



GOBIERNO DE MENDOZA

REGLAMENTO DE CONDICIONES GENERALES PARA LA LIQUIDACIÓN DE BIENES ADQUIRIDOS EN SUBASTA.

TITULO I - CONSIDERACIONES GENERALES

Artículo 1: **AMBITO DE APLICACIÓN.**

Toda liquidación de bienes adquiridos en subasta por la Administradora Provincial del Fondo, en los términos del art. 10º inciso m) de la Ley Nº 6.071 (t.o.) se registrará por las normas contenidas en el presente Reglamento de Condiciones Generales, en el marco del art. 10 inc. n) de la Ley Nº 6071 modificado por el art. 49 de la Ley Nº 9122 y las condiciones particulares que en cada oportunidad se establezcan para cada procedimiento.

Artículo 2: **ATRIBUCIONES DE LA DIRECCIÓN EJECUTIVA.**

La Dirección Ejecutiva de la Administradora Provincial del Fondo se encuentra facultada para determinar los aspectos específicos o condiciones particulares de cada liquidación conforme los términos del reglamento.

Asimismo le corresponde a la Dirección la potestad de decidir ejecutoriamente sobre el sentido y verdadero alcance del presente reglamento, condiciones particulares y de los contratos que se celebren; determinar unilateralmente incumplimientos de los mismos, e imponer sanciones. La definición de criterios generales de interpretación, aplicable a situaciones especiales no previstas en el cada concurso, será efectuada por la Dirección a través de circulares.

Artículo 3: **DEFINICIONES.**

Los siguientes términos empleados en este documento, tendrán el significado que a continuación se indica, excepto que se les confiera expresamente un alcance distinto:

Administradora: Es el Órgano Colegiado de la Administradora Provincial del Fondo, integrado por los representantes del Poder Ejecutivo designados por el Gobernador de la Provincia de Mendoza.

Administradora Provincial del Fondo o APF: Es el ente autárquico, con personería jurídica y capacidad para actuar pública y privadamente, creado por la Ley Nº 6.071.

Dirección Ejecutiva o la Dirección: Es la persona designada por el Gobernador de la Provincia de Mendoza, a cargo de la dirección y representación de la APF, de acuerdo con lo dispuesto por el Artículo 3º del Decreto Nº 347/1994 y Resoluciones Nº 27/1998 y 09/2020 de la Administradora y/o las que en el futuro las reemplacen.



GOBIERNO DE MENDOZA

Concurso Público de Precios o Concurso: Es el procedimiento por el cual la APF dispone la liquidación de sus bienes, conforme la normativa aplicable (art. 10 inc. "n" de la Ley N° 6071 modificado por el art. 49 de la Ley N° 9122).

Reglamento de Condiciones Generales o Reglamento: Es el presente documento que establece las condiciones y requisitos generales aplicables a los procedimientos de liquidación en él previstos.

Reglamento de Condiciones Particulares o Condiciones Particulares: Es el documento que establece los requisitos específicos de cada procedimiento de liquidación, conforme lo determine el Director Ejecutivo, complementando así al Reglamento de Condiciones Generales.

Oferente: Es la persona humana o jurídica que presenta la oferta.

Tercero interesado: Es la persona humana o jurídica que presenta una oferta por algún bien en particular de la APF, la que podrá ser tomada como base en un concurso, en caso que la Dirección decida disponer del mismo.

Oferta: Es la propuesta presentada por el oferente, con objeto de participar en el concurso, de conformidad con los recaudos exigidos por el reglamento y condiciones particulares.

Adjudicatario: Es el oferente cuya oferta resultó adjudicada en el concurso y quien suscribirá los instrumentos respectivos, de corresponder, con la Administradora Provincial del Fondo.

Precio base: Es el precio a partir del cual los oferentes deben formalizar sus ofertas, conforme el artículo 6 del presente reglamento.

Modalidad de pago: Es la metodología de pago del precio, que deberá incluirse en la oferta, de acuerdo a lo establecido en el artículo 7 del presente reglamento.

TÍTULO II – PROCEDIMIENTO DE LIQUIDACIÓN

SECCION A) - LIQUIDACIÓN DE BIENES INMUEBLES Y MUEBLES REGISTRABLES

Artículo 4: CONCURSO PÚBLICO. LLAMADO Y PLIEGOS.

La Dirección invitará mediante Concurso Público de Precios, a todo aquel que esté interesado en la compra del/de los bien/es de que se trate, a formular la oferta correspondiente.



A tal efecto los oferentes deberán ajustarse a las condiciones particulares que en cada caso apruebe "la Dirección", las que deberán contener como mínimo lo siguiente:

- a.- Individualización con el mayor detalle posible del bien/es que se liquida/n.
- b.- El precio base del mismo y modalidad de pago.
- c.- El plazo o fecha y lugar para la presentación de las ofertas y de apertura de las mismas, pudiéndose instrumentar procedimientos electrónicos de contratación.
- d.- Exigencia de individualización del oferente.
- e.- Exigencia de constitución de un domicilio electrónico (dirección de e-mail), donde serán válidas todas las notificaciones que deban realizarse con motivo del concurso. En caso que el concurso tramite en expediente electrónico, deberán efectuarse las adecuaciones pertinentes a tales efectos.
- f.- Garantía de oferta por el veinte por ciento (20%) del precio base fijado en el punto b) precedente, consistente en cheque de pago diferido librado o endosado por el oferente a favor de la APF, con vencimiento al mes de la fecha de apertura de sobres, conforme lo determine la Dirección, quien podrá a su sola satisfacción, requerir al oferente su reemplazo por otro.
- g.- Las demás requerimientos que se estipulen en las condiciones particulares que rijan el concurso de que se trate.

Artículo 5: DISCRECIONALIDAD DE LA ADMINISTRADORA PROVINCIAL DEL FONDO.

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

Artículo 6: PRECIO BASE DEL CONCURSO.

Se establecerá un precio base por cada uno de los bienes del concurso, a partir del cual los oferentes deberán hacer ofertas para que estas sean válidamente consideradas.

En el primer llamado a concurso tal precio base no podrá ser inferior al valor de adquisición del inmueble o mueble registrable, por la APF, más las costas impagas derivadas de la gestión de cobro y los gastos incurridos para su adquisición y liquidación, todo más intereses equivalentes a la evolución de la serie de la Unidad de Valor Adquisitivo (U.V.A.) que publica el Banco Central de la República Argentina (BCRA), calculados desde el momento de la adquisición hasta quince (15) días anteriores al llamado a concurso. Ello



siempre que tal precio base así calculado, resulte superior al monto del avalúo fiscal fijado por la Administración Tributaria Mendoza; en su defecto se tomará este último. Asimismo se tendrá en cuenta el valor neto de realización informado en tasación elaborada por un profesional independiente, designado por la APF, a los efectos de elevar el precio base; pudiéndose, en caso de ser éste superior al de tasación, reducir los intereses antes aludidos hasta que el precio base se ajuste a este último.

En caso de fracasar el primer llamado, podrá realizarse uno nuevo, disminuyendo la base allí fijada hasta un treinta por ciento (30%), siempre que resulte superior al monto del avalúo fiscal; en su defecto se tomará este último.

De reiterarse el fracaso del procedimiento, se podrá convocar un nuevo Concurso sin precio base.

Artículo 7: MODALIDADES DE PAGO.

La modalidad de pago será, en principio, de contado.

Atendiendo a la naturaleza de los bienes que se liquiden, la Dirección podrá autorizar pagos diferidos, los que no podrán exceder el sesenta por ciento (60%) de la oferta, debiendo ser instrumentados mediante cheques de pago diferido no a la orden con aval de Sociedad de Garantía Recíproca (S.G.R.), con un plazo no superior a 360 días a contar desde la notificación de la adjudicación. La Dirección fijará en las condiciones particulares de cada llamado la tasa de descuento a aplicar. Las ofertas así realizadas será/n analizada/s financieramente a los efectos de obtener el Valor Actual Neto del Flujo de Fondos conforme la tasa de descuento indicada al realizar el llamado, a los efectos de su comparación con el resto de las ofertas.

La transferencia de la propiedad sólo se materializará una vez cancelado el cien por ciento (100%) de la Oferta oportunamente efectuada y que motivó la adjudicación.

Artículo 8: INICIO DEL CONCURSO A INSTANCIA DE TERCEROS INTERESADOS.

La Dirección podrá iniciar el concurso a instancia de un tercero interesado. A tal fin, éste último deberá presentar, previamente, por Mesa de Entradas de la APF una oferta de compra concreta, por escrito, constituyendo domicilio especial (físico y electrónico) y adjuntando las constancias de la representación invocada en caso de actuar como mandatario y/o representante de una persona humana o jurídica. La presentación de la oferta en ningún caso obliga a la APF a llamar a concurso.

La oferta en este caso deberá cumplimentar los recaudos exigidos en los puntos “a”, “b”, “d” y “e” del artículo 3, indicando asimismo la modalidad de pago. El precio ofertado no podrá ser nunca inferior al precio base determinado por la APF para un primer llamado a concurso conforme lo expuesto en el artículo 5. Para ello, el tercero deberá previamente solicitar por escrito presentado por Mesa de Entradas que la APF le informe cuál es el monto del precio base, debiendo presentar la oferta dentro de los cinco (5) días hábiles de comunicado el



precio, a los efectos de mantener la prioridad como tercero interesado iniciador del concurso.

A los fines del artículo 3 punto "f" del presente el tercero interesado deberá acompañar, como garantía de su oferta, el referido cheque de pago diferido con vencimiento sesenta (60) días corridos de la fecha de presentación de su oferta, garantía que se hará efectiva, con carácter de cláusula penal, de no procederse a su sustitución conforme la nueva garantía que se establezca en las condiciones particulares del concurso.

La oferta, en las condiciones antes indicadas, podrá ser aprobada por la Dirección. Dicha aprobación importará la admisión del tercero interesado como oferente en el concurso, su derecho de mejora de oferta, y que la misma sea considerada la base de aquél, lo cual se hará saber a los interesados en las condiciones particulares.

En el supuesto de existir dos o más ofertas presentadas por terceros interesados, la Dirección se reserva la facultad de aprobar la más conveniente para el Ente.

Artículo 9: PUBLICIDAD DEL LLAMADO A CONCURSO.

La invitación a interesados en realizar ofertas para la compra de que se trate, se publicará tres (3) veces en el Boletín Oficial de la Provincia de Mendoza, y al menos una (1) publicación en un diario gráfico o digital de la provincia, o del lugar donde se encuentre el bien, debiendo tener la primera de ellas una anticipación no menor de quince (15) días corridos de la apertura de las ofertas, no pudiendo realizarse la última publicación el día designado para llevar a cabo dicha apertura. La publicación deberá contener al menos los datos expresados en los puntos a., b. y c. del artículo 3. Asimismo, se publicitará en el portal de la APF y en la página de la Dirección de Compras y Suministros del Ministerio de Hacienda y Finanzas, pudiendo adicionalmente disponerse otros medios de publicación, tales como inclusión de la invitación a ofrecer en otros portales o páginas webs, u otros modos que se consideren convenientes, con la finalidad de favorecer la concurrencia de la mayor cantidad de Oferentes posibles.

Artículo 10: RECEPCIÓN DE OFERTAS. APERTURA.

Las ofertas deberán presentarse en la Sede Central de la APF (Departamento Servicios Administrativos), sita en calle 9 de Julio N° 1.257 1° Piso de la Ciudad de Mendoza, en sobre cerrado indicando en el mismo, el nombre del oferente y datos que permitan individualizar "el Concurso" en el que se presenta la propuesta, salvo que se establezca un procedimiento por medios electrónicos, conforme lo determine la Dirección.

La APF registrará la presentación de las ofertas, extendiendo al oferente la constancia respectiva.

El día y hora publicados se procederá al acto de apertura de ofertas, que se realizará en la Sede de la APF, pudiendo asistir a la misma los representantes de los oferentes, en cuyo caso firmarán el Acta de Apertura que al efecto se labre.



Artículo 11: FALTA DE OFERTAS. FRACASO DEL CONCURSO.

Transcurrida la fecha límite de recepción de ofertas sin que se realizare oferta alguna, la Dirección declarará desierto el concurso. En el supuesto que éstas resulten formalmente inadmisibles, inconvenientes, o fundadamente rechazadas, la Dirección dará por fracasado el procedimiento. En ambos casos quedará habilitada a disponer de una nueva invitación a realizar ofertas, en cuyo caso la base se fijará conforme el mecanismo establecido en el artículo 6.

En el caso que el concurso se haya iniciado a instancias de un tercero interesado, la oferta base oportunamente presentada por éste deberá ser completada con los demás recaudos establecidos en el artículo 4 incisos c), f) y g), y los previstos en las condiciones particulares, dentro del plazo del llamado a concurso. La Dirección podrá dar por fracasado el concurso si el tercero interesado oferente no cumple con estos requerimientos.

Artículo 12: MEJORA DE OFERTAS. CASO TERCERO INICIADOR DEL CONCURSO.

La Dirección podrá requerir mejoras de ofertas a los oferentes en los siguientes supuestos:

- a) Cuando dos o más ofertas admisibles e igualmente convenientes, presenten entre sí diferencias de cotización que no superen entre sí el 5% (cinco por ciento) calculado sobre la menor de ellas.
- b) Cuando exista un único oferente o sólo una oferta admisible desde el punto de vista formal.

Si el concurso se iniciara a instancias de un tercero interesado, y existiere/n otra/s oferta/s superior/es a la oferta base de tal tercero, previo a adjudicar se invitará al oferente que realizó la oferta más alta y, en su caso, a los oferentes que le siguen si sus ofertas no superan entre sí el 5% calculado sobre la menor de ellas y a dicho tercero oferente iniciador, para que puedan mejorar sus ofertas, a los efectos de la adjudicación.

Artículo 13: ANÁLISIS Y ADJUDICACIÓN.

Ningún oferente podrá reclamar derecho alguno por su sola presentación como tal, toda vez que mientras no exista resolución de adjudicación, sólo tendrá derecho a participar con el resto de los oferentes.

Analizada la/s oferta/s, si la/s misma/s resultase/n igual/es o superior/es a la base, y se ajustase/n a las condiciones establecidas en el presente reglamento y demás condiciones particulares, previa evaluación realizada por la Comisión de Preadjudicación y consiguiente vista a Fiscalía de Estado de la Provincia, podrá ser adjudicada la oferta más alta por la Dirección, emplazando al adjudicatario a la firma del boleto de compraventa o instrumento pertinente que acredite la venta y al pago del precio ofrecido, salvo que exista una parte del pago que resulte diferida, en cuyo caso se emplazará al adjudicatario a la entrega de los



cheques de pago diferido no a la orden con aval de Sociedad de Garantía Recíproca (S.G.R.) correspondiente a dicho saldo.

Artículo 14: SUSCRIPCIÓN DE INSTRUMENTOS PARA LA TRANSFERENCIA DE LA PROPIEDAD Y GASTOS.

El adjudicatario deberá suscribir, dentro del plazo establecido en la resolución de adjudicación, el boleto de compraventa o instrumento pertinente; momento en el que deberá integrar el precio de venta en la modalidad establecida en las condiciones particulares, incluyendo los cheques de pago diferido avalados conforme lo antes indicado, más un depósito de lo que determine el escribano y/o profesional interviniente en concepto de gastos de escrituración y/o transferencia, los que estarán exclusivamente a cargo del adquirente.

La posesión de los bienes objetos de la venta se otorgará juntamente con la escritura traslativa de dominio en los inmuebles o instrumento pertinente (vgr. Formulario 08, etc.) en los bienes muebles registrables, salvo en los casos de ofertas adjudicadas con pagos diferidos, en cuyo caso la posesión se otorgará recién cuando la APF se haya hecho efectivo de al menos el cincuenta por ciento (50%) del precio y detente la totalidad de los cheques indicados en el Artículo 13º.

La garantía de oferta constituida por el adjudicatario, de ser efectivizada por la APF, será tenida como a cuenta de precio.

En el supuesto que no se pudiese concretar la celebración del boleto de compraventa o instrumento pertinente por responsabilidad del adjudicatario, la garantía de oferta se hará inmediatamente efectiva a favor de la APF con carácter de cláusula penal.

La escritura traslativa de dominio, en el caso de liquidación de inmuebles, será confeccionada a cabo por la Escribanía General de Gobierno y/o por el escribano que designe la APF.

Ante el incumplimiento del trámite de escrituración (inmuebles) o instrumento pertinente (bienes muebles registrables) dentro del plazo estipulado, la Dirección podrá dar por decaído el derecho del adjudicatario adquirente, conforme los términos del boleto de compraventa o instrumento pertinente suscripto, con todas las consecuencias y sanciones previstas en el mismo.

Artículo 15: RENUNCIA A LA GARANTÍA POR EVICCIÓN Y VICIOS REDHIBITORIOS.

La venta del inmueble o bien mueble registrable, se hará ad corpus, en el estado de ocupación y condiciones estructurales y de conservación en que se encontrare al momento de la suscripción del instrumento traslativo de dominio del bien que se trate (escritura o instrumento pertinente).



GOBIERNO DE MENDOZA

De existir una diferencia de variación no mayor al diez por ciento (10%) entre la superficie del inmueble y la consignada en las condiciones particulares, dicha diferencia no dará derecho al adjudicatario comprador a resolver la operación ni a pedir reajuste del precio acordado.

No será requisito para presentar ofertas, haber efectuado visita al inmueble o haber conocido el mueble registrable. La sola presentación de oferta implica la aceptación y reconocimiento expreso por parte de los oferentes respecto de las condiciones de ocupación y/o mantenimiento en que se encuentra, no pudiendo alegar su desconocimiento o disconformidad. En consecuencia el adjudicatario, por la sola firma de la escritura traslativa de dominio o instrumento pertinente renuncia a la garantía de evicción y de vicios redhibitorios.

Artículo 16: JURISDICCIÓN.

Para cualquier controversia que se suscite entre los oferentes y la APF, las mismas se someterán a la jurisdicción de los tribunales ordinarios de la Provincia de Mendoza correspondientes a la Primera Circunscripción Judicial de Mendoza.

SECCION B) - LIQUIDACIÓN DE BIENES MUEBLES NO REGISTRABLES.

Artículo 17: BIENES MUEBLES NO REGISTRABLES.

En caso de bienes muebles no registrables, se tomará como precio base el setenta por ciento (70%) del valor neto de realización estipulado según tasación elaborada por un profesional independiente. En caso de ser declarado desierto o fracasar el concurso, se podrá convocar uno nuevo sin precio base.

No obstante, se podrá llamar a concurso sin necesidad de indicar precio base alguno, ni exigir garantía de mantenimiento de oferta, conforme lo determine la Dirección para el caso concreto, previa justificación en tal sentido. A los fines del perfeccionamiento de la venta de los bienes, se suscribirá el pertinente instrumento privado detallando la misma, debiendo recibirse contra la firma de dicho instrumento la totalidad del precio ofrecido.

La invitación a interesados en realizar ofertas para la compra de que se trate, se publicará hasta tres (3) veces en el Boletín Oficial de la Provincia de Mendoza, y al menos una (1) publicación en un diario gráfico o digital de la provincia, o del lugar donde se encuentre el bien, debiendo tener la primera de ellas una anticipación no menor de siete (7) días corridos de la apertura de las ofertas, no pudiendo realizarse, en su caso, la última publicación el día designado para llevar a cabo dicha apertura.

Será de aplicación supletoria el procedimiento de liquidación para bienes inmuebles y muebles registrables previsto en la Sección A) del presente, en todo aquello que no se contraponga con el presente.