
NORMATIVA PARA LA REALIZACION DE ACTIVOS

1.- OFRECIMIENTO. PUBLICIDAD

El Fideicomiso ofrecerá a la venta sus bienes a través de procedimientos que aseguren el cumplimiento de los requisitos de publicidad, objetividad, transparencia y adecuada concurrencia. A dicho fin pondrá en conocimiento de todo el público los bienes que desea enajenar.

Se utilizarán los siguientes medios:

Boletín Oficial de la Provincia de Buenos Aires o de la República Argentina: Los bienes deberán ofertarse en el Boletín Oficial de la Provincia de Buenos Aires y/o de la República Argentina, por lo menos una vez.

Internet: Por intermedio de su sitio WEB oficial se publicará la totalidad de los bienes, de modo que se accederá a ellos sin limitación alguna. Dicha página, será promocionada mediante publicaciones en medios gráficos de amplia circulación.

Cartelera: Se pondrá en lugar visible, en el ámbito del Fideicomiso, con la información de los bienes a enajenar.

Además, considerando las características del bien a ofertar, el Comité de Administración, podrá utilizar los canales de promoción y/o comercialización alternativos que se consideren convenientes, en especial medios gráficos de circulación nacional y/o local.

Se pondrá a disposición de los oferentes la documentación técnica existente referida al inmueble (planos, croquis, reglamentos, etc.) y se coordinarán las visitas al mismo que sean requeridas.

2.- FORMA DE VENTA

El Fideicomiso venderá sus inmuebles en forma directa o a través de empresas inmobiliarias inscriptas en el Registro de Inmobiliarias del Fideicomiso.

Estas empresas inmobiliarias podrán ofrecer los bienes, de conformidad con todo lo establecido en este marco normativo y transcurridos 90 días de la fecha de la primera publicación en el Boletín Oficial de la Provincia de Buenos Aires.

En ningún caso el Fideicomiso reconocerá retribución alguna por la intervención de las inmobiliarias en las operaciones de venta, estando ésta exclusivamente a cargo de los compradores.

En caso de que las particularidades del inmueble, las características de la zona geográfica de su ubicación o necesidades puntuales del Fideicomiso así lo requieran, podrá acudir a otras modalidades de realización preservando la vigencia de los principios de publicidad, objetividad, transparencia y concurrencia.

Las ventas de inmuebles se realizarán (ad corpus), con todo lo plantado y edificado en los mismos y en el estado que se encuentren.

3.- COMPRADORES

En ningún caso se habilitará la “compra en comisión”.

Cuando empresas o personas operadoras del mercado inmobiliario deseen iniciar tratativas por cuenta de un tercero, deberán presentar, suscripta por éste, una autorización expresa debidamente certificada que

los habilite en tal sentido. En caso contrario no se dará curso a la propuesta.

4.- VALOR DE VENTA

Se considerará como principal marco de referencia para la definición del valor de venta, el valor de realización informado por las tasaciones correspondientes.

Se deberá contar con al menos dos tasaciones por bien, una realizada por un tasador de la grilla de prestadores del Fideicomiso, y la otra realizada por un tasador “oficial”, que deberá ser acreditado por alguna de las siguientes instituciones: Municipio de radicación del bien, Universidad pública, Banco público oficial o Dirección de Catastro de la Provincia de Buenos Aires.

Se realizará, además, en cuanto así correspondiere, un análisis considerando los gastos de reparación, mantenimiento, seguros, impuestos, expensas, seguridad, etc.

Con la información obtenida, se elevará a tratamiento del Comité de Administración, el valor de venta final, por el cual será publicado el bien para su venta. Dicho valor deberá ser reconsiderado por lo menos cada 180 días corridos desde su aprobación. En caso de existir modificaciones de relevancia que produzcan distorsiones significativas en los precios de mercado durante el lapso mencionado, el Comité de Administración, podrá modificar el “valor de venta final” ajustándolo a las nuevas variables del mercado.

5.- CONDICIONES DE VENTA

El pago será al contado en pesos. Para el caso de venta de inmuebles, deberá acreditarse, al momento de la suscripción del Boleto de Compraventa, el pago de, como mínimo, un 30% del precio acordado, y el saldo, al concretarse la escritura traslativa de dominio.

Excepcionalmente, se evaluarán otras condiciones, cuya aprobación deberá ser dada por el Comité de Administración.

En caso de otorgarse algún tipo de financiamiento se exigirá garantía real sobre el bien objeto de la enajenación, u otras que a juicio del Comité satisfagan el resguardo de la financiación.

En ese caso, asimismo, sobre las ofertas presentadas, deberá efectuarse un análisis de viabilidad realizado por la Gerencia de Administración, la que determinará la documentación a requerir para realizar dicho análisis.

El Fideicomiso podrá acordar con entidades financieras de prestigio mecanismos de financiación, cuyas condiciones (porción del precio a financiar, plazo, tasa de interés, etc.) una vez aprobadas deberán incluirse en la oferta.

6.- RECEPCIÓN DE OFERTAS

Salvo para los casos en que expresamente se resuelva otra modalidad, las ofertas se recibirán bajo las condiciones establecidas por este reglamento y las específicas que se definan en cada caso, las que deberán estar publicitadas por los medios utilizados para la difusión de la venta.

La oferta será considerada válida únicamente si ha cumplido con la garantía de mantenimiento de oferta.

Las ofertas deberán presentarse en sobre cerrado y no podrán contener ningún tipo de condicionamiento formal o sustancial, como así tampoco promover observaciones o impugnaciones al presente Reglamento, a las condiciones de venta o a otras ofertas, bajo pena de nulidad total y absoluta y configuración de causal suficiente de desestimación.

En el anverso del sobre conteniendo la oferta deberá consignarse la expresión “OFERTA DE COMPRA INMUEBLE UBICADO EN ...”.

Las ofertas deberán contener la individualización de los bienes objeto de la oferta y la identificación fehaciente del/os oferentes (nombre y apellido, domicilio, fotocopia de DNI en caso de personas físicas y CUIT y datos personales de sus representantes o apoderados en el caso de empresas o entidades).

En el caso de personas jurídicas deberá acompañarse además, constancia que acredite la condición de representante legal conforme las normas estatutarias de la persona jurídica.

Quienes invoquen la condición de apoderados deberán presentar copia certificada del poder y acreditación de su efectiva vigencia.

Las ofertas deberán presentarse en la sede administrativa del Fideicomiso ubicado en la calle Bartolomé Mitre 430 - 4º Piso de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

En todos los casos los sobres deberán contener el comprobante de la garantía de oferta con el registro de fecha de su cumplimiento.

Se considerará fecha y hora de presentación de la oferta la consignada en el sello de recepción de la MESA DE ENTRADAS del Fideicomiso.

7.- GARANTÍA DE MANTENIMIENTO DE OFERTA

La oferta deberá ser garantizada mediante seguro, pagaré, depósito o cheque certificado del cinco por ciento (5 %) del valor de venta establecido de acuerdo al punto 4.- en carácter de Garantía de Mantenimiento de Oferta, la que deberá tener una validez mínima de treinta (30) días hábiles administrativos. En el caso de pagarés a la vista los mismos serán aceptados solamente cuando el monto de la Garantía de Mantenimiento de Oferta no supere la suma de Pesos cinco mil (\$ 5.000.-).

8.- TRATAMIENTO DE LAS OFERTAS

Los sobres conteniendo las ofertas serán abiertos en la primera reunión del Comité que se celebre, luego de transcurridos quince (15) días hábiles administrativos desde la publicación en el Boletín Oficial de la Provincia de Buenos Aires y/o el Boletín Oficial de la República Argentina.

De no haberse producido en ese plazo la presentación de ofertas ó, habiéndose presentado, hubiesen sido desestimadas, las nuevas ofertas que en lo sucesivo se presenten serán tratadas en la Reunión del Comité de Administración inmediatamente posterior a la fecha de recepción de las mismas.

Si la oferta se adecua al valor de venta y condiciones establecidos por el Fideicomiso, el Comité de Administración decidirá la adjudicación previa al perfeccionamiento de la venta, por resolución expresa, la que será comunicada mediante notificación fehaciente al oferente que resulte adjudicatario.

En ningún caso se admitirán ofertas por un importe inferior al valor de venta fijado.

Para el caso de concurrencia simultánea de ofertas el Comité deberá convocar en forma fehaciente a los oferentes a realizar mejora de las mismas, en los plazos y condiciones que se establezcan oportunamente, si la diferencia entre ellas fuera menor o igual al diez por ciento (10%). Dicho porcentaje será calculado sobre el monto de la oferta inmediatamente inferior a la de mayor cuantía.

El llamado a mejora de ofertas y su metodología será aprobado por el Comité de Administración notificándose al o los oferente/s en forma fehaciente, a fin que pueda/n participar en la puja.

Si como resultado del llamado a mejora de ofertas se verifica que una de ellas supera a la o las demás, el bien será adjudicado a la oferta de mayor valor.

Si la decisión del Comité de Administración implicara la desestimación de una o más ofertas, se pondrá a disposición del oferente u oferentes el monto de la garantía de mantenimiento de oferta que hubiese constituido, deduciendo de la misma los costos fiscales, si los hubiera.

9.-TRASLADO DEL DOMINIO

En caso de bienes inmuebles, o muebles registrables se utilizará el Boleto de compraventa fijado por el Fideicomiso el que será puesto en conocimiento del comprador al momento de la notificación de la adjudicación.

A los fines de la instrumentación del Traslado de Dominio, el Fideicomiso pondrá a disposición de los oferentes la nómina de Escribanos

autorizados para intervenir, quedando facultado para supervisar la realización de los actos notariales respectivos.

Los impuestos, honorarios, gastos de escrituración, u otros vinculados al traslado de dominio, tanto los correspondientes a la parte compradora como a la vendedora correrán por cuenta del comprador, salvo la existencia de razones que a juicio del Comité aconsejen distinto temperamento.

El Comité de Administración evaluará y resolverá sobre las condiciones más convenientes de entrega del bien, en cuanto a estado y deudas del mismo.

La posesión del inmueble o mueble en su caso, será otorgada cuando se integre el 100% del precio, o cuando habiendo suscripto boleto de Compra - Venta, por el valor remanente se instrumente garantía hipotecaria en primer grado a favor del Fideicomiso.

De existir razones de conveniencia, podrá otorgarse tenencia precaria, con la firma del boleto de compraventa y la integración de por lo menos el 30 % del precio.

10.- CONFORMIDAD CON LAS CONDICIONES

La sola presentación de la oferta implicará pleno conocimiento y total aceptación de las condiciones de venta, del presente reglamento y de las demás normas administrativas que regulan el procedimiento de realización.

A los fines de su publicidad el presente Reglamento se incorporará a la página web del Fideicomiso.