineamientos previstos en el punto 4.10 de la presente Sección del Pliego.
- Las Ofertas serán evaluadas en todas sus instancias por una Comisión Evaluadora designada por el Comité Ejecutivo.
- La Comisión Evaluadora podrá pedir mejora de Oferta, o precisiones a la misma, a uno o más Oferentes, a su exclusivo criterio, conforme lo indicado en los puntos 4.10.5. y 4.10.7 de la presente Sección del Pliego.
- Resuelta la adjudicación por el Comité Ejecutivo en base al consejo de la Comisión Evaluadora, el Fiduciario transferirá el dominio del Terreno al Desarrollador Inmobiliario que resulte Adjudicatario, con el cargo de ejecutar las Unidades a Construir, conforme

lo especificado en la Oferta, con las aclaraciones o modificaciones que surjan del acto de adjudicación.

- Tanto la obligación de pago del precio del Terreno, como del cumplimiento del cargo de ejecutar las Unidades a Construir comprometidas, será garantizado con hipoteca en primer grado de privilegio a favor del Fiduciario sobre el Terreno.
- El financiamiento del precio de compra de las Unidades a Construir aptas PNV a favor de los respectivos adquirentes, podrá tener lugar a través de las líneas implementadas por el Programa PRO.CRE.AR. cuyas Bases y Condiciones obran agregadas en la Sección VI del Pliego, o las que puedan implementarse en el futuro, debiendo dichos adquirentes cumplir con los recaudos establecidos en la correspondiente política crediticia y sujetándose los créditos a los términos y condiciones de dichas líneas para la compra de vivienda familiar única y de ocupación permanente
- El Desarrollador Inmobiliario asumirá en todo momento el riesgo empresario y comercial propio de su actividad, siendo el Fiduciario enteramente ajeno al resultado del negocio encarado por aquel a través de la compra del Terreno. Todos los costos deberán ser afrontados por el Adjudicatario, así como los mayores costos que respecto a su estimación inicial pudiera demandarle la ejecución de las Unidades a Construir.

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

1.3 PRECIO MÍNIMO DE ADQUISICIÓN DE TERRENO.

El precio de compra de cada Terreno contemplado en la Oferta no podrá ser inferior al establecido en la Sección IV del Pliego, el cual se expresa en UVAs. El Oferente expresará el precio ofertado en UVAs y, de resultar Adjudicatario, deberá abonar el importe en Pesos equivalente a la cantidad de UVAs ofertadas, calculado al día de exigibilidad del pago conforme al Contrato.

El plazo será equivalente al que corresponda a la construcción de las unidades, con más un plazo adicional de seis meses.

1.4 PLAZO.

El plazo de ejecución total de las Unidades a Construir no podrá superar lo establecido a tales fines en la Sección IV del Pliego.

1.5 ACCESO AL PLIEGO.

El Pliego se halla publicado en la Página Web individualizada en el punto 1.7. Quienes deseen participar del Concurso, deberán interiorizarse debidamente de las condiciones generales y particulares descriptas en dicho Pliego e imprimir y firmar el mismo a los fines de su presentación dentro del Sobre N° 1 de su Oferta, conforme lo estipulado en el punto 4.4.

1.6 DOCUMENTACION DEL CONCURSO

El Llamado a Concurso se regirá por lo establecido en:

1. El Pliego, con toda la documentación que integra el mismo, conforme se define en el punto 1.7.
2. Las consultas o presentaciones de quienes hayan retirado el Pliego.
3. Las Circulares con y sin consulta que emita el Fiduciario, según las mismas se definen en el punto 1.8.
4. La Oferta.
5. Las presentaciones y resoluciones emitidas en el trámite de evaluación de las Ofertas y Adjudicación del llamado.

1.7 DEFINICIONES

En el presente Pliego y en la documentación de los contratos que se celebren, se emplean, con el significado que aquí se indica, sea en singular o plural, los siguientes términos:

“Adjudicatario”, es el Oferente, una vez notificado fehacientemente de la adjudicación en firme del llamado a concurso a su favor.

“Circular con Consulta”, son las contestaciones del Fiduciario a los pedidos de aclaración formulados.

“Circular sin Consulta”, son las aclaraciones y/o modificaciones de oficio que el Fiduciario decida formular.

“Comité Ejecutivo del Fideicomiso”, es el órgano directivo del Fideicomiso PROCREAR, con las atribuciones previstas en el inciso c), del artículo 2° del Decreto N°

902/2012 del Poder Ejecutivo Nacional, sustituido por el artículo 1° del Decreto N° 146/2017 y sus normas modificatorias.

“Comisión Evaluadora”, es la que tendrá a su cargo la evaluación de las Ofertas en todas sus instancias y la determinación de los Oferentes preseleccionados, designada al efecto por el Comité Ejecutivo del Fideicomiso.

“Concurso”, es el proceso abierto a partir del presente llamado a recibir Ofertas, regulado por el Pliego en sus distintas Secciones.

“Contrato”, es el contrato de compraventa con cargo del Terreno, el cual se adecuará a los lineamientos previstos en el punto 7 de la presente Sección del Pliego.

“Contrato de Fideicomiso”, es el que fuera suscripto el 18 de julio de 2012 entre el Estado Nacional en condición de fiduciante y el BANCO HIPOTECARIO S.A. en calidad de Fiduciario, de conformidad con lo previsto en el Decreto N° 902/2012, del Poder Ejecutivo Nacional, y su modificatoria en Decreto N° 146/17.

“Desarrollador Inmobiliario”, es la persona humana o jurídica cuya actividad empresarial consista en la ejecución de emprendimientos habitacionales y la venta de las respectivas unidades en el mercado y que tome parte de este Concurso. Se considerarán Desarrolladores Inmobiliarios a los fines de la Operatoria a los fideicomisos o fondos comunes de inversión cuyo objeto les permita cumplir tal rol.

“Especificaciones Técnicas”, son las que se encuentran incluidas en la Sección III de este Pliego, y se corresponden con las condiciones exigibles en relación a las Unidades a Construir.

“Fideicomiso”, es el fideicomiso administrativo y financiero PROCREAR, creado por el Contrato de Fideicomiso.

“Fiduciario”, es el Banco Hipotecario S.A.

“Fondo”, es el Fideicomiso.

“Oferente”, es la persona humana o jurídica que presenta una Oferta en el Concurso.

“Oferta”, es la totalidad de la documentación que involucra la propuesta presentada por el Oferente, en el marco del Concurso.

“Operatoria”, es la Línea Desarrolladores Inmobiliarios, cuyos lineamientos se explicitan en el punto 1.2 de la presente Sección del Pliego.

“Pliego”, es el presente pliego de bases y condiciones del Concurso, con todas sus Secciones, las Circulares con Consulta y las Circulares sin Consulta.

“Programa”, es el Programa Crédito Argentino (“Pro.Cre.Ar”) del Bicentenario para la Vivienda Única Familiar, constituido por el Decreto N° 902/2012, y su modificatoria en Decreto N° 146/17.

“Plan Nacional de Vivienda o PNV”, es el aprobado por el Ministerio del Interior, Obras Públicas y Vivienda a través de su resolución N° 122/17 de fecha 15 de marzo de 2017 o aquella que la sustituya o modifique en el futuro, en el cual se define la tipología y los requisitos que deben reunir las viviendas destinadas a sectores medios o medios bajos de la población.

“Página Web”, es la dirección de internet <https://www.argentina.gob.ar/procrear/licitaciones> (en solapa “OBRAS”) en la cual se halla publicado el Pliego y en la que se publicarán en su caso las Circulares que emita el Fiduciario.

“Proyecto”, es el conjunto de elementos gráficos y escritos que se deberá acompañar en la Oferta y que definen con precisión las características de las Unidades a Construir. Comprende: 1) Planos generales, de sector y de las respectivas unidades, de acuerdo a las escalas solicitadas, a nivel plantas, elevaciones principales y perspectivas y/o renders; 2) Memoria Descriptiva del Proyecto incluyendo calidades y detalles de terminación.

“Terreno”, s cada uno de los bienes inmuebles cuya venta con cargo constituye el objeto del Concurso y cuyas características e individualización se vuelca en la Sección II del Pliego.

“Unidades a Construir”, son las unidades de vivienda que el Oferente se compromete a construir sobre cada Terreno que adquiere y cuya ejecución constituye el cargo asociado a la venta del mismo.

“UVAs”, son las Unidades de Valor Adquisitivo, cuyo valor es publicado diariamente por el Banco Central de la República Argentina en base a lo previsto en la Comunicación “A” 6069 o aquella que la reemplace, modifique y/o complemente en el futuro.

1.8 CONSULTAS Y/O ACLARACIONES

Los interesados podrán efectuar consultas hasta cinco (5) días hábiles antes de la fecha de presentación de los sobres con las Ofertas. Las consultas:

a) Se referirán a puntos concretos del Pliego; b) Deben estar expresadas en forma breve y clara; y c) Deberán ser remitidas mediante correo electrónico a la siguiente dirección: comprasycontrataciones@hipotecario.com.ar, consignándose en el Asunto la leyenda “Consulta Pliego Desarrolladores Inmobiliarios”, identificándose asimismo el Terreno al cual corresponde el Concurso.

Las respuestas serán formuladas por el Fiduciario dentro de los cinco (5) días hábiles de recibidas las consultas y hasta un máximo de dos (2) días hábiles previos a la fecha prevista para la presentación de Ofertas de acuerdo con la Sección IV del Pliego, mediante la emisión de Circulares con Consulta, las que serán asimismo publicadas en la Página Web. Queda bajo exclusiva responsabilidad del Oferente la compulsa de la citada Página Web a fin de verificar las Circulares con Consulta y Circulares sin Consulta registradas.

El Fiduciario podrá también formular aclaraciones o modificaciones al Pliego, mediante la emisión de Circulares sin Consulta (de oficio), las que serán asimismo publicadas en la forma prevista para las Circulares con Consulta.

Todas las Circulares que expida el Fiduciario formarán parte del Pliego.

También se aclara que 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.

1.9 ROL DEL FIDUCIARIO.

El presente llamado a Concurso se enmarca en los postulados del Decreto N° 902/2012 del Poder Ejecutivo Nacional, Decreto N° 146/17 y sus normas modificatorias, por el cual se crea el Fondo y en cuyo marco fuera creado el Fideicomiso. El Fiduciario, tanto en su rol de organizador del Concurso así como de contraparte del Desarrollador Inmobiliario en el Contrato actúa bajo lineamientos fijados por el Comité Ejecutivo del Fideicomiso y reporta al mismo conforme los términos del Contrato de Fideicomiso. La sola presentación al Concurso implicará para el Oferente la plena aceptación del rol del Fiduciario que desempeña el Banco Hipotecario S.A. y de que en tal virtud no podrá pretender responsabilizar al mismo a título propio y/o accionar contra su propio patrimonio por cualquier daño y/o perjuicio sufrido y/o cuestión suscitada en el marco del Concurso y/o en el desenvolvimiento del Contrato y/o en ocasión de la eventual ejecución de la garantía hipotecaria en el caso que llegare a resultar adjudicado, conforme lo previsto y con los alcances establecidos los artículos 1666 y siguientes del Código Civil y Comercial de la Nación.

2. OFERENTES

2.1 CAPACIDAD LEGAL

Los Oferentes deben contar con todas las habilitaciones o permisos requeridos en función de su naturaleza jurídica o con motivo de su actividad comercial, sean que las mismas correspondan al orden nacional, provincial y/o municipal según el caso.

Los contratos sociales, estatutos y documentos constitutivos deberán tener un plazo restante de vigencia de al menos 10 años posteriores a la fecha en la que se realice la presentación de las Ofertas.

Cuando la Oferta de adquisición del Terreno fuese realizada en forma conjunta por más de un Oferente, los mismos deberán asumir las obligaciones emergentes del Contrato en forma solidaria.

Se admitirá la participación en condición de Desarrolladores Inmobiliarios de Fideicomisos o Fondos Comunes de Inversión específicamente constituidos a los fines de la Operatoria. En tales casos, resultaran solidariamente responsables de las obligaciones asumidas por los mismos, quienes resulten beneficiarios finales del producido de la venta de las Unidades a Construir.

2.2 ANTECEDENTES.

Los antecedentes de los Oferentes serán evaluados por la Comisión Evaluadora en función de la matriz de ponderación de la documentación acompañada en el Sobre N° 1. Dicha matriz se halla descripta en la Sección V (*“Formularios”*) del Pliego. El Oferente deberá obtener un puntaje igual o superior a siete (7) en cada uno de los parámetros susceptibles de análisis en orden a participar de la siguiente etapa de selección.

Como requisito adicional excluyente, el Oferente deberá acreditar que, dentro de los últimos diez años, ha desarrollado y entregado un número de metros cuadrados cubiertos igual o superior al número de metros cuadrados cubiertos edificables en el Terreno, en obras de similares características. Dicha acreditación deberá realizarla mediante la presentación de declaración jurada de emprendimientos desarrollados, según lo previsto en la Sección V (*“Formularios”*). Cuando se trate de Fideicomisos o Fondos Comunes de Inversión, el requisito a que se hace alusión deberá ser cumplimentado por los beneficiarios finales del producido de las ventas de las Unidades a Construir, o por las empresas constructoras que ejecutarán el Proyecto en su caso.

2.3 PROFESIONALES Y EMPRESAS CONSTRUCTORAS INTERVINIENTES

El Oferente presentará los antecedentes de los estudios o profesionales responsables del Proyecto, Dirección de Obra, Ejecución y Cálculo Estructural de las obras y sus instalaciones, tales como proyectistas, calculistas y todo tipo de especialista de acuerdo a la especificidad técnica que se trate. Los profesionales deberán contar con trayectoria comprobable en obras de similares características a la del Proyecto. Asimismo deberá identificar al Jefe de Obra y al Responsable de Higiene y Seguridad, presentando los antecedentes respectivos.

La Comisión Evaluadora podrá rechazar a alguno/s de los profesionales propuestos. En tal caso, el Oferente propondrá otro profesional en un plazo de diez (10) días corridos a partir de que resulte notificado del rechazo, el cual deberá ser aprobado por la Comisión Evaluadora como condición de la firma del Contrato.

Asimismo, el Oferente presentará los antecedentes de la o las empresas constructoras que intervendrán en la ejecución del Proyecto. La Comisión Evaluadora podrá rechazar a alguna de las empresas propuestas y notificará de dicho rechazo al Oferente. En tal caso, el Oferente propondrá otra empresa en un plazo de diez (10) días corridos a partir de que resulte notificado del rechazo, el cual deberá ser aprobado por la Comisión Evaluadora como condición de la firma del Contrato.

2.4 DOMICILIO DEL OFERENTE. NOTIFICACIONES

En la Carta de Presentación de Oferta a ser acompañada en el Sobre N° 1 de la Oferta, el Oferente deberá denunciar su domicilio legal y constituir domicilio especial en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Asimismo, deberá denunciar una dirección de correo electrónico donde serán válidas todas las notificaciones que se le cursen al Oferente. Todas las notificaciones que cursare el Fiduciario, en el marco del Concurso, serán notificadas a la dirección de correo electrónico denunciada.

Los cambios de domicilio y de correo electrónico serán válidos una vez comunicados en forma fehaciente al Fiduciario.

2.5 INHIBICIONES

Los accionistas y miembros del órgano de administración de los Oferentes y su personal no podrán ser empleados o funcionarios del Estado Nacional.

No podrán ser Oferentes quienes mantuviesen deudas con el Estado Nacional con motivo de contratos en el que hayan sido contrapartes de este último, o cuando hubieran incumplido, parcial o totalmente tales contratos.

Se encuentran inhabilitadas para presentar ofertas las empresas que sean objeto de cualquiera de los procedimientos previstos en la ley 24.522 de Concursos y Quiebras.

Los Oferentes deberán mantener en todo momento las exigencias previstas en el Pliego sobre patrimonio, índices de solvencia, de endeudamiento y de liquidez general y todo otro requisito previsto en el mismo.

2.6 CLAUSULA ANTICORRUPCION

Será causal determinante del rechazo sin más trámite de la Oferta, en cualquier etapa del Concurso haber dado u ofrecido dinero o cualquier otra dádiva a fin de que:

a) Funcionarios o empleados públicos o personal del Fiduciario con competencia referida a este Concurso, hagan o dejen de hacer algo relativo a sus funciones; para que hagan valer la influencia de su cargo ante otro funcionario o empleado público o empleado del Fiduciario con la competencia descripta a fin de que estos hagan o dejen de hacer algo relativo a sus funciones.

b) Cualquier persona haga valer su relación o influencia sobre un funcionario o empleado público con la competencia descripta, a fin de que estos hagan o dejen de hacer algo relativo a sus funciones.

Las consecuencias de estas conductas ilícitas se producirán aún cuando se hubieran consumado en grado de tentativa.

3 DE LAS UNIDADES A CONSTRUIR

Conforme lo previsto en la Sección III del Pliego, al menos el setenta por ciento (70%) de las Unidades a Construir en cumplimiento del cargo asociado a la venta de cada Terreno, deberán respetar las pautas definidas en el Plan Nacional de Vivienda.

Los adquirentes de las Unidades a Construir aptas PNV podrán contar con el financiamiento del precio de compra bajo las líneas actualmente existentes en el Programa o las que se creen en el futuro, debiendo cumplir con la política crediticia correspondiente y sujetarse a los términos y condiciones vigentes en su oportunidad. El destino a brindar a las Unidades a Construir aptas PNV deberá ser vivienda única familiar y de uso permanente.

Las restantes Unidades a Construir incluidas en la Oferta adjudicada podrán tener el destino que el Adjudicatario les otorgue – compatible con el destino vivienda familiar de las restantes unidades del Proyecto – y podrán ser libremente comercializadas por el mismo, sin comprometer al Programa para el financiamiento del precio de compra de tales unidades.

Será entera responsabilidad del Desarrollador Inmobiliario la obtención de las autorizaciones correspondientes para la ejecución del Proyecto, no pudiendo rehuir de sus obligaciones bajo el Contrato y/o formular reclamo alguno al Fiduciario si tales autorizaciones no fuesen obtenidas y/o se frustrare la posibilidad de la ejecución del Proyecto por cualquier causa.

4 OFERTAS

4.1 CONFORMIDAD CON EL PLIEGO. DESISTIMIENTO DEL CONCURSO.

La sola presentación de la Oferta implica por parte del Oferente, el pleno conocimiento y la aceptación lisa y llana de las cláusulas que surgen del Pliego y que rigen la contratación.

El Fiduciario podrá, sin expresión de causa, anular y/o dejar sin efecto el Concurso en cualquier momento anterior al perfeccionamiento del Contrato, sin lugar a reembolso o indemnización alguna.

4.2 CONFORMIDAD CON LAS CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO.

La presentación de la Oferta crea la presunción absoluta de que el Oferente ha tomado conocimiento de las características y condiciones de cada Terreno y que considera al mismo apto para la ejecución del Proyecto contemplado en su Oferta.

4.3 ESTRUCTURA DE LAS OFERTAS

El proceso de selección de las Ofertas contempla la presentación por parte de los Oferentes de dos (2) sobres, cada uno de ellos con la documentación que se indica en los puntos 4.4 y 4.5 de la presente Sección y en la Sección V (*“Formularios”*) del presente Pliego.

El objeto del Sobre N° 1 es (i) aportar información que permita evaluar la capacidad del Oferente en su aspecto legal, comercial, económico, financiero y técnico; (ii) aportar información que permita evaluar la calidad técnica y precio de venta de las Unidades a Construir contempladas en la Oferta, así como el respeto de las especificaciones técnicas definidas en la Sección III; (y (iii) Consignar el plazo en el cual el Oferente desarrollará las Unidades a Construir; y Por su parte, el objeto del Sobre N° 2 consiste en: (i) formular la Oferta económica consistente en el precio que se ofrece pagar por la compra de cada Terreno con cargo de ejecutar las Unidades a Construir.

Sólo quienes resulten preseleccionados en función de la evaluación del Sobre N° 1, participarán de la siguiente y última etapa del proceso de selección.

4.4 CONTENIDO DEL SOBRE N° 1 – ANTECEDENTES EMPRESARIOS – PROYECTO Y PLAZO.

El Sobre N° 1 contendrá la Carta de Presentación cuyo modelo corre agregado en la Sección V del Pliego, acompañándose asimismo 5 carpetas (A, B, C, D y E) cuyos contenidos se describen a continuación:

Carpeta A

1. Carta de Presentación de Oferta, de conformidad al modelo obrante en la Sección V.
2. Certificado Fiscal para Contratar expedido por la Administración Federal de Ingresos Públicos (AFIP).

3. Constancia expedida por el Registro de Juicios Universales en el cual conste que el Oferente no se encuentra sujeto a uno de los procedimientos previstos en la Ley 24.522 de Concursos y Quiebras.
4. Nómina de accionistas, indicando porcentaje de tenencia accionaria en cada caso. En el caso que los accionistas revistan la condición de persona jurídica y ostenten una participación igual o mayor al treinta por ciento (30%) del capital societario, deberán individualizarse los accionistas de dicha persona jurídica y su porcentual de tenencia, hasta identificar la persona jurídica o humana controlante del grupo económico.
5. Copia de acta/s de directorio/s certificada/s notarialmente autorizando a los firmantes de las Ofertas a presentarse en el Concurso en nombre de la empresa y obligarla legalmente en los términos y condiciones indicados en el presente Pliego.
6. Un juego del Pliego firmado en todas sus hojas por los Representantes legales así como de las Circulares con y sin Consulta emitidas por el Fiduciario, igualmente firmadas por los citados Representantes.
7. Copia certificada del contrato social con sus modificaciones, si las tuviera, debidamente inscripto en la Inspección General de Justicia o el Registro Público de Comercio correspondiente.
8. Copias certificadas de las actas de directorio a través de las cuales se aprobaron los estados contables correspondientes a los últimos tres (3) ejercicios económicos.
9. Copias certificadas de las actas de asamblea de accionistas a través de las cuales se aprobaron los estados contables correspondientes a los últimos tres (3) ejercicios económicos.
10. Declaración Jurada de que no se encuentra alcanzado por ninguna de las causales de inhabilitación previstas en el punto 2.5., conforme modelo obrante en la Sección V del Pliego.
11. Garantía de Oferta, y declaración de mantenimiento de Oferta, de conformidad a lo previsto en los puntos 4.7 (“Garantía de mantenimiento de oferta”) y 4.8 (“Mantenimiento de ofertas”) de la presente Sección del Pliego.
12. Programa de Integridad en los términos de los artículos 22 y 23 de la ley 27.401 (Responsabilidad Penal Empresarial).

Carpeta B

1. Antecedentes del directorio y nivel gerencial del Oferente.
2. Antecedentes empresarios, técnicos y comerciales, los cuales deben demostrar que el Oferente ha desarrollado Proyectos de similares características al que ofrece

desarrollar conforme lo previsto en el punto 2.2. de esta Sección. La información se presentará en el formato indicado en la Sección V del Pliego.

En todos los casos, el Fiduciario se reserva el derecho de constatar lo declarado por el Oferente.

Carpeta C

1. Memoria, balance general, estados de resultados, estados de origen y aplicación de fondos, cuadros y anexos correspondientes a los tres últimos ejercicios económicos, con informe de auditoría y firmas certificadas por el Consejo o Colegio Profesional de Ciencias Económicas de la jurisdicción respectiva.
2. Flujo de fondos, por períodos trimestrales, comprendidos entre el cierre del último balance presentado hasta la finalización del Proyecto que se compromete a ejecutar como cargo asociado a la compra de cada Terreno, considerando que la fecha teórica de inicio se producirá a los noventa (90) días corridos de la apertura del Concurso. Este flujo de fondos deberá demostrar la financiación de las Obras objeto del Concurso de acuerdo con el costo estimado de ejecución del Proyecto. El lapso de los noventa (90) días corridos indicado precedentemente se establece de modo estimativo al solo efecto de la presentación de este estado. A los fines de la elaboración de este flujo de fondos deberá considerarse el Plazo de Ejecución definido en la correspondiente Sección IV del Pliego.
3. Copia de declaraciones juradas presentadas ante la AFIP-DGI (Administración Federal de Ingresos Públicos - Dirección General Impositiva) y la Dirección General de Rentas de la jurisdicción (D.G.R.) correspondiente al último ejercicio económico certificado por escribano público u organismo receptor, y últimos comprobantes de pago de sus obligaciones impositivas y previsionales.
4. Cartas de referencia emitidas por las instituciones bancarias y comerciales con las que opera.

Carpeta D

Datos y antecedentes de los profesionales que serán responsables de la ejecución del Proyecto, incluyendo proyectista, director de obra y empresa/s constructora/s en su caso conforme lo previsto en el punto 2.3. de esta Sección del Pliego.

Carpeta E

1. Implantación general de la propuesta ó planta de conjunto, en Escala 1:1000.
2. Plantas de manzanas o sector, en Escala 1.250.

3. Plantas de las distintas edificaciones, en Escala 1:100 (según corresponda, y de acuerdo a las condiciones del Proyecto).
4. Vistas y cortes necesarios, los cuales permitan presentar adecuadamente la propuesta, en Escala 1:100.
5. Planta de cada tipología de Unidad a Construir, en Escala 1:75, consignando cotas y demás referencias correspondientes a las terminaciones superficiales.
6. Renders y perspectivas de conjunto.
7. Especificaciones técnicas y memoria descriptiva del proyecto instalaciones de las edificaciones.
8. Especificaciones técnicas detalladas correspondientes a las terminaciones superficiales de la obra.
9. Memoria descriptiva conteniendo referencias respecto de la propuesta urbana, premisas y lineamientos de diseño, así como toda otra descripción que se estime necesaria para complementar la documentación referida precedentemente.
10. Precio de venta de las Unidades a Construir aptas PNV, expresado en UVAs.
11. Plazo de finalización completa del Proyecto, especificando etapas de finalización intermedia de corresponder.

Se deberá acompañar soporte magnético conteniendo la información incorporada en los puntos 1 a 9 de la Carpeta E, identificando en la denominación de los distintos archivos sus respectivos contenidos. En todos los casos, los gráficos deberán incluir cotas y las referencias necesarias que permitan su mejor entendimiento. Se incluirán además todos los planos generales y de detalles –tanto constructivos como de sectores de proyecto- que el oferente estime necesarios para ayudar a una adecuada definición y comprensión del proyecto. Se entenderá que las citas de especificaciones o normas se refieren a su última edición, incluyendo todas las modificaciones publicadas hasta la fecha de elaboración del proyecto.

NOTAS:

Si el Sobre N° 1 contuviera algún tipo de documentación de la cual surja directa o indirectamente el monto cotizado, será causal de desestimación de la Oferta.

4.5 CONTENIDO DEL SOBRE N° 2 – OFERTA ECONÓMICA.

El Sobre N° 2 contendrá una (1) carpetas cuyo contenido se describe a continuación:

1. Carta Oferta Económica, conforme el modelo que se adjunta en la Sección V (*“Formularios”*).
2. Plan de Trabajos Valorizado, conforme modelo incluido en la Sección V (*“Formularios”*).

4.6 CONSIDERACIONES GENERALES SOBRE LAS OFERTAS.

Las Ofertas se presentarán por triplicado. Se aclara que el duplicado y triplicado podrá presentarse en fotocopia simple del original, el que deberá encontrarse debidamente firmado por el representante legal o apoderado del Oferente con facultades acreditadas al efecto.

Cada sobre integrante de la Oferta deberá contener un listado detallado de todos los documentos que la componen. Todas las páginas y documentos tendrán una numeración que permita identificarlos. Se emplearán carátulas al comienzo de cada sección con un título que identifique el contenido, en su caso.

El Oferente es exclusivo responsable de los errores que cometa en su presentación. Las enmiendas, raspaduras y entrelíneas deberán ser debidamente salvadas al pie, al igual que los eventuales agregados manuscritos.

Las Ofertas, una vez entregadas al Fiduciario, quedarán incorporadas definitivamente a las actuaciones del Concurso.

En el supuesto que se omitiese la presentación de algún elemento, la Comisión Evaluadora determinará a su solo juicio, si el mismo puede ser solicitado a posteriori, sin alterar el principio de igualdad.

4.7 GARANTIA DE MANTENIMIENTO DE OFERTA

Se corresponderá con el monto establecido en la Sección IV del Pliego, y podrá constituirse en las siguientes formas:

1. Depósito en cheque propio certificado o cheque cancelatorio, de conformidad con las Leyes N° 25.345 y N° 25.413 y sus reglamentaciones, efectuado en el BANCO HIPOTECARIO S.A.

2. Fianza de entidad bancaria donde conste que la misma se constituye en fiador codeudor solidario, liso y llano y principal pagador, con la expresa renuncia de los beneficios de división y excusión en los términos del artículo 1583 del Código Civil y Comercial de la Nación.
3. Pólizas de Seguros de Caución cuyas cláusulas fueran aprobadas por la Superintendencia de Seguros de la Nación, y por medio de las cuales la aseguradora se obligue en carácter de fiador solidario liso, llano y principal pagador con renuncia a los beneficios de división y excusión. Dichas pólizas deberán ser contratadas en compañías aseguradoras que tengan domicilio en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, de reconocida solvencia y seriedad, a juicio exclusivo de la Comisión Evaluadora y en beneficio del BANCO HIPOTECARIO S.A. en carácter de Fiduciario.

Las garantías deberán mantener su vigencia por todo el plazo establecido en el punto 4.8 (*“Mantenimiento de las ofertas”*).

En cualquier momento el Fiduciario podrá requerir la sustitución de la entidad bancaria o de la compañía aseguradora, si a su solo juicio las mismas no ofrecen suficiente garantía de solvencia y seriedad.

No se reconocerán intereses por depósitos ni actualización por desvalorización monetaria.

4.8 MANTENIMIENTO DE LAS OFERTAS

Las Ofertas deberán mantenerse por ciento ochenta (180) días corridos a contar de la fecha de apertura del Sobre N° 1, o el menor plazo que conlleve la resolución del Concurso y firma del Contrato, ello bajo pena de pérdida de la garantía constituida. Vencido el plazo referido, los Oferentes que lo deseen podrán retirar su Oferta y su garantía, pero si no lo hicieran queda entendido que han prolongado automáticamente el plazo de validez de la Oferta, debiendo en su caso renovar la garantía prevista en el punto 4.7 (*“Garantía de Mantenimiento de Oferta”*), por el mayor plazo que pudiese demandar la resolución del Concurso, conforme determine el Fiduciario.

El aviso de caducidad deberá ser hecho por el Oferente en forma fehaciente y con un mínimo de quince (15) días de antelación.

4.9 COMISIÓN EVALUADORA

La evaluación de las Ofertas en sus dos etapas estará a cargo de una Comisión Evaluadora, constituida especialmente para esos fines, la cual será asistida por un equipo técnico especializado.

La Comisión Evaluadora remitirá su dictamen final a consideración del Comité Ejecutivo, el cual instruirá al Fiduciario respecto a la adjudicación del Concurso o bien a fin de declarar desierto el mismo en su caso.

4.10 PRESENTACIÓN DE LAS OFERTAS

Las Ofertas deberán entregarse en la oficina de Compras y Contrataciones del Fiduciario, sita en Reconquista 151, Planta Baja, Sector Compras y Contrataciones, de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, dentro del plazo previsto al efecto en el llamado a Concurso y en la Sección IV (*“Condiciones Particulares del Concurso”*) del Pliego y en horario hábil bancario. Se entregará constancia de recepción de las mismas.

El Sobre conteniendo los Sobres N° 1 y 2, deberá identificar en su frente al respectivo Oferente y contener asimismo la leyenda “Concurso de Desarrolladores Inmobiliarios – Terreno “.....” (*identificar el Terreno que corresponda*). Los Sobres interiores deberán identificar asimismo el Oferente, el Concurso de que se trata y el número de Sobre correspondiente. Todos los Sobres deberán hallarse debidamente cerrados y serán recién abiertos al momento del acto de apertura de que se trate, bajo los recaudos previstos al efecto en el punto siguiente.

4.10.1 PRESENTACIÓN Y APERTURA DEL SOBRE N° 1

El Sobre N° 1 podrá ser presentado hasta el día y hora previsto al efecto en el llamado a Concurso y en la Sección IV (*“Condiciones particulares del Concurso”*) del Pliego, o hasta día hábil siguiente a la misma hora, si aquél no lo fuera. El acto de apertura se realizará en el lugar, día y hora especificados asimismo en el llamado a Concurso y en la misma sección del Pliego.

Antes de procederse a la apertura de las presentaciones los interesados podrán pedir o formular aclaraciones relacionadas con el acto, pero iniciada dicha apertura, no se admitirán nuevas aclaraciones.

Al momento de apertura, se labrará un acta que será firmada por los funcionarios autorizados y los Oferentes asistentes, si éstos quisieren hacerlo, en la que se dejará constancia de las ofertas presentadas y su contenido.

Dentro de los tres (3) días posteriores al de la apertura de los sobres N° 1, los Oferentes podrán tomar vista de las ofertas presentadas.

4.10.2 EVALUACION E INFORME DEL SOBRE N° 1

En oportunidad de analizar el contenido del Sobre N° 1, la Comisión Evaluadora podrá requerir a los Oferentes información adicional o aclaratoria, o bien intimar a la subsanación de errores formales, bajo apercibimiento de declarar inadmisibles las Ofertas, todo ello dentro de los plazos que el Fiduciario fije.

Asimismo podrá solicitar visitar las obras presentadas como antecedentes y/o convocar a los Oferentes a los fines de realizar una exposición respecto al Proyecto presentado, a fin de contar con mayores elementos de juicio de considerarlo necesario.

No serán consideradas admisibles las Ofertas en las cuales se contemplen variaciones que a juicio de la Comisión Evaluadora resulten sustanciales respecto de las especificaciones y definiciones contenidas en la Sección III (*“Especificaciones Técnicas”*) del Pliego, y/o que infrinjan las normativas vigentes para la localidad en que se asienta el Proyecto y/o excedan el plazo máximo para la ejecución de las Unidades a Construir y/o cualquier otro aspecto o estipulación del Pliego cuya omisión o alteración sea considerada esencial por la Comisión Evaluadora.

La Comisión Evaluadora evaluará el Sobre N° 1 de las Ofertas, en base a la respectiva matriz de ponderación que integra la Sección V (*“Formularios”*) del Pliego. Dicha matriz contempla una serie de aspectos susceptibles de evaluación, cada uno de los cuales será calificado en base a un puntaje de uno (1) a diez (10). A los fines de avanzar a la siguiente y última etapa del proceso de selección, las Ofertas deberán obtener un puntaje igual o mayor a siete (7) en cada uno de los aspectos objetos de evaluación.

El resultado de la evaluación de los Sobres N° 1 practicada por la Comisión Evaluadora conforme lo expuesto en el párrafo precedente tendrá carácter decisorio y será comunicado por el Fiduciario a la totalidad de los Oferentes a la dirección de correo electrónico comunicada por los mismos. En la misma oportunidad el Fiduciario comunicará a los

Oferentes preseleccionados el día y hora de apertura del Sobre N° 2. Las garantías de mantenimiento de Oferta presentadas por los Oferentes cuyas Ofertas hubiesen sido desestimadas en esta etapa de preselección, quedarán a disposición para ser retiradas por los mismos.

4.10.3 DERECHO A OBSERVACIÓN DEL DICTAMEN DEL SOBRE N° 1

Los Oferentes cuyas Ofertas hubiesen sido descartadas tras la evaluación del Sobre N° 1, podrán observar la resolución respectiva dentro de los tres (3) días hábiles de la notificación de la desestimación.

En forma previa o conjunta con sus observaciones, los Oferentes deberán constituir una garantía por observaciones por la suma definida en la Sección IV del Pliego, pudiendo hacerlo bajo las mismas formas previstas para la constitución de la Garantía de mantenimiento de Oferta.

Las observaciones, salvo decisión en sentido contrario de la Comisión Evaluadora, no suspenderán los plazos del Concurso y serán resueltas por la misma previo a la apertura del Sobre N° 2.

En caso de que la observación prospere en todas sus partes, el observante quedará autorizado a retirar la garantía antedicha y a participar de la apertura del Sobre N° 2. Caso contrario, perderá dicha garantía.

4.10.4 APERTURA DEL SOBRE N° 2.

El Sobre N° 2 será abierto en el lugar, día y hora indicado en la comunicación cursada por el Fiduciario conforme al punto 4.10.2 precedente.

Al momento de la apertura del Sobre N° 2, se labrará un acta que será firmada por los funcionarios autorizados y los Oferentes asistentes, si éstos quisieren hacerlo, en la que se dejará constancia de las ofertas presentadas y su contenido.

Dentro de los tres (3) días posteriores al de la apertura de los sobres N° 2, los Oferentes que hubieren participado de esta instancia, podrán tomar vista de las ofertas técnicas presentadas y su contenido.

4.10.5 EVALUACIÓN E INFORME DEL SOBRE N° 2.

En oportunidad de analizar el contenido del Sobre N° 2, la Comisión Evaluadora podrá requerir a los Oferentes información adicional o aclaratoria. También podrá intimar a la subsanación de errores formales, bajo apercibimiento de declarar inadmisibles las Ofertas, todo ello dentro de los plazos que el Fiduciario fije.

La evaluación del Sobre N° 2 determinará la preadjudicación del Llamado en función del mayor precio ofertado, respetando el precio mínimo de adquisición de cada Terreno fijado en el punto 1.3.

El dictamen de preadjudicación será notificado a todos los Oferentes que hubiesen participado de dicha instancia del proceso de selección, a la dirección de correo electrónico oportunamente constituida por los mismos.

4.10.6 DERECHO A OBSERVACIÓN DEL DICTAMEN DE PREADJUDICACIÓN.

Los Oferentes cuya Oferta hubiese sido descartada tras la evaluación del Sobre N° 2, podrán observar el Dictamen respectivo dentro de los tres (3) días de la notificación del mismo.

En forma previa o conjunta con sus observaciones, los Oferentes deberán constituir una garantía por observaciones por la suma establecida a tales fines en la Sección IV del Pliego, pudiendo hacerlo bajo las mismas formas previstas para la constitución de la Garantía de mantenimiento de Oferta.

Las observaciones no suspenderán el trámite del Concurso y serán resueltas en el mismo acto que disponga la Adjudicación. Si la observación fuera rechazada, se perderá la garantía constituida.

4.10.7 MEJORA DE OFERTA.

Cuando una o más Ofertas presentaren una diferencia menor o igual al cinco por ciento (5%) con aquella Oferta cuyo precio ofertado sea el mayor, la Comisión Evaluadora podrá invitar a las Oferentes de que se trate a que mejoren sus respectivas Ofertas.

4.11 DEVOLUCION DE GARANTIAS DE OFERTA.

Las garantías de mantenimiento de Oferta serán devueltas dentro de los diez (10) días hábiles de suscripto el Contrato.

5 ADJUDICACION

La adjudicación, y en su caso las observaciones a la preadjudicación, serán resueltas por el Comité Ejecutivo del Fideicomiso, siendo tal resolución notificada por el Fiduciario al Adjudicatario y a los Oferentes observantes en su eventualidad.

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.

6 FINANCIACIÓN DE ADQUISICION DE VIVIENDAS APTAS PNV

Los Beneficiarios de Unidades Aptas PNV podrán financiar el precio de adquisición de las mismas, sujeto al cumplimiento de las Bases y Condiciones que obran adjuntas como SECCIÓN VI del Pliego.

7 DEL CONTRATO

7.1. FORMALIZACIÓN Y GARANTÍA.

Concretada la adjudicación del Concurso, el Desarrollador suscribirá el Contrato con el Fiduciario, por el cual recibirá la posesión del Terreno libre de ocupantes y adquirirá la propiedad del Terreno con el cargo de ejecutar las Unidades a Construir que conforman el Proyecto. Dicho Contrato responderá al modelo que el Fiduciario comunicará oportunamente, sin perjuicio de las modificaciones no sustanciales que proponga el adjudicatario, cuya incorporación quedará a criterio del Fiduciario.

El Contrato preverá la constitución de garantía hipotecaria en primer grado de privilegio sobre el Terreno a favor del Fiduciario, en respaldo tanto del pago en tiempo y forma del precio de compra del Terreno, como del cumplimiento del cargo de ejecución del Proyecto, el cual se pactará como condición resolutoria del Contrato (artículo 354 del Código Civil y Comercial de la Nación).

La citada hipoteca se constituirá por el importe correspondiente al precio del Terreno con más un aforo del cien por ciento (100%) el cual garantizará la inejecución del cargo. El importe total por el cual se otorgue la hipoteca contemplará su actualización conforme la evolución de la UVA.

Si el Proyecto contemplara que la ejecución, venta y entrega de las Unidades a Construir tenga lugar por etapas, el Adjudicatario deberá, a la finalización de cada etapa, cancelar la parte proporcional del Precio del Terreno y podrá solicitar la liberación parcial de la garantía hipotecaria, subsistiendo esta última por el importe tendiente a garantizar las restantes obligaciones contractuales en cabeza del Desarrollador Inmobiliario.

Cuando el Desarrollador Inmobiliarios invista el carácter de Fiduciario o se trate de un Fondo Común de Inversión, se deberán constituir en codeudores solidarios de sus obligaciones bajo el Contrato, quienes resulten beneficiarios finales del producido de la venta de las Unidades a Construir.

7.2. GASTOS

Cada Parte asumirá los gastos que le demande la formalización del Contrato, abonándose los honorarios y costos notariales conforme práctica habitual. El Terreno se transferirá libre de impuestos y/o gravámenes.

7.3. INTERPRETACIÓN DE LA DOCUMENTACIÓN CONTRACTUAL

Tanto el Pliego como la documentación que integra la Oferta adjudicada, así como las presentaciones y resoluciones emitidas en el trámite del Concurso integrarán el Contrato. En caso de discrepancia, prevalecerán los términos correspondientes a las cláusulas del Contrato.

7.4. SEGUROS.

El Contrato preverá la obligación del Desarrollador Inmobiliario o de su contratista en su caso, de contratar a su cargo aquellos seguros habituales para un desarrollo inmobiliario, incluyendo sin excepción:

- Todo Riesgo Construcción, que responda a la cobertura conocida como "Todo Riesgo de Construcción y Montaje" y cubra el monto total correspondiente a la Obra del Emprendimiento (considerando su respectiva actualización), incluyendo cobertura contra: riesgos propios de la Obra, accidental, súbito e imprevisto no excluido; incendio, rayo o explosión; terremoto, maremoto, temblor; vendaval, ciclón, y/o tornado; inundación, alza de nivel de aguas, hundimiento de tierras,

avalancha; error de diseño; daños materiales por huelga, motín, vandalismo, ó conmoción civil; daños por impacto de vehículos terrestres o aéreos; daños por humo; y gastos de remoción de escombros; y equipos de construcción: obradores, plantas de hormigón, andamios, grúas, compresores, generadores, elevadores, soldadoras, equipamiento de oficinas.

- Sobre las unidades finalizadas y no entregadas, un seguro de todo riesgo sobre obra finalizada.

Las pólizas respectivas deberán ser contratadas ante compañías aseguradoras de primer nivel, debiendo dichas compañías ser aprobadas por el Fiduciario. La vigencia de las mismas deberá comprender el lapso integral de ejecución del Proyecto.

Las pólizas respectivas deberán ser parcialmente endosadas a favor del Fiduciario, por el importe correspondiente a la garantía hipotecaria constituida sobre el Terreno.

Para el supuesto que el Desarrollador Inmobiliario realice preventa de unidades, deberá contratar asimismo a favor del adquirente el contrato de seguro obligatorio previsto en el artículo 2071 del Código Civil y Comercial de la Nación, sin que resulte aplicable lo dispuesto en el artículo 2072 de dicho Código.

8. ASUNCIÓN DE RIESGO EMPRESARIO. OBLIGACIÓN DE INDEMNIDAD A FAVOR DEL FIDUCIARIO.

El Desarrollador Inmobiliario, en su carácter de empresario y dueño de la obra inherente a la ejecución del Proyecto, asume todos los riesgos propios de su actividad, en particular los inherentes al proceso constructivo y de comercialización de las unidades de su libre disponibilidad. En relación al proceso constructivo en particular, deberá velar por el respeto de todas las normas aplicables al desarrollo de la obra y responder ante los compradores de las unidades y terceros por los vicios o defectos constructivos, respetando plenamente la normativa en materia de derechos del consumidor.

El Fiduciario se reserva la facultad de inspeccionar las obras correspondientes a la ejecución de las Unidades a Construir, ello a los fines de constatar el fiel cumplimiento del cargo asociado a la venta del Terreno y el respaldo de la garantía hipotecaria constituida sobre este último. Tanto esta facultad, como la otorgada a la Comisión Evaluadora en el punto 2.3 de esta Sección, no implica de modo alguno que el Fiduciario asuma

responsabilidad alguna en la ejecución de las Unidades a Construir ni desvirtúan su rol en el Contrato.

En tal virtud, el Desarrollador Inmobiliario no procurará ni pretenderá trasladar al Fiduciario y/o al Fideicomiso costo alguno vinculado a la realización y/o aprobación y/o a la ejecución del Proyecto y/o derivado de cualquier contingencia durante el desarrollo de la obra y/o derivado de caso fortuito o fuerza mayor.

Sin perjuicio de su condición de titular dominial del Terreno, el Desarrollador Inmobiliario que resulte Adjudicatario se compromete a mantener plenamente indemne al Fiduciario y al Fideicomiso en relación a cualquier reclamo de contratistas, subcontratistas, adquirentes y/o terceros que pretendan invocar contratos conexos y/o vincular y/o responsabilizar indebidamente a los mismos por cualquier contingencia inherente al proceso constructivo o al estado de las unidades comercializadas y/o por cualquier otra circunstancia vinculada al desarrollo de la Operatoria.

9. JURISDICCIÓN JUDICIAL

Las controversias que se suscitaren entre el Adjudicatario y el Contratista respecto de la interpretación, aplicación, ejecución o cumplimiento del Contrato serán dirimidas por ante los Tribunales Nacionales de Primera Instancia en lo Civil y Comercial Federal.

A los fines de las notificaciones judiciales o prejudiciales que se deban cursar, serán válidos los domicilios especiales constituidos por las partes, los cuales mantendrán su plena vigencia mientras su modificación no fuere comunicada por escrito a la otra parte.