

**PROGRAMA Pro.Cre.Ar. LINEA DE GENERACION DE UNIDADES DE
VIVIENDA DESARROLLOS INMOBILIARIOS - LLAMADO A CONCURSO
PUBLICO PARA DESARROLLADORES INMOBILIARIOS
TERRENO ROSARIO.**

CIRCULAR CON CONSULTA N° 3.

Banco Hipotecario S.A. en su carácter de Fiduciario del Fideicomiso Administrativo y Financiero "PRO.CRE.AR", en respuesta a consultas efectuada por Oferente, efectúa las siguientes aclaraciones:

Consulta N° 1:

"Plano de Mensura – Subdivisión.

El Plano de Mensura que se presenta en los Anexos y registrado con el N° 187616, no se encuentra firmado, ni con los sellos de rigor.

Consulta:

Se encuentra realizada en Catastro de la Provincia de Santa Fe la subdivisión en los Macrolotes A1 A2; A3; A4; A5 (calle); A6 (calle); A7 (calle)?

Los Macrolotes A5; A6; A7 se encuentran cedidos al Municipio de la Ciudad de Rosario?

El Macrolote A1, se encuentra cedido al Club del BANCO?.

Este ha aceptado una cesión con las tierras usurpadas lindantes a la vía del ferrocarril?

Los terrenos que se transferirán al Desarrollador, serán solo los Macrolotes A2; A3; A4?

Existen conflictos de usurpaciones con vecinos lindantes a la fecha?

Existe convenio escrito con el CLUB BANCO en el cuál se establezca la aceptación de entrega del predio actual, mudanza y aceptación del nuevo predio con sus instalaciones, claramente explicitadas?

Existe convenio de desalojo del ex Concesionario lindante al Club BANCO, el cuál explota un emprendimiento deportivo (Canchas de Paddle)?

Qué mecanismo de resolución de conflictos con vecinos, usurpadores tiene establecido el Fiduciario para viabilizar a futuro el Desarrollo de todo el proyecto?"

Respuesta N°1:

El Plano de Mensura y División N° 187616 se encuentra registrado, habiéndose visado por la Dirección General de Topografía y Catastro del Municipio de Rosario con fecha 22 de enero de 2015, contando asimismo con intervención del Servicio de Catastro e Información Territorial de la Provincia de Santa Fe de fecha 2 de marzo del mismo año.

El Plano se encuentra disponible con los registros y firmas correspondientes en los Anexos Técnicos correspondientes a la Sección II del Pliego.

Por otro lado, la registración del plano –con asignación de número característico- supone que la subdivisión del inmueble allí contenida ha sido aprobada y se encuentra plenamente vigente.

En lo que respecta a los lotes A5 y A6, estos serán cedidos al Municipio de Rosario, una vez ejecutadas las obras y librada al uso la vialidad de que se trate.

Respecto del lote A7, que se corresponde con la Calle Darregueyra, el mismo se encuentra, en los hechos y por plano, librado al uso público.

Asimismo, es dable señalar que no se ha realizado cesión alguna respecto del Lote A1. En lo que hace a este último, tener presente que no se contempla la transmisión del dominio a favor del Desarrollador, sino que éste solo recibirá la tenencia del mismo, con miras a que pueda tomar a su cargo el desarrollo de las obras de relocalización de las instalaciones deportivas.

En cuanto a la fracción confinada entre las vías del Ferrocarril y el muro del entonces polígono del tiro (individualizada como "Ocupación de Asentamientos Irregulares" en el Plano de Mensura y División) se procederá a su subdivisión respecto de la superficie en la cual se relocalizarán las instalaciones deportivas, permaneciendo en cabeza del Estado Nacional en sus distintos niveles la responsabilidad de regularización de la situación habitacional de los ocupantes.

A la fecha, no se han realizado acuerdos de ningún tipo con los ocupantes del inmueble ni con los linderos.

Según el relevamiento realizado, cuyo desarrollo gráfico se encuentra plasmado en el Plano de Mensura y División N° 187616, se registran invasiones parciales menores, asociadas a corrimientos de muros divisorios de predios, en los linderos a los lotes A1, A2 y A3. Dicha situación deberá ser considerada por el Oferente al momento de desarrollar la propuesta.

Consulta N° 2:

"En la Sección II, Tópico 3, Página 4, establece que además de las unidades funcionales que se les entregue al Fiduciario, el Desarrollador deberá realizar otras tareas y menciona: Fracción de Terreno lindera a zona de vía: mejoramiento e integración urbana, considerando el desarrollo de soluciones habitacionales vinculadas al interés social. Se consulta concretamente, si el Desarrollador tiene alguna obligación al respecto. En caso de respuesta positiva, favor de desarrollar el alcance de la misma, a los fines de ser considerada en la propuesta."

Respuesta N° 2:

Conforme lo expresado en la Sección II, el Desarrollador deberá tomar a su cargo la ejecución de ciertas obras de conexionado de redes de servicios (conforme provisión y abastecimiento de servicios del sector urbano y su articulación con el alcance de las redes del Emprendimiento) así como garantizar la continuidad de la red vial y del alumbrado público, cuya obligación de futura ejecución no se halla a cargo del Oferente.

Consulta N° 3:

"**Fracción de terreno contigua al Lote A5 (Calle Valentín Gómez):** Se deberá dar cumplimiento a lo previsto, al respecto, en la Ordenanza 9.118/13, la cual establece: "La programación y la/s licitación/es de las distintas obras a ejecutarse en el marco del presente Ordenanza deberán prever expresamente que la Asociación Club B.A.N.C.O. dejará el predio que hoy ocupa cuando se hallan ejecutado las obras para hacer su reubicación sobre la calle Valentín Gomez, a los efectos de garantizarle a este club de barrio continuidad en su tarea deportiva y de contención de niños y jóvenes del barrio". En tal sentido, el Adjudicatario deberá asumir a su costo y cargo, las obras correspondientes al traslado del citado club en los términos precedentemente transcritos. Esto es, deberá edificar las nuevas instalaciones deportivas y sociales en la Fracción A1, para lo cual el Fiduciario le transferirá la tenencia de la misma. Realizadas dichas obras en el plazo que se establezca al efecto, el Adjudicatario entregará las mismas al Fiduciario o a quien éste designe.

Se consulta cuales son los trabajos a ejecutar en este terreno dado que no se encuentra definido claramente en la documentación (cancha: características, sistema de riego, drenajes; tribunas: materialidad, dimensiones, capacidad; alumbrado del Predio; alumbrado del campo de juego, especificaciones técnicas; vestuarios: capacidad, materialidad, características, etc). Así mismo se consulta respecto a cual es el mecanismo de recepción de esta obra por parte del Club y/o Fiduciario según corresponda?

De qué manera el Fiduciario, conforme la obra aprobada a ejecutar, garantiza la toma de posesión del predio nuevo y la entrega al Desarrollador, de los terrenos correspondientes al Sector I?

El Pago de impuestos y servicios del Sector I, actualmente y hasta la entrega en posesión del Sector 5 con las obras ejecutadas, quién lo realizará desde el momento de transferencia del dominio de las macro manzanas?"

Respuesta N° 3:

El alcance de las obras se corresponde con lo definido a tales fines en los Anexos Técnicos de la Sección II del Pliego, páginas 45 y 46.

En cuanto a la entrega de dicha fracción, el Fiduciario procederá a recibirla en forma provisoria de parte del Desarrollador una vez finalizada la totalidad de las obras allí previstas, de conformidad con lo establecido en el marco del Contrato de Permuta a ser suscripto.

Tal lo expresado en el último párrafo de la página 3 de la Sección II del Pliego, cualquier situación de ocupación del Terreno y/o vinculada al estado del mismo, deberá ser resuelta por el Adjudicatario, en su condición de futuro titular dominial del Terreno.

El pago de impuestos, tasas y contribuciones por servicios devengados hasta la fecha en que se efectuare la transferencia de dominio del inmueble a favor del Desarrollador correrá por cuenta del Programa Pro.Cre.Ar. Perfeccionada la transferencia, será el Desarrollador, en carácter de titular de dominio quién deba hacerse cargo de abonar todo tipo de gravamen que pesare sobre el bien.

Consulta N° 4:

“Se solicita aclaración al punto 3. Ultimo párrafo de la Sección II donde se indica que cualquier otra situación de ocupación del Terreno y/o vinculada al estado del mismo, deberá ser resuelta por el Adjudicatario, en su condición de futuro titular dominial del Terreno.

Consulta: existen al día de la fecha situaciones de intrusión del terreno y/o ocupación?

Entendemos que el terreno debe entregarse libre de todo ocupante por parte del Fiduciario.”

Respuesta N° 4:

La respuesta a esta consulta se encuentra contenida en la Respuesta N° 3.

Consulta N° 5:

“**Proyecto Arquitectónico** . En el caso de optar por el anteproyecto sugerido en la licitación, qué costos tendrá el mismo para el Desarrollador y cuál es el alcance del Anteproyecto que entregará el Fiduciario (nivel de detalle de Documentación proyectual).

Se encuentran realizados los Aportes de Colegios respectivos en la Jurisdicción correspondiente a la Ciudad de Rosario?

Dadas las características y magnitud del Proyecto y que contempla un desarrollo etapabilizable en el tiempo, se le permitirá al Desarrollador presentar al Fiduciario en una

etapa posterior un proyecto Arquitectónico alternativo y superador, para Vuestro visado y aprobación. Siempre en el Marco de la Ordenanza Municipal y Obviamente sin que esto signifique modificaciones en las Unidades a entregar en Permuta en cuanto a Calidad, cantidad, características de materialidad y todo lo que se exprese en la propuesta del Desarrollador?"

Respuesta N° 5:

La documentación correspondiente al Proyecto del Fiduciario se encuentra incorporada en los Anexos Técnicos de la Sección II del Pliego. En caso de optar por utilizarlo, el Desarrollador tomará a su costa y cargo la confección de la documentación –tanto para la ejecución de la obra como para su presentación municipal y/o ante entes prestatarios de servicios- que resulte necesaria a los fines de desarrollar el proyecto de las obras de arquitectura o ingeniería, considerando las modificaciones y/o ajustes que estime necesarios, según corresponda y de acuerdo al alcance previsto en el marco de la propuesta.

Debe considerarse que en el marco del Concurso, solo se provee cierta documentación técnica, quedando a cargo del Desarrollador abonar todo tipo de derechos, tasas, tributos así como los respectivos aportes al Colegio Profesional, que resulten necesarios desde el inicio y hasta la completa finalización de las obras.

En cuanto a la posibilidad de etapabilizar el emprendimiento, debe interpretarse como la admisión tácita por parte del Programa el hecho de que el Desarrollador pueda planificar entregas parciales de las obras, considerando admisible que se entreguen en forma alternada en el tiempo las distintas edificaciones que compongan el emprendimiento (conforme alcance y condición proyectual y tipológicas previstas, y en acuerdo mediante con el Fiduciario).

No obstante, tal situación no habilita la posibilidad de que el Desarrollador modifique de manera sustancial el alcance del Proyecto de las Obras presentado y evaluado en instancia de Sobre N° 2 una vez suscripto el Contrato de Permuta, toda vez que la configuración y desarrollo de dicho Proyecto incide en forma directa y determinante en el Puntaje Final de Oferta que permite definir la adjudicación del Concurso.

Consulta N° 6 –

“Etapabilidad.” El Tópico 4.3 establece la posibilidad de diferentes etapas de terminación dentro del plazo total.

Cómo se interpreta esto en el caso de los Lotes que se desocuparán recién cuando se mude el Club, lo cuál en parte dependerá de la Obra a ejecutar por el Desarrollador, pero también de Gestiones que le será completamente ajenas al mismo??

Esto es importante porque también se establece que las Unidades Funcionales a entregar al Fiduciario se deberán ejecutar en el término de 36 meses desde la Transferencia del Terreno.

Si bien no se encuentra expresado taxativamente en los Pliegos, interpretamos que el Desarrollador, podrá programar todo el emprendimiento, estableciendo etapas tanto para las infraestructuras (obviamente asegurando que las necesarias para las Unidades a permutar, se encuentren ejecutadas y en servicio, previo a su ocupación), como para las obras de arquitectura. Es correcta esta interpretación?

En el marco una propuesta de Etapabilidad en las inversiones de infraestructura y las obras de arquitectura desde una visión comercial, se podrán solicitar liberaciones parciales de la Hipoteca del Terreno, para proceder a la subdivisión catastral, para habilitar la escrituración de las Unidades comercializadas?

Solicitamos al Fiduciario, especifique y o defina Fecha De Inicio de Obra (cuando se

considerará la misma), a partir de la cuál corren los plazos de cumplimiento de los compromisos asumidos.”

Respuesta N° 6:

La programación de las obras –la que deberá confeccionarse siguiendo un criterio de racionalidad técnica, comercial y de habilitación al uso de las Unidades- correrá por cuenta del Oferente en ajuste a los plazos y demás previsiones definidas en el Pliego del Concurso.

Respecto de la liberación parcial de la hipoteca, se admitirá la misma a fin de posibilitar la escrituración de las unidades comercializadas, corriendo los gastos, impuestos y honorarios correspondientes a cargo del Desarrollador Inmobiliario.

Respecto al inicio del Plazo de Obra, se remite en primer lugar al Punto 7.1. de la Sección I del Pliego. En función de lo allí establecido y suscripto que fuese el Contrato de Permuta, se deberá dar inicio a la obra en un plazo no mayor a sesenta (60) días.

Consulta N° 7 –

“Gastos de Escrituración y Honorarios Notariales. El Pliego establece que los Gastos de Contrato de Permuta, Hipotecas y Costos Notariales, así como los impuestos de rigor, se distribuirán conforme los usos y costumbre.

Solicitamos por favor se expliciten todos los gastos y de qué manera se distribuirán, dado que los usos y costumbres pueden variar por jurisdicción y pueden ser sumamente onerosos si no han sido considerados en el Plan de negocios. Tanto aquellos que surjan al momento de la firma del contrato y traslado de dominio al oferente, como aquellos que surjan al momento de transferir la obra del Club en el Lote 5, en el Lote remanente y los de Transferencia de los inmuebles al Fiduciario. Incluyendo gastos de Hipoteca y sus levantamientos.

Se menciona que la Hipoteca no se levantará totalmente hasta la finalización total de las obras, cómo se tiene prevista la liberación parcial de los Macrolotes según se avance con las contraprestaciones?

Se establece que la firma del Contrato de Permuta estará sujeta a la Aprobación, Visado o autorización preliminar de Proyecto por parte de las Autoridades correspondientes.

Para el caso de los Servicios, primero se deberán solicitar nuevamente las factibilidades, dado que las mismas se encuentran vencidas. Qué procedimiento tiene el Fiduciario establecido en el caso en que la o las empresas prestadoras de Servicios modifique sus exigencia respecto a las factibilidades anexadas en el Pliego?

Estudio de Impacto Ambiental y viabilidad hídrica.

Consulta:

Asume el Desarrollador que los mismos se encuentran aprobados por los estamentos provinciales correspondientes, al momento de la Licitación?”

Respuesta N° 7:

En relación a los gastos de otorgamiento de las escrituras correspondientes al contrato de permuta y al contrato de financiación en su caso, solo corresponderá al Fiduciario el pago de los certificados de dominio e inhibición, así como del cincuenta por ciento (50%) del aporte notarial en caso corresponder. Todos los restantes gastos, honorarios e impuestos vinculados al otorgamiento del acto correrán por cuenta del Desarrollador Inmobiliario. En relación a la o las escrituras de liberación de hipoteca, todos los costos por cualquier concepto estarán a cargo del Desarrollador Inmobiliario. En lo que respecta a las factibilidades de servicios de red, hidráulica o ambiental (según corresponda, conforme la obra a ejecutar) su diligenciamiento y obtención correrá por cuenta del Desarrollador. Se recuerda lo expresamente previsto en el punto 1.2., apartado noveno y punto 9 de la Sección I del Pliego.

Consulta N° 8:

“Financiación. Se establece la posibilidad de financiación de hasta el 40 % del Proyecto, habiendo ejecutado el 40 % inicial. Para ello se establece como Garantía una Hipoteca.

Consulta: la Hipoteca recaerá sobre el total del terreno o sobre parcelas, fracciones o subdivisiones?

Como se implementa (criterio) el mecanismo de Par y Pasu de las inversiones, desembolsos? Se solicita aclaración al párrafo donde se indica que al momento de escrituración de las unidades pre vendidas, la sumatoria de saldos de precio de las mismas deberá ser 1.5 veces el saldo de la financiación recibida.

Se solicita se indique el plazo de devolución de capital e intereses de este préstamo.

En el caso de solicitar la posibilidad por parte del Desarrollador de acceder al Crédito propuesto por el Banco, es posible etapabilizar el mismo en línea con las etapas constructivas comerciales que establezca el desarrollador?? Ejemplo el Desarrollador Invierte el 40 % de la ETAPA I, solicita el desembolso del crédito por un 40 % de la misma ETAPA I.”

Respuesta N° 8:

La hipoteca se realizará sobre el inmueble en su mayor extensión, conforme su delimitación establecida en el marco del Plano de Mensura y División N° 187616. Los desembolsos del crédito se harán de manera proporcional conforme avance de obra, una vez alcanzado y neteado el cuarenta por ciento (40%) del avance físico de los trabajos. El plazo del crédito se determinará oportunamente en función de la etapabilidad que presente el Desarrollador, previéndose que la cancelación del saldo proporcional a cada etapa, operará al año de finalizada la misma.

Consulta N° 9

“Seguros. Se consulta el motivo por el cuál el Banco expresa la exigencia del seguro obligatorio en las Preventas conforme el Art 2071 del Código Civil y Comercial, sin que resulte aplicable lo dispuesto en el Art 2072 del CCyC.

Requiere el Banco de alguna cláusula especial en las mencionadas pólizas?

Se requerirá de la aprobación de la Empresa Aseguradora y de los diferentes contratos a realizarse por parte del Banco?”

Respuesta N° 9:

Las definiciones en cuanto a las provisiones inherentes a los Seguros se encuentran establecidas en la Sección I del Pliego

Consulta N°10

“Impuestos y tasas de servicios. Se consulta a quien corresponde el pago de impuestos/tasas municipales, provinciales, servicios, etc, por las fracciones de terreno desde el momento de la Adjudicación, hasta el momento de la transferencia del Dominio.

Consulta: qué sucede con el Sector 1 y el Sector 5?”

Respuesta N° 10:

La consulta ha sido respondida en el marco de la Respuesta N° 3.

Consulta N° 11

“Hipoteca posterior a entrega del cargo. Se consulta si una vez cumplido con los cargos indicados en el contrato (entrega de Unidades Terminadas, los trabajos a ejecutar en el

terreno lindero a la zona de vías y los trabajos en el terreno contiguo al Lote 5 (Club), se libera la HIPOTECA realizada sobre el terreno, habida cuenta de que se cumplieron con las contraprestaciones comprometidas. Salvo obviamente que se haya optado por la solicitud del crédito por parte del Banco.”

Respuesta N° 11

Se remite a lo especificado en el punto 7.1. del Pliego y en la respuesta a la consulta N° 6 precedente.

Consulta N° 12:

“Entendiendo que los Desarrollos Urbanos son proyectos que se desenvuelven a través del tiempo, solicitamos que nos confirmen la viabilidad de considerar para la evaluación de los antecedentes del Desarrollador, los Desarrollos Urbanos en Procesos de Ejecución.”

Respuesta N° 12:

Se remite a la Matriz de Evaluación del Sobre 1, contenida en la Sección V que refiere al punto 4.10.2 de la Sección I, en cuya fórmula se contempla la ponderación de obras en curso.

La presente se emite en los términos del Punto 1.8 de la Sección I del Pliego.

Los términos que inician en mayúscula tienen el significado que a los mismos se les asigna en el punto 1.9 de la Sección I del Pliego.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 27 de diciembre de 2016.


GUSTAVO A. CENTO DOCATO
Relaciones Multidisciplinarias y
Gestión de la Información
Gerencia de Área de Desarrollos Urbanísticos