


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

LLAMADO A CONCURSO PUBLICO PARA DESARROLLADORES INMOBILIARIOS

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

SECCION VI
OPERATORIA

 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

**PROGRAMA PROCREAR - LÍNEA PARA LA GENERACIÓN DE
VIVIENDAS A TRAVÉS DE DESARROLLADORES
INMOBILIARIOS**

1. OBJETO.

La presente línea tiene por finalidad reducir el déficit habitacional, y contribuir a dinamizar la actividad de la construcción tanto en materia de vivienda como de infraestructura, ello mediante el fomento de la iniciativa y la participación de la inversión privada. A tal efecto, el Estado Nacional, a través del Fideicomiso Procrear creado por el Decreto PEN 902/12 (en adelante el “Programa” o el “Fideicomiso”), ofrecerá a desarrolladores inmobiliarios (los “Desarrolladores”) la permuta de terrenos aptos para la construcción de emprendimientos constructivos (los Emprendimientos), por unidades de vivienda terminadas de esos mismos Emprendimientos.

Estas últimas serán a su vez destinadas a su adquisición por parte de las familias beneficiarias del Programa Pro.Cre.Ar., las que podrán acceder a la línea crediticia que se habilite al efecto, cumpliendo los requisitos reglamentarios correspondientes.

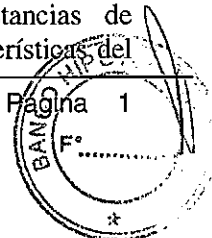
El Fiduciario podrá otorgar asistencia financiera para la ejecución de los Emprendimientos de así requerirlo los Desarrolladores, dentro de los límites determinados en la presente reglamentación.

2. SUJETOS INTERVINIENTES.

- 2.1. El Fiduciario del Fideicomiso, Banco Hipotecario S.A., quien afectará a esta operatoria aquellos inmuebles que el Comité Ejecutivo del Fideicomiso considere aptos para tal fin (en adelante los “Terrenos”).
- 2.2. Los Desarrolladores que resulten adjudicatarios de los Concursos – según dicho término se define más adelante – quienes adquirirán los Terrenos y ejecutarán sobre los mismos los Emprendimientos, transfiriendo oportunamente a favor del Fideicomiso en pago del Terreno, las unidades de vivienda terminadas, respetando el número mínimo de unidades y demás requisitos previstos en la documentación del Concurso.
- 2.3. Las Empresas Constructoras contratadas por los Desarrolladores a los fines de la ejecución de los Emprendimientos – salvo el supuesto de construcción por administración – las que deberán contar con calificación suficiente a criterio del Fiduciario y/o del Comité Ejecutivo del Fideicomiso, sin perjuicio de la plena responsabilidad de los Desarrolladores por el desempeño de las mismas.

3. DESARROLLO DE LA OPERATORIA. ESQUEMA CONTRACTUAL.

- 3.1. El Fiduciario llamará a concurso de antecedentes, proyecto y ofrecimiento de unidades en pago (en adelante el “Concurso”), cuyo pliego de bases y condiciones (el “Pliego”) contemplará las siguientes instancias de evaluación: (i) antecedentes de los Desarrolladores; (ii) características del



Proyecto relativo al emprendimiento a erigir sobre el Terreno; (iii) número y condiciones cualitativas de las unidades ofrecidas en pago del Terreno, las que deberán responder a las exigencias y condiciones mínimas descritas en el Pliego; y (iv) plazo de ejecución del Emprendimiento. La adjudicación se definirá en base a la fórmula de ponderación que se defina en el Pliego.

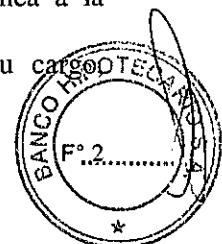
3.2. Adjudicado el Concurso, el Fiduciario transferirá el dominio del Terreno al Desarrollador adjudicatario, garantizando el cumplimiento de la contraprestación a cargo de este último consistente en la entrega de las unidades comprometidas, así como las restantes obligaciones en cabeza del mismo bajo el respectivo contrato, mediante hipoteca en primer grado de privilegio a favor del Fiduciario. Dicha 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, más un aforo destinado a cubrir las restantes obligaciones contractuales a cargo del Desarrollador.

3.3. Será obligación del Desarrollador ejecutar las obras inherentes a la total ejecución del Emprendimiento conforme al respectivo Proyecto y en las condiciones y tiempos comprometidos en la documentación del Concurso. La entrega en tiempo y forma de las unidades comprometidas a favor del Fideicomiso habilitará al Desarrollador a solicitar la liberación parcial de la garantía hipotecaria, subsistiendo en su caso esta última por el importe del aforo tendiente a garantizar las restantes obligaciones contractuales en cabeza del Desarrollador.

4. RESPONSABILIDADES DE LAS PARTES.

4.1. FIDUCIARIO: El Fiduciario será responsable de:

- 4.1.1. El llamado a Concurso, en los términos del Pliego confeccionado por el mismo.
- 4.1.2. La adjudicación del llamado, previa intervención del Comité Ejecutivo del Fideicomiso y/o de la Comisión Evaluadora que el mismo designe al efecto.
- 4.1.3. El otorgamiento de la escritura traslativa del dominio del respectivo Terreno al Desarrollador que resulte adjudicatario del Concurso, en los términos previstos en la presente reglamentación y en la documentación del Concurso.
- 4.1.4. El control y seguimiento del avance de las obras correspondientes a la ejecución del Emprendimiento, al solo y único efecto de controlar el cumplimiento de las obligaciones contractuales a cargo del Desarrollador y sin que ello implique asumir responsabilidad alguna en la ejecución de dichas obras.
- 4.1.5. La recepción de las unidades comprometidas a favor del Fideicomiso en las condiciones pactadas al efecto y el otorgamiento de la consecuente liberación parcial de la garantía hipotecaria, en forma simultánea a la transferencia dominial de tales unidades al Fideicomiso.
- 4.1.6. El cumplimiento de los demás actos y/u obligaciones a su cargo conforme la documentación contractual respectiva.



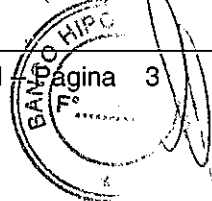
4.2. **DESARROLLADOR:** El Desarrollador será responsable de

- 4.2.1. Otorgar la escritura traslativa de dominio del Terreno a su favor y constituir la garantía hipotecaria sobre el mismo, en las condiciones previstas en la presente reglamentación.
- 4.2.2. Llevar adelante la ejecución del/Emprendimiento conforme al respectivo Proyecto y en las condiciones y plazos comprometidos en la correspondiente documentación contractual; asumiendo todos los costos, gastos y erogaciones inherentes a tal efecto, incluyendo los pagos debidos a la/las empresa/s constructora/s actuantes en su caso, así como al proyectista, director de obra, a los organismos y entes competentes, y los correspondientes a impuestos, seguros y toda otra erogación necesaria para la completa ejecución del Emprendimiento. Las empresas constructoras actuantes en su caso deberán ser previamente aprobadas por el Fiduciario o el Comité Ejecutivo del Fideicomiso, sin que ello implique asumir responsabilidad alguna respecto a su contratación o frente a la misma.
- 4.2.3. El cumplimiento en obra de la legislación laboral y de seguridad e higiene aplicable, así como de toda legislación vigente en aspectos ambientales, urbanísticos y de edificación.
- 4.2.4. Efectuar todas las tramitaciones y gestiones necesarias ante las autoridades competentes y prestatarias, necesarias para la ejecución y habilitación del Emprendimiento y los servicios involucrados.
- 4.2.5. La contratación de todos los seguros relativos a los riesgos de construcción, con cobertura razonable y en compañías de reconocida trayectoria, a total satisfacción del Fiduciario y/o del Comité Ejecutivo del Fideicomiso.
- 4.2.6. La afectación de la obra al Régimen de Propiedad Horizontal, de corresponder.
- 4.2.7. La entrega de la posesión y transmisión de dominio al Fiduciario de las unidades comprometidas a su favor, en las condiciones previstas en la documentación contractual.

5. ALTERNATIVA DE FINANCIACION POR PARTE DEL PROGRAMA.

En el marco de la oferta que presente en el Concurso, el Desarrollador deberá aclarar si requerirá asistencia financiera del Fideicomiso, la que en ningún caso podrá exceder del 40 % (cuarenta por ciento) del costo de ejecución del Emprendimiento, quedando el otorgamiento de tal financiación supeditado al exclusivo criterio del Comité Ejecutivo del Fideicomiso.

- 5.1. En su caso, el crédito será otorgado contemplando el ajuste del capital prestado por la Unidad de Vivienda (UVI) creada por la ley 27.271, con más el interés y en las restantes condiciones que oportunamente determine el Comité Ejecutivo.
- 5.2. En su eventualidad, el crédito será desembolsado conforme avance de obra determinado por el Fiduciario y/o quien este designe al efecto, una vez alcanzado un avance físico mínimo del cuarenta por ciento (40%). El importe de los desembolsos se actualizará por UVI.



5.3. El repago del crédito y sus acrecidos se garantizará asimismo con hipoteca en primer grado de privilegio sobre el Terreno, la que contemplará la correspondiente cláusula de ajuste en UVI.

