

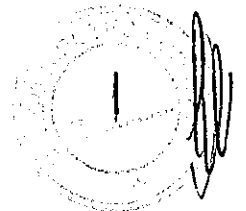
LLAMADO A PRESENTACION DE OFERTAS PARA LA ADQUISICIÓN DE TERRENOS APTOS PARA LOTEOS

BASES Y CONDICIONES

Fondo Fiduciario "Pro.Cre.Ar."

Programa Crédito Argentino del Bicentenario para la vivienda única familiar

Banco Hipotecario S.A. como Fiduciario



1. OBJETO DEL LLAMADO

BANCO HIPOTECARIO S.A., en su carácter de Fiduciario, por cuenta y orden del Fondo, acorde al Contrato de Fideicomiso suscripto en fecha 18 de julio de 2012 con el Estado Nacional en condición de Fiduciante, formula el presente llamado público a la presentación de Ofertas de terrenos aptos para incrementar la disponibilidad de inmuebles para su posterior adquisición por parte de los beneficiarios de los créditos para compra de terreno y construcción de vivienda otorgados bajo el Programa, en el marco de los objetivos del mismo consistentes en facilitar el acceso al crédito para la vivienda propia de los distintos sectores de la población y la generación de empleo como política de desarrollo económico y social.

2. ALCANCE DEL PLIEGO

El presente Pliego, junto con las circulares y/o aclaraciones emitidas por el Fiduciario de conformidad a lo previsto en el punto 9 del mismo, regula las bases y condiciones a que deberá sujetarse la presentación de Ofertas, el trámite de selección de las mismas, así como los derechos y obligaciones del Oferente y del Fiduciario bajo el llamado.

3. TERMINOLOGÍA

A los efectos de la interpretación de este Pliego, se entenderá por:

"Adjudicatario", es el Oferente que ha sido notificado fehacientemente de la selección de su Oferta.

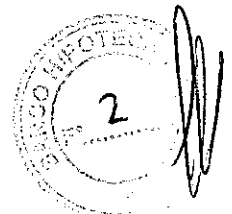
"Año", es el período de doce meses.

"Boleto de Compraventa", es el instrumento que suscribirá el Fiduciario con quien resulte Adjudicatario por haber sido seleccionada su Oferta, regulando los términos y condiciones bajo los cuales se formalizará la adquisición del Terreno por parte de aquel, a través del oportuno otorgamiento de la escritura traslativa de dominio y la entrega de la posesión.

"Circulares", son las comunicaciones que el Fiduciario podrá emitir para contestaciones consultas de los Oferentes o bien para realizar, de oficio, aclaraciones o modificaciones al Pliego.

"Comité Ejecutivo del Fideicomiso", es el órgano directivo del Fideicomiso PROCREAR, con las atribuciones y la conformación prevista en el inciso c), del artículo 2° del Decreto N° 902/2012 del Poder Ejecutivo Nacional.

"Comisión Evaluadora", es la que tendrá a su cargo la evaluación y selección de las Ofertas.



"Consortio urbanístico", se denomina así a la forma de ejecución de proyectos de urbanización y/o edificación en forma conjunta entre organismos gubernamentales y actores privados, sean estos personas físicas o jurídicas, aportando cualquiera de ellos inmuebles de su propiedad (terrenos aptos para loteo) y el otro las obras de urbanización y/o edificación y que luego de la realización de las mismas cada parte recibe como compensación por su inversión, Unidades Inmobiliarias debidamente urbanizadas y/o edificadas"

"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.

"Días" o "Días Hábiles", son los días hábiles administrativos y bancarios. Salvo indicación especial en contrario, se entenderán que los plazos de días que se citan en el Pliego, corresponden a Días Hábiles.

"Días corridos", todos los días del mes, en los términos de lo dispuesto por el art. 27 del Código Civil.

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

"Fiduciario", es el BANCO HIPOTECARIO S.A.

"Fondo", es el Fondo Fiduciario Público Pro.Cre.Ar., según se define en la Introducción de este Pliego.

"Mes" es el período entre un día determinado y el mismo día del mes siguiente, aplicándose el régimen de los artículos 25 y 26 del Código Civil.

"Oferente", es la persona física o jurídica que adquiere el Pliego a los fines de la presentación de una Oferta. "

"Oferta", es la propuesta de venta de un Terreno, formalizada por el Oferente, por si o a través de apoderado, de conformidad a las pautas del Pliego.

"Pesos", es la moneda de curso legal en la República Argentina.

"Pliego", es el presente pliego de bases y condiciones del llamado, con sus Anexos.

"Precio", es el precio total por el cual el Oferente ofrece en venta el Terreno, expresado en la Oferta de acuerdo a lo previsto en el Pliego.

"Programa", es el Programa Crédito Argentino ("Pro.Cre.Ar") del Bicentenario para la Vivienda Única Familiar, constituido por el Decreto N° 902/2012.

"Semana", es el período de siete días corridos.

"Terreno", es el inmueble ofrecido en venta por el Oferente, de acuerdo a lo exigido en el Pliego.



"Unidades Inmobiliarias", es la contraprestación en lotes urbanizados a ser entregada al propietario del Terreno, una vez realizada la urbanización del mismo bajo la modalidad de Consorcio Urbanístico".

4. CRITERIOS PARA LA PARTICIPACIÓN EN EL CONCURSO

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

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

5. REQUISITOS A CUMPLIMENTAR POR LOS OFERENTES:

Los oferentes deberán cumplimentar las siguientes exigencias, sin perjuicio de otras que se establezcan especialmente en el restante articulado del Pliego:

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

6. INHIBICIONES

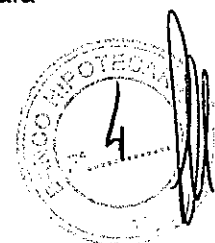
Se encuentran inhabilitadas para presentar ofertas las personas en proceso de concurso de acreedores o quiebra. En este sentido, deberá acompañarse constancia emitida por el Registro de Juicios Universales sobre la persona del Oferente.

En caso que el Oferente sea una persona jurídica, los miembros del directorio del Oferente y su personal no deberán ser empleados o funcionarios del Estado Nacional.

7. CLÁUSULA ANTICORRUPCIÓN

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

- a) Funcionarios o empleados públicos o personal del Fiduciario con competencia referida a este Concurso, hagan o dejen de hacer algo relativo a sus funciones; para



que hagan valer la influencia de su cargo ante otro funcionario o empleado público o empleado del Fiduciario con la competencia descripta a fin de que estos hagan o dejen de hacer algo relativo a sus funciones.

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

Serán considerados sujetos activos de esta conducta quienes hayan cometido tales actos en interés de algún Oferente directa o indirectamente. Las consecuencias de estas conductas ilícitas se producirán aun cuando se hubieran consumado en grado de tentativa.

8. ADQUISICIÓN DEL PLIEGO

El pliego estará disponible para consulta del público en general en el sitio www.procrear.anses.gob.ar. Sin perjuicio de ello, la adquisición del Pliego es condición indispensable para poder realizar Ofertas en el marco del presente. El pliego de Bases y Condiciones se adquirirá en cualquiera de las sucursales del Banco Hipotecario S.A. identificadas en la convocatoria, en horario bancario, hasta cinco (5) días hábiles antes de la fecha prevista para la presentación del sobre de las Ofertas. El precio de adquisición será asimismo informado en los avisos que comuniquen el llamado.

A los fines de acreditar la adquisición del Pliego, los Oferentes deberán incorporar a sus respectivas Ofertas la correspondiente constancia de pago emitida por el Fiduciario. Esa constancia será emitida en la sucursal donde haya adquirido el Pliego.

La adquisición del Pliego no crea la obligación de presentar Oferta ni le otorga al adquirente más derecho que el de formular consultas y presentarse al llamado.

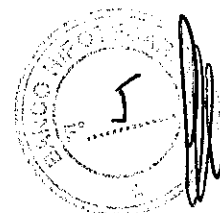
La sola presentación de la Oferta, implica el pleno conocimiento y aceptación por parte del Oferente, respecto de los términos, bases y condiciones del Pliego.

9. CONSULTAS Y/O ACLARACIONES

Podrán efectuarse consultas por parte de quienes hayan adquirido el Pliego, desde el día hábil siguiente a la adquisición del mismo, y hasta tres (3) días hábiles antes de la fecha de presentación de la Oferta.

Las consultas

- a) Se referirán a puntos concretos del Pliego.
- b) Deben estar expresadas en forma breve y clara.
- c) Deberán realizarse mediante correo electrónico a la siguiente dirección: "comprasycontrataciones@hipotecario.com.ar". Deberá consignarse en el Asunto la leyenda "Consulta BASES Y CONDICIONES LLAMADO PARA PRESENTACIÓN DE OFERTAS PARA LA VENTA DE TERRENOS – PROGRAMA PRO.CRE.AR."



Las respuestas serán formuladas por el Fiduciario dentro de los cinco (5) días hábiles de recibidas las consultas, mediante la emisión de Circulares, las que serán notificadas a quienes hayan adquirido el Pliego, a través de correo electrónico dirigido a la dirección de mail denunciada por el interesado. Dicha modalidad de notificación se considerará medio fehaciente a los fines del llamado, debiendo los Oferentes y/o quienes hubiesen adquirido 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, las que serán asimismo notificadas en la forma prevista.

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

Todas las Circulares que expida el Fiduciario llevarán numeración corrida, formarán parte del Pliego y serán asimismo publicadas en la página Web www.procrear.anses.gob.ar.

10. PRESENTACIÓN DE OFERTAS

Las propuestas podrán entregarse en la Sucursal en que se adquirió el Pliego, o en la Casa Matriz del Fiduciario, sita en Reconquista 151 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, en la Oficina de Compras y Contrataciones, ubicada en el 2° piso. Si se entregasen en una Sucursal, el plazo de presentación expirará tres (3) días antes del plazo previsto para la apertura de los Sobres, conforme se indicará en los avisos de convocatoria. Los sobres conteniendo las Ofertas, podrán enviarse asimismo por correo, mediante pieza con certificación de entrega a la dirección y oficina arriba indicada, debiendo hallarse el sobre debidamente cerrado.

Los sobres de las Ofertas deberán consignar en su exterior:

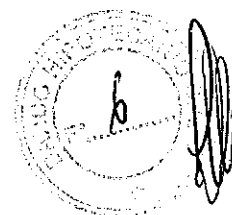
Llamado para Presentación de Ofertas para la Venta de Terrenos Aptos para Loteo
Programa Crédito Argentino del Bicentenario para la Vivienda Única Familia
(PRO.CRE.AR)

Nombre o Razón Social del Oferente:

Provincia y Ciudad de radicación del Terreno:

En caso de remitirse por correo, el Banco Hipotecario S.A no se responsabilizará por demoras y pérdidas.

Un mismo Oferente podrá ofrecer más de un terreno, en cuyo caso deberá hacerlo en sobres separados siendo cada sobre una oferta independiente.



11. DOCUMENTACIÓN A PRESENTAR EN EL SOBRE CONTENIENDO LA OFERTA

Dentro del sobre de la Oferta deberá adjuntarse, en duplicado, la siguiente documentación:

1. Constancia de adquisición del Pliego.
2. Carta de Presentación de Oferta Económica, conforme el modelo anexo al Pliego.
3. Fotocopia del título de propiedad del Terreno a nombre del Oferente, certificada por Escribano Público.
4. Informe de Dominio sobre el Terreno y de inhibiciones del Oferente, con fecha de emisión no mayor a treinta (30) días previos a la fecha de vencimiento del plazo para la presentación de la Oferta.
5. Informes expedidos por los organismos competentes, respecto de deuda de impuestos sobre el Terreno.
6. Constancia de CUIT expedida por AFIP. Tratándose de personas jurídicas, deberá presentarse asimismo la documentación que acredite la existencia legal del Oferente y la personería y facultades del firmante de la Oferta.
7. Croquis de localización del Terreno, de donde resulte su vinculación con la trama urbana circundante o cercana a efectos de permitir una exacta individualización del mismo y de su relación con el entorno.
8. Planos de mensura aprobados por los organismos competentes y/o cédula catastral y/o estado parcelario.
9. Normativa de orden local o provincial que afecte al Terreno.
10. De contar con Información relativa al acceso desde el Terreno a redes de transporte público de todo tipo, así como también respecto a su cercanía respecto de centros educativos, sanitarios, recreativos y comerciales, deberá acompañar el mismo, sin que sea éste un requisito excluyente de la Oferta.
11. De contar el Oferente con Informe de Factibilidad y/o prefactibilidad (según corresponda) de: agua corriente, cloaca, energía eléctrica, gas natural y aptitud hidráulica, emitido por las autoridades competentes, deberá acompañar el mismo, sin que sea éste un requisito excluyente de la Oferta.

12. OFERTA ECONOMICA

12.1. PRECIO EN DINERO.

La Oferta propiamente dicha se expresará conforme al respectivo modelo de "Carta de Presentación de Oferta Económica" incluido como Anexo en el Presente Pliego, debidamente firmada por el/los titular/es del dominio del Terreno (si estos fueren cónyuges deberán expresar fehacientemente el consentimiento normado en el art.1277 CC). Las firmas deberán estar certificadas ante escribano público.

Deberá expresarse con toda claridad y exactitud el Precio total y por todo concepto pretendido por el Terreno, el cual deberá estar expresado únicamente en Pesos,



incluyendo el compromiso formal de mantener la oferta por un plazo de noventa (90) días corridos a partir de la notificación del acto administrativo que disponga la aceptación de la oferta.

12.2. PRECIO EN ESPECIE.

12.2.1. Transferido el dominio del Terreno al Fiduciario, éste encarará su subdivisión y ejecutará, a través de terceros, las obras de infraestructura que permitan su afectación a la construcción de viviendas individuales sobre los mismos. En tal virtud, como alternativa de cotización, los Oferentes podrán ofertar recibir como contraprestación por la transferencia dominial del Terreno, una cantidad de superficie expresada en metros cuadrados conforme el respectivo modelo de "Carta de Presentación de Oferta Económica" adjunta al presente Pliego. En caso de aceptación de la Oferta, el instrumento contractual a suscribir preverá que la entrega de la posesión del o los lotes individuales a favor del adjudicatario, tendrá lugar dentro de los sesenta (60) días de concretada la subdivisión del Terreno y la ejecución de las obras de infraestructura sobre el mismo.

12.2.2. Terrenos en la Provincia de Buenos Aires.

Cuando la Oferta se refiera a un Terreno ubicado en jurisdicción de la Provincia de Buenos Aires, la misma podrá contemplar la conformación de un "Consortio Urbanístico", conforme dicha figura jurídica es regulada por la ley provincial n° 14.449, de Acceso Justo al Hábitat. En tal caso, la retribución a reconocer al Oferente se concretará en "Unidades Inmobiliarias", según dicho término se encuentra definido en el punto 3. En el caso que sea necesario para el desarrollo del loteo urbanizado un cambio en la normativa de uso de suelo municipal que rija el Terreno, deberá tenerse en cuenta la Contribución Obligatoria sobre la Valorización Inmobiliaria establecida en la ley n° 14.449. El Oferente deberá definir el porcentaje de Unidades Inmobiliarias que pretende por su aporte. En caso de aceptación de la Oferta bajo esta modalidad, regirá, en torno de la entrega de la posesión de las Unidades Inmobiliarias al Oferente, lo previsto en el último párrafo del punto 12.2.1.

13. PROCEDIMIENTO DE APERTURA

La apertura de las Ofertas se realizará en acto público, con la presencia de funcionarios e interesados que concurren, en el día, hora y lugar fijados en el llamado.

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

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

14. REQUERIMIENTO DE INFORMACIÓN



El Fiduciario podrá solicitar de cualquier Oferente todo tipo de información complementaria o aclaratoria, que considere necesaria.

15. FALSEAMIENTO DE LA INFORMACION

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

16. COMISIÓN EVALUADORA

La evaluación de las Ofertas estará a cargo de una Comisión Evaluadora, constituida por representantes de los distintos entes que integran el Comité Ejecutivo, la cual emitirá un dictamen en relación a cada Oferta, aconsejando a este último la aceptación o rechazo de la misma.

A los fines de la emisión de su dictamen, la Comisión Evaluadora tomará en cuenta los aspectos señalados en el punto 18 del Pliego.

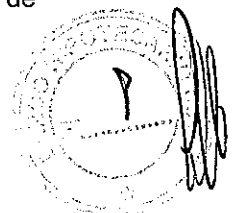
17. ADMISIBILIDAD DE LAS OFERTAS

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

18. PAUTAS DE EVALUACIÓN DE LAS PROPUESTAS

Los aspectos a tomar en consideración por la Comisión Evaluadora en la instancia de evaluación de las Ofertas serán los siguientes:

- a. Contenido de informes de factibilidad y/o prefactibilidad según corresponda, de infraestructura de servicios.
- b. Emplazamiento del Terreno y su aptitud para propender a la conformación, consolidación y completamiento de sectores urbanos y dar continuidad a la trama urbana existente, favoreciendo la conectividad físico-funcional barrial, la consolidación ocupacional, el completamiento infraestructural y una mejor prestación de los servicios de higiene y de seguridad urbana.
- c. Propiciar la ocupación de amplios macizos de tierra vacante que, a modo de reservorios, representen superficies de tierra aptos para el desarrollo de



- potenciales asentamientos de población y completamientos de la trama urbana que los circunda.
- d. Evaluación del equipamiento comunitario existente en el sector de pertenencia, ya sea de tipo educativo (jardines de infantes y Enseñanza General Básica E.G.B.) como de salud (Unidades Sanitarias, Puestos Sanitarios, Centros de Salud, etc.). Proximidad al terreno a los medios de transporte urbano público de pasajeros.
 - e. Localización próxima a calle/s pavimentada/s.
 - f. Condicionantes técnicas emergentes de la aptitud hidráulica (inundabilidad total o parcial, cantidad de relleno necesario, determinación de la cota de umbral, etc.). Proximidad del Terreno con el área central de la ciudad y con los distintos centros de abastecimiento comercial y de servicios de tipo diario/periódico.

19. SOBRE LA ACEPTACIÓN O RECHAZO DE OFERTAS

El Oferente reconoce y acepta la plena potestad del Fiduciario, previa intervención de la Comisión Evaluadora y del Comité Ejecutivo, de aceptar o rechazar su Oferta de acuerdo al Pliego y conforme su exclusivo criterio, así como la de contraofertar y negociar el Precio o la cantidad de metros cuadrados o lotes a reconocer en pago, según se trate de Oferta en dinero o en especie respectivamente.

Asimismo, reconoce y acepta el Oferente la potestad del Fiduciario de dejar sin efecto el llamado en cualquier momento previo a la suscripción del Boleto de Compraventa, sin derecho a indemnización alguna, ni reintegro del valor del Pliego. En tal sentido, el Oferente reconoce y acepta que, en función de la cantidad de Ofertas recibidas, el Comité Ejecutivo puede fijar cupos en cuanto a cantidad de Terrenos a adquirir por localidad o provincia y/u otras pautas que limiten el número de Ofertas susceptibles de ser aceptadas.

20. PERFECCIONAMIENTO DE LA ADQUISICIÓN

20.1. NOTIFICACIÓN Y PERFECCIONAMIENTO

Aceptada la Oferta por el Fiduciario previa intervención del Comité Ejecutivo, se notificará dicha circunstancia al Oferente y se procederá a su citación a fin de suscribir el Boleto de Compraventa correspondiente.

20.2. DESIGNACIÓN DEL ESCRIBANO

El Notario interviniente será designado por el Fiduciario, debiendo el Adjudicatario presentar al mismo en tiempo y forma el título original del Terreno y cumplimentar cualquier requerimiento adicional que le dirija dicho escribano actuante.

20.3. FORMA DE PAGO



El saldo del Precio se efectivizará contra la firma de la Escritura Traslativa de Dominio libre de todo gravamen e impuesto y otorgamiento de la Posesión del Terreno, en las condiciones previstas en el Boleto de Compraventa.

20.4. IMPUESTOS

Los impuestos derivados de la transferencia de los terrenos corresponderán a los Oferentes, conforme a las normas que rigen su aplicación. El Impuesto de Sellos será soportado 50% por cada una de las partes, conforme a la condición de cada una de ellas frente al gravamen.

