



## **BASES DE CONDICIONES**

**Tercer llamado para venta de un inmueble ubicado en la calle Misiones N° 1319 de la ciudad de Montevideo propiedad del Instituto Nacional de Carnes**

**Febrero 2023**

## Índice. -

<b>A.1</b>	<b>Antecedentes.</b> -.....	<b>3</b>
<b>A.2</b>	<b>Objeto.</b> - .....	<b>3</b>
<b>A.3</b>	<b>Preparación de la Propuesta.</b> -.....	<b>4</b>
A.3.1	Visitas. -.....	4
A.3.2	Costo de elaboración de la Propuesta. - .....	4
<b>A.4</b>	<b>De las Propuestas.</b> -.....	<b>4</b>
A.4.1	Condiciones generales. - .....	4
A.4.2	Aceptación. Jurisdicción y ley aplicable. - .....	5
A.4.3	Documentos integrantes de la Propuesta. - .....	5
A.4.4	Validez de la Propuesta. -.....	5
A.4.5	Ampliación al período de validez. - .....	5
A.4.6	Cómputo de plazos. - .....	5
A.4.7	Idioma. - .....	5
A.4.8	Consortio. - .....	5
A.4.9	Aclaración y consultas de las Bases de Condiciones. -.....	6
A.4.10	Entrega de las Propuestas. -.....	6
<b>A.5</b>	<b>Apertura y evaluación de Propuestas.</b> -.....	<b>7</b>
A.5.1	Acto de apertura de sobres. - .....	7
A.5.2	Evaluación de la propuesta. -.....	7
<b>A.6</b>	<b>Adjudicación.</b> -.....	<b>7</b>
<b>A.7</b>	<b>Instrumentación del Negocio.</b> -.....	<b>7</b>
A.7.1	Proyecto de Promesa de Contratar (Boleto de Reserva). -.....	7
A.7.2	Firma Escritura de Compraventa Definitiva. -.....	8
<b>A.8</b>	<b>Anexo I. Documentación de Admisibilidad.</b> - .....	<b>9</b>
<b>A.9</b>	<b>Anexo II. Oferta de Compra.</b> - .....	<b>9</b>

## **BASES DE CONDICIONES PARA LA VENTA DE UN INMUEBLE UBICADO EN LA CALLE MISIONES 1319 DE LA CIUDAD DE MONTEVIDEO PROPIEDAD DEL INSTITUTO NACIONAL DE CARNES. -**

### **A.1 Antecedentes. -**

El Instituto Nacional de Carnes (INAC) tiene interés en realizar un tercer llamado que se hará de conformidad con las presentes Bases de Condiciones y los anexos que forman parte de este y la normativa vigente, para la venta de un inmueble de su propiedad, según lo dispuesto por la Junta Nacional de Carnes, en Sesión del día 12 de julio de 2021 y de acuerdo con los artículos 5°, 12°, literal E) y 17° literal D) del Decreto Ley N° 15.605 de 27 de julio de 1984.

### **A.2 Objeto. -**

El INAC llama a interesados en la compra de un bien inmueble propiedad del Instituto (en adelante, "Proponente") a realizar ofertas (en adelante, "Propuestas") ubicado en el Departamento de Montevideo, Localidad Catastral Montevideo, zona urbana, Barrio Ciudad Vieja, en la calle Misiones número de puerta 1319, entre las calles Buenos Aires y Sarandí, padrón número 4.065/001 y 4.065/101, el que según plano de mensura del Ingeniero Agrimensor, José Luis Niederer, de fecha marzo de 1994, inscripto en la Dirección Nacional de Catastro el 4 de abril de 1994, con el número 24062.

La unidad empadronada individualmente con el número 4.065/001, se desarrolla en nivel planta baja a cota vertical más metros 1,16, con un área de ciento cincuenta y tres metros con veintinueve decímetros y le corresponde el uso exclusivo del bien común Sótano OSI.

La unidad empadronada individualmente con el número 4.065/101. Se desarrolla en:

- Nivel planta baja: Parte B a cota vertical más metros 1,16 con un área de ocho metros dos decímetros:
- En nivel entepiso: Parte C a cota vertical más cuatro metros cinco centímetros con una superficie de seis metros veintiséis decímetros.
- Parte D a cota vertical más tres metros cuarenta y ocho centímetros con una superficie de veinte metros con ochenta y dos decímetros.
- Parte E a cota vertical más tres metros ochenta y ocho centímetros con una superficie de diez metros cincuenta y siete decímetros;
- En el nivel primer piso parte A a cota vertical más seis metros con cincuenta y nueve centímetros con una superficie de ciento noventa y seis metros quince decímetros; le corresponden en esta planta el uso exclusivo de los bienes comunes balcón W1, Azotea R1 y Azotea T1.
- En Segundo Entepiso: Parte F a cota vertical más diez metros ochenta y cuatro centímetros con una superficie de quince metros con veintidós decímetros: le corresponde en esta planta el uso exclusivo del bien común terraza JEP2. Le corresponde además el uso exclusivo de los bienes comunes: Azotea Z2, Azotea I2, Claraboya Q2, Claraboya X2, Claraboya Y2 y Claraboya H2. La superficie total de la unidad número ciento uno es de doscientos cincuenta y siete metros con cuatro decímetros.

El inmueble es propiedad del INAC, el cual fue adquirido, según escritura autorizada por el Escribano Carlos Hervi, el día 12 del enero de 2010, por compraventa de **MICHELE JONQUIL o JONQUIL MICHELE SOUDAVAR y de HOSSEINALI SOUDAVAR**, cuya primera copia fue inscrita en el Registro de Traslaciones de Dominio el 28 de enero de 2010 con el número 2624. La documentación se encuentra a disposición de los interesados en Rincón 545 Piso 3°. Los interesados deberán coordinar previamente con la Gerencia de Asuntos Legales para su consulta, teléfono 2916 0430 internos 383 o 355.

El inmueble actualmente funciona como oficinas del INAC, por lo que se entregará al adjudicatario sin ocupantes.

El INAC vende el inmueble en el estado actual de conservación y no asume ningún tipo de responsabilidad al respecto. El hecho de presentar una Propuesta implica necesariamente el conocimiento y la aceptación del estado de conservación en el que se encuentra el bien inmueble. El adjudicatario no podrá negarse a pagar el precio ofrecido aduciendo vicios o defectos en la construcción o en la titulación; quien se presente al llamado, se entiende que conoce y acepta el estado actual de las construcciones y la titulación.

### **A.3 Preparación de la Propuesta. -**

#### **A.3.1 Visitas. -**

Los interesados pueden realizar visitas en el edificio de la calle Misiones 1319. Deberán coordinar la visita mediante el correo [misiones1319@inac.uy](mailto:misiones1319@inac.uy).

Será responsabilidad de los interesados visitar e inspeccionar el inmueble, constatando el estado de conservación de este. Las visitas dispuestas en la presente estarán sujetas a disponibilidad del Instituto.

#### **A.3.2 Costo de elaboración de la Propuesta. -**

El Proponente asumirá todos los costos asociados con la preparación y entrega de la Propuesta. En ningún caso el INAC será responsable por tales costos, independientemente de la forma en que se haga el proceso de selección o el resultado de este.

### **A.4 De las Propuestas. -**

#### **A.4.1 Condiciones generales. -**

El INAC se reserva el derecho de desistir de las presentes Bases de Condiciones en cualquier etapa de su realización y de desestimar las Propuestas que no se ajusten a las condiciones de estas. Asimismo, se reserva el derecho a rechazarlas si no las considera convenientes, sin generar derecho alguno de los Proponentes a reclamar por gastos, honorarios o indemnizaciones por daños y perjuicios.

El INAC podrá, por cualquier causa y en cualquier momento antes de que venza el plazo de presentación de las Propuestas o sus prórrogas, modificar las Bases de Condiciones, ya sea por iniciativa propia o en atención a aclaraciones solicitadas por eventuales Proponentes, las que se comunicarán por la misma vía que las Bases de Condiciones.

El INAC se reserva el derecho de rechazar a su exclusivo juicio, la totalidad de las Propuestas, y de iniciar acciones en casos de incumplimiento del Proponente seleccionado.

No se admitirá como Proponente a ningún empleado de INAC, miembros de Junta, así como personas vinculadas con estos, por razones de parentesco hasta el segundo grado por consanguinidad o afinidad.

#### A.4.2 Aceptación. Jurisdicción y ley aplicable. -

Por el sólo hecho de presentarse al llamado del INAC, se entenderá que el Proponente conoce y acepta sin reservas los términos y condiciones establecidos en las Bases de Condiciones, que renuncia al fuero que pudiere corresponderle debido a su domicilio presente o futuro o por cualquier otra causa y que no podrá alegar en caso alguno falta de conocimiento de las normas jurídicas vigentes en la República Oriental del Uruguay.

El presente llamado se rige por el Derecho Privado y por toda la legislación Nacional aplicable; es por ello que, en caso de controversia, serán competentes los Tribunales de la ciudad de Montevideo, de la República Oriental del Uruguay.

#### A.4.3 Documentos integrantes de la Propuesta. -

A. Documentación de Admisibilidad (según se indica en el Anexo I)

B. Oferta de Compra (según se indica en el Anexo II)

Las Propuestas deberán cumplir con todas las disposiciones de las presentes Bases de Condiciones e incluir los puntos solicitados en los Anexos I y II.

#### A.4.4 Validez de la Propuesta. -

Las Propuestas presentadas deberán tener una validez de 120 días a partir del día siguiente al de la finalización de la presentación de las Propuestas. En caso de prorrogarse el plazo de presentación, la validez de la Propuesta se extenderá 30 días a partir de la nueva fecha.

Durante este período, el Proponente deberá mantener su Propuesta original sin ningún cambio.

#### A.4.5 Ampliación al período de validez. -

El INAC hará todo lo que esté a su alcance para concluir las negociaciones dentro del período de validez de las Propuestas. Sin embargo, en caso de ser necesario, podrá solicitar por escrito a todos los Proponentes que entregaron Propuestas antes de la fecha límite de entrega, que amplíen la validez de sus Propuestas.

Si el Proponente acuerda ampliar la validez de la Propuesta, ello se hará sin ningún cambio en la Propuesta original.

El Proponente podrá rechazar la ampliación de la validez de su Propuesta, en cuyo caso, dicha Propuesta no se evaluará más.

#### A.4.6 Cómputo de plazos. -

Los términos fijados en el presente documento, salvo que se explicita lo contrario, se computarán en días corridos.

#### A.4.7 Idioma. -

La Propuesta, así como toda la correspondencia y documentos relacionados con la Propuesta, que sean intercambiados entre los Proponentes y el INAC, serán escritos en idioma español.

#### A.4.8 Consorcio. -

Se admitirá que el Proponente sea un consorcio. A tales efectos, deberá agregar adicionalmente el documento de consorcio o una carta de intención con el compromiso de consorciarse, certificado por escribano público, indicando los porcentajes de participación. Los porcentajes de participación se discriminarán según los ítems a realizar por cada empresa. En todos los casos, de resultar seleccionado, los integrantes del consorcio se obligan especialmente a adecuar el mismo a las exigencias de la Ley N° 16.060 de 4 de setiembre de 1989, complementarias, modificativas y concordantes, especialmente a inscribirse en el Registro correspondiente.

La Propuesta deberá firmarse de modo que constituya una obligación jurídica para todos los integrantes del consorcio.

En el documento de compromiso de consorcio o consorcio ya constituido, debe constar que todos los integrantes serán responsables solidaria e indivisiblemente frente al INAC por el cumplimiento del contrato, de acuerdo con las condiciones de este. El consorcio deberá designar como representante a uno de sus integrantes, el que estará autorizado para contraer obligaciones y recibir instrucciones para todos los trámites, gestiones y peticiones referidas al contrato, incluidos los pagos.

#### A.4.9 Aclaración y consultas de las Bases de Condiciones. -

Los Proponentes podrán formular por escrito las consultas o aclaraciones que consideren necesarias, hasta 3 (tres) días antes de la fecha prevista para la presentación de las Propuestas. Toda solicitud de aclaración deberá ser enviada por escrito a la dirección de correo [misiones1319@inac.uy](mailto:misiones1319@inac.uy) y será respondida a la totalidad de los Proponentes.

El Proponente podrá entregar una Propuesta modificada o una modificación de cualquier parte de esta, en cualquier momento antes de la fecha límite para la entrega de la Propuesta. Después de la fecha límite no se aceptarán modificaciones a la Propuesta.

#### A.4.10 Entrega de las Propuestas. -

La Propuesta o sus modificaciones deberán ser presentadas en sobres cerrados en INAC en Rincón 545, Planta Baja (Mesa de Entrada) en el horario de oficina (de lunes a viernes de 10 a 16 horas) y serán recibidas por INAC hasta el día **27 de febrero de 2023 a las 12:00 horas**.

Toda Propuesta o su modificación que reciba el INAC después de la fecha límite de presentación, será declarada rechazada

El Proponente deberá incluir en el sobre con la Propuesta: **(A) Documentación de Admisibilidad, de acuerdo con lo indicado en el Anexo I y (B) Oferta de Compra, de acuerdo con lo indicado en el Anexo II.**

**El INAC no fija precio base, sino que analizará las distintas ofertas de los interesados que se presenten con el objetivo de adquirir dicho inmueble.** La Propuesta deberá expresarse en números y letras. El oferente deberá expresar la Propuesta por el inmueble en dólares estadounidenses.

El representante autorizado deberá contar con una carta poder con firma certificada por escribano público o poder general, y tener una fecha de expedición no mayor a 30 días al momento de su presentación, que deberá adjuntarse a la Propuesta.

Una Propuesta entregada por un consorcio deberá ir firmada por todos los integrantes para que sea legalmente obligatoria para todos ellos, o por un representante autorizado que tenga una carta poder con firma certificada por escribano público o poder general firmado por el representante autorizado de cada uno de los integrantes. Dicho certificado notarial deberá ser legalizado en caso de ser extranjero y traducido por traductor público nacional en el caso de no estar en idioma español y tener una fecha de expedición no mayor a 30 días al momento de su presentación.

Por la sola presentación de su Propuesta, el Proponente asevera, con valor de declaración jurada, que la misma cumple sustancialmente con todos los requisitos establecidos en las presentes Bases de Condiciones y que la información proporcionada es cierta, auténtica y veraz.

El INAC podrá rechazar las propuestas que no cumplan con los requisitos formales establecidos en las presentes Bases de Condiciones.

#### **A.5 Apertura y evaluación de Propuestas. -**

##### **A.5.1 Acto de apertura de sobres. -**

Recibidas las Propuestas, se hará la apertura dejando constancia de las ofertas presentadas.

A posteriori, las mismas se entregarán a los Servicios de INAC quienes las evaluarán y elaborarán un informe a ser elevado al Área de Dirección.

Los Proponentes no podrán introducir modificación alguna en las Propuestas presentadas. El INAC podrá solicitar aclaraciones a los Proponentes para subsanar aspectos formales.

##### **A.5.2 Evaluación de la propuesta. -**

Para la evaluación de las propuestas, el INAC considerará el monto total ofrecido para la compra del inmueble. El llamado se adjudicará a la Propuesta que hubiere realizado la oferta más alta.

Si en la comparación efectuada se encuentran dos o más ofertas similares, se podrá invitar a los oferentes a mejorar sus ofertas, o entablar negociaciones a fin de obtener mejores condiciones.

El INAC establecerá un proceso de evaluación que mejor se ajuste a sus intereses, no existiendo de parte de ninguno de los Proponentes, el derecho a reclamo alguno sobre ninguna pauta preestablecida, ya que no figura ni es parte integral del presente.

#### **A.6 Adjudicación. -**

INAC definirá la o las Propuestas que son de su interés y entablará el contacto con el Proponente con la mejor oferta a los efectos de definir los detalles prácticos.

INAC se reserva el derecho de rechazar todas y cada una de las propuestas que se presenten, si por razones de oportunidad o conveniencia así lo aconsejan. Todo lo anterior sin posibilidad de reclamo alguno por parte de los oferentes o sus representantes.

#### **A.7 Instrumentación del Negocio. -**

##### **A.7.1 Proyecto de Promesa de Contratar (Boleto de Reserva). -**

El adjudicatario deberá presentar el proyecto de promesa de contratar, de acuerdo con las siguientes condiciones:

- Designación de escribano interviniente, el cual será depositario de la suma del 10 % del precio.
- El pago deberá ajustarse a lo dispuesto en la Ley de Inclusión Financiera (Ley N° 19.210).
- El proyecto deberá ser aprobado previamente a su otorgamiento por los escribanos del INAC.
- Plazo máximo para la firma de la escritura de compraventa definitiva no podrá ser superior a 90 días, a contar de la suscripción de la promesa de contratar.
- De surgir observaciones a la titulación, por parte del profesional escribano de la parte adquirente, el INAC se reserva el derecho rescindir la Promesa de Contratar y devolver las sumas de dinero que se hayan recibido sin necesidad de trámite alguno al oferente.
- La entrega del bien se realizará en forma conjunta con la firma de la escritura definitiva. El INAC se hará cargo de todos los gastos que por ley le correspondan. Los honorarios profesionales de la escritura de compraventa serán a cargo de la parte compradora y los impuestos que legalmente le correspondan.
- Si de la información registral, municipal u otros organismos surgieran inscripciones o deudas que afectaran a los bienes o a sus titulares, será de cargo de la parte vendedora su cancelación o levantamiento. Para el caso de que la parte vendedora opte por no cancelar o levantar las mismas, la Promesa de Contratar se rescindirán sin responsabilidad alguna para ambas partes.

#### A.7.2 Firma Escritura de Compraventa Definitiva. -

Una vez que se hayan estudiado los títulos y la documentación esté debidamente preparada se otorgará la escritura de compraventa definitiva, en un plazo máximo de 60 días a contar del otorgamiento de la promesa de contratar referida en el punto anterior. Se deberá presentar al INAC, una copia de la escritura de compraventa inscrita en forma definitiva una vez culminado el trámite de inscripción.



## ANEXOS

### A.8 Anexo I. Documentación de Admisibilidad. -

- a. La identificación del Proponente.
  - En caso de persona física: copia de la cédula de identidad.
  - En caso de ser persona jurídica:
    - certificado notarial de existencia, vigencia, personería jurídica y representación o documento análogo de origen extranjero, que reúna los mismos requisitos (expedido por autoridad competente) en donde se acrediten tales extremos. Dicho certificado notarial, deberá ser legalizado en caso de ser extranjero y traducido por traductor público nacional en el caso de no estar en idioma español. El certificado podrá ser presentado en formato papel o electrónico con firma electrónica avanzada.
    - Certificado de BPS y DGI vigentes, o en su defecto certificado de la autoridad tributaria y fiscal que corresponda, en el país de origen de la empresa Proponente, que acredite estar al día en el pago de sus obligaciones (en caso de ser persona Jurídica). -
- b. En caso de Consorcio, se deberá presentar lo establecido en la cláusula A.4.8 “Consorcio” de esta solicitud.
- c. Constitución de domicilio electrónico y legal en Montevideo, Uruguay. Se deberá constituir un domicilio electrónico y un domicilio legal en Montevideo, a los efectos legales del presente llamado, mediante declaración jurada firmada por la persona física o el representante legal de la empresa, con certificación notarial de firmas.

### A.9 Anexo II. Oferta de Compra. -

Se deberá indicar

- precio en dólares estadounidenses, expresado en números y letras.
- forma de pago.