

## ANEXO.I

### **PROCESO DE VENTA DIRECTA CON OFERTA PUBLICA PLIEGO DE BASES Y CONDICIONES GENERALES**

#### **1. CONCEPTOS GENERALES**

##### **1.1. OBJETO DEL LLAMADO**

El presente pliego establece las condiciones que regirán la Oferta Pública para la venta Directa de los inmuebles de propiedad del Estado Provincial, con todo lo clavado, plantado y adherido al suelo, en el estado en que se encuentren y cuyas individualizaciones, ubicaciones, datos catastrales y tasaciones se detallan en el Anexo II que integra la presente.

##### **1.2. RÉGIMEN JURÍDICO**

El acto de adjudicación se regirá por el presente proceso de venta y por el Régimen de Contrataciones del Estado y el Código Civil y Comercial, siendo aplicables los principios del derecho administrativo para todo aquello no previsto o que no se encuentren específicamente establecidos en estos pliegos.

##### **1.2.a) PROCEDIMIENTO DE RECEPCION Y APERTURA DE SOBRES**

**RECEPCION:** La Recepción de las ofertas para la venta directa se realizarán en las oficinas de la A.D.S. sito en República de Líbano N° 226, 3° piso de esta ciudad, para dicho acto se dispondrá la designación de dos agentes de la Agencia de Desarrollo Sostenible de los Diques, encargados específicamente para la recepción de sobres, los cuales serán recibidos durante fechas y horarios que serán establecidas mediante resolución de la A.D.S. para dichos efectos. -

**APERTURA DE SOBRES:** La Apertura de Sobres se realizará conforme la Resolución mencionada en el párrafo anterior, mediante la cual se establecerá fecha y horario único para dicho acto, previa apertura, se notificará a Escribanía de Gobierno y a Fiscalía de Estado para su correspondiente intervención en el día establecido para tal evento, dejando todas las constancias pertinentes en las oficinas de la A.D.S.-

### **1.3. DOCUMENTOS DE LA VENTA DIRECTA**

Los Documentos de la Venta Directa, incluyen:

- A) Pliego de Bases y Condiciones Generales – Anexo I
- B) Individualización de diecisiete (17) lotes referentes Expte. N° 2024-121-2023 incorporados a este Pliego de Bases y Condiciones Particulares - Anexo II.1
- C) Código de Edificación. Pliego de Bases y Condiciones Particulares - Anexo II.2
- D) Declaración Jurada – Anexo III
- E) Formulario de Oferta de Contado - Anexo IV.1
- F) Formulario de Oferta en Cuotas – Anexo IV.2
- G) Aceptación de Oferta – Anexo IV.3
- H) Modelo de Boleto de Compraventa Precio de Contado – Anexo V.1
- I) Modelo de Boleto de Compraventa Pago en Cuotas – Anexo V.2

### **1.4. CÓMPUTO DE PLAZOS**

Los plazos a los que se refieren estos Pliegos, se computarán en días hábiles. De corresponder días corridos, se hará la aclaración correspondiente.

### **1.5. ACEPTACIÓN DE LAS CONDICIONES**

La sola presentación de la oferta, implica por parte del oferente, el perfecto conocimiento y comprensión de las cláusulas generales y particulares de los pliegos y su plena aceptación y conformidad.

### **1.6. CONOCIMIENTO DE LOS INMUEBLES Y OTROS ANTECEDENTES**

Los oferentes a pedido y previa autorización por la Provincia de Jujuy, tendrán libre acceso a los inmuebles para visitarlos y constatar el estado de conservación y ocupación, no pudiendo alegar desconocimiento o ignorancia sobre las condiciones físicas de conservación de las mejoras y/o sobre el estado de los inmuebles en general, ni efectuar reclamo alguno en tal sentido.

### **1.7. RENUNCIA A LA GARANTÍA POR EVICCIÓN Y POR VICIOS REDHIBITORIOS**

**– Arts. 1036 y 1037 del CÓDIGO CIVIL Y COMERCIAL DE LA NACION.**

El oferente deberá renunciar en forma irrevocable a invocar la garantía de evicción, saneamiento y por los vicios redhibitorios, con relación a los inmuebles objeto de la presente licitación pública.

### **1.8. REQUISITOS PARA PARTICIPAR DE LA VENTA DIRECTA**

Podrán participar de la venta directa todas las personas humanas o jurídicas que tengan plena capacidad para asumir derechos y contraer obligaciones y que no se encuentren sujetas a ningún tipo de inhabilitación o restricción para contratar con el Estado Provincial. No podrán concurrir a la venta directa por sí, ni por interpósita persona, aquellos interesados que se encuentren incurso en cualquiera de los siguientes supuestos:

A) Los incapaces de contratar, según la legislación vigente.

Los deudores impositivos del Fisco Provincial, por decisión judicial o administrativa firme.

B) Los quebrados o concursados, mientras no obtengan su rehabilitación.

C) Las personas jurídicas en cuyos órganos directivos se desempeñen funcionarios de la Administración Pública Provincial.

D) Los funcionarios de la Administración Pública Provincial, sus organismos autárquicos y descentralizados alcanzados por la Ley N° 5.153.

E) Los comprendidos en algunas de las causales de incompatibilidad o prohibiciones para contratar con la Provincia.

### **1.9. JURISDICCION**

A todos los efectos del llamado a la venta directa y posterior adjudicación, los oferentes por el solo hecho de formular ofertas para la venta directa, quedan sometidos a la jurisdicción de los Tribunales Ordinarios de la Provincia de Jujuy.

La formulación de ofertas implicará la renuncia del oferente al fuero federal, a todos los efectos de la venta directa, de la adjudicación y toda cuestión relativa a la misma.

## **2. VENTA DIRECTA**

### **2.1. ANUNCIO DE LA VENTA DIRECTA**

La publicación de los avisos se realizará en el Boletín Oficial mediante 3 (tres) publicaciones consecutivas en 5 (cinco) días, y en un diario local de circulación en todo el ámbito de la Provincia de Jujuy, efectuándose con una anticipación mínima de QUINCE (15) días corridos a la fecha de apertura de sobres de la venta directa. A los efectos del cómputo de los plazos de anticipación y publicación, no se considerará el día de la apertura de la venta directa.

#### **2.1-a) PLAZO DE PERMANENCIA DE OFERTA**

La permanencia de la oferta de la venta directa será establecida mediante Resolución de la A.D.S. por el tiempo que se estime correspondiente en un primer llamado, quedando a disposición del mismo organismo las autorizaciones para proceder a los sucesivos llamados de venta directa, utilizando el mismo procedimiento. -

### **2.2. ACTO DE VENTA DIRECTA**

La apertura de los sobres se realizará en el lugar, día y hora determinada por la A.D.S., mediante Resolución y en el anuncio de la venta directa el cual se publicará por diario, por página oficial de Gobierno y en el Boletín Oficial. -

### **2.3. ADQUISICIÓN DEL PLIEGO DE VENTA DIRECTA**

Todo interesado en participar en la venta directa debe adquirir en el lugar indicado en el Art. 2º del Anexo II., hasta DOS (2) días hábiles, antes de la fecha de apertura de sobres, un ejemplar completo de los Pliegos de venta directa.

Los adquirentes de pliegos deberán imprimir los formularios oficiales de presentación, destacándose que no se considerará ninguna propuesta que no sea presentada en el mismo, configurando tal situación causal de rechazo automático.



## **2.4. PRECIO BASE**

Se establece como precio de cada inmueble, el estipulado por la Agencia de Desarrollo Sostenible de los Diques teniendo como base la Tasación realizada por el Tribunal de Tasación de la Provincia. -

## **2.5. DE LA OFERTA**

La oferta deberá realizarse por el precio de contado y en pesos. En caso de optar por el pago en cuotas, el monto a entregar al momento de la adjudicación deberá ser igual o superior al CUARENTA 40% del monto total de la oferta y la cantidad de cuotas de la financiación será hasta en doce (12) cuotas mensuales, iguales y consecutivas, con un interés mensual de 12,5%(doce coma cinco por ciento) sobre el saldo remanente, el cual representaría un 150% (ciento cincuenta por ciento) de interés anual.

El sistema de amortización a utilizar será el Francés, en el cual las cuotas se podrán adelantar de atrás hacia adelante, es decir, comenzando desde la última cuota. -

En caso de optar por abonar en cuotas, el oferente solo deberá indicar el número de las mismas, siendo el equipo técnico de esta Agencia la encargada de su cálculo. Las cuotas salvo el adelanto conforme lo previsto en el artículo 3° del Anexo II –deberán ser abonadas dentro de los primeros quince (15) días corridos de cada mes, incurriendo en mora automática, la falta de cumplimiento de esta obligación. A partir del día siguiente a la constitución en mora, se devengará un interés diario del cero punto seis por ciento (0.6%).

Transcurridos sesenta (60) días corridos desde la constitución en mora sin que el adjudicatario haya cumplido las obligaciones a su cargo, por cualquier causa, incluido concurso o quiebra, se dispondrá la ejecución de hipoteca automática, sin necesidad de interpelación alguna.

Los pagos podrán efectuarse mediante depósito en efectivo o transferencia bancaria, en la Cuenta Operativa establecida en el 2.8 del Anexo I

No se aceptarán compensaciones de deuda de ningún tipo, ni el pago con Títulos Públicos Provinciales o Nacionales u otro instrumento cambiario nacional o provincial.

Los oferentes deberán comunicar el pago, en el plazo de cinco días de haber efectuado el mismo, adjuntando original y copia para su certificación por la Agencia de Desarrollo



Sostenible, de manera física en calle República de Líbano N°226, 3° piso – de lunes a viernes, en el horario de 09:00 a 12:00 o de manera electrónica al mail de la Agencia de Desarrollo Sostenible (adslosdiques@gmail.com).-

## **2.6. HIPOTECA**

Los oferentes que opten por el pago en cuotas, estarán obligados a constituir derecho real de Hipoteca en Primer Grado de Privilegio a favor del Estado Provincial, sobre el mismo inmueble que ofertan. La misma, deberá ser constituida conjuntamente con la firma de la escritura traslativa de dominio y los gastos que demanden la escrituración y constitución de la hipoteca, serán a cargo exclusivo del oferente.

## **2.7. DEFINICIONES**

A los efectos de interpretar el Pliego y demás documentación contractual, las palabras y expresiones que se detallan a continuación tienen el siguiente significado:

- ACTO DE APERTURA: es el "acto de apertura de sobres".

-.ADJUDICACIÓN: es el acto administrativo por el cual la Agencia de Desarrollo Sostenible otorga la contratación al oferente que hubiera presentado la oferta más conveniente, basándose en el informe de la Comisión de Preadjudicación.

ADJUDICATARIO: es el oferente que la Comisión de Pre adjudicación considere que ha efectuado la oferta más conveniente.

ADQUIERENTE: es la persona humana o jurídica que haya adquirido el pliego en alguna de las formas establecidas para la contratación.

AUTORIDAD DE APLICACIÓN: es la Agencia de Desarrollo Sostenible de los Diques quien será el encargado de ejercer las funciones de control y demás funciones que se acuerden en el Pliego.

COMISIÓN DE PREADJUDICACIÓN: es la Comisión conformada para el proceso de venta directa será integrada por dos representantes de la Agencia de Desarrollo Sostenible de los Diques tendrá a su cargo la evaluación de las ofertas.

OFERTA: es la proposición firme y completa para celebrar un contrato, que incluye los documentos de admisión y la propuesta económica.

OFERTA ECONÓMICA: es la declaración de voluntad unilateral efectuada por el oferente para el otorgamiento del inmueble ofertado.

OFERENTE: es una persona humana o jurídica que presenta una oferta.

PRECIO: es la contraprestación solicitada por el vendedor al oferente que consiste en un valor en dinero, cierto e incondicional, real e intangible.

PLIEGO: es el instrumento que establece las cláusulas que son fuentes principales de derechos y obligaciones de los intervinientes en la venta, así como el objeto de la contratación.

PLIEGOS GENERALES: es el conjunto de disposiciones aplicables a la totalidad de los contratos de una misma categoría dentro de la venta directa.

PLIEGOS PARTICULARES: es un documento que contiene las especificaciones que se establecen en forma particular para la ejecución de cada contrato y los detalles de los inmuebles a ofertar y las fechas de apertura de sobres para cada lote.

DECLARACIÓN JURADA: es un formulario pre impreso que deberá ser llenado por el oferente en las condiciones establecidas en el Pliego a fin de acreditar que acepta y conoce las condiciones de la venta.

FORMULARIOS DE OFERTA: son los formularios impresos que deberán ser llenados por el oferente en las condiciones establecidas en el Pliego detallando sus datos personales, la identificación del inmueble a ofertar y la oferta económica. El mismo puede ser de contado o financiado pagando el saldo en cuotas, debiendo llenarse únicamente el que se ajuste a la modalidad de oferta elegida por el oferente.

VENTA DESIERTA: es la situación por la cual, finalizado el periodo para la venta directa, no se han adjudicado los inmuebles ofertados. La misma puede ser total o parcial, teniendo en cuenta si no se ha adjudicado ningún inmueble o si sólo se han adjudicado algunos y otros no respectivamente.

## **2.8. GARANTÍA DE MANTENIMIENTO DE LA OFERTA**

La oferta será acompañada con el comprobante de constitución en garantía de Mantenimiento de Oferta (en adelante G.O.) un equivalente al uno (1%) del valor total del precio del inmueble, la que se efectuará mediante el depósito o transferencia a la Cuenta Operativa N°3-200-0942008327-3, (CBU) N°2850200930094200832731

bancaria que la Agencia de Desarrollo Sostenible notificará a requerimiento de cada oferente.

En caso de que se efectuara oferta por más de un lote y alguno de ellos no fuera adjudicado, esa garantía no podrá ser afectada al pago del inmueble efectivamente adjudicado, la que será restituida en los términos previstos en el punto 2.9 del PByCG.-

Los oferentes quedan obligados a mantener sus ofertas por el término de 30 días corridos a partir de la apertura de sobres de la venta directa o la eventual prorroga. La obligación del mantenimiento de la oferta, se renovará automáticamente de pleno derecho por plazo sucesivo de 30 días corridos, hasta la resolución de la adjudicación, a menos que los oferentes se retracten por escrito antes del vencimiento de cada uno de los plazos. -

Si algún proponente retirara su oferta antes del vencimiento del plazo de 30 días o antes del vencimiento de cada prorroga, perderá la garantía de mantenimiento de oferta a que hace referencia este pliego.-.

**2.8. a. GARANTÍA DE LA ADJUDICACIÓN: ART.69 R.C.E - inc. b)** de la adjudicación: CINCO por ciento (5%) del valor total de la adjudicación, la que deberá ser integrada dentro del término de SIETE (7) días de recibida la comunicación de la adjudicación. - Cuando la cotización se haga en moneda extranjera, el importe de la garantía se calculará al tipo de cambio vendedor vigente al cierre de la semana anterior a la de la constitución de la garantía. -

## **2.9. DEVOLUCIÓN DE GARANTÍAS.**

La garantía establecida en el artículo precedente, se acreditará con la propuesta. Los oferentes que no fueren adjudicatarios solicitarán el reintegro de la misma, una vez conocido el resultado de la venta directa.

En el supuesto que por cualquier motivo incluso fuerza mayor o caso fortuito, después de la apertura de sobres el oferente renunciare a la oferta efectuada, perderá el derecho del reintegro de la garantía, no pudiendo en consecuencia el oferente efectuar reclamo alguno al respecto.



Los oferentes y adjudicatarios serán responsables por el sólo hecho de formular su propuesta u obtener la adjudicación, por los montos respectivos, en caso de incumplimiento de las obligaciones contraídas.

## **2.10. PRESENTACION DE LAS OFERTAS**

Las ofertas deberán estar firmadas en todas sus fojas por el oferente o su representante legal, con tinta.

Las propuestas serán presentadas en original, en sobre cerrado, en forma que no puedan abrirse sin violarse, en la Agencia de Desarrollo Sostenible de los Diques en los días mencionados por resolución según Anexo I **punto 1.2.a** en horario de 9:00 a 12:00hs. y en el mismo horario hasta el último día de la presentación de oferta. Cada sobre se presentará con su carátula en la que conste la denominación de la Venta Directa 01 del 2024-", el número de parcela y padrón.

Las enmiendas o raspaduras en partes esenciales de la propuesta deberán ser debidamente salvadas por el oferente.

En caso de presentar oferta por más de un inmueble, deberá hacerlo en sobres separados, adjuntando en cada uno de ellos la documentación indicada en el Art. 2.11 del Anexo I, será causal de rechazo, la presentación efectuada fuera del horario fijado para la apertura de sobres según punto 2.2.

## **2.11. CONTENIDO DEL SOBRE DE LA OFERTA**

El sobre de presentación de oferta deberá contener los siguientes documentos:

- a) Pliego de Condiciones Generales y Pliego de Condiciones Particulares, firmados en todas sus fojas por el oferente o apoderado en las condiciones establecidas en el presente pliego de bases y condiciones, (con aclaración de firma en la última foja).
- b) La oferta suscripta por el oferente donde se identifique claramente el número de parcela y padrón del inmueble y el precio ofrecido. Se deberá utilizar el formulario que consta en Anexo IV.1 para pago al contado y para el pago en cuotas el Anexo IV.2. en caso de que el pago sea realice en cuotas.
- c) Declaración Jurada suscripta por el oferente en la que admita conocer y aceptar las condiciones generales y particulares de la venta directa y haber

obtenido todos los datos e informes necesarios para realizar su oferta con lo que asume la responsabilidad absoluta y exclusiva en caso de adjudicación. Se deberá utilizar el formulario que consta en Anexo III.

- d) Constancia de constitución de la G.O. previsto en cláusula 2.8
- e) Personas Jurídicas: Testimonio original o copia del contrato social o estatutos y modificaciones posteriores efectuadas a los mismos, con constancia de sus inscripciones en los Registros correspondientes al tipo de persona jurídica o repartición administrativa correspondiente; certificados por escribano público y, en el caso de pertenecer a otra provincia, será legalizada la firma de éste por el Colegio de Escribanos correspondiente. Copia del acta de asamblea, reunión de socios u órgano equivalente que corresponda, donde se dispone la designación de los directores, consejeros, socios gerentes u otros funcionarios con facultad expresa para obligar a la empresa, según el tipo de persona jurídica de que se trate; asimismo en su caso, deberá adjuntarse copia del acta de directorio u órgano de administración pertinente donde se dispuso la distribución de los cargos. Toda esta documentación deberá estar certificada por escribano público y, en el caso de pertenecer a otra provincia, será legalizada la firma de éste por el Colegio de Escribanos correspondiente.
- f) Si la presentación es firmada por apoderado, adjuntar copia certificada por notario público del poder especial que lo acredite como tal con amplias facultades para presentarse en el presente llamado y comprar bienes, además del acta de directorio u órgano de administración que corresponda, donde se autoriza expresamente a dicho apoderado a presentarse en el llamado.
- g) Tratándose de Uniones Transitorias en los términos del art. 1463 de. C.C y C. N, deberán acompañar testimonio original o copia certificada del contrato y constancias de inscripción registral del contrato y del representante.
- h) Certificado emitido por la Dirección Provincial de Inmuebles de no encontrarse inhabilitado. Si el oferente fuere una persona jurídica la constancia será emitida por el Dirección Provincia de Sociedades Comerciales y/o Poder Judicial de la Provincia.



- i) Fijación de domicilio legal en la Ciudad de San Salvador de Jujuy, donde se tendrán por válidas las notificaciones cursadas.
- j) Reposición de sellado de ley.

## **2.12. ACTO DE APERTURA DE LAS OFERTAS**

En el lugar, día y hora establecidos en los avisos de publicación de Venta Directa o en el día hábil siguiente a la misma hora si aquél no lo fuera, se dará comienzo al acto de apertura de ofertas.

Presidirá este acto, un Escribano de Gobierno y estarán presentes un representante la Agencia de Desarrollo Sostenible. Un representante de Fiscalía de Estado de la Provincia.-

Tendrá derecho a concurrir al acto, el oferente o su representante legal que acredite su condición de tal, con el acuse de recibo de presentación del sobre con oferta.

A continuación, se procederá a la apertura de los sobres de las ofertas.

Seguidamente se leerán las ofertas en voz alta en presencia de los oferentes.

Los oferentes podrán efectuar las observaciones o impugnaciones que estimen pertinentes, las que deberán ser concretas, concisas y debidamente fundadas. Las impugnaciones no tendrán efectos suspensivos del acto impugnado y serán resueltas hasta el momento de la adjudicación.

De todo lo actuado Escribanía de Gobierno labrará un Acta de Venta dejándose constancia de: a) Identificación de los oferentes presentes; b) Domicilio constituido; c) Identificación del inmueble; d) Monto de la oferta; e) Número de cuotas en caso de financiación, si la hubiere f) Todo otro dato que los funcionarios intervinientes en el acto consideren que corresponda ser incluido en la misma.

Finalmente se dará lectura del acta, la que será firmada por el escribano que presidió el acto, funcionarios y personas presentes y los oferentes que deseen hacerlo.

El Acta de venta directa con toda la documentación, será agregada al expediente respectivo.

## **2.13. COMISIÓN DE PREADJUDICACIÓN**

La Comisión de Pre adjudicación, que tendrá a su cargo la evaluación de las ofertas,



- UN REPRESENTANTE DE LA AGENCIA DE DESARROLLO SOSTENIBLE DE LOS DIQUES, ABOGADO/A. –
- UN REPRESENTANTE DE LA AGENCIA DE DESARROLLO SOSTENIBLE DE LOS DIQUES, LICENCIADO EN ADMINISTRACION. -

## **2.14. CALIFICACIÓN DE LAS OFERTAS**

La Comisión de Pre adjudicación, evaluará todas las ofertas que cumplan con las bases y condiciones de la presente venta y labrará un Acta de Preadjudicación, donde constarán los antecedentes y el orden de prelación de las ofertas, considerando las más convenientes en cuanto a precio y financiación, para el Estado.

Tendrán preferencia, las ofertas de contado. En cuanto a las ofertas con idéntico precio y distinta financiación, prevalecerá la oferta con menor cantidad de cuotas.

Si existiera una discrepancia entre números y letras, prevalecerá el valor expresado en letras.

En el caso de que dos o más ofertas se encuentren en igualdad de condiciones (precio/financiación), los oferentes involucrados serán llamados a formular una mejora de precios y/o forma de pago dentro de los (cinco) 5 días posteriores, labrándose el acta pertinente.

Se entiende que existe igualdad de condiciones, cuando la oferta sea realizada en la misma modalidad y por el mismo precio. Ante idéntico monto ofertado, se preferirá la oferta de contado por sobre la oferta con financiación. Si la igualdad es en precio y cantidad de cuotas, se tendrá preferencia por la oferta que contenga menor cantidad de cuotas. De subsistir el empate, se procederá al sorteo, en el día y hora que fije La Agencia de Desarrollo Sostenible el que se realizará en presencia de los interesados que concurrieran y de un Escribano de Gobierno.

La Comisión de Pre adjudicación no dará a conocer información alguna acerca del análisis, aclaración y evaluación de las ofertas, ni sobre las recomendaciones para la adjudicación.

## **2.15. RECHAZO DE LAS OFERTAS**

No serán consideradas aquellas ofertas que no se ajusten a las siguientes exigencias:

- a) Que sea por un monto inferior al precio base.
- b) Que omita la G. O. prevista en la cláusula 2.8.
- c) Que no estén firmadas por el oferente y/o su representante legal.
- d) Que estén escritas con lápiz.
- e) Que tengan raspaduras o enmiendas en las partes fundamentales: precio u otra que haga a la esencia del acto y no hayan sido salvadas oportunamente.
- f) Que el oferente presente más de una oferta por el mismo inmueble.
- g) Que la presentación se efectúe fuera del horario fijado para la apertura de sobres. Los demás requisitos establecidos en estos pliegos, no comprendidos en el presente artículo serán considerados “de forma” y podrán ser subsanados dentro del plazo de 48 días hábiles contados a partir de la notificación fehaciente de dichas observaciones cursadas por la Agencia al oferente. Vencido ese plazo sin haberse subsanado los defectos de forma, se desestimaré la oferta.
- h) Que el número de cuotas de financiación supere el máximo establecido en el inciso correspondiente.

## **2.16. CONCURRENCIA DE UN SOLO OFERENTE**

La concurrencia de un solo oferente no obsta a la prosecución del proceso de venta directa, siempre y cuando la oferta reuniere las condiciones requeridas para la adjudicación, a juicio de la Agencia de Desarrollo Sostenible.

## **2.17. VENTA DESIERTA**

En el supuesto en que la venta haya quedado total o parcialmente desierta, la Agencia de Desarrollo Sostenible de los Diques por medio de Resolución debidamente fundada, podrá optar por insistir mediante un nuevo llamado para la Venta Directa, utilizando las condiciones establecidas en el Pliego de Bases y Condiciones Particulares preexistente, teniendo en cuenta la opción más conveniente para el Estado Provincial, conforme **punto 2.1.a.-**

### **3. ADJUDICACIÓN**

#### **3.1. FORMA DE EVALUAR LA PROPUESTA**

Los inmuebles se adjudicarán a la propuesta de mayor precio ofertado, siempre que la misma se atenga a las bases y condiciones que se hubiesen establecido para la venta, conservando la Agencia de Desarrollo Sostenible la facultad de rechazar todas las ofertas sin que su presentación otorgue derechos a los proponentes a reclamación alguna.

#### **3.2. RESOLUCIÓN DE LA AGENCIA DE DESARROLLO SOSTENIBLE**

La Agencia de Desarrollo Sostenible valorará el dictamen de la Comisión de Pre adjudicación que consta en el Acta de Pre adjudicación.

En caso de estimar necesario, solicitará a la Comisión, las aclaraciones e información complementaria que considere procedentes.

Con todos los antecedentes, previo dictamen de Asesoría Legal de la Agencia de Desarrollo Sostenible, la autoridad de aplicación, mediante Resolución, podrá adjudicar el inmueble a la oferta considerada como la más conveniente. -

#### **3.3. RESERVA DE LA A.D.S.**

En cualquier estado del trámite, la Agencia de Desarrollo Sostenible podrá aconsejar, por causas fundamentadas:

- A) Dejar sin efecto la venta;
- B) La adjudicación de todos o parte de los inmuebles en venta;
- C) Rechazar todas o algunas de las ofertas.

En los casos referidos, el oferente no tendrá derecho a reclamo ni resarcimiento de ninguna naturaleza.

#### **3.4. IMPUGNACIONES**

Solo podrá impugnar la adjudicación el oferente del inmueble en cuestión:

El oferente recurrente deberá constituir previamente una Garantía de Impugnación equivalente al diez por ciento (10%) del valor de la oferta. Dicho monto deberá ser depositado en las mismas condiciones que las estipuladas para la Garantía de Oferta establecida en el artículo 2.8 del Anexo I, debiendo acompañar a la impugnación con el Recibo debidamente emitido por la entidad que corresponda.

Esta garantía sólo será devuelta en caso de que la impugnación prospere a criterio de la Fiscalía de Estado como órgano natural de control de legalidad de los actos del Estado, en cuyo caso la Agencia de Desarrollo Sostenible efectuará la devolución de lo depositado.

### **3.5. COMUNICACIÓN DE LA ADJUDICACION**

La resolución de adjudicación será notificada al oferente, constituyendo esa comunicación la orden para el cumplimiento del compromiso en las condiciones estipuladas en los pliegos.

### **3.6. DESISTIMIENTO DE OFERTA**

En caso de que el adjudicatario desista de la oferta perderá la G.O. y responderá de los daños y perjuicios que ello ocasione al Estado. En ningún caso, se reconocerán compensaciones por gastos improductivos, intereses ni resarcimientos por concepto alguno.

### **3.7. DESADJUDICACIÓN DE OFERTA**

Será causal de desadjudicación:

- A.** Si el adjudicatario no diera cumplimiento con los plazos estipulados en cláusula **4.2. del Anexo I**, será intimado por un término improrrogable de CINCO (5) días desde la notificación fehaciente y se aplicará una multa equivalente al UNO POR CIENTO (1%) del precio de venta. Vencido este último plazo sin que el adjudicatario cumpla, y sin dar lugar a reclamo o resarcimiento de ninguna naturaleza, procediéndose a la ejecución de la G. O. constituida según cláusula: **2.8 del Anexo I**, así como de la multa dispuesta precedentemente por vía de Apremio.
- B.** El incumplimiento de cualquiera de las obligaciones contenidas en los Pliegos de Bases y Condiciones Generales y Particulares.

### **3.8. DEVOLUCION DE GARANTIAS**

La G.O. establecida en cláusula **2.8 del Anexo I**, se reintegrará a los oferentes que no resultaren adjudicados, una vez que quede firme la resolución de adjudicación o la que disponga el rechazo de las ofertas o deje sin efecto la venta.

## **4. CONTRATACIÓN**

### **4.1. PERFECCIONAMIENTO DE LA ADJUDICACIÓN**

**La adjudicación se perfecciona con la notificación** de la resolución de adjudicación emitida por la Agencia de Desarrollo Sostenible **3.5** del presente Anexo.

El incumplimiento por parte del adjudicatario al compromiso asumido, será causa suficiente para dejar sin efecto la adjudicación conforme a lo dispuesto en cláusula **3.7** del presente Anexo. En este caso, la Agencia de Desarrollo Sostenible, sin necesidad de recurrir a un nuevo llamado, procederá a adjudicar al oferente que siga en el orden de mérito, pudiendo repetir este procedimiento sucesivamente las veces que sea necesario.

### **4.2. FIRMA DEL BOLETO DE COMPRA VENTA**

El Adjudicatario tiene un plazo de TREINTA (30) días corridos desde la notificación de la Resolución de Adjudicación para la firma del Boleto de Compraventa siendo requisito para ello el pago del precio conforme lo estipulado en la cláusula 3° del Pliego de Condiciones Particulares (Anexo II.1). Así mismo en dicho plazo debe hacer efectivo el pago total del importe de la multa que eventualmente pudiera correr según lo previsto en la cláusula **3.7 del Anexo I**, tomándose como pago a cuenta la G. O.

En caso que el oferente no concurra a la firma del Boleto de compraventa en el plazo establecido, además de lo dispuesto en la cláusula 3.7. del presente anexo, perderá el monto realizado en concepto de garantía.

En Anexo V.1 se incluye el modelo de Boleto de Compraventa, que deberá suscribirse al momento de cancelación del precio en un solo pago y el Anexo V.2 en el caso del pago en cuotas, que se suscribirá al momento del pago del adelanto preestablecido.

A la firma del Boleto de compra venta, se otorgará al Adjudicatario la posesión del inmueble con la intervención de un Escribano de Gobierno.



#### **4.3. GASTOS A CARGO DEL OFERENTE ADJUDICADO**

Será por cuenta del Adjudicatario el pago del sellado del contrato de compraventa, como así también todos los gastos que deriven de la escrituración del inmueble.

#### **4.4 ESCRITURACION**

La Escrituración deberá ser realizada dentro de los VENTICUATRO MESES (24) de apertura de la matrícula del inmueble adquirido, en el Registro Inmobiliario de la Dirección Provincial de Inmuebles.

#### **4.5. IMPOSIBILIDAD DE ESCRITURAR**

Si a la fecha prevista no se pudiera concretar la escrituración por causa imputable al Adjudicatario, se aplicará una multa equivalente al DIEZ POR CIENTO (10%) del precio de venta.

#### **5. INSTRANSFERIBILIDAD E IMPOSIBILIDAD DE CEDER DERECHOS**

Durante todo el proceso de venta directa y hasta la efectiva cancelación del o los inmuebles adquiridos, el oferente y/o adjudicatario NO PODRA CEDER NI TRANSFERIR LOS DERECHOS ADQUIRIDOS YA SEA DE MANERA GRATUITA U ONEROSA NI POR CUALQUIER OTRO TITULO, YA QUE LA TRANSFERENCIA DE DOMINIO DEFINITIVA DE LOS LOTES POR VIA DE ESCRITURA PUBLICA, SE EFECTUARA EXCLUSIVAMENTE A NOMBRE DE LOS ADJUDICATARIOS. –



## **ANEXO II.1**

### **PLIEGO DE BASES Y CONDICIONES PARTICULARES**

#### **1. OBJETO:**

El presente pliego establece las condiciones particulares que regirán la venta directa de los inmuebles de propiedad del Estado Provincial de Jujuy y cuyas individualizaciones, ubicaciones, datos catastrales y tasaciones se detallan a continuación indicándose además el precio base de la presente venta.

Las demás condiciones de los referidos inmuebles se encuentran detalladas en la documentación obrante en el Expediente 2024-121-2023 “Segundo Llamado a Licitación – Remanente de Lotes” con las Actas de Tribunal de Tasaciones e Informes dominiales con sus padrones y parcelas correspondientes. -

#### **2. PRECIO Y ADQUISICION DE PLIEGOS**

La adquisición del pliego será de manera gratuita (la misma se colgará en la página web-del Gobierno Provincial y las consultas pertinentes podrán efectuarse en La Agencia de Desarrollo Sostenible de los Diques- sita en calle República de Líbano N° 226, 3° piso de esta Ciudad, de lunes a viernes, en el horario de 9:00 a 12:00 Hs.

En caso de formular oferta por más de un inmueble, éstas se harán en sobres separados.

#### **3. PAGO DEL PRECIO – PLAZO – FIRMA DEL BOLETO - ESCRITURACION.**

El pago del precio ofrecido, podrá realizarse de contado o en cuotas. En caso de optar por el pago en cuotas, el monto a entregar al momento de la adjudicación deberá ser igual o superior al 40% del monto total de la oferta, en ese supuesto podrá pagar el saldo remanente hasta en doce (12) cuotas con un interés mensual del (12,5%) sobre el saldo remanente del valor del inmueble el cual representaría un ciento cincuenta por ciento (150%) de interés anual.

El comprador deberá formalizar el pago del precio ya sea de contado o financiado, dentro de los cinco (5) días hábiles de notificado de la adjudicación.



La Agencia de Desarrollo Sostenible comunicará en su resolución la adjudicación y se dispone la Cuenta Operativa N°3-200-0942008327-3, (CBU) N°2850200930094200832731 habilitada a tal efecto.

Una vez cancelado el precio, en caso de opción de pago de contado o de abonado el adelanto preestablecido, en caso de opción de pago en cuotas y suscripto el Boleto de Compraventa, se otorgará al Adjudicatario la posesión del inmueble en el estado en que se encuentre, con la intervención de Escribanía de Gobierno.

La Escrituración deberá ser realizada dentro de los VENTICUATRO MESES (24) de apertura de la matrícula del inmueble adquirido, en el Registro Inmobiliario de la Dirección Provincial de Inmuebles.

Estará a cargo del Adjudicatario los gastos, sellados y honorarios correspondientes, otorgándose el dominio del inmueble en el estado de conservación y libre de ocupación.

Una vez constituida la Escritura traslativa de dominio, en caso de corresponder se constituirá derecho real de Hipoteca en Primer Grado de Privilegio a favor del Estado provincial **2.6 del Anexo I.**

#### **4. FECHA Y HORA DE APERTURA DE SOBRES**

La apertura de los sobres se realizará en el lugar, día y hora determinada por la Autoridad de Aplicación en el anuncio de la venta el cual se publicará por diario, en página oficial de Gobierno y en el Boletín Oficial de la Provincia de Jujuy. –

**4.1** Solo se tomarán en consideración las propuestas que hubieren sido presentadas hasta el día y horario indicado para la apertura de sobres según la parcela que corresponda. Una vez iniciada la apertura de sobres no se admitirán propuestas ni modificaciones a las ya presentadas.

#### **5. FORMULARIOS**

Resulta imprescindible utilizar los formularios que forman parte del pliego, completando todos los datos requeridos.

No obsta a que se realicen agregados y/o aclaraciones si resultan pertinentes.



## **6. INFORMACIÓN ADICIONAL**

Los interesados en participar en la venta podrán solicitar información adicional sobre los inmuebles en la calle Republica de Libano N°226, 3° piso, de esta Ciudad, en horario de 9:00 a 12:00.

Quienes hayan adquirido un ejemplar del pliego, podrán realizar consultas y/o aclaraciones sobre los pliegos, visitas de relevamiento, constatación de características y condiciones técnicas de los inmuebles que resulten de su interés, con autorización previa del personal perteneciente La Agencia de Desarrollo Sostenible.-

## **7. DE LOS INMUEBLES EN PARTICULAR**

Los mismos se identifican con los siguientes datos:

### **1) LOTE UBICADO EN DIQUE LA CIENAGA – EL CARMEN**

Se encuentra ubicado en calle S/N del barrio Eco-Parque, Dique la Ciénaga. Superficie 1.987,11m<sup>2</sup>.

Datos catastrales: Padrón B-28219, Sección 03, Circunscripción 01, Fracción C, Parcela 928.

Precio Base para Licitación: PESOS TREINTA Y SEIS MILLONES CIENTO SESENTA Y CINCO MIL CUATROCIENTOS DOS CON 00/100 (\$36.165.402,00).

El mismo se encuentra sujeto a Pliego de condiciones técnicas de edificación.

### **2) LOTE UBICADO EN DIQUE LA CIENAGA – EL CARMEN**

Se encuentra ubicado en calle S/N del barrio Eco-Parque, Dique la Ciénaga. Superficie 2.374,91m<sup>2</sup>.

Datos catastrales: Padrón B-28220, Sección 03, Circunscripción 01, Fracción C, Parcela 929.

Precio Base para Licitación: PESOS CUARENTA Y UN MILLONES TRESCIENTOS SETENTA MIL NOVECIENTOS TREINTA Y DOS CON 20/100 (\$41.370.932,20).

El mismo se encuentra sujeto a Pliego de condiciones técnicas de edificación.

### **3) LOTE UBICADO EN DIQUE LA CIENAGA – EL CARMEN**

Se encuentra ubicado en calle S/N del barrio Eco-Parque, Dique la Ciénaga. Superficie

2099,55m<sup>2</sup>.

Datos catastrales: Padrón B-28221, Sección 03, Circunscripción 01, Fracción C, Parcela 930.

Precio Base para Licitación: PESOS TREINTA Y SEIS MILLONES QUINIENTOS SETENTA Y CUATRO MIL CIENTO SESENTA Y UNO CON 00/100 (\$36.574.161,00).

El mismo se encuentra sujeto a Pliego de condiciones técnicas de edificación.

#### **4) LOTE UBICADO EN DIQUE LA CIENAGA – EL CARMEN**

Se encuentra ubicado en calle S/N del barrio Eco-Parque, Dique la Ciénaga. Superficie 1.836,69m<sup>2</sup>.

Datos catastrales: Padrón B-28222, Sección 03, Circunscripción 01, Fracción C, Parcela 931.

Precio Base para Licitación: PESOS TREINTA Y TRES MILLONES CUATROCIENTOS VEINTISIETE MIL SETECIENTOS CINCUENTA Y OCHO CON 00/100 (\$33.427.758,00).

El mismo se encuentra sujeto a Pliego de condiciones técnicas de edificación.

#### **5) LOTE UBICADO EN DIQUE LA CIENAGA – EL CARMEN**

Se encuentra ubicado en calle S/N del barrio Eco-Parque, Dique la Ciénaga. Superficie 1.735,95m<sup>2</sup>.

Datos catastrales: Padrón B-28223, Sección 03, Circunscripción 01, Fracción C, Parcela 932.

Precio Base para Licitación: PESOS TREINTA Y UN MILLONES QUINIENTOS NOVENTA Y CUATRO MIL DOSCIENTOS NOVENTA CON 00/100 (\$31.594.290,00).

El mismo se encuentra sujeto a Pliego de condiciones técnicas de edificación.

#### **6) LOTE UBICADO EN DIQUE LA CIENAGA – EL CARMEN**

Se encuentra ubicado en calle S/N del barrio Eco-Parque, Dique la Ciénaga. Superficie 1.805,35m<sup>2</sup>.

Datos catastrales: Padrón B-28224, Sección 03, Circunscripción 01, Fracción C, Parcela 933.

Precio Base para Licitación: PESOS TREINTA Y DOS MILLONES OCHOCIENTOS CINCUENTA Y SIETE MIL TRESCIENTOS SETENTA CON 00/100 (\$32.857.370,00).

El mismo se encuentra sujeto a Pliego de condiciones técnicas de edificación.

### **7) LOTE UBICADO EN DIQUE LA CIENAGA – EL CARMEN**

Se encuentra ubicado en calle S/N del barrio Eco-Parque, Dique la Ciénaga. Superficie 1.854,73m<sup>2</sup>.

Datos catastrales: Padrón B-28225, Sección 03, Circunscripción 01, Fracción C, Parcela 934.

Precio Base para Licitación: PESOS TREINTA Y TRES MILLONES SETECIENTOS CINCUENTA Y SEIS MIL OCHENTA Y SEIS CON 00/100 (\$33.756.086,00).

El mismo se encuentra sujeto a Pliego de condiciones técnicas de edificación.

### **8) LOTE UBICADO EN DIQUE LA CIENAGA – EL CARMEN**

Se encuentra ubicado en calle S/N del barrio Eco-Parque, Dique la Ciénaga. Superficie 1.833,32m<sup>2</sup>.

Datos catastrales: Padrón B-28226, Sección 03, Circunscripción 01, Fracción C, Parcela 935.

Precio Base para Licitación: PESOS TREINTA Y TRES MILLONES TRESCIENTOS SESENTA Y SEIS MIL CUATROCIENTOS VEINTICUATRO CON 00/100 (\$33.366.424,00).

El mismo se encuentra sujeto a Pliego de condiciones técnicas de edificación.

### **9) LOTE UBICADO EN DIQUE LA CIENAGA – EL CARMEN**

Se encuentra ubicado en calle S/N del barrio Eco-Parque, Dique la Ciénaga. Superficie 1.720,85m<sup>2</sup>.

Datos catastrales: Padrón B-28227, Sección 03, Circunscripción 01, Fracción C, Parcela 936.



Precio Base para Licitación: PESOS TREINTA Y UN MILLONES TRESCIENTOS DIECINUEVE MIL CUATROCIENTOS SETENTA CON 00/100 (\$31.319.470,00).

El mismo se encuentra sujeto a Pliego de condiciones técnicas de edificación.

#### **10) LOTE UBICADO EN DIQUE LA CIENAGA – EL CARMEN**

Se encuentra ubicado en calle S/N del barrio Eco-Parque, Dique la Ciénaga. Superficie 1.594,17m<sup>2</sup>.

Datos catastrales: Padrón B-28228, Sección 03, Circunscripción 01, Fracción C, Parcela 937.

Precio Base para Licitación: PESOS VEINTINUEVE MILLONES TRECE MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y CUATRO CON 00/100 (\$29.013.894,00).

El mismo se encuentra sujeto a Pliego de condiciones técnicas de edificación.

#### **11) LOTE UBICADO EN DIQUE LA CIENAGA – EL CARMEN**

Se encuentra ubicado en calle S/N del barrio Eco-Parque, Dique la Ciénaga. Superficie 1.574,89m<sup>2</sup>.

Datos catastrales: Padrón B-28229, Sección 03, Circunscripción 01, Fracción C, Parcela 938.

Precio Base para Licitación: PESOS VEINTIOCHO MILLONES SEISCIENTOS SESENTA Y DOS MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y OCHO CON 00/100 (\$28.662.998,00).

El mismo se encuentra sujeto a Pliego de condiciones técnicas de edificación.

#### **12) LOTE UBICADO EN DIQUE LA CIENAGA – EL CARMEN**

Se encuentra ubicado en calle S/N del barrio Eco-Parque, Dique la Ciénaga. Superficie 1.739,36m<sup>2</sup>.

Datos catastrales: Padrón B-28232, Sección 03, Circunscripción 01, Fracción C, Parcela 941.

Precio Base para Licitación: PESOS TREINTA Y UN MILLONES SEISCIENTOS CINCUENTA Y SEIS MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y DOS CON 00/100 (\$31.656.352,00).

El mismo se encuentra sujeto a Pliego de condiciones técnicas de edificación.

### **13) LOTE UBICADO EN DIQUE LA CIENAGA – EL CARMEN**

Se encuentra ubicado en calle S/N del barrio Eco-Parque, Dique la Ciénaga. Superficie 1207,49m<sup>2</sup>.

Datos catastrales: Padrón B-28245, Sección 03, Circunscripción 01, Fracción C, Parcela 954.

Precio Base para Licitación: PESOS VEINTITRES MILLONES QUINIENTOS CUARENTA Y SEIS MIL CINCUENTA Y CINCO CON 00/100 (\$23.546.055,00).

El mismo se encuentra sujeto a Pliego de condiciones técnicas de edificación.

### **14) LOTE UBICADO EN DIQUE LA CIENAGA – EL CARMEN**

Se encuentra ubicado en calle S/N del barrio Eco-Parque, Dique la Ciénaga. Superficie 1991,89m<sup>2</sup>.

Datos catastrales: Padrón B-28244, Sección 03, Circunscripción 01, Fracción C, Parcela 953.

Precio Base para Licitación: PESOS TREINTA Y SEIS MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA Y DOS MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y OCHO CON 00/100 (\$36.252.398,00).

El mismo se encuentra sujeto a Pliego de condiciones técnicas de edificación.

### **15) LOTE UBICADO EN DIQUE LA CIENAGA – EL CARMEN**

Se encuentra ubicado en calle S/N del barrio Eco-Parque, Dique la Ciénaga. Superficie 1.869,75m<sup>2</sup>.

Datos catastrales: Padrón B-28243, Sección 03, Circunscripción 01, Fracción C, Parcela 952.

Precio Base para Licitación: PESOS TREINTA Y CUATRO MILLONES VEINTINUEVE MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA CON 00/100 (\$34.029.450,00).



El mismo se encuentra sujeto a Pliego de condiciones técnicas de edificación

#### **16) LOTE UBICADO EN DIQUE LA CIENAGA – EL CARMEN**

Se encuentra ubicado en calle S/N del barrio Eco-Parque, Dique la Ciénaga. Superficie 1.879,07m<sup>2</sup>.

Datos catastrales: Padrón B-28242, Sección 03, Circunscripción 01, Fracción C, Parcela 951.

Precio Base para Licitación: PESOS TREINTA Y CUATRO MILLONES CIENTO NOVENTA Y NUEVE MILLONES SETENTA Y CUATRO CON 00/100 (\$ 34.199.074,00).

El mismo se encuentra sujeto a Pliego de condiciones técnicas de edificación.

#### **17) LOTE UBICADO EN DIQUE LA CIENAGA – EL CARMEN**

Se encuentra ubicado en calle S/N del barrio Eco-Parque, Dique la Ciénaga. Superficie 1.637,43m<sup>2</sup>.

Datos catastrales: Padrón B-28241, Sección 03, Circunscripción 01, Fracción C, Parcela 950.

Precio Base para Licitación: PESOS VEINTINUEVE MILLONES OCHOCIENTOS UN MIL DOSCIENTOS VEINTISEIS CON 00/100 (\$29.801.226,00).

El mismo se encuentra sujeto a Pliego de condiciones técnicas de edificación.

### **8.- DE LOS SIETE (17) INMUEBLES EN PARTICULAR**

En las oficinas de la A.D.S. estarán a disposición de los interesados que se identifiquen, los legajos individuales de cada inmueble.

### **9. ESTADO DE OCUPACIÓN**

El oferente declara conocer el estado de ocupación del inmueble respecto del cual formula la oferta, conforme lo dispuesto en el Anexo III.

El Estado Provincial no asume ninguna responsabilidad por el estado de ocupación de los inmuebles.



## **10: LA POSESIÓN DEL INMUEBLE**

La posesión del inmueble es inmediata, desde la firma del Boleto de Compra Venta y su construcción estará condicionada a la presentación y anuencia del plano propuesto al equipo técnico profesional de la Agencia de Desarrollo Sostenible de los Diques, cuyas bases deberán versar sobre la responsabilidad con el ambiente. -

## **11. INCUMPLIMIENTO**

La falta de cumplimiento del adquirente a cualquiera de sus obligaciones en los plazos fijados implicará la mora automática, sin necesidad de interpelación judicial o extrajudicial alguna.

En todos los casos de incumplimiento del adquirente, la garantía que se encuentra constituida a ese momento, quedará definitivamente en poder del Estado Provincial, sin perjuicio del reclamo de los daños y perjuicios derivados del incumplimiento.



## **ANEXO II.2**

Que de acuerdo a la Ley 6049/17 art. 7 inc. 4 ° y la Aprobación del Plan Maestro aprobado por Resolución N° 10-ADS-19 que aprueba un desarrollo Urbanístico cuya planificación sea ambientalmente sustentable, económicamente eficiente y socialmente integrador de un espacio territorial dado, con el objetivo general de compatibilizar e integrar el desarrollo humano y colectivo con el respeto y la valoración positiva de los atributos ambientales y eco sistémicos del lugar donde aquellos se llevan a cabo, de modo tal que los distintos procesos de intervención humana, social, estatal, económica, entre otros, se desarrollen en armonía con el espacio natural que los contienen y posibilitan, a través de herramientas de gestión y planificación guiadas por criterios y premisas de sostenibilidad que tomen a la naturaleza como interlocutora de dichos procesos. Por ello adjuntamos:

### **CÓDIGO DE EDIFICACIÓN**

**ARTICULO 1:** Todas las normas establecidas en el presente Código, son de aplicación obligatoria dentro del fraccionamiento “Eco Desarrollo del de Los Diques 2021”. Quedan obligados a su cumplimiento irrestricto todos los adquirentes de lotes por cualquier título o causa, sus cesionarios o sucesores universales o singulares que hubiese en el inmueble por cualquier título posterior a la primera transferencia de dominio. Todo adquirente de lotes deberá tomar conocimiento del presente Código y firmarlo en prueba de aceptación y conformidad conjuntamente con la firma del respectivo contrato o boleto de compra venta. -

**ARTICULO 2:** Los espacios reservados según plano de fraccionamiento, tales como calles, espacios verdes y otros, son de uso público, no pudiendo ningún propietario atribuirse derechos individuales sobre los mismos, ni utilizarlos como depósito de materiales de construcción, escombros o elementos que afecten el uso normal de dichos espacios.

**ARTICULO 3:** Los lotes serán escriturados en forma individual teniendo cada uno de los adquirentes propiedad exclusiva sobre los mismos obligándose a respetar en ellos las normas del presente Código.

**ARTICULO 4:** La posesión del inmueble es inmediata, y su construcción estará condicionada a la presentación y aprobación del plano propuesto al equipo técnico profesional de la Agencia de Desarrollo Sostenible de los Diques, cuyas bases deberán versar sobre la responsabilidad con el ambiente. -

Que La Agencia de Desarrollo Sostenible iniciara las gestiones correspondientes para brindar las redes de agua y electricidad al sector, las cuales serán efectivas transcurrido, 12 meses posteriores a la adjudicación real del 75% del total de la primera etapa del **Proyecto Eco Parque 2021 de 68 lotes**, que sin embargo el comprador, podrá realizar construcciones, bajo provisión de Agua de Sistema Disperso y electricidad a su cargo.

**ARTICULO 5:** En los sectores de uso residencial exclusivo, podrá construirse una sola vivienda unifamiliar por lote, quedando prohibida la construcción de viviendas colectivas. -

**ARTICULO 6:** La superficie máxima cubierta a construir no podrá en ningún caso exceder el 40 % (cuarenta por ciento) de la superficie total del lote (FOS). Así mismo queda prohibido construir más de dos plantas.

**ARTICULO 7:** El retiro perimetral de la línea de edificación será como mínimo de 3,00 m., que no podrán ser ocupados con construcciones de ningún tipo. En casos donde la topografía del terreno y/o el nivel del lote con respecto al nivel de la calzada lo exijan, se podrán, previa autorización del Área Técnica, reducir los retiros.

**ARTICULO 8:** Queda totalmente prohibida la instalación de todo tipo de edificación precaria, o del tipo económico. Todas las construcciones deberán realizarse en materiales nobles y de buena calidad.

**ARTICULO 9:** La altura máxima permitida de las construcciones es de 6,50 m. para techos planos, medida desde el terreno natural hasta la cumbrera en su parte más desfavorable. En caso de techos inclinados, la altura máxima será consensuada con el Área Técnica.

**ARTICULO 10:** Si bien se da total libertad de expresión a los profesionales, se deberá contemplar una armonía entre los colores, materiales, formas y el paisaje circundante. El Área Técnica podrá hacer objeciones a aquellos proyectos que estime no se encuadran dentro de los lineamientos del Código. No se permitirán los tanques de agua prefabricados o de hormigón a la vista. Tendrán que estar ocultos con mampostería o paredes en todas sus caras. No podrán quedar a la vista antenas, tanques y bombas de agua, generadores o cualquier otro que afecten la visión del conjunto o puedan causar molestias a los vecinos. No se permitirá ningún techo de dos aguas, con membrana a la vista o con chapa galvanizada, sin pintar.

Los desagües pluviales no podrán tener descarga directa a la red cloacal, en caso de existir ésta. Si lo deberán hacer al cordón cuneta o a un desagüe natural.

La conexión domiciliaria de la red de agua potable deberá estar directamente conectada al tanque de agua elevado y, desde éste, se efectuará la distribución interna del lote. En caso de no contar con la presión suficiente, se deberá disponer de la conexión dentro de la propiedad a un tanque cisterna en subsuelo y de una bomba electromecánica previa al tanque elevado.

Los efluentes cloacales descargarán previamente a una cámara séptica o biodigestor, y posteriormente lo harán a la red cloacal.

Las construcciones deberán ser ejecutadas con materiales resistentes al fuego, y aquellas que utilicen maderas en su construcción deberán tener un tratamiento ignífugo.

Las chimeneas deberán ser implementadas con mallas atrapa chispas.

**ARTICULO 11:** La Agencia de Desarrollo Sostenible de los Diques, a través de su Área Técnica, tendrá la función de: a-) aprobar los proyectos de construcción a fin de constatar que se encuadren dentro de los lineamientos del presente Código, b-) verificar el cumplimiento de las normas establecidas en el Código, por parte de las direcciones técnicas de cada obra particular, c-) inspeccionar las conexiones a los servicios básicos, d-) requerir constancia de libre deuda.

Todo proyecto de construcción deberá ser realizado por un profesional habilitado por el Colegio Profesional Competente y será de exigencia la presentación de los comprobantes de pagos de tasas expedidas por cada organismo competente.

Para la presentación de los proyectos de construcción, a los fines de su aprobación previa, cada propietario presentará al Área Técnica, el proyecto respectivo con una anticipación de 30 días a la fecha prevista de iniciación de obra. De no mediar objeciones y/o necesidad de reelaborar pautas del proyecto presentado, se otorgará la aprobación por escrito. Pasados los 30 días sin una respuesta expresa, la misma se entenderá conforme.

Toda modificación al proyecto aprobado, no necesitará ser evaluada por el Área Técnica, en tanto no modifique la fachada, el FOS.

**ARTICULO 12:** Los cierres o muros divisorios de los lotes podrán ser realizados con mampostería de piedra o ladrillos hasta los primeros 0.60 m de altura medidos desde el terreno natural. El muro divisorio se podrá continuar en altura desde los 0.60 m hasta los 2.00 m máximo con malla de alambre tejido o rejas metálicas o de madera garantizando una opacidad menor al 25%. En caso de que el propietario opte por aumentar la opacidad, se podrán recubrir mediante especies vegetales vivas (ligustros, enredaderas, etc) de variedades perennes nativas o exóticas consideradas híbridas (aquellas que no pueden reproducirse en forma natural a través de sus semillas o ser dispersadas por animales o factores naturales que pudieren generar contaminación biológica).

**ARTICULO 13:** Queda estrictamente prohibido la erradicación de los árboles nativos existentes sin la expresa autorización de la Autoridad de Aplicación. Así mismo los propietarios no podrán plantar en sus respectivos lotes, especies exóticas que por su dimensión o raíces pudieran afectar en el futuro a las propiedades colindantes y contaminen biológicamente la Eco Urbanización. La extracción autorizada de cada especie conlleva la obligación de su reforestación en otro lugar preestablecido.

**ARTICULO 14:** Queda prohibido el uso de jardines, calles, veredas para estacionar vehículos en desuso y/o abandonados.



**ARTICULO 15:** Queda prohibido depositar materiales de construcción o de cualquier otro tipo en calles o veredas. Esta prohibición regirá también para los escombros. Para el caso de violación de estas prohibiciones, queda facultada la AGENCIA para proceder al retiro de dichos materiales, siendo los gastos que ello ocasione a cargo del propietario, quedando la Agencia desde ya liberada de la responsabilidad por la pérdida o destrucción de los materiales que motiven dicha acción.

**ARTICULO 16:** Los propietarios de los lotes, estarán obligados desde el momento de la toma de posesión, a cumplimentar con la limpieza y mantenimiento estético del lote baldío. En caso que sea necesario, la Agencia procederá a realizarlo por cuenta exclusiva de los obligados, pudiendo recuperar mediante la vía ejecutiva, los gastos respectivos.

**ARTICULO 17:** Las normas constructivas del presente Código, son particulares y no sustituyen las normas constructivas y urbanísticas que fijan los organismos y autoridades competentes dentro de la legislación vigente. Las normas de este Código son complementarias de aquellas. -



### **ANEXO III**

#### **DECLARACIÓN JURADA**

#### **A LA AGENCIA DE DESARROLLO SOSTENIBLE DE LOS DIQUES DE LA PROVINCIA DE JUJUY**

De mi consideración:

Quien suscribe \_\_\_\_\_ la \_\_\_\_\_ presente,

.....  
.....(consignar nombre completo y apellido), DNI N°....., constituyendo domicilio legal en la calle.....N°....., B°....., de la ciudad de ....., Dpto. ...., de la Provincia de ....., República Argentina, presenta su propuesta para la Venta Directa convocada en Expte. N° 2024-84-2024- Resolución N°122-ADS y manifiesta con carácter de declaración jurada que:

1. Conoce y acepta plenamente el contenido de la documentación de la venta y de la totalidad de las aclaraciones y comunicaciones emitidas; todo lo cual se encuentra agregado en el Expte. N° 2024-84-2024, el cual además se encuentra cargado en la página oficial del Gobierno de Jujuy ([www.jujuy.gob.ar](http://www.jujuy.gob.ar)).
2. Declara no estar incurso en los impedimentos detallados en la cláusula 1.8 del Pliego de Condiciones Generales.
3. Ha obtenido todos los datos e informes necesarios para realizar la oferta.
4. Ha constatado el estado del /los inmuebles sobre los que formula su oferta.
5. Garantiza la autenticidad y exactitud de todas sus declaraciones.
6. Renuncia a cualquier reclamo o indemnización originada en error en la interpretación de la documentación de la venta directa;





7. Conoce la normativa aplicada a la presente venta directa; El código de edificación Anexo II.2
8. Se compromete al estricto cumplimiento de las obligaciones asumidas en su presentación a esta venta directa. -
9. Acepta que para cualquier cuestión judicial que se suscite, se somete a la jurisdicción de la Justicia Ordinaria de la Provincia de Jujuy.

Se acompaña constancia de la garantía de oferta por la suma de

Pesos.....

.....(\$.....)

.

.....

Lugar y fecha

.....

Firma del oferente



**ANEXO IV.1**

**FORMULARIO DE OFERTA – PAGO DE CONTADO**

Provincia:

Venta Directa convocada en Expte. N° 2024- 84 - 2024 – Resolución N°122-ADS-2024.

Sr. C.P. Andrés Gabriel Aparicio

Datos del oferente: El nombre aquí consignado será el adjudicatario a favor de quien se escriturará la propiedad.

Apellido y Nombre completos del oferente o razón social:.....

DNI (adjuntar fotocopia del DNI a la propuesta):.....

Domicilio: .....

Estado civil:.....

CUIT/CUIL:.....

Apellido y Nombres Cónyuge:.....

DNI Cónyuge (adjuntar fotocopia del DNI a la propuesta).....

CUIT/CUIL:.....

Luego de haber examinado los Documentos de Venta Directa, de los cuales confirmo recibo por la presente, el suscripto ofrece comprar el inmueble individualizado de la siguiente manera:

PADRON	PARCELA	OFERTA ECONOMICA CONTADO
		\$.....



Si la presente oferta es aceptada, me comprometo a abonar la suma de pesos  
.....  
(\$.....) en el plazo de cinco (5) días hábiles de notificada la  
adjudicación, conforme lo establece el presente pliego.

Acepto mantener esta oferta por un período de TREINTA (30) días corridos a  
partir de la fecha fijada para la apertura de ofertas, en las condiciones  
dispuestas en la cláusula 2.8. del Pliego de Condiciones Generales.

Esta oferta, junto con su aceptación por escrito incluida en la Notificación de  
Adjudicación, constituirá un contrato obligatorio hasta que se firme la escritura  
traslativa de dominio.

.....  
Lugar y Fecha

.....  
Firma



## **ANEXO IV.2**

### **FORMULARIO DE OFERTA– PAGO EN CUOTAS**

Provincia:

Venta Directa convocada en Expte. N° 2024- 84-2024 –Resolución N°122- ADS-2024.

Sr. C.P. Andrés Gabriel Aparicio

Datos del oferente: El nombre aquí consignado será el adjudicatario a favor de quien se escriturará la propiedad.

Apellido y Nombre completos del oferente o razón social:.....

DNI (adjuntar fotocopia del DNI a la propuesta):.....

Domicilio: .....

Estado civil: .....

CUIT/CUIL:.....

Apellido y Nombres Cónyuge: .....

DNI Cónyuge (adjuntar fotocopia del DNI a la propuesta).....

CUIT/CUIL:.....

Luego de haber examinado los Documentos de Venta Directa, de los cuales confirmo recibo por la presente, el suscripto ofrece comprar el inmueble individualizados de la siguiente manera:

PADRON	PARCELA	OFERTA TOTAL	MONTO DE ADELANTO	CANTIDAD DE CUOTAS DE FINANCIACION
		\$.....	\$.....	



Si la presente oferta es aceptada, me comprometo a abonar en concepto de adelanto la suma de pesos

.....  
(\$.....). Quedando un saldo de pesos.....(\$.....).

El que será abonado en (.....) cuotas, en las condiciones establecidas en la cláusula 2.5 del Anexo I “Pliego de Bases y Condiciones Generales” y en el plazo y modalidades previstos en la cláusula 3 del Anexo II “Pliego de Bases y Condiciones Particulares”.

Acepto mantener esta oferta por un período de TREINTA (30) días hábiles a partir de la fecha fijada para la apertura de ofertas, en las condiciones dispuestas en la cláusula 2.8. del Pliego de Bases y Condiciones Generales.

Esta oferta, junto con su aceptación por escrito incluida en la Notificación de Adjudicación, constituirá un contrato obligatorio hasta que se firme la escritura traslativa de dominio.

.....  
Lugar y Fecha

.....  
Firma



### **ANEXO IV.3**

#### **ACEPTACION DE OFERTA**

San Salvador de Jujuy, de

2024

Que esta Agencia de Desarrollo Sostenible de los Diques en plenas facultades otorgadas por la ley Provincial N° 6049/17 y su Decreto Reglamentario N° 351-A2020 declaran que analizada la oferta realizada por el Sr. / Sra. \_\_\_\_\_ DNI N° \_\_\_\_\_ con Domicilio real en calle \_\_\_\_\_ según formulario y documentación que tengo a la vista, se le otorga la presente Acta de Compromiso de Oferta para que en el término perentorio de cinco (5) días hábiles proceda a realizar el Depósito del Precio del Padrón \_\_\_\_\_ Parcela \_\_\_\_\_ o su adelanto si fuese en cuotas, plazo por el cual esta Agencia de Desarrollo Sostenibles obliga a bloquear el Inmueble para los posteriores interesados por el mismo Plazo .-

Vencido el plazo de cinco (5) días hábiles, sin haber efectuado el depósito de la suma de dinero que correspondiere, la aceptación de la oferta caducara de pleno derecho, sin necesidad de interpelación alguna, quedando desbloqueados él o los inmuebles y reintegrados los mismos a la oferta. -

Que esta Agencia se compromete a la firma del Boleto de Compra Venta inmediatamente después de acreditado el efectivo depósito del valor del Lote o su adelanto en caso de optar por el pago en cuotas. -

Nota: El oferente que no efectúe los depósitos, será sancionado por esta Agencia y no podrá presentar ofertas por él o los inmuebles que integren esta Venta, por si ni por interpósita persona. -



## **ANEXO V.1**

### **BOLETO DE COMPRAVENTA**

#### **MODELO PAGO DE CONTADO**

Entre el Gobierno de la Provincia de Jujuy, representado en este acto por el presidente de la AGENCIA DE DESARROLLO SOSTENIBLE DE LOS DIQUES C.P. ANDRES GABRIEL APARICIO, D.N.I. N° 34.725.604 con domicilio en Calle Republica De Líbano N°226 , tercer piso, en adelante, “EL VENDEDOR”, y por la otra, el señor ....., DNI N° -----  
-----con domicilio en -----,  
en adelante “EL COMPRADOR”, convienen en celebrar el presente BOLETO DE COMPRAVENTA, sujeto a las siguientes cláusulas y condiciones:

#### **PRIMERA: Adjudicación por Venta Directa – Consentimiento contractual**

Se deja expresa constancia que este instrumento se suscribe entre las partes, como resultado de la Venta Directa N° 01 /2024 y sus anexos, convocada en Expte. N° 2024-84-2024 en la cual resultara adjudicatario EL COMPRADOR.

#### **SEGUNDA: El Inmueble**

EL VENDEDOR, de conformidad con lo establecido por la Ley 6049/17 y Decreto Reglamentario 351-A-2020, vende a EL COMPRADOR, el inmueble propiedad del ESTADO PROVINCIAL, identificado bajo la siguiente nomenclatura catastral: Parcela N° ----- Padrón N° ----- Superficie ----- M2, según plano aprobado por la Dirección Provincial de Inmueble mediante registro N°22335 con fecha 19 de agosto del 2022, situado en Dique la Ciénaga, Dpto. El Carmen, Provincia de Jujuy.

EL COMPRADOR, ha tenido a la vista la documentación y características antes descriptas, manifestando su total conformidad con ello. El Inmueble se entregará con todo lo edificado, plantado, clavado y adherido al suelo, y en el estado actual que EL COMPRADOR declara conocer y aceptar.

**TERCERA: Ocupación.**

El Inmueble se entregará libre de ocupación, en su condición de adjudicatario y en el estado de conservación en que se encuentra, que EL COMPRADOR declara conocer y aceptar.

**CUARTA: Evicción y vicios redhibitorios.**

EL COMPRADOR renuncia en forma irrevocable a invocar la garantía de evicción, saneamiento y por los vicios redhibitorios, con relación a los inmuebles objeto de la presente.

**QUINTA: Precio.**

El precio de compra del inmueble, es de pesos -----  
----- (\$-----), conforme el resultado de la venta directa antes  
mencionada. Conforme a lo establecido por la Agencia de Desarrollo Sostenible,  
el que se encuentra conformado por el Precio Base dispuesto por el Tribunal de  
Tasaciones de la Provincia, más los adicionales establecidos por el Decreto 351-  
2020-A artículo 17 segundo párrafo-

**SEXTA: Forma de pago** EL COMPRADOR, entrega en este acto la suma de

pesos -----(\$ -----  
-----) de contado, en concepto de pago y cancelación conforme al precio de  
venta, sirviendo el presente de suficiente recibo, conforme al siguiente detalle:

Precio de Venta Pesos-----(\$ -----)

Menos: Depósito de Garantía de Oferta (---/---/---) pesos-----  
-----(\$ -----)

Saldo de Precio: -----(\$ -----).

**SÉPTIMA: Garantía de Oferta**

EL COMPRADOR ha abonado previo a este acto, el uno por ciento (1%) del  
valor total de la oferta en concepto de Garantía de Oferta, importe que se toma  
como pago a cuenta, según lo indicado en el artículo anterior.



**OCTAVA: Posesión**

La posesión del inmueble se otorgará a partir de la fecha de la firma del presente Boleto de Compraventa, en virtud que EL COMPRADOR ha cancelado la totalidad del precio acordado por la compra.

**NOVENA: Impuestos**

Los impuestos, tasas y contribuciones que se devenguen a partir de la entrega de la posesión del inmueble, serán a cargo exclusivo de EL COMPRADOR, quedando a cargo de EL VENDEDOR los registrados con anterioridad a esa fecha.

El Impuesto de Sellos, será soportado exclusivamente por EL COMPRADOR. EL VENDEDOR no será responsable por multas derivadas de la falta de pago o del pago fuera de término de las obligaciones asumidas por EL COMPRADOR en el primer párrafo de la presente cláusula.

**DÉCIMA: Agrimensura / trabajos**

Los trabajos de agrimensura, infraestructura, etc. que se realicen en el inmueble con posterioridad a la posesión del inmueble, serán a cargo de EL COMPRADOR, quedando el pago de los gastos y honorarios que se eroguen, a su exclusiva cuenta y cargo.

**DÉCIMO PRIMERA: Escrituración**

La Escrituración deberá ser realizada dentro de los VENTICUATRO MESES (24) de apertura de la matrícula del inmueble adquirido, en el Registro Inmobiliario de la Dirección Provincial de Inmuebles.

Todos los gastos, honorarios e impuestos que se originen por dicho acto, serán a cargo exclusivo de LA COMPRADORA.

**DÉCIMO SEGUNDA: Imposibilidad de escriturar**

Si a la fecha prevista no se pudiera otorgar la escritura por causa imputable a EL COMPRADOR, se aplicará una multa equivalente al DIEZ POR CIENTO (10%) del precio de venta, perdiendo automáticamente la adjudicación, vencido los plazos establecidos a sus efectos. -

### **DÉCIMO TERCERA: Multas por incumplimiento**

Las partes acuerdan que la falta de cumplimiento por parte de EL COMPRADOR a cualquiera de sus obligaciones dentro de los plazos fijados, implicará la mora automática, sin necesidad de interpelación judicial o extrajudicial alguna.

Las multas aplicadas, deberán ser abonadas dentro de los quince (15) días corridos de notificadas. En caso de no cumplirse con el pago de las mismas, en tiempo y forma, la PROVINCIA podrá recurrir al cobro compulsivo de las mismas, a través del procedimiento de Apremio establecido en el Código Fiscal de la Provincia.

Transcurridos los sesenta (60) días corridos desde la constitución en mora sin que el comprador haya cumplido las obligaciones a su cargo, por cualquier causa, incluido concurso o quiebra, se dispondrá la des adjudicación en venta, sin necesidad de interpelación alguna, perdiendo el derecho a reclamar el reintegro de las sumas abonadas.

### **DÉCIMO CUARTA: Cesión del Instrumento**

EL COMPRADOR no podrá transferir, ceder, total o parcialmente, los derechos sobre el Inmueble objeto de la presente operación desde la suscripción del mismo hasta el momento de otorgarse la Escritura del Inmueble.

### **DÉCIMO QUINTA: Domicilios especiales – Competencia**

Se establece de común acuerdo para todos los efectos legales derivados de la aplicación del presente boleto de compraventa que las partes se someten voluntariamente a la jurisdicción de los Tribunales Ordinarios de la Provincia de Jujuy, con renuncia expresa a cualquier otra jurisdicción que pudiere corresponderles, fijando como domicilio a los efectos de cualquier notificación, citación judicial o extrajudicial en los arriba declarados. –

### **DÉCIMO SEXTA: Instrumentos Contractuales – Régimen Legal**

Las partes, dejan constancia que el presente contrato, se regirá por las siguientes disposiciones legales y reglamentarias y determinarán asimismo el orden de prelación para los supuestos en que existan discrepancias:

a) La Ley N° 6049/17



b) El Pliego de Bases y Condiciones de la Venta Directa N° 01/2024, convocada en Expte.2024-84-2024;

c) El presente Boleto de Compraventa. En las cuestiones no previstas en las disposiciones anteriores, resultará de aplicación: la Ley de Procedimientos Administrativos.

De conformidad, las partes firman dos (3) ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto, en la ciudad de San Salvador de Jujuy, a los ----- días del mes de ----- del año 2024.

## **ANEXO V.2**

### **BOLETO DE COMPRAVENTA**

#### **MODELO PAGO EN CUOTAS**

Entre el Gobierno de la Provincia de Jujuy, representado en este acto por el Señor representado en este acto por el presidente de la AGENCIA DE DESARROLLO SOSTENIBLE DE LOS DIQUES C.P. ANDRES GABRIEL APARICIO , D.N.I. N°34.725.604 , con domicilio en Calle República de Líbano N° 226, tercer piso, en adelante, “EL VENDEDOR”, y por la otra, el señor -----, DNI N° -----con domicilio en-----, en adelante “EL COMPRADOR”, convienen en celebrar el presente BOLETO DE COMPRAVENTA, sujeto a las siguientes cláusulas y condiciones:

#### **PRIMERA:Adjudicación por Venta Directa – Consentimiento contractual**

Se deja expresa constancia que este instrumento se suscribe entre las partes, como resultado de la Venta Directa N° 01/2024 y sus Anexos, convocada en Expte. N° 2024-84-2024 en la cual resultara adjudicatario EL COMPRADOR.

#### **SEGUNDA:El Inmueble**

EL VENDEDOR, de conformidad con lo establecido por la Ley 6049/17 y Decreto Reglamentario 351-A-2020, vende a EL COMPRADOR, el inmueble propiedad del ESTADO PROVINCIAL, identificado bajo la siguiente nomenclatura catastral: Parcela N° ----- Padrón N° ----- Superficie ----- M2, según plano aprobado por la Dirección Provincial de Inmueble mediante registro N°22335 con fecha 19 de agosto del 2022, situado en Dique la Ciénaga, Dpto. El Carmen, Provincia de Jujuy.

EL COMPRADOR, ha tenido a la vista la documentación y características antes descriptas, manifestando su total conformidad con ello. El Inmueble se entregará con todo lo edificado, plantado, clavado y adherido al suelo, y en el estado actual que EL COMPRADOR declara conocer y aceptar.



**TERCERA: Ocupación**

El Inmueble se entregará libre de ocupación, en su condición de adjudicatario y en el estado de conservación en que se encuentra, que EL COMPRADOR declara conocer y aceptar.

**CUARTA: Evicción y vicios redhibitorios**

EL COMPRADOR renuncia en forma irrevocable a invocar la garantía de evicción, saneamiento y por los vicios redhibitorios, con relación a los inmuebles objeto de la presente.

**QUINTA: Precio**

El precio de compra del inmueble, es de pesos -----  
-----(\$-----), conforme el resultado de la Venta Directa antes mencionada.

Conforme a lo establecido por la Agencia de Desarrollo Sostenible, el que se encuentra conformado por el Precio Base dispuesto por el Tribunal de Tasaciones de la Provincia, más los adicionales establecidos por el Decreto 351-2020-A artículo 17 segundo párrafo-

**SEXTA: Forma de pago**

EL COMPRADOR, acredita en este acto, el pago del adelanto del xx% determinada en el acto de adjudicación, que asciende a la suma de Pesos ..... (\$.....).

Quedando un saldo remanente de Pesos ..... con (\$.....), para lo cual se devengará un interés mensual del 12,5% sobre dicho saldo, el cual representa un interés por financiación del 150 % anual, saldo que se compromete a abonar en xx cuotas mensuales, iguales y consecutivas de Pesos .....  
\$.....) dentro de los quince (15) primeros días de cada mes, según Pliego de Bases y Condiciones.

A partir del día subsiguiente a la constitución en mora, se devengará un interés diario del cero punto seis por ciento (0,6%) sobre el valor de la cuota, conforme las condiciones previstas en el Pliego de Bases y Condiciones.

El monto a abonar en cuotas, se determinará de la siguiente manera:

Precio de Venta: Pesos-----(\$ -----).

Pago de Adelanto: Pesos-----(\$-----).

Precio de las Cuotas: Pesos-----(\$-----).

**SÉPTIMA: Garantía de Oferta**

EL COMPRADOR ha abonado previo a este acto, el uno por ciento (1%) del valor total de la oferta en concepto de Garantía de Oferta, importe que se toma como pago a cuenta, al momento de completar el pago del adelanto del xx % del valor total del inmueble.

**OCTAVA: Posesión**

La posesión del inmueble se otorgará a partir de la fecha de la firma del presente boleto de compraventa, conforme lo previsto en cláusula 10 del Anexo II del Pliego de Bases y Condiciones Particulares.

**NOVENA: Impuestos**

Los impuestos, tasas y contribuciones que se devenguen a partir de la entrega de la posesión del inmueble, serán a cargo exclusivo de EL COMPRADOR, quedando a cargo de EL VENDEDOR los registrados con anterioridad a esa fecha. El Impuesto de Sellos, será soportado exclusivamente por EL COMPRADOR.

EL VENDEDOR no será responsable por multas derivadas de la falta de pago o del pago fuera de término de las obligaciones asumidas por EL COMPRADOR en el primer párrafo de la presente cláusula.

**DÉCIMA: Agrimensura / trabajos**

Los trabajos de agrimensura, infraestructura, etc. que se realicen en el inmueble con posterioridad a la posesión del inmueble, serán a cargo de EL COMPRADOR, quedando el pago de los gastos y honorarios que se eroguen, a su exclusiva cuenta y cargo.

### **DÉCIMO PRIMERA: Escrituración**

La Escrituración deberá ser realizada dentro de los VENTICUATRO MESES (24) de apertura de la matrícula del inmueble adquirido, en el Registro Inmobiliario de la Dirección Provincial de Inmuebles.

Como así también, la obligación de constituir derecho real de Hipoteca en primer grado de privilegio a favor del Estado Provincial, sobre el inmueble adquirido.

Todos los gastos, honorarios e impuestos que se originen por dicho acto, serán a cargo exclusivo de LA COMPRADORA.

### **DÉCIMO SEGUNDA: Imposibilidad de escriturar**

Si a la fecha prevista no se pudiera otorgar la escritura por causa imputable a EL COMPRADOR, se aplicará una multa equivalente al DIEZ POR CIENTO (10%) del precio de venta, perdiendo automáticamente la adjudicación, vencido los plazos establecidos a sus efectos. -

### **DÉCIMO TERCERA: Multas por incumplimiento**

Las partes acuerdan que la falta de cumplimiento por parte de EL COMPRADOR a cualquiera de sus obligaciones dentro de los plazos fijados, implicará la mora automática, sin necesidad de interpelación judicial o extrajudicial alguna.

Las multas aplicadas, deberán ser abonadas dentro de los quince (15) días corridos de notificadas. En caso de no cumplirse con el pago de las mismas, en tiempo y forma, la PROVINCIA podrá recurrir al cobro compulsivo de las mismas, a través del procedimiento de Apremio establecido en el Código Fiscal de la Provincia.

Transcurridos los sesenta (60) días corridos desde la constitución en mora sin que el comprador haya cumplido las obligaciones a su cargo, por cualquier causa, incluido concurso o quiebra, se dispondrá la desadjudicación en venta, sin necesidad de interpelación alguna, perdiendo el derecho a reclamar el reintegro de las sumas abonadas.

#### **DÉCIMO CUARTA: Cesión del Instrumento**

EL COMPRADOR no podrá transferir, ceder, total o parcialmente, los derechos sobre el Inmueble objeto de la presente operación sino hasta después de concluida la escrituración a favor del adquirente. -

#### **DÉCIMO QUINTA: Domicilios especiales – Competencia**

Se establece de común acuerdo para todos los efectos legales derivados de la aplicación del presente boleto de compraventa que las partes se someten voluntariamente a la jurisdicción de los Tribunales Ordinarios de la Provincia de Jujuy, con renuncia expresa a cualquier otra jurisdicción que pudiere corresponderles, fijando como domicilio a los efectos de cualquier notificación, citación judicial o extrajudicial en los arribas declarados.

#### **DÉCIMO SEXTA: Instrumentos Contractuales – Régimen Legal**

Las partes, dejan constancia que el presente contrato, se regirá por las siguientes disposiciones legales y reglamentarias y determinarán asimismo el orden de prelación para los supuestos en que existan discrepancias:

- a) La Ley N° 6049/17
- b) El Pliego de Bases y Condiciones de la Venta Directa N° 01/2024, convocada en Expte. 2024-84-2024;
- c) El presente Boleto de Compraventa. En las cuestiones no previstas en las disposiciones anteriores, resultará de aplicación: la Ley de Procedimientos Administrativos.

De conformidad, las partes firman dos (3) ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto, en la ciudad de San Salvador de Jujuy, a los ----- días del mes de ----- del año 2024.



