



MINISTERIO DE ECONOMIA Y FINANZAS

Montevideo, 10 NOV. 2008

08/05/001/3330

VISTO: lo dispuesto en las Leyes Nros. 16.240, de 7 de enero de 1992 y 16.902, de 26 de diciembre de 1997, las cuales autorizan al Banco de Seguros del Estado a enajenar sus bienes inmuebles con funciones de reserva, con excepción de los bienes de uso considerados indispensables, en la forma que mejor estime el Directorio, sin menoscabar los principios de publicidad e igualdad de oferentes.-

ASUNTO 3022

RESULTANDO: que la citada Ley N° 16.902, en su artículo 1° dispone que:
a) la enajenación puede realizarse por medio de subasta o llamado a interesados, con o sin base, sin perjuicio de poder disponer la reglamentación de otro mecanismo por razones fundadas;
b) los funcionarios del Banco de Seguros del Estado podrán adquirir dichos bienes, y
c) que los arrendatarios buenos pagadores tendrán prioridad para la compra por el valor de tasación o el resultante del llamado a interesados, según disponga la reglamentación.-

CONSIDERANDO: que es interés del Banco de Seguros del Estado establecer un régimen para la enajenación de sus inmuebles, que en forma ágil permita la obtención de un adecuado beneficio económico, sin perjuicio de garantizar los principios de publicidad e igualdad de oferentes. A estos efectos, el Directorio considera que, además de los procedimientos ya previstos en el TOCAF, por resolución fundada podrán ser de aplicación los establecidos en esta reglamentación.-

ATENTO: a lo precedentemente expuesto.-

**EL PRESIDENTE DE LA REPUBLICA
DECRETA:**

Aprobar un régimen especial para la realización de los activos inmobiliarios del Banco de Seguro del Estado, de acuerdo con las siguientes pautas:

ARTICULO 1°.- Objeto. La presente reglamentación podrá aplicarse respecto de la totalidad de los inmuebles del Banco (rural y urbanos) cualquiera sea su destino, con excepción de los bienes de uso considerados indispensables, hubieran o no participado en un procedimiento anterior.-

ARI...lceod

ARTICULO 2º.- Forma de comercialización. El Banco podrá tomar a su cargo directamente la comercialización de los inmuebles o disponer su venta a través de las Cámaras Inmobiliarias u otros agentes externos, por los procedimientos especiales que seguidamente se establecen. La elección de la forma de comercialización por los procedimientos especiales que se establecen, así como la selección de los agentes externos será discrecional del Directorio siempre que el procedimiento elegido satisfaga los principios de publicidad e igualdad.-

ARTICULO 3º.- Procedimientos especiales. El Banco podrá aplicar a su elección, como procedimientos especiales, el "Llamado a interesados" (con base o sin ella), en el que se establecerá un plazo de recepción de ofertas, en que todas compitan entre sí o la "Oferta pública de contratación", disponiendo que a partir de cierta fecha se podrá concretar el negocio con el primer interesado que manifieste su aceptación a dicha oferta.-

ARTICULO 4º.- Procesamiento de las ofertas. En el llamado a interesados, las ofertas deberán presentarse en el formulario proporcionado por el Banco, en sobre cerrado, en Casa Central o Sucursales dentro del plazo establecido para la recepción de ofertas. Dentro de las setenta y dos horas siguientes de vencido el mismo, se abrirán las ofertas en presencia de Escribano Público. La Administración analizará las propuestas recibidas y las elevará al Directorio, quien resolverá sobre la oferta más conveniente.-

La aceptación de la oferta pública de contratación deberá presentarse a través de una "Reserva de Compra" (garantía de mantenimiento de oferta) en la que deberá constar el depósito realizado por parte del interesado del 5% (cinco por ciento) del precio, en garantía de las obligaciones asumidas.-

En cada reserva de Compra que sea presentada ante el Banco, éste establecerá claramente fecha y hora de recepción, a los efectos de determinar el orden de ingreso de dichas reservas. Así, la primera "Reserva de Compra" que reciba el Banco, que se adecue plenamente a la oferta realizada, tendrá absoluta primacía frente a cualquier otra que se presente con posterioridad. Se entenderá que la oferta se adecua cuando se acepta sin ninguna variación la oferta de venta contado y de haberse previsto financiación, cuando el aceptante cumple las pautas mínimas o propone mejores condiciones de integración de precio.-

En la "Oferta pública de contratación" podrá establecerse un plazo, vencido el cual sin que se presentaran interesados, el Banco podrá retirar dicha oferta del mercado, optando por efectuar una nueva, aplicar otro procedimiento, o desistir de la venta de los bienes objeto.-

Vencido el plazo para celebrar el contrato de enajenación sin que el ganador del Llamado a interesados o el aceptante de la Oferta pública de contratación, hubiera celebrado la rescisión respectiva sin razón justificada, operará la mora automática y la rescisión de pleno derecho. El Banco se



reserva la facultad de celebrar la venta con aquel que haya realizado la siguiente oferta seleccionada de acuerdo con el orden en que hayan quedado las mismas o con quien haya presentado seguidamente en el tiempo, reserva de compra que se adecue a las condiciones de venta.-

08/05/001/3330

ARTICULO 5°.- Publicidad. El Banco dará a publicidad el procedimiento y las condiciones en que se realizarán las ventas de sus inmuebles, respetando los principios de publicidad e igualdad de oferentes. A tales efectos, se realizará como mínimo una publicación en el Diario Oficial y en otro periódico de circulación nacional, sin perjuicio de utilizar otros medios de comunicación que se estimen convenientes para asegurar una adecuada difusión a los posibles interesados. El plazo que mediará entre la publicación y la apertura o la recepción de reserva de compra, así como cualquier otro que se estime establecer, será resuelto en cada caso por el Directorio no pudiendo ser inferior a cinco días hábiles. Dicho plazo empezará a correr a partir del día siguiente al de la publicación y se contará el día del acto de apertura o de recepción de reservas de compra.-

ARTICULO 6°.- Oferentes. Cualquier sujeto de derecho podrá ofertar para la adquisición de los inmuebles en venta, incluidos los funcionarios del Banco de Seguros del Estado.-

El arrendatario buen pagador tendrá prioridad para adquirir el inmueble arrendado por el valor de tasación, sin perjuicio del derecho de preferencia que le acuerda la Ley N° 14.261.-

ARTICULO 7°.- Enajenación a arrendatarios buenos pagadores. A los efectos de lo dispuesto en el literal D) del artículo 1° de la Ley N° 16.902, se considera arrendatario buen pagador aquel que de acuerdo con el informe preceptivo de la Administración, haya cumplido con todas las obligaciones derivadas del respectivo arriendo en forma puntual, exacta y consecutiva por un período no inferior a los seis meses anteriores al ofrecimiento.-

Al resolver el Banco enajenar un inmueble arrendado, deberá notificar previamente a los arrendatarios su interés así como el valor de tasación y, en su caso, las facilidades y condiciones de pago que el Banco esté dispuesto a otorgar. El arrendatario deberá manifestar si hará uso o no de su prioridad para comprar dentro de setenta y dos horas hábiles siguientes a dicha notificación. Si hiciera uso de su prioridad deberá, en el plazo de veinte días hábiles, depositar en efectivo el 5% (cinco por ciento) del monto de la enajenación como garantía de mantenimiento de aceptación de compra, pudiendo el Banco aceptar otras formas de garantía.-

El arrendatario tendrá un plazo de sesenta días calendario contados a partir del día siguiente al de su manifestación de compra para otorgar la escritura de compraventa e hipoteca cuando corresponda.-

El vencimiento de cualquiera de los plazos precedentes habilitará al Banco a considerar que ha caducado el derecho de prioridad salvo que la demora sea imputable al propio Banco.-

Toda notificación tanto del Banco como del interesado, podrá realizarse por telegrama colacionado, carta certificada o acta notarial.-

ARTICULO 8º.- Funcionarios adquirentes. El funcionario que manifieste interés en ser adquirente de alguno de los inmuebles a enajenar deberá abstenerse de intervenir directamente en el trámite vinculado a la venta del inmueble que pretende adquirir, so pena de nulidad absoluta en la enajenación respectiva.-

Se considera "trámite" a los efectos de la prohibición legal, todos los actos administrativos vinculados a la tasación y enajenación del inmueble que tengan valor resolutivo de las mismas.-

Si el posible adquirente de un inmueble fuera un funcionario con contrato de "Seguro de retiro", se podrá efectuar la enajenación del inmueble a dicho funcionario procediéndose de común acuerdo a la cancelación anticipada del mismo, mediante el procedimiento de paga por entrega de bienes, expresando el funcionario su aceptación a este procedimiento.-

En caso de que la suma por concepto de seguro de retiro exceda el precio del inmueble enajenado, se podrá entregar al funcionario en efectivo hasta un 20% (veinte por ciento) del precio de adquisición del inmueble con cargo al remanente resultante. Si aún existiera saldo deudor, se procederá a convertir el mismo a dólares de los Estados Unidos de América y su cancelación sin intereses de tipo alguno se realizará en cuotas iguales, mensuales y consecutivas de U\$S 500,00 (quinientos dólares de los Estados Unidos de América) hasta su extinción o interrupción definitiva del vínculo laboral, oportunidad ésta en que se hará efectiva la totalidad del saldo remanente.-

ARTICULO 9º.- Valor de tasación. El Banco determinará el valor de cada inmueble por el procedimiento que estime más conveniente a sus intereses, pudiendo recurrir tanto a sus servicios técnicos, como valuación de otras entidades públicas o privadas u otros profesionales.-

En la Oferta pública de contratación se deberá establecer los períodos en que el valor de tasación será actualizado, mientras dicha oferta esté vigente.-

ARTICULO 10º.- Monto de la enajenación. No podrá ser nunca inferior al 85% (ochenta y cinco por ciento) del valor de tasación.-

ARTICULO 11º.- Facilidades de pago. El Banco podrá aceptar el pago del precio en forma financiada, dándose a publicidad las pautas mínimas aplicables en dicho caso. Toda integración de precio diferida será



garantizada con primera hipoteca del inmueble objeto, a favor del Banco salvo que por Resolución de Directorio se acepte otro tipo de garantía.-

08/05/001/3330

ARTICULO 12°.- Similitud de ofertas. En caso de verificarse similitud de ofertas en el procedimiento del Llamado a interesados, se podrá invitar a los oferentes respectivos a mejorar sus propuestas en un plazo no menor a cuarenta y ocho horas.-

Se considerarán ofertas similares aquellas cuyo precio se ubique entre el 90% (noventa por ciento) y el 100% (cien por ciento) de la mayor.-

ARTICULO 13°.- Comuníquese y archívese.-

Dr. TABARE VAZQUEZ
Presidente de la República

