

Resolución General N° 17/2017

Reglamento de Inversiones en bienes de la economía real con dominio registral

Visto:

Lo dispuesto por el art. 15 de la ley 8349 y la Res. Gral. N° 15/2013

La Resolución N° 08/2013

Considerando:

- Que la experiencia evidenciada desde el año 2013 demuestra la necesidad de ampliar la cartera de inversiones en bienes de la economía real con el objetivo de diversificación.
- Que resulta necesario definir estas inversiones valorando prudencialmente las condiciones de rentabilidad y riesgos con el objeto de lograr la solidez y crecimiento de los recursos de la Caja.
- Que todo proyecto de inversión de esta clase estará sujeto al análisis que realizará una Comisión Especial que se creará para tal fin.
- Que se debe generar un procedimiento de selección de las ofertas que promueva un análisis integral de cada proyecto a los efectos de que se garantice que la inversión sea realizada dentro de un marco de seguridad jurídica y transparencia de la operación, todo ello en cumplimiento a lo dispuesto por el art. 15 de la Ley 8349 y el Plan de Inversiones aprobado por la Asamblea Ordinaria respectiva.

Por ello:

El Directorio de la Caja de Previsión Social para Profesionales en Ciencias Económicas de la Provincia de Córdoba

Resuelve:

Artículo 1: Aprobar el “Reglamento de Inversiones en bienes de la economía real con dominio registral”, el cual en Anexo I se acompaña.

Artículo 2: Derogar la Resolución General N° 08/2013 Reglamento de Compra de Inmuebles - Terrenos

Artículo 3: Regístrese, publíquese y archívese.

Córdoba, 07 de Diciembre de 2017

CR. VODANOVIC JORGE EDUARDO
SECRETARIO
CAJA DE PREVISION SOCIAL PROF.
CS. ES. DE LA PCIA. DE CORDOBA

CR. PISANO JOSE LUIS
PRESIDENTE
CAJA DE PREVISION SOCIAL PROF.
CS. ES. DE LA PCIA. DE CORDOBA.

ANEXO I - RG 17/2017
**REGLAMENTO DE INVERSIONES EN BIENES DE LA ECONOMIA REAL CON
DOMINIO REGISTRAL**

Capítulo Primero: Condiciones generales

Artículo 1º: Procedimientos de selección: La inversión en bienes de la economía real con dominio registral deberá ser propuesta por el Directorio con aprobación de la Asamblea respectiva.

Se tendrá por norma general para este tipo de inversión, el procedimiento de convocatoria pública de oferentes y con carácter excepcional el de contratación sin convocatoria pública. Se podrá prescindir de Asamblea sólo en aquellos supuestos de compra de inmueble urbano o rural que no incluya un emprendimiento o desarrollo inmobiliario, y que razones de urgencia y conveniencia económica debidamente fundamentadas lo justifiquen.

Artículo 2º: Comisión Especial de Inversión en bienes de la economía real. El Directorio designará una Comisión Especial que se denominará “*Comisión Especial de Inversión en bienes de la economía real con dominio registral*”. Esta Comisión estará conformada por al menos tres miembros titulares del Directorio y todos los integrantes de la Comisión de Inversiones de la Caja de Previsión.

La Comisión podrá solicitar el apoyo técnico de asesores especialistas, que deberán acreditar experiencia y trayectoria, en aquella materia que sea objeto de la propuesta de inversión o que resulten necesarios para la evaluación integral del proyecto.

Artículo 3º: Funciones de la Comisión. La Comisión tendrá las siguientes funciones:

a.- Asesorar al Directorio sobre las distintas opciones de inversión que este órgano le traspase de acuerdo al art. 10º y 24º de este Reglamento, debiendo emitir opinión fundada sobre la razonabilidad, rentabilidad, riesgos y beneficios de la inversión.

b.- Elaborar un informe sobre el análisis de las propuestas, teniendo en cuenta lo dispuesto en el inciso anterior como así también el escenario socio económico, los objetivos definidos por el Directorio, la política de inversiones de la Caja y otros factores que correspondan considerar.

c.- Participar en el proceso de selección de toda convocatoria pública de oferentes que realice la Caja.

Los informes emanados de esta Comisión no serán vinculantes para la decisión que adopte el Directorio. Sin perjuicio de ello, en el supuesto de que el Directorio se aparte de lo sugerido o aconsejado por la Comisión, el mismo deberá brindar razones debidamente fundamentadas.

Artículo 4º: Oferentes. Condiciones. No podrán ser oferentes ni presentar propuestas de inversión:

- Los personas físicas o jurídicas que se encuentren inhibidos, concursados o en estado de quiebra o liquidación.
- Quienes estén privados por cualquier causa de la libre disposición de sus bienes.

- Los miembros del Directorio, Comisión Fiscalizadora, Comisión de Inversiones, Asesores y empleados de la Caja de Previsión Social y sus parientes (cónyuges, parientes en línea recta y colaterales ambos por consanguinidad y afinidad hasta el segundo grado inclusive) como así también aquellas empresas integradas total o parcialmente por los mismos.
- Las personas físicas condenadas por delitos de falsedad, estafa, delitos económicos o contra la propiedad. Y las jurídicas cuando sus autoridades y/o representantes legales, estén condenados por los mismos delitos.

Artículo 5º: Propuestas. Requisitos mínimos. Las propuestas que se presenten deberán contener:

- i.- Definición del proyecto y las condiciones de la inversión
- ii.- Una valoración sobre rentabilidad y proyección de la propuesta, flujo de ingresos y egresos del proyecto.
- iii.- Ubicación y descripción de los bienes.
- iv.- Precio fijado en pesos
- v.- Forma de pago y periodicidad de desembolsos.
- vi.- Plazos de ejecución
- vii.- Plazo de mantenimiento de la oferta
- viii.- Acreditar su condición de persona jurídica debidamente inscripta si correspondiere.
- ix.- Tener capacidad legal para obligarse de acuerdo al derecho común.
- x.- Acreditar debidamente la representación invocada de los representantes legales o apoderados mediante instrumentos extendidos ante escribano público, debidamente autenticados y con declaración de su mandato y sus atribuciones.
- xi.- Nómina de las instituciones bancarias con las que opera.
- xii.- Acompañar antecedentes y referencias tanto comerciales como financieras. En este último caso, el oferente no deberá estar informado en las centrales de riesgo crediticio con situación mayor a uno. Tampoco deberá encontrarse en mora en sus obligaciones financieras o con más de 5 cheques rechazados por falta de fondos
- xiii.- Acreditar experiencia en el mercado en el que se orienta la propuesta de la inversión.
- xiv.- Adjuntar constancias de inscripciones impositivas nacionales, provinciales y municipales.
- xv.- En el supuesto de personas jurídicas, copia de los balances correspondientes a los tres últimos ejercicios o por los ejercicios que correspondiere si la existencia legal de la entidad fuere inferior a los tres años, debidamente certificados por Contador Público matriculado y legalizados por el Consejo Profesional de Ciencias Económicas.
- xvi.- Declaración jurada de no encontrarse comprendidos dentro de las causales de exclusión previstas en el artículo 4º del presente Reglamento.
- xvii.- Títulos que acrediten la propiedad de los bienes.

xviii.- En el supuesto que el proyecto de inversión se refiera a bienes muebles registrables o bienes inmuebles, deberán presentar título de propiedad debidamente inscripto en los registros respectivos, con constancia de encontrarse libre de gravámenes, inhibiciones o inhabilitaciones. Si la propuesta incluye la celebración de otro negocio jurídico vinculado al inmueble, detallar las condiciones de la operación, flujo de ingresos y egresos, plazos, etc.

xix.- Autorizaciones y/o habilitaciones municipales en el supuesto que correspondiere.

xx.- Planos aprobados cuando correspondiere.

xxi.- Si la propuesta se orienta a la inversión en un inmueble rural destinado a explotación agropecuaria, se deberá acompañar informe emitido por ingeniero agrónomo que establezca las condiciones y características del suelo, aptitud para la siembra, rinde aproximado, etc.

xxii.- Presentar garantía de oferta conforme lo previsto en el pliego de condiciones generales para convocatoria pública, o la que determine el Directorio en el supuesto de recepción de propuestas sin convocatoria pública.

La Caja, teniendo en cuenta la propuesta de inversión, podrá exigir otras condiciones y/o garantías suficientes que avalen la operación, como así también solicitar aclaraciones con relación a la propuesta realizada.

Artículo 6º: Seña. La operación no se sujetará a reserva de compra o seña hasta tanto la inversión no sea aprobada por la Asamblea respectiva.

Artículo 7º: Inscripción de los bienes a nombre de la Caja. En todos los casos, los bienes registrables objeto de la inversión deberán ser inscriptos a nombre de la Caja de Previsión Social, pudiendo sólo transferirse los bienes a título de fiducia a un fideicomiso del cual la Caja tenga el carácter de Fiduciante-Beneficiario, conforme al procedimiento dispuesto por el art. 15 de la Res.Gral N° 15/2013 –Interpretación y Reglamentación de la Ley 8349.

Artículo 8: Gastos de escrituración y comisiones por intervención de intermediarios.
El Directorio definirá en cada operación, de acuerdo a las características de la misma, a cargo de quien estarán los gastos y honorarios que correspondieran abonar por intervención de intermediarios, escrituración, como así también por trámites administrativos que se debieran realizar, los que no podrán superar los porcentajes y/o valores que estén establecidos en el mercado, de acuerdo a normativa vigente.

Capítulo Segundo: Contratación sin convocatoria pública

Artículo 9º: En el supuesto de contratación sin convocatoria pública, las propuestas deberán cumplimentar las condiciones y requisitos mínimos exigidos en el presente Reglamento (arts. 4, 5 y 6).

Este procedimiento será aplicado de manera excepcional por el Directorio y bajo las circunstancias, debidamente fundadas, que justifiquen la inmediatez, pérdida de ventaja, im-

posibilidad de obtener una mejor oferta por el procedimiento de convocatoria pública, o notorio perjuicio para la Caja en caso de no concretar una determinada inversión.

Las propuestas que se presenten que, a consideración del Directorio, se ajusten a los objetivos y políticas de inversión aprobados por la Asamblea General, será trasladadas a la Comisión Especial de Inversiones en Bienes de la Economía Real a los efectos de realizar el estudio correspondiente y dictaminar al respecto. Caso contrario, el Directorio rechazará la propuesta sin más trámite.

Artículo 10º: Informe de la Comisión Especial: La Comisión Especial deberá analizar, en primer lugar, si están dadas las circunstancias definidas en el artículo anterior que justifiquen la contratación sin convocatoria pública. En tal caso, deberá dictaminar sobre la razonabilidad, rentabilidad, beneficios y riesgos de la inversión, como así también observar si la propuesta cumplimenta los requisitos exigidos en los Arts. 4, 5 y 6 del presente Reglamento. El informe deberá ser elevado al Directorio dentro de los cuarenta y cinco (45) días corridos de haber sido recepcionada la propuesta por parte de la Comisión. Evacuado el informe, el Directorio resolverá sobre la procedencia de la propuesta.

Artículo 11º: Tasación: Los bienes involucrados en el proyecto deberán ser objeto de tasación. Cómo mínimo deberán requerirse tres (3) informes suscriptos por especialistas que cumplan el requisito de ser profesionales en ciencias económicas matriculados y peritos tasadores inscriptos en el colegio profesional respectivo.

Existe o no diferencia entre el valor ofertado y la tasación realizada, el Directorio se reserva el derecho de solicitar mejoramiento de oferta.

Artículo 12º: Otros informes: El Directorio, en el caso de corresponder o en virtud de sugerencia de la Comisión, solicitará informes especiales (estudios de título realizado por escribano, informes a organismos públicos, informes a personas especializadas en el tipo de inversión propuesta, informe emitido por ingeniero agrónomo sobre condiciones del suelo, aptitud para la siembra, cría de ganado, rinde, etc. en el supuesto de inversión en inmueble rural, entre otros).

Artículo 13º: Intervención de la Comisión Fiscalizadora: En el supuesto de dictamen positivo de la Comisión Especial, y una vez realizada la tasación, el Directorio dará traslado de la propuesta a la Comisión Fiscalizadora quien verificará la legalidad del procedimiento.

Artículo 14º: Garantía de oferta: A los efectos de garantizar la oferta presentada, el Directorio podrá exigir al oferente la presentación de una garantía de oferta que se ajuste a los condiciones establecidas en el artículo 21.

Artículo 15º: Garantía de cumplimiento de las obligaciones por parte del oferente. El Directorio podrá exigir también la presentación de garantía de cumplimiento de las obligaciones a cargo del oferente, la cual será restituida una vez cumplimentadas las prestaciones a su cargo.

Artículo 16º: Aprobación por Asamblea. Si las conclusiones emitidas por ambas Comisiones avalan el proyecto, y una vez verificado el procedimiento por la Comisión Fiscalizadora, el Directorio dará tratamiento al mismo y elevará la propuesta a la Asamblea Extraordinaria para su debate y aprobación.

Capítulo Tercero: Convocatoria Pública de oferentes

Artículo 17º: Convocatoria pública. La convocatoria pública para la inversión en bienes de la economía real con dominio registral será resuelta por el Directorio, previo informe sobre rentabilidad, riesgos y beneficios en este tipo de bienes emitido por la Comisión Especial de Inversión en bienes de la economía real, teniendo en cuenta el marco socio económico, los objetivos definidos por el Directorio y otros factores que correspondan considerar.

Artículo 18º: Pliego de condiciones. Una vez definido el proyecto por el Directorio, éste convocará a la presentación de propuestas. Para ello, se deberá confeccionar un Pliego de Condiciones que se adapte al objetivo de la inversión, en donde se establezcan los requisitos que deberán cumplimentar los oferentes en su presentación. A tal efecto deberán contemplarse en el pliego los requisitos mínimos definidos en el Artículo 5º, como así también determinar:

- i.- lugar, día y hora de presentación de las propuestas y aperturas de sobres;
- ii.- plazo de validez de la oferta;
- iii.- clase, monto y forma de las garantías solicitadas;
- iv.- plazo para realizar impugnaciones;

v.- toda otra especificación que resulte necesaria para la convocatoria.

Artículo 19º: Llamado. Publicación. La convocatoria será publicada por dos (2) días en un diario de mayor circulación de la Ciudad y Provincia de Córdoba. Cuando la intención del Directorio sea lograr una convocatoria con mayor alcance en razón de la inversión, podrá ordenar la publicación en diarios de mayor circulación de otras provincias y/o un diario de tirada nacional. Podrá igualmente formularse invitación por escrito a posibles oferentes, según conocimiento, como así también, comunicar la convocatoria a los profesionales afiliados a la Caja de Previsión, a través de correo electrónico y/o página web.

Artículo 20º: Contenido del aviso. El contenido del aviso fijará: el objeto de la convocatoria, condiciones y características del bien, zona o área de ubicación, precio básico estimado si correspondiere, lugar y horario en donde puede retirarse el pliego, lugar, horario y plazo de presentación de la oferta, condiciones para ser oferente, período de validez de la oferta y otros requisitos que el Directorio establezca.

Artículo 21º: Garantía de oferta. Los oferentes deberán presentar, en el supuesto de ser requerido por el pliego, conjuntamente con la propuesta una garantía de oferta del 2% (dos por ciento) del valor total de la oferta, o un monto fijo que establezca el Directorio en el pliego, la cual será restituida inmediatamente después de la adjudicación, a las firmas que

no resulten adjudicatarias. El Directorio, cuando lo considere necesario, podrá aumentar el porcentaje establecido. A la firma que resulte adjudicataria se le restituirá una vez presentada la garantía de adjudicación en el caso de ser requerida y suscripto el contrato o la escritura traslativa de dominio. Las garantías se constituirán de acuerdo a las formas y modalidades establecidas en el pliego de condiciones. El desestimiento de la oferta antes del vencimiento del plazo de validez establecido respecto de la misma, significará la pérdida de la garantía de oferta.

Artículo 22: Garantía de cumplimiento. El Directorio podrá exigir también garantía de adjudicación equivalente al cinco por ciento (5%) del valor total de la adjudicación o un monto fijo que establezca el Directorio en el pliego. Esta garantía deberá ser entregada en el plazo establecido en el pliego y será restituida una vez cumplidas todas las obligaciones asumidas por el adjudicatario. Las modalidades y formas serán definidas en el pliego. El Directorio, cuando lo considere necesario, podrá aumentar los porcentajes establecidos.

Artículo 23º: Apertura de las propuestas. Recepcionadas las ofertas, se realizará la apertura de sobres bajo la presencia de la Comisión Especial de Inversión en bienes de la economía real, Comisión Fiscalizadora, Directores de la Caja, funcionario de mayor jerarquía de la Caja, a cuyos efectos serán convocados; se deberá labrar un acta en la que consten los datos de los oferentes y la documentación presentada, la que deberá ser firmada por funcionario de la Caja, por el Presidente del Directorio, los demás miembros designados al efecto y por el Presidente de la Comisión Fiscalizadora.

Las propuestas serán rubricadas en cada una de las hojas y foliadas por el funcionario encargado del Acto.

Artículo 24º: Evaluación de las ofertas. Las propuestas recibidas serán evaluadas por la Comisión Especial de Inversión en Bienes de la economía real quien, dentro de los cuarenta y cinco (45) días de la apertura de las propuestas, emitirá informe sobre cada una de las ofertas presentadas, y efectuará una preselección sobre las mismas. Será aplicable lo dispuesto por el artículo 12.

Artículo 25º: Tasación de los bienes. Sobre los proyectos que resulten preseleccionados por la Comisión Especial, el Directorio decidirá la tasación de los bienes involucrados, que será realizada bajo las mismas condiciones establecidas por el artículo 11º.

Artículo 26º: Mejoramiento de ofertas. Una vez presentadas las tasaciones, el Directorio podrá solicitar mejoramiento de las ofertas a aquellos oferentes que resulten formal y técnicamente aptos para resultar adjudicatarios.

Artículo 27º: Aclaraciones. En el caso que de los informes surja la necesidad de aclaraciones, el Directorio podrá solicitarlas, las que de ninguna forma modificarán la propuesta original o las bases de la contratación

Artículo 28º: Causales de rechazo de las ofertas. Las ofertas sujetas a condición o que se aparten de las bases de contratación o que no acompañen garantía de oferta serán rechazadas por el Directorio. Sin perjuicio de aquellas causales de rechazo, el Directorio procurará

aplicar procedimientos que permitan a los oferentes, aclarar y en general salvar las omisiones, errores, incumplimientos u otros defectos incurridos en aspectos de tipo formal o no sustancial y/o que no impidan su comparación con las demás ofertas.

Las ofertas que contengan defectos de formas, que no impidan su exacta comparación con las demás presentadas, no serán objeto de rechazo.

Artículo 29º: Mantenimiento de las ofertas. Los oferentes deberán mantener su oferta por el término que fije el Directorio en el pliego, en base al tipo de inversión de que se trate y a la necesidad de convocar a Asamblea para la aprobación de la adjudicación.

Artículo 30º: Informes. Evaluación de las propuestas. Presentados los informes de la Comisión, y de los asesores especialistas si los hubiere, como así también las tasaciones correspondientes, el Directorio evaluará las propuestas preseleccionadas a los fines de su decisión, confeccionando un cuadro de evaluación de ofertas, teniendo en consideración distintos parámetros tales como características de la inversión, seguridad jurídica, forma de pago, rentabilidad, negocio jurídico propuesto, riesgos de la inversión, oportunidad y otros a considerarse.

Artículo 31º: Intervención de la Comisión Fiscalizadora. La Comisión Fiscalizadora intervendrá al sólo efecto del control de legalidad del proceso.

Artículo 32º: Preadjudicación: Efectuada la evaluación, se realizará un Acta de Preadjudicación firmada por el Directorio quien deberá notificar a los presentantes de la mejor oferta seleccionada, antes del vencimiento del plazo de la oferta. El Directorio convocará a Asamblea Extraordinaria a los efectos de someter a su aprobación la adjudicación, la cual deberá celebrarse dentro de los 40 días siguientes de resuelta la preadjudicación.

Artículo 33º: En cualquier estado del trámite, previo a la adjudicación, se podrá dejar sin efecto la convocatoria de propuestas que se publicara, sin generar derecho alguno para los oferentes, debiendo restituirse las garantías.

Artículo 34º: Suscripción de los instrumentos. Resuelta la adjudicación por parte de la Asamblea Extraordinaria se suscribirán los contratos e instrumentos que correspondieren bajo las condiciones dispuestas en el pliego de condiciones, procediendo a restituir la garantía de oferta y constituyéndose la garantía de adjudicación en el caso de corresponder.

Córdoba, 07 de Diciembre de 2017

CR. VODANOVIC JORGE EDUARDO
SECRETARIO
CAJA DE PREVISION SOCIAL PROF.
CS. ES. DE LA PCIA. DE CORDOBA

CR. PISANO JOSE LUIS
PRESIDENTE
CAJA DE PREVISION SOCIAL PROF.
CS. ES. DE LA PCIA. DE CORDOBA.