



República Administradora de Fondos de Inversión S.A.

FIDEICOMISO FINANCIERO SAN JOSÉ III

**PLIEGO PARTICULAR DE CONDICIONES
QUE RIGEN EL LLAMADO A EXPRESIONES DE INTERÉS PARA:**

**ADQUISICIÓN DE INMUEBLE CON DESTINO A HOGAR ESTUDIANTIL EN LA CIUDAD DE
MONTEVIDEO**

Referencia FFSJ 03/22

1. DISPOSICIONES GENERALES

1.1 Generalidades

República Administradora de Fondos de Inversión S.A. (REPÚBLICA AFISA) en su carácter de Fiduciaria del FIDEICOMISO FINANCIERO SAN JOSÉ III, realiza llamado a expresiones de interés para la adquisición de: “Un (1) inmueble en la ciudad de Montevideo, para ser destinado a Hogar Estudiantil”.

El inmueble, deberá reunir las siguientes características:

- Destino: Hogar Estudiantil.
- Dimensiones: 450 metros cuadrados totales como mínimo y al menos 200 metros cuadrados construidos, que permita albergar a 40 estudiantes como mínimo.
- Al menos 3 baños, cocina, salas de estudio y esparcimiento y espacio abierto tipo patio.
- Deberá contar con instalaciones con accesibilidad para personas con discapacidad motriz (dormitorios en planta baja, baño en planta baja, entre otros).

1.2. Fecha límite de recepción de ofertas.

La dirección, fecha y hora límites para presentar las Expresiones, son las siguientes:

- Dirección: 25 de mayo 552- Montevideo - Uruguay.
- Fecha y Hora: 12 de agosto de 2022 – a las 14 horas.

La Fiduciaria no considerará ninguna expresión de interés que llegue con posterioridad a la fecha y hora límite fijada para la presentación de las Expresiones.

1.3. Nómina de documentos que componen este llamado

1. Pliego General.
2. El presente Pliego de Condiciones Particulares.
3. Anexo 1. Formulario de presentación de propuestas.

2. DE LA EXPRESIÓN DE INTERÉS

Las propuestas serán válidas y obligarán a los oferentes por el término de 180 (ciento ochenta) días a contar desde el día siguiente del correspondiente a la apertura de las mismas a menos que antes de expirar dicho plazo la fiduciaria ya se hubiera expedido respecto de ellas.

El vencimiento del plazo establecido precedentemente no liberará al oferente, a no ser que medie notificación escrita a la fiduciaria de su decisión de retirar la oferta, y a falta de pronunciamiento de esta última, en el término de 10 (diez) días perentorios.

3. PRESENTACIÓN DE LAS EXPRESIONES

3.1. Las expresiones se presentarán solamente en idioma español y en sobre cerrado.

Deberán presentarse en papel simple, en original y copia (debidamente identificadas), foliadas y firmadas todas las hojas por el titular del bien ofrecido o su representante legal debidamente acreditado y deberá contener 1 CD/DVD o pendrive, con las Oferta en formato digital en un único archivo pdf de toda la documentación (propuesta y documentación requerida).

No deberán contener interlineados, enmiendas, raspaduras o tachaduras, ni manuscritos.

El Interesado deberá examinar todas las instrucciones, formularios, condiciones y especificaciones del Llamado a Expresiones de Interés. Si el Interesado omite suministrar toda la información que le fuese requerida en la forma prevista en los documentos del Llamado a

Expresiones, o presenta una expresión que no se ajuste a ellos, su propuesta podrá ser rechazada.

3.2. El Interesado presentará su Expresión de Interés en un sobre, identificado de la siguiente forma:

- Estar dirigidos a: “**Fideicomiso Financiero San José III - Llamado FFSJ III - 03/22**”.
- Nombre, dirección, teléfono y mail del Interesado, y el nombre de su Representante Legal en caso de corresponder.

Si el sobre recibido no estuviese cerrado e identificado según lo dispuesto anteriormente, el Contratante no asumirá responsabilidad alguna por el traspapelado, pérdida o apertura prematura o tardía de las Expresiones.

El Interesado por la sola presentación de Expresión, da su conformidad y aceptación a los documentos del Llamado.

3.3. Información a presentar en la expresión de interés

3.3.1 Información de la persona física o jurídica.

- a) Nombre completo, cédula de identidad y correo electrónico del interesado.
- b) Nro. de RUT (en caso de corresponder).
- c) Comprobante del que surja que el inmueble ofertado se encuentra en situación regular de pago con el Impuesto de Contribución Inmobiliaria y el Impuesto de Primaria.
- d) Certificado notarial con fecha dentro de las cuarenta y ocho (48) horas anteriores al acto de apertura, que acredite la propiedad del bien y bondad de los títulos en los aspectos dominial, registral y gráficos.
- e) Relacionado de procedencia por treinta (30) años, indicación de certificados de todos los Registros que puedan corresponder, descripción y deslindes completos del bien (en caso de que fuera fracción se describirá y deslindará la misma según croquis de fraccionamiento y se indicará exactamente la superficie que se está ofertando, lo mismo se aplica a una oferta sobre terrenos pasibles de fusión), firmada por Escribano.
- f) Deberá entenderse que la disponibilidad y propiedad del predio se referirá y abarcará también los espacios necesarios para realizar la constitución de servidumbre correspondiente.
- g) Copia del plano de mensura debidamente registrado.
- h) Cédula Catastral vigente e informada.
- i) Planos de Ingeniero Agrimensor donde se indique claramente el sector aprovechable; luego de descontados, retiros y servidumbres non edificandis, en el caso de que los haya, especificar dimensiones del sector aprovechable y área del mismo.

3.3.2 Propuesta Económica.

El precio de venta del inmueble deberá establecerse en dólares americanos, por precio total del inmueble ofertado, no admitiéndose ningún tipo de reajuste.

En caso de actuar intermediarios su comisión también deberá ser expresada en dólares americanos, incluyendo el IVA y sumarse al precio total solicitado.

NO ADMISSION DE OFERTAS ALTERNATIVAS, NI MODIFICACIONES, NI VARIANTES.

La propuesta deberá limitarse a la oferta básica, no considerándose ningún tipo de alternativas, modificaciones o variantes, las que de establecerse por algún cotizante no serán tenidas en cuenta.

4. CONTACTO PARA EL LLAMADO A EXPRESIONES DE INTERÉS

Para todo lo relacionado con este Llamado, la Fiduciaria establece la siguiente dirección y datos:

- **Dirección:** 25 de mayo 552– Montevideo, Uruguay.
- **Números de teléfono:** (598) 2915 9066
- **E-mail:** llamados.fideicomisos@fideicomiso.com.uy
- **Página Web:** www.republicafisa.com.uy

Sólo se admitirán consultas y solicitud de aclaraciones del presente Llamado a través del e-mail indicado. Las Enmiendas o Comunicados serán publicados en la Página Web referida, e informados por e-mail a quienes hayan adquirido los Pliegos.

5. ACLARACIONES Y CONSULTAS

Los adquirientes de los pliegos podrán solicitar prórrogas, aclaraciones o formular consultas, hasta tres (3) días hábiles antes de la fecha límite para la presentación de Expresiones. Deberán ser hechas solamente mediante e-mail, y serán contestadas en la misma forma y sin identificar su origen, como máximo antes de los dos (2) días hábiles anteriores a la fecha de presentación de las expresiones de interés, a todos aquellos que hayan adquirido los pliegos.

Las respuestas contestadas por escrito vía mail a quienes hayan adquiridos los pliegos, adquieren validez plena a todos los efectos posteriores, y tienen efecto subordinante sobre los pliegos originales.

Toda modificación de plazos será comunicada por el mismo procedimiento.

6. MODIFICACIONES DE LOS DOCUMENTOS DEL LLAMADO A EXPRESIONES DE INTERÉS

La Fiduciaria podrá, por cualquier causa y antes de los dos (2) días hábiles de que venza el plazo de presentación de las expresiones, modificar los documentos del llamado a expresiones de interés mediante enmiendas o comunicados.

Asimismo, podrá en cualquier momento, prorrogar discrecionalmente los plazos de presentación de las expresiones. Dichas prórrogas no podrán ser cuestionadas por ningún Interesado.

7. GARANTÍA DE MANTENIMIENTO DE OFERTAS

Los Interesados deberán garantizar el Mantenimiento de su expresión de interés presentada.

La Garantía de Mantenimiento de Oferta, deberá ser emitida a nombre de: FIDEICOMISO N°21456/2022 RUT: 219196290019, y deberá entregarse en el domicilio de la fiduciaria, al momento de presentarse la expresión de interés, por separado de la misma, debiendo agregarse una copia en la respectiva propuesta.

Se realizará por medio de pólizas del Banco de Seguros del Estado, Aseguradoras Privadas, o Aval Bancario, fijándose el monto de la misma en \$ 100.000 (incluyendo Impuestos).

La garantía será devuelta al interesado una vez que se haya firmado el contrato de compraventa definitiva.

La Garantía del Interesado que fuere seleccionado deberá estar vigente hasta la suscripción del Contrato oportunamente consensuado por las partes, pudiéndose solicitar también la extensión del Plazo de Garantía a los demás Interesados.

8. APERTURA DE LAS EXPRESIONES DE INTERÉS

La Apertura de las Expresiones de Interés se realizará luego de la hora límite para la recepción de las Expresiones, en acto privado y ante Escribano Público designado por la Fiduciaria labrándose un Acta circunstanciada.

9. EVALUACIÓN DE LAS EXPRESIONES

Solo se dará trámite a aquellas ofertas por inmuebles que merezcan la aprobación con destino a Hogar Estudiantil por parte de la Intendencia de San José.

Para la selección se tendrá en cuenta los informes técnicos que sobre su conveniencia expidan las reparticiones Arquitectura, Agrimensura y Ordenamiento Territorial de la Intendencia.

El llamado a expresión de interés de referencia se adjudicará a la oferta que, cumpliendo con todas las especificaciones solicitadas en el pliego de condiciones presente menor precio.

10. SELECCIÓN

10.1 Reserva de Venta

Realizada la selección de la propuesta que se entienda más conveniente, se firmará con el proponente en un plazo de 10 (diez) días hábiles desde la recepción de la comunicación correspondiente, una reserva de compraventa.

Dada las características de la parte compradora no se realizará depósito de seña en la reserva.

Posteriormente y en el plazo máximo de 60 días contados a partir de la firma de la reserva, se suscribirá el correspondiente contrato de compraventa, siempre y cuando dentro de ese plazo el Escribano interviniante por la fiduciaria reciba por parte del oferente toda la documentación necesaria a tales efectos y haya obtenido todos los certificados de los diferentes registros públicos, catastro, MTOP y demás oficinas correspondientes, libres y que no obsten dicho otorgamiento y todas las demás exigencias legales para la firma del mismo y el bien se encuentre libre de ocupantes.

En caso de que el Escribano interviniante informe de que existen impedimentos para disponer de toda la documentación necesaria, para obtener todos los certificados de los diferentes registros públicos libres y que obsten dicho otorgamiento o para el cumplimiento de las demás exigencias legales para la firma de la escritura de compraventa, se rechazará la oferta seleccionada y se procederá a seleccionar la siguiente oferta más conveniente aplicándose a ésta todos los requisitos ante dichos para concluir con la firma de la Compraventa.

10.2. Plazo y modo de pago

La fiduciaria realizará el pago en el momento de la firma de la Escritura de Compra-Venta definitiva a través de los medios de pago previstos en la ley 19.210.

11. LEGISLACIÓN

El presente llamado de expresiones de interés se rige por y está sujeto a las leyes de la República Oriental del Uruguay.