

REGLAMENTO DE LICITACIÓN

LICITACIÓN ESCRITA ABIERTA PARA LA VENTA DE BIENES INMUEBLES DEL TESORO ESTATAL DE LA REPÚBLICA DE POLONIA EN MONTEVIDEO, URUGUAY

CAPÍTULO I – DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. Objeto

El presente Reglamento regula el procedimiento de Licitación Escrita Abierta (en adelante, la "Licitación") convocada por la Embajada de la República de Polonia en la República Argentina (en adelante, la "Embajada"), con sede en Alejandro María de Aguado N° 2870, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, República Argentina, representada por su jefe (en adelante el "Organizador de Licitación") para la venta de los bienes inmuebles propiedad del Tesoro Estatal de la República de Polonia situados en Montevideo, República Oriental del Uruguay (en adelante, los "Inmuebles"):

- (i) PADRÓN N° 156.220, localidad catastral Montevideo, departamento de Montevideo, zona urbana, con una superficie total de 1.185 m², construido con un edificio de dos plantas (con entresuelo, altillo y subsuelo), destinado a uso residencial y de oficinas, ubicado en la calle Jorge Canning N° 2389; y
- (ii) PADRÓN N° 112.546, localidad catastral Montevideo, departamento de Montevideo, zona urbana, con una superficie total de 378 m², construido con garaje, ubicado en la calle Julio Bauzá N° 2420.

Artículo 2. Bases legales

La Licitación se rige por:

- (i) La Orden N° 14 del Ministro de Asuntos Exteriores de la República de Polonia, de fecha 29 de abril de 2020, relativa al procedimiento de enajenación de los derechos pertenecientes al Tesoro Público sobre bienes inmuebles por naturaleza, por accesión y locales que sirvan para el desempeño de las funciones de las misiones diplomáticas (en adelante, la "Orden N° 14");
- (ii) El derecho nacional uruguayo vigente en materia de compraventa de bienes inmuebles; y
- (iii) El presente Reglamento y el Aviso de Licitación.

Artículo 3. Objeto de la venta

Los Inmuebles se enajenarán en conjunto. No se admitirán ofertas parciales.

Artículo 4. Precio Base

El precio inicial o base de la Licitación es de USD 2.100.000 (dólares estadounidenses dos millones cien mil con 00/100) (en adelante, el "Precio Base"), el cual constituye el mínimo aceptable para participar y ofertar en la Licitación. No se considerarán válidas las ofertas que no alcancen el Precio Base.

Artículo 5. Idioma

El idioma del procedimiento de Licitación es el español. Toda la documentación presentada deberá estar redactada en idioma español. Los documentos emitidos en idioma extranjero deberán acompañarse de traducción al español efectuada por traductor público habilitado.

Artículo 6. Sujetos auxiliares

A los efectos de la Licitación, se designan los siguientes sujetos:

- (i) Estudio Jurídico: *PÉREZ DEL CASTILLO & ASOCIADOS*, con domicilio en Sanlúcar N° 1500, Montevideo, Uruguay. Persona de contacto: Esc. Gustavo Di Genio. Correo electrónico: gdigenio@pdelc.com.uy. Teléfono: +598 99 849 035 (en adelante, el “Agente Legal”).
- (ii) Agencia Inmobiliaria: *REMAX Único*, con domicilio en Av. Brasil 2986, E001, Torre Parque Sábado, Montevideo, Uruguay. Persona de contacto: Arq. María Paula Lima. Correo electrónico: mplima@remax.com.uy. Teléfono: +598 91 006 933 (en adelante, el “Agente Inmobiliario”).

Todas las comunicaciones relativas a la Licitación, venta e inspección de los Inmuebles y documentación deberán realizarse exclusiva y según corresponda a través de los sujetos auxiliares.

CAPÍTULO II – PARTICIPANTES DEL PROCEDIMIENTO

Artículo 7. Comité de Licitación

Todas las actividades vinculadas a la Licitación, especialmente el estudio de las Ofertas y las resoluciones a su respecto, estarán a cargo del Comité de Licitación (en adelante, el “Comité”). El Comité actuará con plena independencia e imparcialidad en el ejercicio de sus funciones.

El Comité toma decisiones por mayoría de votos. En caso de empate, el Presidente del Comité tiene voto de calidad.

Artículo 8. Ofertantes — Requisitos de participación

Podrán participar en la Licitación como Ofertantes las personas físicas mayores de edad con plena capacidad civil y las personas jurídicas legalmente constituidas y vigentes, nacionales o extranjeras, que hayan:

- (i) Acreditado el depósito en garantía conforme a lo establecido en el Capítulo III del presente Reglamento; y
- (ii) Presentado la Oferta en tiempo, forma y lugar, conforme a lo establecido en el Capítulo IV del presente Reglamento.

Artículo 9. Prohibiciones de participación

No podrán participar en la Licitación como Ofertantes:

- (i) Los empleados del Ministerio de Asuntos Exteriores de la República de Polonia y de las unidades organizativas subordinadas o supervisadas por dicho Ministerio;

- (ii) Las personas físicas y jurídicas encargadas de la ejecución del procedimiento de Licitación;
- (iii) Los sujetos auxiliares designados conforme al Artículo 6 del presente Reglamento;
- (iv) Las personas que mantengan con el Organizador de Licitación o los miembros del Comité una relación jurídica o de hecho que pueda suscitar dudas razonables sobre su imparcialidad del Organizador de Licitación o los miembros del Comité; y
- (v) El cónyuge, los hermanos, ascendientes y descendientes en primer grado de las personas mencionadas en los incisos precedentes.

La revelación de tales circunstancias con posterioridad a la realización del procedimiento de la Licitación constituirá motivo para declarar la Licitación nula.

Artículo 10. Representación

Los Ofertantes que actúen por medio de representante deberán acreditar poder suficiente otorgado en escritura pública o en documento equivalente conforme a la legislación de su país de origen, debidamente apostillado o legalizado según corresponda, acompañado de traducción al español por traductor público habilitado cuando fuere necesario.

Las personas jurídicas deberán acompañar, asimismo, el instrumento constitutivo y la documentación que acredite la vigencia de la representación invocada.

CAPÍTULO III – DEPÓSITO EN GARANTÍA

Artículo 11. Constitución del Depósito

Es condición para participar en la Licitación la acreditación de un depósito en garantía equivalente al dos por ciento (2%) del Precio Base, es decir, USD 42.000 (dólares estadounidenses cuarenta y dos mil con 00/100) (en adelante, el "Depósito"), mediante transferencia bancaria a la cuenta en dólares estadounidenses número 116-109010818-000, CBU 0340116909109010818009, radicada en el Banco Patagonia (Argentina) a nombre de "Embajada Republica Polonia".

La transferencia deberá incluir el siguiente concepto: *"Depósito – Venta de Inmuebles en Montevideo, Uruguay"*.

Para transferencias desde el exterior (fuera de Argentina), deberán considerarse los siguientes datos:

- (i) Banco Corresponsal (Field 56): SCBLUS33 - (SWIFT); ABA: 026002561; Standard Chartered Bank; New York; Estados Unidos de América.
- (ii) Banco Beneficiario (Field 57): BSUDARBA - (SWIFT); Banco Patagonia S.A.; Buenos Aires, Argentina.
- (iii) Beneficiario (Field 59): Cuenta N°116-109010818-000; CBU (Clave Bancaria Uniforme): 0340116909109010818009; Embajada Republica Polonia; Alejandro María de Aguado N° 2870, Buenos Aires, Argentina.

El Banco Ordenante (origen) deberá emitir un SWIFT (MT103) a Banco Patagonia S.A. (Swift: BSUDARBA) indicando los datos completos correspondientes al ordenante y beneficiario mencionados.

Artículo 12. Acreditación del Depósito

El comprobante de transferencia del Depósito deberá adjuntarse a la Oferta presentada.

El Depósito deberá estar efectivamente acreditado en la cuenta de la Embajada con anterioridad al vencimiento del plazo de presentación de Ofertas.

No se admitirán como válidas las Ofertas que no acrediten el Depósito en los términos establecidos.

Artículo 13. Devolución del Depósito

A todo Ofertante que haya constituido el Depósito y presentado la Oferta en tiempo y forma se le transferirá la suma depositada, en igual moneda, sin intereses ni actualización de ningún tipo, dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a la fecha en que se produzca cualquiera de los siguientes supuestos:

- (i) La Licitación sea cancelada;
- (ii) La Licitación sea cerrada sin selección de ninguna Oferta;
- (iii) La Licitación sea declarada nula; o
- (iv) La Licitación finalice con resultado negativo respecto de su Oferta (no seleccionada).

La devolución se efectuará a la cuenta bancaria de origen indicada en el comprobante de transferencia adjunto a la Oferta. En caso de resultar necesarios datos adicionales, se le solicitarán a los ofertantes y el plazo previsto para la devolución correrá a partir de que se proporcione dicha información por escrito.

La Embajada cumplirá con la restitución del depósito realizando la transferencia bancaria dentro del plazo relacionado, sin perjuicio de los tiempos o demoras que genere su efectiva acreditación en la cuenta de origen.

Artículo 14. Pérdida del Depósito

El Ofertante Ganador perderá el Depósito, quedando este en beneficio de la Embajada, si:

- (i) Desiste de suscribir la escritura de compraventa dentro del plazo establecido por la Embajada; o
- (ii) No abona la totalidad del precio de adquisición dentro del plazo establecido.

Artículo 15. Imputación al precio

El Depósito constituido por el Ofertante Ganador se imputará al precio de adquisición de los Inmuebles.

CAPÍTULO IV – PRESENTACIÓN DE OFERTAS

Artículo 16. Plazo y lugar de presentación

Las Ofertas deberán presentarse antes del 19 de octubre de 2026 a las 17:00 horas (hora local de Montevideo, Uruguay), en las oficinas del Estudio Jurídico PÉREZ DEL CASTILLO & ASOCIADOS, sitas en Sanlúcar N° 1500, Montevideo, Uruguay.

No se admitirán Ofertas presentadas con posterioridad a dicha fecha y hora, cualquiera sea la causa del retraso (la fecha y hora de presentación es la fecha y hora en que se recibe la oferta en el Estudio Jurídico citado).

Artículo 17. Forma de presentación

Las Ofertas deberán presentarse por escrito, en papel físico, en idioma español, utilizando el Formulario de Oferta (Anexo N° 2) adjunto al presente Reglamento, y en sobre cerrado, firmadas por el Ofertante o su representante debidamente acreditado.

El sobre deberá indicar el nombre completo o razón social del Ofertante y la siguiente leyenda en su exterior: *“VENTA DE INMUEBLES DE LA REPÚBLICA DE POLONIA SITUADOS EN MONTEVIDEO, URUGUAY - PADRONES N° 156.220 Y 112.546 NO ABRIR ANTES DEL 20 DE OCTUBRE DE 2026 – HORA 14”*

Artículo 18. Contenido de la Oferta

La Oferta deberá contener, como mínimo:

- (i) Nombre completo o razón social del Ofertante y su domicilio;
- (ii) Número de documento de identidad o número de identificación fiscal del Ofertante, según corresponda;
- (iii) Comprobante de constitución del Depósito conforme al Artículo 11;
- (iv) Fecha de elaboración de la Oferta;
- (v) Precio ofrecido, expresado en dólares estadounidenses (USD), en números y en letras, con indicación expresa de que no incluye impuestos, tributos ni gastos a cargo del Ofertante Ganador;
- (vi) Declaración de conocimiento y aceptación de las condiciones de la Licitación, sin reservas;
- (vii) Datos de la cuenta bancaria de origen del Depósito, a los efectos de su eventual devolución;
- (viii) Firma del Ofertante o de su representante;
- (ix) En el caso de personas representadas por mandato o poder, testimonio por exhibición del mismo (el original o la copia certificada) con constancia de vigencia o certificado notarial que acredite dicha representación;
- (x) En el caso de personas jurídicas, certificado notarial que acredite su existencia, vigencia y representación; y
- (xi) Copia del documento que acredite la identidad del Ofertante, y en el caso de presentar la Oferta mediante un representante, también una copia del documento que acredite la identidad del representante del Ofertante.

Artículo 19. Modificación y retiro de Ofertas

Los Ofertantes tienen derecho a retirar o modificar las Ofertas presentadas hasta que expire el plazo de presentación establecido en el Artículo 16. A partir del vencimiento de dicho plazo, los Ofertantes quedan irrevocablemente vinculados a las Ofertas presentadas.

Artículo 20. Confidencialidad

Las Ofertas presentadas tendrán carácter confidencial hasta el acto de apertura. El Estudio Jurídico, El Agente Legal y los miembros del Comité están obligados a mantener reserva sobre su contenido.

CAPÍTULO V – APERTURA Y EVALUACIÓN DE OFERTAS

Artículo 21. Acto de apertura

El Comité de Licitación procederá a la apertura de las Ofertas el 20 de octubre de 2026 a las 14:00 horas (hora local de Montevideo, Uruguay), en las instalaciones del Agente Legal: PÉREZ DEL CASTILLO & ASOCIADOS, sitas en Sanlúcar N° 1500, Montevideo, Uruguay.

Los Ofertantes podrán estar presentes en la apertura de las Ofertas. En tal caso, el Ofertante deberá presentar un documento que acredite su identidad, y el representante del Ofertante, un documento que acredite su poder de representación.

La ausencia de Ofertantes -por sí o por representantes- en el acto de apertura no impedirá la válida realización del mismo ni la consideración de sus Ofertas.

Artículo 22. Verificación de requisitos formales

En el acto de apertura, el Comité verificará el cumplimiento de los requisitos formales establecidos en el presente Reglamento.

Serán rechazadas las Ofertas que:

- (i) No estuvieren presentadas en la forma prescrita en el Artículo 17; o
- (ii) No contuvieren los elementos exigidos en el Artículo 18; o
- (iii) No acreditaran el Depósito conforme al Artículo 11; o
- (iv) Ofrecieren un precio inferior al Precio Base establecido en el Artículo 4.

El Comité se reserva el derecho de verificar los datos de los Ofertantes que consten en sus Ofertas, basándose en registros oficiales de acceso público, a los que se puede acceder electrónicamente.

Artículo 23. Selección del Ofertante Ganador

El Comité seleccionará como ganador (en adelante, el “Ofertante Ganador”) a aquel que haya presentado la Oferta económicamente más ventajosa, esto es, la que contenga el precio más alto entre las Ofertas válidas, sin perjuicio de previsto en el artículo siguiente.

Artículo 24. Subasta oral

Si se determina que dos o más Ofertantes han ofrecido precios cuya diferencia no excede el cinco por ciento (5%) respecto al precio más alto ofertado, el Comité continuará la Licitación en forma de Subasta oral, limitada exclusivamente a los Ofertantes que hayan presentado dichas Ofertas.

La Subasta oral se celebrará el día del acto de apertura, y en caso de ausencia de todos los participantes de la Subasta el 21 de octubre de 2026 a las 14:00 horas (hora local de Montevideo, Uruguay), en las instalaciones del Agente Legal. Los Ofertantes habilitados para participar serán notificados de inmediato por el Comité, indicándose fecha, hora y lugar.

Los Ofertantes en puja deberán comparecer en el lugar, fecha y hora señalados, exhibiendo los documentos que acrediten su identidad, y los representantes de los Ofertantes también el documento que acredite la representación.

La no comparecencia del Ofertante a la Subasta oral se considerará una renuncia a participar en la Licitación.

En la Subasta oral, los Ofertantes señalarán sucesivas pujas al alza por encima del precio más alto incluido en las Ofertas escritas. Cada puja no podrá ser inferior al uno por ciento (1%) del Precio Base.

Para que la Subasta oral sea válida, se requiere al menos una puja superior al precio más alto incluido en las Ofertas escritas, incluso en el caso de que se presentara un solo Ofertante en la Subasta oral.

La Subasta continuará hasta que, pese a tres llamadas del subastador, no se señale puja adicional, momento en el cual se adjudicará la Licitación al mejor postor.

Artículo 25. Acta de Licitación

De todas las actuaciones relativas al procedimiento de apertura y evaluación de Ofertas se labrará acta circunstanciada, la que será suscrita por los miembros del Comité presentes y aprobada por el Organizador de Licitación.

CAPÍTULO VI – OFERTANTE GANADOR Y COMPRAVENTA

Artículo 26. Notificación del resultado de la Licitación

El Comité notificará al Ofertante Ganador el resultado de la Licitación, indicando la fecha máxima para el otorgamiento de la escritura de compraventa de los Inmuebles (en adelante, la “Compraventa”) y el plazo para el pago del precio.

Artículo 27. Pago del precio

Es condición para el otorgamiento de la Compraventa el previo pago por parte del Ofertante Ganador del precio total de adquisición, imputándose al precio el importe del Depósito constituido, mediante transferencia de fondos a la cuenta bancaria de la Embajada indicada en el Artículo 11, dentro del plazo que al efecto establezca la Embajada.

Artículo 28. Escritura de compraventa

La transmisión de la propiedad de los Inmuebles se formalizará mediante escritura pública de compraventa otorgada ante escribano público habilitado en la República Oriental del Uruguay, conforme a la normativa uruguaya vigente. Todos los costos e impuestos derivados de la celebración e inscripción del cambio de titularidad en el registro de la propiedad competente serán íntegramente de cuenta y cargo del Ofertante Ganador, incluyendo honorarios notariales, tributos, tasas registrales y demás gastos conexos.

Artículo 29. Incumplimiento del Ofertante Ganador

Si el Ofertante Ganador desistiera de la celebración de la Compraventa de los Inmuebles dentro del plazo establecido o no abonare la totalidad del precio conforme a lo dispuesto en el Artículo 27, la Embajada retirará de la venta, en cuyo caso el Depósito quedará en beneficio de la Embajada.

CAPÍTULO VII – INSPECCIÓN DE INMUEBLES Y DOCUMENTACIÓN

Artículo 30. Visitas a los Inmuebles

Los Inmuebles podrán visitarse desde el 10 de agosto de 2026 hasta el 19 de octubre de 2026, previa coordinación con el Agente Inmobiliario designado conforme al Artículo 6. Las visitas se realizarán en los días y horarios que el Agente Inmobiliario establezca al efecto.

Artículo 31. Acceso a la documentación

Los interesados podrán acceder a la documentación relativa a los Inmuebles -incluyendo título de propiedad, plano de mensura vigente y demás documentación que razonablemente se requiera- previa coordinación con el Agente Inmobiliario o el Estudio Jurídico designado conforme al Artículo 6.

Artículo 32. Estado de los Inmuebles

Los Inmuebles se venden en el estado en que se encuentran, siendo de exclusiva responsabilidad del Ofertante la verificación de sus condiciones físicas, jurídicas y urbanísticas antes de la presentación de la Oferta.

La presentación de una Oferta implica el pleno conocimiento y aceptación del estado de los Inmuebles.

CAPÍTULO VIII – RESERVAS

Artículo 33. Reservas especiales

La Embajada se reserva, especialmente, las siguientes facultades, para sin necesidad de expresión de causa, razón o justificación de clase alguna y sin responsabilidad de ningún tipo:

- (i) Cancelar la Licitación o modificar las condiciones de ésta, hasta la fecha máxima fijada para la presentación de Ofertas; o
- (ii) Declarar desierta la Licitación sin seleccionar ninguna de las Ofertas, incluso si éstas cumplieren los requisitos formales y sustanciales; o
- (iii) No otorgar la Compraventa, incluso después de que se hayan anunciado los resultados de la Licitación, hasta tanto se acredite el precio de venta en la cuenta bancaria de la Embajada.

Artículo 34. Aceptación de condiciones

Los Ofertantes, por el solo hecho de participar en la Licitación, declaran conocer y aceptar expresamente las condiciones y reservas especiales establecidas en el presente Reglamento, renunciando a cualquier acción,

reclamo o pretensión de indemnización en caso de que la Embajada ejerza las facultades especificadas en el Artículo 33.

A ningún Ofertante corresponderá derecho a reclamar el reembolso de los costes y gastos de cualquier tipo que hayan surgido en relación con su participación en el procedimiento de Licitación.

CAPÍTULO IX – DISPOSICIONES FINALES

Artículo 35. Información y consultas

Los interesados podrán obtener información de la Licitación en el sitio web de la Embajada (<https://www.gov.pl/web/argentina>) y formular consultas relativas al presente procedimiento mediante comunicación escrita dirigida a los sujetos indicados en el Artículo 6, hasta 48 horas hábiles antes del vencimiento del plazo de presentación de Ofertas.

Artículo 36. Interpretación

Toda cuestión relativa a la interpretación o aplicación del presente Reglamento será resuelta por el Comité, cuyas decisiones serán definitivas en el ámbito del procedimiento.

Artículo 37. Jurisdicción

Para todas las cuestiones que no pudieren resolverse en el marco del procedimiento licitatorio, ni en la medida en que resulte compatible con los privilegios e inmunidades diplomáticas reconocidos por la Convención de Viena sobre Relaciones Diplomáticas de 1961 ni el Derecho Internacional aplicable, se estará a lo que disponga la normativa uruguaya vigente.

Montevideo, Uruguay, 10 de agosto de 2026

Embajada de la República de Polonia en la República Argentina con sede en Buenos Aires