

PROGRAMA Pro.Cre.Ar. LINEA DE GENERACION DE UNIDADES DE VIVIENDA DESARROLLOS INMOBILIARIOS

LLAMADO A CONCURSO PUBLICO PARA DESARROLLADORES INMOBILIARIOS

SECCION I CONDICIONES GENERALES

Fondo Fiduciario "Pro.Cre.Ar."
Programa Crédito Argentino del Bicentenario para la vivienda única familiar
BANCO HIPOTECARIO S.A. como Fiduciario

 Casa Rosada
Presidencia de la Nación

 Ministerio de Hacienda y
Finanzas Públicas
Presidencia de la Nación

 Ministerio del Interior,
Obras Públicas y Vivienda
Presidencia de la Nación

 ANSES

 Agencia de Administración
de Bienes del Estado

 BANCO
Hipotecario

INDICE DE LA SECCION I – CONDICIONES GENERALES

1. **INTRODUCCION**

- 1.1 TERMINOLOGIA
- 1.2 OBJETO DEL CONCURSO. LINEAMIENTOS GENERALES
- 1.3 NUMERO MINIMO DE UNIDADES TERMINADAS
- 1.4 PLAZO
- 1.5 RETIRO DEL 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

3. **DEL PROYECTO**

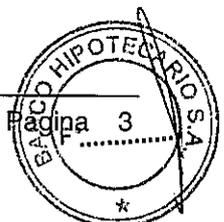
4. **OFERTAS**

- 4.1 IMPLICANCIAS DEL RETIRO DEL PLIEGO
- 4.2 CONFORMIDAD CON EL PLIEGO
- 4.3 ESTRUCTURA DE LAS OFERTAS
- 4.4 CONTENIDO DEL SOBRE N° 1 – ANTECEDENTES EMPRESARIOS
- 4.5 CONTENIDO DEL SOBRE N° 2 – PROYECTO Y OFERTA ECONOMICA
- 4.6 CONSIDERACIONES GENERALES SOBRE LAS OFERTAS



SECCION I – CONDICIONES GENERALES.

- 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**
- 7. **CONTRATO DE PERMUTA**
 - 7.1 FORMALIZACION Y GARANTIA
 - 7.2 GASTOS
 - 7.3 INTERPRETACION DE LA DOCUMENTACION CONTRACTUAL
 - 7.4 SEGUROS
- 8. **RECEPCION DE LAS UNIDADES**
- 9. **ASUNCION DE RIESGO EMPRESARIO. OBLIGACION DE INDEMNIDAD A FAVOR DEL FIDUCIARIO**
- 10. **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 (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 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.

El Comité Ejecutivo está integrado por áreas del ESTADO NACIONAL con injerencia en la materia para el cumplimiento del objeto del Fondo: el MINISTERIO DE PRODUCCIÓN, el MINISTERIO DE HACIENDA Y FINANZAS PÚBLICAS, el MINISTERIO DEL INTERIOR, OBRAS PÚBLICAS Y VIVIENDA, la ADMINISTRACIÓN NACIONAL DE LA SEGURIDAD SOCIAL y la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO.

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 privados, aunando así el esfuerzo del sector público y la iniciativa del Sector Privado, ello conforme los lineamientos reglamentarios de la denominada “Línea para la Generación de Viviendas a



SECCION I – CONDICIONES GENERALES.

través de Desarrolladores Inmobiliarios” (la “Operatoria”) cuyos términos se explicitan en la Sección VI del presente Pliego.

De tal modo y según lo previsto en la Operatoria el Fiduciario ofrecerá, a través de un Concurso Público dirigido a desarrolladores inmobiliarios, la permuta de terrenos aptos para la construcción de emprendimientos habitacionales por unidades terminadas de estos últimos. Las unidades así recibidas serán a su vez destinadas a su adquisición por parte de las familias beneficiarias de las líneas de crédito individual implementadas bajo el Programa Pro.Cre.Ar. El Fiduciario podrá otorgar asistencia financiera para la ejecución de los emprendimientos de así requerirlo los desarrolladores adjudicados, ello sujeto a la calificación crediticia de los mismos y dentro de los límites determinados en la respectiva reglamentación.

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 el Terreno que se individualiza y describe en la Sección II (“*Información y Documentación del Terreno*”) del Pliego, con el objetivo de ejecutar sobre el mismo un Emprendimiento Habitacional que responda a las características y exigencias mínimas previstas en la Sección III (“*Especificaciones Técnicas*”) entregando como contraprestación Unidades Terminadas.

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.



SECCION I – CONDICIONES GENERALES.

- La primera etapa se basa en los antecedentes del Desarrollador Inmobiliario. A los fines de la evaluación de los mismos, 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 en la ponderación conjunta de las características del Proyecto – conforme la matriz que integra la Sección V del Pliego – así como del número y condiciones cualitativas de las Unidades a Permutar y el plazo de entrega de las mismas. Si el Oferente optara por la ejecución del Proyecto del Fiduciario, contenido en la Sección II, la compulsa se definirá únicamente por el número y condiciones cualitativas de la Unidades a Permutar y el plazo de entrega de las mismas. La documentación a presentar en esta segunda etapa de evaluación y que integrará el Sobre N° 2 de la Oferta, se describe en el punto 4.5 de la presente sección.
- El Emprendimiento Habitacional y el Proyecto respectivo deberán responder a las características, lineamientos y requisitos mínimos contenidos en la Sección III (*"Especificaciones Técnicas"*) del Pliego.
- El número y superficie de Unidades Terminadas ofertadas no podrá ser menor al que se indica en la Sección IV (*"Condiciones Particulares del Concurso"*) del Pliego. Por su parte, el plazo de ejecución del Emprendimiento Habitacional conforme al Proyecto correspondiente, no podrá exceder el plazo máximo indicado en la citada Sección IV.
- Los sobres N° 1 y 2 que integran la Oferta deberán presentarse en forma conjunta dentro de un tercer sobre que contendrá a ambos, abriéndose en primera instancia solo el Sobre N° 1. Resuelta la primera etapa de selección correspondiente a los antecedentes de los Oferentes, se procederá a abrir el Sobre N° 2 de los Oferentes preseleccionados en dicha primera etapa, procediéndose a la resolución del llamado a Concurso en base a la Fórmula de Evaluación Final definida en el punto 4.10.5. de la presente Sección.
- Las Ofertas serán evaluadas en todas sus instancias por una Comisión Evaluadora asesorada por un equipo técnico especializado, conforme se describe en el punto 4.9 del presente pliego.
- 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.



SECCION I – CONDICIONES GENERALES.

- Resuelta la adjudicación por el Comité Ejecutivo en base al consejo de la Comisión Evaluadora, el Desarrollador Inmobiliario adjudicado suscribirá con el Fiduciario el Contrato de Permuta a través del cual el Fiduciario transferirá a aquel el dominio del Terreno y éste a su vez comprometerá la oportuna transferencia de las Unidades Terminadas, ello conforme el modelo a ser provisto por el Fiduciario, el cual preverá asimismo la constitución de la Garantía Hipotecaria a favor del Fiduciario, en respaldo de las obligaciones asumidas por el Desarrollador Inmobiliario en el Contrato de Permuta.
- El Desarrollador Inmobiliario asumirá en todo momento el riesgo empresario y comercial propio de su actividad, afrontando todos los costos necesarios para la ejecución del Desarrollo Habitacional conforme al Contrato de Permuta, resultando el Fiduciario enteramente ajeno al resultado del negocio.
- De conformidad a lo previsto en el punto 6 de la presente Sección, el Desarrollador Inmobiliario podrá requerir del Fiduciario en su condición de tal, el financiamiento de hasta el cuarenta por ciento (40%) del costo de ejecución del Proyecto. En su caso, el financiamiento se desembolsará en las condiciones previstas en la citada disposición de la presente Sección del Pliego.

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 NÚMERO MÍNIMO DE UNIDADES TERMINADAS.

Las Unidades Terminadas a ser ofrecidas por el Oferente deberán representar, en su conjunto, la Superficie Propia Homologada mínima definida en la Sección IV del Pliego, respetándose la proporción mínima de Unidades Terminadas por tipología allí prevista.

A los efectos del cálculo respectivo, podrá considerarse como superficie propia aquella que sea adjudicada a las Unidades Terminadas en el correspondiente Reglamento de Copropiedad bajo la modalidad de “superficie común de uso exclusivo”.

1.4 PLAZO.



SECCION I – CONDICIONES GENERALES.

El plazo de ejecución total del Proyecto no podrá superar lo establecido a tales fines en la Sección IV del Pliego. La Oferta podrá contemplar entregas por etapas.

1.5 RETIRO DEL PLIEGO.

Las empresas que decidan participar en el Concurso deberán retirar el Pliego bajo constancia, concurriendo al efecto a la oficina de Compras y Contrataciones del Fiduciario, ubicada en calle Reconquista N° 151, 2° Piso, Sector Compras y Contrataciones, de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, en horario hábil bancario. Dicha adquisición podrá tener lugar, hasta cinco (5) días hábiles antes de la fecha prevista para la presentación de las Ofertas.

1.6 DOCUMENTACION DEL CONCURSO

El llamado a Concurso se registrará 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.

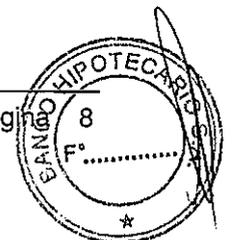
1.7 DEFINICIONES

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 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.



SECCION I – CONDICIONES GENERALES.

“Comité Ejecutivo del Fideicomiso”, es el órgano directivo del Fideicomiso PROCREAR, con las atribuciones previstas en el inciso c), del artículo 2º del Decreto N° 902/2012 del Poder Ejecutivo Nacional.

“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 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.

“Contrato de Permuta”, es el contrato a suscribir entre el Fiduciario y el Adjudicatario, por el cual el primero transferirá a este último la titularidad dominial del Terreno, comprometiendo el Adjudicatario como contraprestación la oportuna transferencia de las Unidades Terminadas, el cual contemplará la constitución de la Garantía Hipotecaria a favor del Fiduciario, en respaldo de las obligaciones asumidas por el Desarrollador Inmobiliario.

“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.

“Especificaciones Técnicas”, son las que se encuentran incluidas en la Sección III de este Pliego, y se corresponden con las condiciones de las terminaciones superficiales del proyecto y las obras a realizarse

“Emprendimiento Habitacional”, es el proyecto y la construcción a ejecutarse sobre el Terreno conforme al Contrato de Permuta.

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

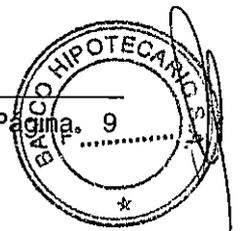
“Fiduciario”, es el Banco Hipotecario S.A.

“Fondo”, es el Fideicomiso.

“Fórmula de Evaluación Final” es aquella en base a la cual se define la preadjudicación del Concurso y que se describe en el punto 4.10.5. del presente Sección del Pliego.

“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.



SECCION I – CONDICIONES GENERALES.

“Operatoria”, es la Línea para la Generación de Unidades de Vivienda a través de Desarrollos inmobiliarios, cuyos términos se explicitan en la Sección VI del presente 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.

“Proyecto”, es el conjunto de elementos gráficos y escritos que se deberá acompañar en la Oferta y que definen con precisión las características del Emprendimiento Habitacional. 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; y 3) Planilla de unidades a entregar en permuta.

“Proyecto del Fiduciario”, es el anteproyecto de Emprendimiento Habitacional factible de ser desarrollado en el Terreno, propuesto por el Fiduciario y que se adjunta en la Sección II del Pliego.

“Superficie Propia Homologada” es aquella resultante de sumar la superficie cubierta propia de las Unidades Terminadas ofrecidas en permuta más la superficie semicubierta propia y descubierta propia de las mismas, éstas dos últimas ponderadas por un factor corrector de 0,5 y 0,3 respectivamente, según la siguiente fórmula:

“Superficie Propia Homologada= Superficie propia cubierta + Superficie propia semicubierta x 0,5 + Superficie propia descubierta x 0,3”.

“Terreno”, es el bien inmueble a ofrecer en permuta y sobre el que se realizará el Emprendimiento Habitacional, cuya ubicación y características se describen en la Sección II del Pliego.

“Unidades Terminadas”, son las unidades de vivienda ofrecidas por el Oferente como contraprestación por la transferencia del Terreno, conforme lo previsto en el Pliego y en el Contrato de Permuta. Indistintamente se denominan asimismo “Unidades a Permutar”

1.8 CONSULTAS Y/O ACLARACIONES

Podrán efectuarse consultas por parte de quienes hayan retirado el Pliego, 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



SECCION I – CONDICIONES GENERALES.

“Consulta Pliego Desarrolladores Inmobiliarios”, identificándose asimismo el Terreno al cual corresponde el Concurso.

Las respuestas serán formuladas por el Fiduciario dentro de los tres (3) días hábiles de recibidas las consultas, mediante la emisión de Circulares con Consulta, las que serán notificadas a quienes hayan retirado el Pliego, a través de correo electrónico dirigido a la dirección de mail denunciada por el interesado al retirar el mismo. Dicha modalidad de notificación se considerará medio fehaciente a los fines del Concurso, debiendo los Oferentes y/o quienes hubiesen retirado el Pliego, 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 o modificaciones al Pliego, mediante la emisión de Circulares sin Consulta (de oficio), las que serán asimismo notificadas 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, 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 de Permuta, 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 de Permuta 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.

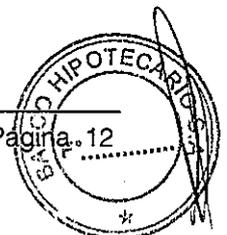
2.2 ANTECEDENTES.

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 descrita 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

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"*).

2.3 PROFESIONALES Y EMPRESAS CONSTRUCTORAS INTERVINIENTES

El Oferente presentará los antecedentes de los estudios o profesionales responsables del Proyecto, Dirección de Obras, Ejecución Estructural, y Cálculo de las Obras y sus instalaciones, tales como proyectistas, calculistas y todo tipo de especialista en instalaciones. 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.



SECCION I – CONDICIONES GENERALES.

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 de Permuta.

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 de Permuta.

2.4 DOMICILIO DEL OFERENTE. NOTIFICACIONES

El Oferente deberá denunciar su domicilio legal y constituir domicilio especial en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, al momento de retirar el Pliego. 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.

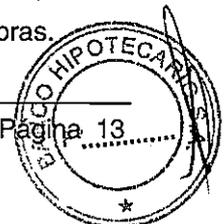
Los cambios de domicilio y de correo electrónico serán válidos una vez comunicados en forma fehaciente al Fiduciario.

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, los que habiendo sido contratistas del Estado Nacional, mantuvieran deudas pendientes con motivo de la ejecución de un contrato en el que hayan sido contrapartes del Estado Nacional, o cuando las obras ejecutadas fueran objeto de algún reclamo no satisfecho en debida forma a juicio de la Comisión Evaluadora, o hubieran incumplido, parcial o totalmente, contratos de obra pública y/o enmarcados en el Programa.

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.



SECCION I – CONDICIONES GENERALES.

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.

3 DEL PROYECTO

El Proyecto deberá cumplir con los requisitos mínimos y las especificaciones técnicas descritas en la Sección III (*"Especificaciones Técnicas"*), debiendo acompañar el Oferente la documentación técnica allí descrita.

El Oferente podrá optar por la ejecución del Proyecto del Fiduciario, cuya documentación integra la referida Sección II (*"Información y Documentación del Terreno"*) del Pliego.

Será entera responsabilidad del Desarrollador Inmobiliario la obtención de las autorizaciones correspondientes para la ejecución del Proyecto, no pudiendo 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 IMPLICANCIAS DEL RETIRO DEL PLIEGO.

Para presentar Ofertas es obligatorio haber retirado el Pliego, de conformidad a lo previsto en el punto 1.5. de la presente Sección.

El retiro del Pliego en fecha cercana a la apertura de las propuestas, no será causal para que el interesado pueda solicitar una postergación de la misma, como así tampoco la modificación del lapso fijado para pedido de aclaraciones.

El retiro del Pliego no crea la obligación de presentar Oferta ni le otorga al interesado más derecho que el de formular consultas conforme al punto 1.8 de la presente Sección del Pliego y el de presentarse al Concurso. En consecuencia, no será reconocido ningún gasto ni reembolso a los interesados y/o a los Oferentes por ningún concepto.



SECCION I – CONDICIONES GENERALES.

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

4.2 CONFORMIDAD CON EL PLIEGO.

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.

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; y (ii) determinar si solicitará la línea de crédito mencionada en el punto 6 de la presente Sección del Pliego.

El objeto del Sobre N° 2 consiste en: (i) aportar información que permita evaluar la calidad técnica y condiciones cualitativas del Proyecto y/o conocer la intención del Oferente de ejecutar el Proyecto del Fiduciario en su caso; (ii) conocer y evaluar la oferta de Unidades Terminadas que ofrece el Oferente, así como sus características de ubicación y condiciones cualitativas; y (iii) el plazo de ejecución del Proyecto y si el mismo contempla distintas etapas de terminación.

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

4.4 CONTENIDO DEL SOBRE N° 1 – ANTECEDENTES EMPRESARIOS

El Sobre N° 1 contendrá la Carta de Presentación cuyo modelo corre agregado en la Sección V del Pliego, acompañándose asimismo 4 carpetas (A, B, C y D) cuyos contenidos se describen a continuación:



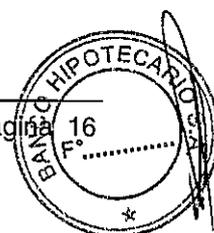
SECCION I – CONDICIONES GENERALES.

Carpeta A

1. Certificado Fiscal para Contratar expedido por la Administración Federal de Ingresos Públicos (AFIP).
2. 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.
3. Constancia de haber retirado el Pliego.
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.

Carpeta B

1. Antecedentes del directorio y nivel gerencial del Oferente.



SECCION I – CONDICIONES GENERALES.

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 Emprendimiento Habitacional objeto del Concurso, 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 Máximo 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.
5. Nota informando si hará uso de la financiación prevista en el punto 6 ("*Financiación*") del presente Pliego, según modelo incluido en Sección V ("*Formularios*").

Carpeta D



SECCION I – CONDICIONES GENERALES.

Datos y antecedentes de los profesionales que serán responsables de la ejecución de la Obra, 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.

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 – PROYECTO Y OFERTA ECONÓMICA

El sobre N° 2 contendrá 2 carpetas (A y B) cuyos contenidos se describen a continuación:

CARPETA A

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 Terminada a entregar en permuta, 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.

En cada una de las piezas gráficas a ser presentadas, y siempre que esto resulte posible de acuerdo al alcance del documento de que se trate, deberá identificarse claramente la ubicación de las Unidades Terminadas a entregarse en permuta.



SECCION I – CONDICIONES GENERALES.

Si el Oferente optara por la ejecución del Proyecto del Fiduciario, contenido en la Sección II del Pliego, deberá presentar esquemas correspondientes a la implantación y a las plantas de los distintos niveles de las edificaciones de dicho Proyecto identificando en las mismas cada una de las Unidades Terminadas ofrecidas en Permuta.

CARPETA B

1. Carta Oferta de Unidades a Permutar, conforme el modelo que se adjunta en la Sección V ("Formularios")
2. Plan de Trabajos Valorizado, conforme modelo incluido en la Sección V ("Formularios").
3. Plazo de finalización completa del Proyecto, especificando etapas de finalización intermedias de corresponder

Se deberá acompañar soporte magnético (Disco de Lectura Óptica –CD o DVD- o dispositivo tipo *pendrive*) conteniendo la información incorporada en el presente Sobre, 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 incluirá además todos los planos generales y 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.

En caso que el Oferente decida ejecutar el Proyecto del Fiduciario solamente deberá presentar la documentación descrita en la carpeta B.

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.



SECCION I – CONDICIONES GENERALES.

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 Caucción 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



SECCION I – CONDICIONES GENERALES.

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 llamado, 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 pudiere 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



SECCION I – CONDICIONES GENERALES.

Las Ofertas deberán entregarse en la oficina de Compras y Contrataciones del Fiduciario, sita en Reconquista 151, 2° Piso, 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 especificado 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 podrán solicitar



SECCION I – CONDICIONES GENERALES.

visitar las obras presentadas como antecedentes. También podrá intimar a la subsanación de errores formales, bajo apercibimiento de declarar inadmisibile la Oferta, todo ello dentro de los plazos que el Fiduciario fije.

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: (i) obtener un puntaje igual o mayor a siete (7) en cada uno de los aspectos objetos de evaluación; (ii) cumplimentar aquellas otras exigencias consideradas excluyentes por el Pliego o descriptas como tales en la citada matriz 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.



SECCION I – CONDICIONES GENERALES.

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 en la comunicación a que se refiere el 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 la Oferta, todo ello dentro de los plazos que el Fiduciario fije.

La Comisión Evaluadora podrá 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 que no respeten el número mínimo de Unidades Terminadas a ofertar y/o el plazo máximo de entrega de las mismas, y/o cualquier otro aspecto o estipulación del Pliego cuya omisión o alteración sea considerada esencial por la Comisión Evaluadora.



SECCION I – CONDICIONES GENERALES.

La evaluación del Sobre N° 2 determinará la preadjudicación del llamado, ello en base a la Fórmula de Evaluación Final que contempla los siguientes aspectos:

- La cantidad de Unidades Terminadas a entregar en permuta.
- La calidad del Proyecto, reflejada en el puntaje mayor o igual a 7 obtenido a partir de la aplicación de correspondiente Matriz de Evaluación de Proyecto incluida en la Sección V del Pliego. Los Proyectos que obtengan un puntaje inferior a siete (7) serán desestimados.
- El Plazo Máximo de entrega de las Unidades Terminadas.

Las Ofertas que coticen una cantidad de Unidades Terminadas inferior a lo previsto en la Sección IV del Pliego serán desestimadas.

El puntaje resultante de la Fórmula de Evaluación Final se obtendrá como producto de tres (3) coeficientes, cada uno de los cuales pondera uno de los factores indicados a continuación:

- Coeficiente de Unidades Terminadas (UT) = Cantidad de Unidades Terminadas ofertadas / Cantidad Mínima de Unidades Terminadas.
- **Coeficiente de Proyecto (P)** = Puntaje del Proyecto, igual o mayor a 7 obtenido a partir de la Matriz de Evaluación de Proyecto / 10.
- Coeficiente de Tiempo (T) = Plazo Máximo para la entrega de Unidades Terminadas / Plazo Propuesto (expresado en meses).

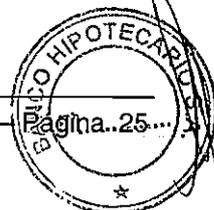
$$\text{Puntaje de Oferta} = \text{UT} \times 0,65 + \text{P} \times 0,25 + \text{T} \times 0,10$$

Si el Oferente hubiese ofertado la realización del Proyecto del Fiduciario, el puntaje de Proyecto a los fines del cálculo del coeficiente de Proyecto será de 8,50 puntos.

A la Oferta que a resultas de la Fórmula de Evaluación Final le corresponda el Puntaje de Oferta más alto, le corresponderá el primer lugar en el orden de mérito para la preadjudicación.

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.

Las garantías de mantenimiento de oferta de los Oferentes quedarán a su disposición a los fines de su retiro.



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.

La Comisión Evaluadora podrá invitar a las Oferentes cuyas Ofertas hayan obtenido una diferencia de puntaje igual o inferior al cinco por ciento (5%) en la Fórmula de Evaluación Final de Ofertas, a que mejoren sus respectivas Ofertas en los aspectos que la propia Comisión Evaluadora determine.

Asimismo, la Comisión Evaluadora, previo a emitir el dictamen de preadjudicación, podrá negociar aspectos inherentes a la Oferta de Unidades Terminadas y/o al Proyecto presentado, con aquel Oferente que haya recibido la mejor puntuación tras la evaluación correspondiente de su Sobre N° 2.

4.11 DEVOLUCION DE GARANTIAS DE OFERTA.

Las garantías de mantenimiento de Oferta serán devueltas a quienes no resulten adjudicatarios dentro de los diez (10) días hábiles de resuelta la adjudicación. A tal fin, el Oferente deberá concurrir a la oficina de Compras y Contrataciones del Fiduciario, en la cual retirara el Pliego y presentara su Oferta.

En el caso del que resultare Adjudicatario del Concurso, la garantía de mantenimiento de Oferta le será devuelta dentro de los diez (10) días hábiles de suscripto el Contrato de Permuta.



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

Junto con la documentación que integra el Sobre N° 2, el Oferente deberá aclarar si requerirá la asistencia financiera prevista en la Operatoria. La solicitud de asistencia no podrá exceder del cuarenta por ciento (40%) del monto correspondiente al costo de ejecución del Proyecto, el cual deberá ser debidamente explicitado en el Sobre N° 2 de la Oferta.

El otorgamiento de la financiación quedará supeditado al exclusivo criterio del Comité Ejecutivo del Fideicomiso, debiendo aclarar el Oferente, en su Oferta, si la solicitud de asistencia constituye una condición a la cual se supedita necesariamente su Oferta.

En su caso, el crédito será otorgado contemplando el ajuste tanto de los desembolsos como del capital prestado por la Unidad de Vivienda (UVI) creada por la ley N° 27.271., con más un interés nominal anual de dos por ciento (2%) y en las restantes condiciones que oportunamente determine el Comité Ejecutivo del Fideicomiso.

El desembolso del crédito en su caso tendrá lugar una vez que la ejecución del Proyecto o del Proyecto del Fiduciario en su caso, hubiesen alcanzado un avance físico mínimo del cuarenta por ciento (40%). A partir de dicha oportunidad, los desembolsos correspondientes se realizarán *pari passu* conforme avance de obra. A dicho efecto, el Fiduciario o quien éste determine controlarán dicho avance, sin que ello implique asumir responsabilidad alguna en el proceso constructivo.

En el supuesto de requerir la financiación, el Adjudicatario deberá informar mensualmente en carácter de declaración jurada, las ventas realizadas y el monto a abonar por el adquirente previo a la entrega de posesión de la unidad respectiva. Al momento de la



SECCION I – CONDICIONES GENERALES.

escrituración de las unidades prevendidas, la sumatoria del saldo de precio de las mismas deberá mantener una relación de 1,5 (uno coma cinco) veces respecto del saldo de la financiación recibida por el Desarrollador Inmobiliario conforme la Operatoria.

7 CONTRATO DE PERMUTA

7.1. FORMALIZACIÓN Y GARANTÍA.

Concretada la adjudicación del Concurso, el Desarrollador deberá comenzar las gestiones tendientes a la aprobación del Proyecto por ante la autoridad correspondiente, prestando el Fiduciario la colaboración necesaria al efecto. Obtenida el visado o autorización preliminar del Proyecto, el Fiduciario citará al Oferente adjudicado a fin de suscribir el Contrato de Permuta cuyos términos responderán 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 de Permuta preverá la constitución de garantía hipotecaria en primer grado de privilegio sobre el Terreno y a favor del Fiduciario, en respaldo del cumplimiento de las obligaciones asumidas por el Desarrollador Inmobiliario en dicho Contrato de Permuta.

La citada hipoteca se constituirá por el importe que el Fiduciario determine en función del valor estimado de venta de las Unidades Terminadas a transferir al Fideicomiso conforme la Oferta, más un aforo del veinte por ciento (20%) destinado a cubrir las restantes obligaciones contractuales a cargo del Desarrollador Inmobiliario.

La entrega en tiempo y forma de las Unidades Terminadas a favor del Fideicomiso habilitará al Desarrollador a solicitar la liberación parcial de la garantía hipotecaria, subsistiendo esta última por el importe del aforo tendiente a garantizar las restantes obligaciones contractuales en cabeza del Desarrollador Inmobiliario.

En el caso que el Fiduciario otorgara asistencia crediticia en los términos del Punto 6, las obligaciones emergentes para el deudor del correspondiente convenio de financiación serán asimismo garantizadas con garantía hipotecaria a favor del acreedor, compartiendo dicho gravamen el primer grado de privilegio con la hipoteca que garantiza las obligaciones correspondientes al Contrato de Permuta. La hipoteca correspondiente a la financiación otorgada será inscripta ante el respectivo Registro de la Propiedad Inmueble, con la



SECCION I – CONDICIONES GENERALES.

cláusula de ajuste correspondiente. El contrato de financiación responderá asimismo a los términos del modelo que el Fiduciario comunique oportunamente.

Las escrituras correspondientes tanto al Contrato de Permuta, como al Convenio de Financiación en su caso, serán otorgadas por ante el Escribano que designe el Fiduciario.

7.2. GASTOS

Cada Parte asumirá los gastos que le demande la formalización del Contrato de Permuta así como los del convenio de financiación en su caso, abonándose los honorarios y costos notariales conforme práctica habitual y los impuestos según lo previsto en la legislación vigente. De corresponder el pago de impuesto de sellos, el mismo será abonado por el Desarrollador Inmobiliario. Para el supuesto que dichos contratos no llegaran a formalizarse y/o no entraran en vigencia por cualquier razón, las Partes renuncian recíprocamente a formular reclamo alguno y/o a demandar de la otra cualquier tipo de indemnización.

7.3. INTERPRETACIÓN DE LA DOCUMENTACIÓN CONTRACTUAL

Tanto el Pliego como la documentación técnica correspondiente a la Oferta adjudicada integrarán el Contrato de Permuta. En caso de discrepancia, prevalecerán los términos correspondientes a las cláusulas del Contrato de Permuta.

7.4. SEGUROS

El Contrato de Permuta 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



SECCION I – CONDICIONES GENERALES.

humos; 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 y en su caso de entrega de las unidades a sus destinatarios finales.

Las pólizas respectivas deberán ser parcialmente endosadas a favor del Fiduciario, por el importe correspondiente a la garantía hipotecaria constituida sobre el Terreno tanto en virtud del Contrato de Permuta, como del Convenio de Financiación en su caso.

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 RECEPCIÓN DE LAS UNIDADES

Una vez finalizado el proceso constructivo y hallándose en condiciones de ser entregadas las Unidades Terminadas, el Desarrollador Inmobiliario citará al Fiduciario para que tome posesión de las mismas, las que deberán estar en condiciones de habitabilidad con todos sus servicios en condiciones de ser solicitados, y habilitadas las partes comunes del edificio.

El Desarrollador Inmobiliario y el Fiduciario realizarán una visita a las unidades donde relevarán los vicios aparentes menores de construcción que pudieren surgir y cuyo detalle se anexará al acta de toma de posesión correspondiente conjuntamente con un plazo de subsanación de los mismos.

De considerarse que los trabajos pendientes no revisten el carácter de reparaciones menores, la entrega de posesión podrá posponerse hasta tanto se subsanen esos vicios a sola solicitud del Fiduciario.



SECCION I – CONDICIONES GENERALES.

Las unidades deberán entregarse limpias, con su respectivo manual de uso y garantía escrita de los electrodomésticos u otros artefactos cuya vigencia no deberá ser menor a 1 año a contar a partir de la entrega de la unidad.

La escritura traslativa de dominio de las Unidades Terminadas deberá hacerse en forma simultánea con la entrega de posesión, salvo conformidad expresa del Fiduciario a fin de recibir la posesión de las mismas en forma anticipada.

9 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.

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

El Desarrollador Inmobiliario 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 vincular 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.

10 JURISDICCIÓN JUDICIAL

Las controversias que se suscitaren entre el Permutante 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.



SECCION I – CONDICIONES GENERALES.

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.

