



ANEXO II

**PLIEGO DE CONDICIONES GENERALES PARA LA VENTA DE UNIDADES  
SUJETAS A COMERCIALIZACIÓN DEL PARQUE DE SERVICIOS E INDUSTRIAS  
PALMIRA -PASIP-**

**Artículo 1°: NORMATIVA APLICABLE.**

La venta de Unidades Funcionales sujetas a comercialización del Parque de Servicios e Industrias Palmira -PASIP- (en adelante PASIP), realizada conforme la Ley N° 6658 y sus modificatorias y el decreto reglamentario de comercialización, se regirá por las normas contenidas en el presente Pliego de Condiciones Generales; el Pliego de Condiciones Particulares que en cada oportunidad de venta se establezcan, en adelante (“los Pliegos”) las circulares y la ley de procedimiento administrativo de Mendoza N° 9003, sus modificatorias y complementarias.

El procedimiento de subasta y los contratos de compraventa a celebrarse se encuentran sujetos a un régimen de derecho público y de derecho privado en el caso de éstos últimos, cuando ello correspondiere. La administración, con el alcance establecido en la Ley 9003, art. 112 - V - 3, goza de la potestad de decidir ejecutoriamente sobre el sentido y verdadero alcance de los pliegos, de los contratos que se celebren, el ejercicio del *ius variandi*, determinar unilateralmente incumplimientos del mismo e imposición de sanciones. La definición de criterios generales de interpretación, aplicable a situaciones especiales no previstas en el presente Pliego de Bases y Condiciones será efectuada por la administración a través de circulares, conforme al art. 6° del presente Pliego.

En caso de discrepancia se establece el siguiente orden de prelación como fuente de interpretación: a) Pliego de Condiciones Particulares, b) Pliego de Condiciones Generales, c) Circulares, d) Ley 8706, e) Decreto aprobatorio del Reglamento de Comercialización del Pasip y sus modificatorias y complementarias si las hubiere, f) Ley de procedimiento Administrativo de Mendoza N° 9003, sus modificatorias y complementarias si las hubiere. Todo cuanto no esté previsto en la normativa y en los pliegos mencionados, será resuelto de acuerdo con los Principios Generales del Derecho Administrativo en la forma más favorable a la administración.

**Artículo 2°: PLAZOS.**

Los plazos establecidos en los Pliegos y en toda otra documentación relacionada con el llamado a Subasta serán computados en días hábiles administrativos, salvo que expresamente se consigne que los mismos serán en días corridos.

Cuando el vencimiento de algún plazo coincida con un día inhábil, se extenderá dicho vencimiento al día hábil administrativo inmediato posterior.

**Artículo 3°: JURISDICCIÓN Y DOMICILIO.**

Todas las controversias judiciales que se susciten con motivo de la Subasta y que sean ajenas a la competencia originaria y exclusiva de la Suprema Corte de Justicia de Mendoza, deberán dirimirse ante los Tribunales Ordinarios de la Provincia de Mendoza, renunciando los oferentes y/o adjudicatarios a cualquier otra jurisdicción o fuero y expresamente al Fuero Federal que pudiera corresponderles por distinta vecindad o extranjería.

**Artículo 4°: PLIEGOS.**

Los interesados podrán consultar los Pliegos en la página web de la Administradora Provincial del Fondo (en adelante “la Administradora”), [www.ftyc.gob.ar](http://www.ftyc.gob.ar), o la que aquella indique en el futuro, desde donde se podrá obtener, en forma gratuita, toda la documentación necesaria para efectuar la presentación de la oferta. Además, serán puestos a disposición en la sede central de la Administradora y/o donde ésta indique.

**Artículo 5°: CONOCIMIENTO Y CONFORMIDAD.**

El sólo hecho de remitir la oferta implica el pleno conocimiento de los Pliegos, circulares y cualquier otra documentación que se hubiese publicado en la página de la Administradora. Cualquier modificación, sustitución, alteración o condiciones que consignent los proponentes en la formulación de sus ofertas que estén en pugna con los mismos, serán de ningún valor ni efecto, subsistiendo éstas en la forma establecida según convenga o no a los intereses del Estado.



Lto. ENRIQUE ANDRÉS VAQUIE  
MINISTRO DE ECONOMÍA Y ENERGÍA

SALVADOR LACONETTI  
JEFE DE DEPARTAMENTO  
SECRETARÍA DE DEPARTAMENTO GENERAL

Dr. ROBOLEDO ALEJANDRO SUAREZ  
GOBERNADOR DE LA PROVINCIA



**Artículo 6°: CIRCULARES ACLARATORIAS.**

Los interesados podrán solicitar sin cargo alguno a la Administradora, aclaraciones relacionadas con el contenido de los Pliegos hasta la fecha que se indique en los mismos, no pudiendo ser la misma menor a cuatro (4) días hábiles administrativos anteriores a la fecha de apertura.

La solicitud de aclaratoria deberá presentarse en el mismo lugar donde se retiraron los pliegos, por escrito o a través del mecanismo que los mismos establezcan.

Los miembros de la Comisión de preadjudicación deberán responder a las consultas por circulares aclaratorias, las que serán publicadas en el portal web de la Administradora o el que la reemplace en un futuro, en un plazo no menor a dos (2) días hábiles administrativos anteriores a la fecha de apertura. Las circulares formarán parte integrante de los Pliegos.

**Artículo 7°: SUBASTA PÚBLICA. LLAMADO.**

La Administradora invitará mediante el procedimiento de Subasta Pública, a todo aquél que esté interesado en la compra de Unidades Funcionales del PASIP, a formular la oferta correspondiente de acuerdo a lo establecido en el presente Pliego y en el de condiciones particulares.

**Artículo 8°: EXIMISIÓN DE RESPONSABILIDAD.**

La Administradora no queda obligada ni asume responsabilidad alguna por el llamado a Subasta Pública y podrá dejarlo sin efecto, parcial o totalmente, en cualquier etapa de su tramitación con anterioridad a la suscripción del boleto de compraventa o instrumento pertinente, sin necesidad de expresar causa o justificación y sin generar derecho al pago de indemnización alguna. La presentación de ofertas no obliga a la Administradora a realizar la adjudicación ni a contratar, quedando entendido que podrá no aceptar ninguna de las ofertas presentadas si a su juicio las mismas no satisfacen adecuadamente el interés público comprometido, sin asumir responsabilidad alguna.

**Artículo 9°: PRECIO BASE.**

El precio base para el llamado a Subasta Pública será el que fije la Comisión encargada de su determinación, tomando como sustento el informe producido por la Cámara Inmobiliaria de Mendoza, conforme lo dispuesto por el artículo 11 de la ley N° 6658 y sus modificatorias.

Dentro de la banda de precios máximos y mínimos que surja del informe antes mencionado, se fijará un precio base diferencial para la modalidad de pago de contado y otro precio base para las demás modalidades de pago.

El Informe de la Cámara Inmobiliaria de Mendoza que se utilice como instrumento para la determinación del precio base de venta deberá ser actualizado en cada nuevo llamado que se realice, salvo que el mismo se efectúe dentro de los noventa (90) días hábiles desde la fecha de presentación del último Informe actualizado.

**Artículo 10°: INICIO DEL PROCEDIMIENTO DE SUBASTA PÚBLICA.**

La Administradora dará inicio al procedimiento de Subasta Pública a instancia de Inversora PASIP S.A. (en adelante “IPSA”), en su carácter de comercializadora de las Unidades Funcionales.

A tal fin, aquella deberá presentar una nota a la Administradora, solicitando el inicio del procedimiento de Subasta Pública en virtud de existir interesados en la adquisición de Unidades Funcionales, adjuntando con la misma copia fiel del acta de la comisión en la que conste el precio base, discriminado entre modalidad de pago contado y otras modalidades de pago.



ES COPIA  
SALVADOR MACONETTI  
JEFE DE DEPARTAMENTO  
SECRETARÍA DE DESPACHO GENERAL  
DE LA GOBERNACION



Este procedimiento también podrá iniciarse, en la misma forma antes estipulada, a instancias del Ministerio de Economía y Energía o el que en el futuro asuma la función de Autoridad de Aplicación de la Ley N° 6658 y sus modificatorias.

**Artículo 11°: PUBLICIDAD DEL LLAMADO A SUBASTA PÚBLICA.**

Cumplido lo dispuesto en el artículo anterior, la invitación a los interesados en realizar ofertas para la compra de Unidades Funcionales del PASIP se publicará una vez en la página Web de la Dirección General de Contrataciones Públicas y Gestión de Bienes y en el Boletín Oficial de la Provincia de Mendoza, y al menos una vez en un diario gráfico y/o digital de la provincia. Estas publicaciones, conforme lo establecido en el artículo 142 de la Ley N° 8.706, deberán efectivizarse con una antelación mínima de ocho (8) días corridos a la fecha de apertura y sin contar el día de la apertura.

La publicidad del llamado a subasta pública deberá contener como mínimo:

- Individualización de las Unidades Funcionales objeto de la venta.
- Indicación del precio base por metro cuadrado (distinguiendo entre precio base por pago contado y el precio base por las otras modalidades de pago).
- Modalidades de pago aceptadas.
- Modo de acceso a los Pliegos de Condiciones Generales y Particulares.
- Indicación del lugar de presentación de las ofertas.
- Lugar y fecha de la presentación de las ofertas y acto de apertura de las mismas.

**Artículo 12°: LUGAR DE PRESENTACIÓN DE LAS OFERTAS.**

Las ofertas deberán presentarse en la sede central de la Administradora sita en calle 9 de Julio N° 1.257 1° Piso de la Ciudad de Mendoza, en sobre cerrado con las formalidades correspondientes dentro de los plazos que se determinen en cada llamado.

La Administradora registrará la presentación de las ofertas, extendiendo al interesado la constancia respectiva.

El día y hora publicados se procederá al acto de apertura de ofertas, pudiendo asistir a la misma los oferentes y/o sus representantes.

**Artículo 13: MANTENIMIENTO DE OFERTA.**

Los oferentes deberán obligarse a mantener sus propuestas por el término de treinta (30) días hábiles a contar desde el día inmediato siguiente al del acto de apertura de las ofertas, no obstante, antes de que venza el plazo de validez de la propuesta, la Administradora podrá solicitar fundamentadamente una prórroga por igual período. El oferente podrá negarse a aceptar la prórroga, sin perder por ello la garantía de mantenimiento de oferta y su validez cesará de pleno derecho al expirar el plazo de vigencia original, en cuyo caso ya no será considerado en el proceso de Subasta Pública.

**Artículo 14°: GARANTÍA DE MANTENIMIENTO DE OFERTA.**

Los proponentes deberán constituir una garantía de mantenimiento de oferta equivalente al uno por ciento (1%) del valor total de la oferta más IVA incluido.

La garantía se constituirá mediante la suscripción de un pagaré a la vista, a la orden de la Administradora, suscripto por los responsables o por quienes actúen con poderes suficientes. Las firmas deberán ser certificadas ante Escribano Público.

Esta garantía tendrá validez hasta la suscripción del boleto de compraventa.

**Artículo 15°: FORMA DE PRESENTACIÓN DE LAS OFERTAS.**

Las ofertas deberán ser presentadas en la siguiente forma:

- a) Escrita, en idioma nacional o con su correspondiente traducción y foliada en todas sus hojas, según lo soliciten los Pliegos que rigen la Subasta.
- b) En moneda de curso legal, peso argentino.

ESCRIBANO  
SALVADOR IACONETTI  
JEFE DE DEPARTAMENTO  
SECRETARÍA DE DESPACHO GENERAL  
DE LA GOBERNACIÓN





c) Debidamente firmada por el titular o quien tenga poder para ello.

**Artículo 16°: APERTURA DE OFERTAS.**

Las propuestas serán abiertas en lugar, fecha y hora indicados en el Pliego, en presencia de los funcionarios designados a tal fin, así como de los interesados que concurren, labrándose un acta que será firmada por los funcionarios designados y los presentes que así deseen hacerlo. Si la Administradora lo considera pertinente, podrá solicitarse la presencia de un Escribano Público.

En caso de existir ofertas remitidas por correo postal, se considerarán presentadas en el día y hora de constancia del sello fechador de la Administradora, siendo de exclusiva responsabilidad del oferente que la misma ingrese en término, hasta la fecha y hora de apertura fijada.

El acto de apertura será público y sólo podrá postergarse cuando surjan causas de fuerza mayor. En estos casos se labrará un acta en la que se dejará constancia de los motivos de la postergación.

No obstante lo expresado en el párrafo anterior, si el día fijado para la apertura fuere declarado feriado o existieren causas fortuitas que no hicieren posible la realización del acto, el mismo tendrá lugar el primer día hábil inmediato siguiente, a la misma hora para el que fue convocado, salvo que existiera otro acto de apertura en esa hora, en cuyo caso se hará una vez finalizado el mismo.

En el acto se hará público: (i) el nombre de los oferentes, (ii) el precio de sus ofertas, (iii) la modalidad de pago, (iv) la individualización de la Unidad Funcional que se pretende adquirir y (v) el tipo de proyecto que se desea ejecutar.

No se admitirán modificaciones, aclaraciones y/o explicaciones sobre el contenido de las propuestas presentadas que interrumpen el acto de apertura; sólo se aceptarán observaciones a las formalidades del mismo. Cualquier otra naturaleza de observación deberá ser presentada formalmente y por escrito en un plazo máximo de dos (2) días hábiles administrativos, contados a partir del día siguiente al de la fecha de apertura de los sobres, salvo que los Pliegos establecieren un plazo mayor.

Toda oferta podrá ser retirada hasta la fecha y hora fijadas para su apertura, siempre que el proponente lo solicite por escrito, previa acreditación de identidad, en el caso de personas humanas. Cuando se tratare de Personas Jurídicas, el retiro de la oferta deberá ser solicitado por escrito por el apoderado o autoridad directiva, previa demostración de personería invocada. En todos la Administradora deberá extender un certificado en donde conste claramente el retiro de sobres, debidamente firmado por el peticionante.

**Artículo 17°: REQUISITOS NO SUBSANABLES.**

Se considerarán requisitos esenciales no subsanables en el procedimiento de Subasta los siguientes:

a) La omisión absoluta de firma en la oferta presentada.

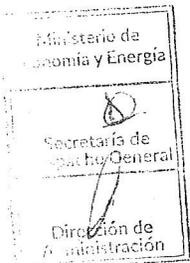
Para el caso que el oferente haya firmado en forma parcial su oferta, la Comisión de preadjudicación intimará al oferente a que la complete con su firma en un plazo de hasta cinco (5) días hábiles a contar desde el día siguiente al de la notificación, bajo apercibimiento de ser rechazada su propuesta. Cumplida la subsanación por el oferente en tiempo y forma, la oferta deberá ser considerada.

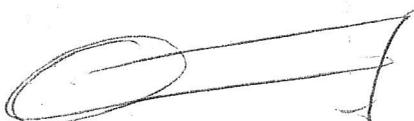
b) La omisión de presentación de la garantía de mantenimiento de oferta.

Cuando la garantía fuere insuficiente o estuviere incompleta, la Comisión de preadjudicación intimará al oferente a que la integre en un plazo de hasta cinco (5) días hábiles a contar desde el día siguiente al de la notificación, bajo apercibimiento de ser rechazada su propuesta. Cumplida la subsanación por el oferente en tiempo y forma, la oferta deberá ser considerada.

**Artículo 18°: FALTA DE OFERTAS. FRACASO DE LA SUBASTA.**

Transcurrido la fecha límite de recepción de ofertas sin que se realizare oferta alguna, o bien éstas resulten inconvenientes, o fundadamente rechazadas, la Administradora



  
  
 SALVADOR MACNETTI  
 JEFE DE DEPARTAMENTO  
 SECRETARÍA DE SUBASTA GENERAL  
 DE LA GOBERNACIÓN



resolverá el fracaso del proceso, quedando habilitado a disponer de una nueva invitación a realizar ofertas.

**Artículo 19°: ANÁLISIS. COMISIÓN DE PREADJUDICACIÓN.**

La Comisión de preadjudicación estará conformada por: un (1) representante del Ministerio de Economía y Energía, un (1) representante de Inversora PASIP S.A. y un (1) representante de la Administradora Provincial del Fondo.

La Comisión deberá evaluar, en primer lugar, el tipo de empresa conforme la zonificación del PASIP debiendo expedirse sobre este aspecto.

La Comisión elevará a la Administradora un informe, de carácter no vinculante, relativo al análisis de cada una de las ofertas presentadas.

**Artículo 20°: CRITERIOS DE CALIFICACIÓN CUANDO EXISTA COMPETENCIA POR LA UNIDAD FUNCIONAL.**

Las ofertas que no hayan sido rechazadas serán calificadas, cuando exista competencia por la/s misma/s Unidad/es Funcional/es, según los criterios que a continuación se mencionan:

- Precio ofrecido por m2 (30%)
- Modalidad de pago, teniendo mejor calificación el siguiente orden: 1- contado, 2- contado y financiado, 3- contado y dación en pago, 4- dación en pago (30%)
- Cantidad de empleos permanentes a incorporarse en el PASIP con la inversión. (15%)
- Cantidad de empleados actuales de la oferente (15%)
- Cantidad de m2 totales a construir en el PASIP, plazos de ejecución y cronograma de ejecución de la obra (10%)

Por cada criterio de calificación la oferta obtendrá un puntaje que, como máximo, será el indicado entre paréntesis.

La Comisión otorgará el máximo puntaje a la mejor oferta por cada criterio y un puntaje menor a las restantes.

El puntaje total de cada oferta resultará de la sumatoria del puntaje obtenido respecto de cada criterio de calificación.

**Artículo 21°: MEJORA DE OFERTAS.**

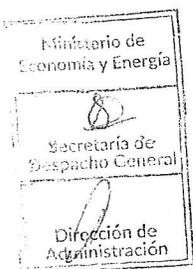
Si del análisis de las ofertas presentadas surgiese alguna paridad entre ofertantes interesados sobre la misma Unidad Funcional o la diferencia entre ellas sea en menos del cinco por ciento (5 %), la comisión de preadjudicación podrá convocar a los oferentes en paridad o con la diferencia antes señalada a mejorar sus ofertas. En igual sentido podrá procederse cuando exista un único oferente o sólo una oferta admisible desde el punto de vista formal.

**Artículo 22°: VISTA A FISCALÍA DE ESTADO - ADJUDICACIÓN.**

Producido el informe de la Comisión de Preadjudicación y habiendo dictaminado Asesoría Letrada, estando las actuaciones en estado de ser resueltas, la Administradora dará vista a Fiscalía de Estado. Con posterioridad, de no existir objeciones u observaciones, se procederá a emitir la resolución de adjudicación de las Unidades Funcionales.

**Artículo 23°: NOTIFICACIÓN DE LA ADJUDICACIÓN.**

El acto administrativo que disponga la adjudicación será notificado fehacientemente a los adjudicatarios y a los demás oferentes en los domicilios electrónicos o domicilios



ES COMI

SALVADOR MACONETTI  
JEFE DE DEPARTAMENTO  
SECRETARÍA DE DESPACHO GENERAL  
DE LA GOBERNACIÓN



especiales constituidos, según lo disponga la Administradora. El adjudicatario no podrá ceder los derechos resultantes de la adjudicación.

**Artículo 24°: IMPUGNACIÓN DE LA ADJUDICACIÓN.**

Notificada la adjudicación, los oferentes podrán impugnarla, por escrito y fundadamente, en el plazo de cinco (5) días hábiles.

El impugnante deberá depositar, en dinero en efectivo, en concepto de garantía, la suma de pesos equivalente al tres por ciento (3%) calculado sobre el valor de su oferta presentada. Dicha suma será restituida en caso de prosperar la impugnación, aun cuando fuera en forma parcial; caso contrario se le dará como destino la integración de esa suma al fondo especial destinado a sufragar los gastos del Fideicomiso PASIP.

La impugnación interpuesta no suspenderá el procedimiento de subasta, salvo que la autoridad que lo dictó o la que debe resolver la impugnación disponga su suspensión tanto de oficio como a petición de parte, y en ambos casos mediante resolución fundada en cualquiera de los supuestos establecido en el artículo 83 de la Ley N° 9003. La Administradora deberá pronunciarse, previa presentación de dictámenes técnicos, en el plazo de treinta (30) días hábiles de interpuesta la impugnación.

Para el caso de rechazo de la impugnación, el impugnante tendrá la vía recursiva dispuesta en la Ley N° 9003.

**Artículo 25°: SUSCRIPCIÓN DE BOLETO DE COMPRAVENTA. POSESIÓN. ESCRITURACIÓN.**

El adjudicatario suscribirá el boleto de compraventa, dentro del plazo establecido en la resolución de adjudicación, debiendo cumplimentar con la modalidad de pago aceptada en la adjudicación y con las garantías exigidas, de corresponder.

La posesión de la/s Unidad/es Funcional/es adjudicada/s se otorgará juntamente con la suscripción del boleto de compraventa. En el citado instrumento se establecerán las condiciones que deben cumplirse para procederse posteriormente al otorgamiento de la escritura de transferencia de dominio.

Desde el momento de la posesión, el adjudicatario quedará obligado al pago de gastos y contribuciones comunes del PASIP, debiéndose adherir al Acta Acuerdo de fecha 28 de febrero de 2.020, suscripta a tal fin, hasta tanto entre en vigencia el Consorcio del PASIP.

La escritura traslativa de dominio será confeccionada por Escribanía General de Gobierno, una vez que el adquirente haya cumplido con las condiciones establecidas en el boleto de compraventa para poder acceder a la misma. No podrá otorgarse la escritura sin que el adquirente haya abonado la totalidad del precio de compra.

La venta contemplará el pacto de retroventa, quedando sujeta a las reglas de la compraventa sometida a condición resolutoria.

El boleto de compraventa y la escritura traslativa de dominio deberán contemplar las siguientes obligaciones a cargo del adjudicatario: (i) ejecutar la obra civil cuyo anteproyecto integró la oferta, en los plazos de inicio y finalización previstos, y obtención de la habilitación pertinente; (ii) no vender total ni parcialmente, arrendar, ceder su uso y goce a ningún tercero por cualquier título, sin la conformidad previa, expresa y por escrito de la autoridad de aplicación del PASIP o del Consorcio PASIP de acuerdo con lo que se regule en el Reglamento de Propiedad Horizontal, según corresponda; (iii) no modificar el destino del inmueble, ni afectarlo a actividades diversas a las establecidas en su oferta, ni mantenerlo ocioso, sin la conformidad previa, expresa y autoridad de aplicación del PASIP o del Consorcio PASIP de acuerdo con lo que se regule en el Reglamento de Propiedad Horizontal, según corresponda.



ES COPIA

SALVADOR JACONETTI  
JEFE DE DEPARTAMENTO  
SECRETARÍA DE DESPACHO GENERAL  
DE LA GOBERNACIÓN



Ante el incumplimiento de las obligaciones a cargo del comprador se hará efectivo el pacto de retroventa, debiendo éste restituir el inmueble libre de mejoras y ocupantes, en el mismo estado en que lo recibió, sin que le asista al comprador derecho a ser indemnizado por aquellas mejoras que hubiese realizado y que no sean removidas, quedando todas las instalaciones en beneficio del Estado sin cargo alguno, cuya remoción sin embargo podrá ser llevada a cabo por el vendedor, con cargo al comprador.

El contrato de compraventa tiene en miras la satisfacción de un interés público, y se encuentra sometido a un régimen de derecho público, exorbitante del derecho privado, según correspondiere, establecido por la Honorable Legislatura Provincial mediante ley 6658 (B.O.05/03/99), sus modificatorias y complementarias.

**Artículo 26°: INCUMPLIMIENTO DEL ADJUDICATARIO.**

Ante el incumplimiento del adjudicatario en la suscripción del boleto de compraventa dentro de los plazos correspondientes o de la escrituración, cuando ésta corresponda, la Administradora quedará habilitada a dar por decaído el derecho del adjudicatario, con todas las consecuencias y sanciones que al efecto se hubieren determinado.

El seguimiento y control del cumplimiento de las obligaciones asumidas por el adjudicatario será efectuado por la Comisión de Administración prevista en el acápite 13.3 del artículo 13 del Reglamento de Comercialización o por el Consorcio PASIP cuando éste entre en vigencia. Los mencionados, según corresponda, deberán comunicar fehacientemente a la Administradora cualquiera de los incumplimientos señalados, a fin de que ésta pueda dictar el acto administrativo correspondiente siguiendo, en lo pertinente, lo establecido en el Capítulo X de la Ley 9003.

**Artículo 27°: SELLOS E IMPUESTOS.**

Quedará a cargo del adjudicatario el pago de los sellos o impuestos que pudieren corresponder por la instrumentación de la adquisición de la/s Unidad/es Funcional/es.



**Lic. ENRIQUE ANDRÉS VAQUER**  
MINISTRO DE ECONOMÍA Y ENERGÍA

**Dr. RODOLFO ALEJANDRO SUAREZ**  
GOBERNADOR DE LA PROVINCIA

ES COPIA

**SALVADOR IACONETTI**  
JEFE DE DEPARTAMENTO  
SECRETARÍA DE DESPACHO GENERAL  
E 14/03/2020