



## **PLIEGO DE CONDICIONES GENERALES**

**REPÚBLICA AFISA.**

### **FIDEICOMISOS FINANCIEROS DE RECUPERACIÓN DE CARTERAS.**

#### **CONDICIONES GENERALES QUE RIGEN LOS LLAMADOS A EXPRESIONES DE INTERÉS PARA LA CESIÓN DE DERECHOS DE MEJOR POSTOR, CESIÓN DE CRÉDITOS Y VENTA DE INMUEBLES.**

**ANTECEDENTES:** REPÚBLICA AFISA - Administradora de Fondos de Inversión Sociedad Anónima (en adelante "la Fiduciaria") se encuentra encargada de la gestión y administración de varios fideicomisos financieros, conforme al Artículo 25 de la Ley número 17.703, para la securitización, gestión y recuperación judicial y extrajudicial de créditos, con inclusión de los créditos a que se refieren las presentes condiciones generales. En virtud de la defensa en remate judicial de algunos de esos créditos la fiduciaria se ha hecho titular de derechos de mejor postor sobre bienes muebles e inmuebles, como asimismo escriturado judicialmente (como fiduciaria) diversos inmuebles subastados.

Por el presente se regulan las condiciones generales aplicables a las tratativas preliminares con interesados (en adelante, el interesado) en la adquisición de los mencionados derechos de mejor postor, créditos y la venta de inmuebles. Por medio de las condiciones particulares, se hará saber oportunamente a los interesados, la individualización precisa de los bienes y derechos incluidos en el llamado a expresiones de interés, así como las condiciones de tiempo y lugar para la efectivización de las expresiones de interés.

**PRIMERO:** La Fiduciaria exhibirá al interesado exclusivamente una copia simple de la documentación disponible de los derechos de mejor postor, créditos e inmuebles incluidos en el llamado, que el interesado podrá analizar en la sede de la Fiduciaria, sin que le sea permitido retirarlos ni sacar fotocopia de los mismos. Le informará asimismo sobre los datos de los expedientes judiciales en los que se hubieron los derechos de mejor postor y/o se ejecutan los créditos incluidos en el llamado.

La Fiduciaria no brindará información comercial ni patrimonial sobre el deudor ni sobre sus garantías.

El interesado se compromete a no utilizar la información proporcionada sino con la finalidad de hacer la propuesta correspondiente.

**SEGUNDO:** La indicación económica contenida en la expresión de interés supone que el interesado, en forma previa a su presentación en la Fiduciaria, ha recurrido al asesoramiento profesional:

a. Para tener completa información sobre la situación fáctica y jurídica actual de los derechos de mejor postor, de los créditos y/o de los inmuebles incluidos en el llamado, por lo que la negociación sobre los mismos estará absolutamente desvinculada de cualquier irregularidad y/o insuficiencia en la documentación, prescripción o caducidad de los derechos, excepciones opuestas o incidentes interpuestos o que puedan ser opuestas o, en su caso, interpuestos en el futuro, defectos en la titulación y planos de los bienes gravados, o adeudos fiscales o tributarios de cualquier clase, asumiendo el interesado por su cuenta y cargo exclusivos las

regularizaciones, pagos y ejercicios de acciones que por tales conceptos pudieran corresponder, así como de la situación jurídica, gráfica y registral de los derechos de mejor postor, de los créditos, de los bienes y de sus titulares.

b. Para analizar los modelos de cesión de derechos, de cesión de créditos, o promesas y/o compraventa en uso por la Fiduciaria, por lo que se tienen por aceptados por el interesado.

**TERCERO:** Las cesiones de derechos de mejor postor y de créditos podrán ser totales o parciales.

**CUARTO:** Salvo que otra cosa se indique en las condiciones particulares, la cesión del boleto de mejor postor comprende la totalidad de los bienes en él incluidos.

**QUINTO:** Las cesiones de los derechos de mejor postor, de créditos y/o compraventa se celebrarán una vez cumplido el pago de la totalidad del precio. Si el precio resultara financiado, la adquirente se obliga a celebrar un contrato de promesa.

La totalidad de los gastos generados por la formalización de la cesión (de derechos de mejor postor o de créditos) o promesas y de compraventas serán de cargo del interesado, así como de la totalidad de los gastos generados por el contralor notarial que disponga la fiduciaria en esa formalización.

**SEXTO:** La Fiduciaria recibirá de los interesados ofertas por escrito, dentro del plazo indicado en las condiciones particulares. Sin embargo, la presentación de la expresión de interés no genera ningún derecho a favor del interesado. Queda entendido que la Fiduciaria no se compromete a esperar al vencimiento de dicho plazo, pudiendo en cualquier momento desistir del llamado, o ceder o prometer ceder a terceros los créditos y/o derechos de mejor postor relacionados o enajenar el inmueble respectivo, mientras no se encuentre formalizada la negociación.

**SÉPTIMO:** Se entenderá formalizada la negociación solamente con la suscripción por parte del adquirente o promitente adquirente, y la Fiduciaria, del instrumento privado o público que documente el negocio.

**OCTAVO:** Tampoco se compromete la Fiduciaria a contratar con el interesado que efectúe la indicación de oferta económica más elevada, ya que la Fiduciaria se reserva el derecho de considerar otros elementos contenidos en la expresión de interés, tales como las condiciones de los pagos, el mantenimiento de los niveles de actividad de la o las empresas involucradas, de las fuentes de trabajo, de mejor funcionamiento del mercado u otras consideraciones de interés general, etc.

**NOVENO:** El interesado podrá solicitar la concertación de la operación a su propio nombre o al de quien el mismo indique. No obstante, deberá comunicar a la Fiduciaria el nombre del eventual interesado, reservándose la Fiduciaria el derecho de aceptarlo o no.

**DÉCIMO:** Si la operación no fuese al contado, el interesado deberá indicar las garantías para el pago del saldo del precio de la operación que deberán ser a satisfacción de la Fiduciaria, sin perjuicio de las condiciones que se establezcan en el pliego de condiciones particulares del caso.

**UNDÉCIMO:** En cualquier momento podrá la Fiduciaria requerir a cualquier interesado un depósito de hasta el 20% del valor indicado en la respectiva expresión de interés, en calidad de justificación de la seriedad de la misma y con cargo de devolución al interesado en caso de no concretarse la operación siempre que la causa de ello no fuere imputable al propio interesado. La no verificación del depósito en el plazo que se le confiera, se interpretara como desistimiento de la expresión de interés.

**DUODÉCIMO:** La fiduciaria, antes de recibir pagos o entregas a cuenta del interesado le solicitará a éste toda la información necesaria para dar cumplimiento a la normativa del Banco Central del Uruguay sobre la legitimación de activos.

**DECIMO TERCERO.** En caso de existir contradicciones entre el presente documento de Condiciones Generales y los documentos que rijan los llamados particulares a efectuarse, prevalecerá lo establecido en estos últimos.

**DÉCIMO CUARTO.** Los plazos indicados en las Condiciones Generales, se computarán en días hábiles, salvo indicación en contrario.

**DÉCIMO QUINTO.** Las comunicaciones entre la Fiduciaria y el Interesado podrán realizarse por cualquier medio fehaciente, incluyendo el correo electrónico. En los documentos de condiciones particulares de los llamados a expresiones a interés, la Fiduciaria constituirá domicilio especial y se establecerán los requisitos de constitución de domicilio del Interesado.

Para la realización y/o modificación de las condiciones de los llamados a expresiones de interés la Fiduciaria utilizará los medios que estime convenientes para su difusión, procurando una adecuada publicidad.

**DÉCIMO SEXTO.** El Interesado que haya accedido a los pliegos de condiciones del llamado, podrá solicitar aclaraciones a la Fiduciaria, en los plazos y bajo los términos que establezcan dichos documentos.

La fiduciaria dará respuesta al interesado que formuló la consulta y publicará las aclaraciones en su página web en el correspondiente llamado, por lo cual será de cargo de cada interesado durante la vigencia del llamado verificar la publicación en la web de la fiduciaria si existen nuevos comunicados aclaratorios.

Las respuestas publicadas en la página web adquieren validez plena a todos los efectos posteriores y tienen efecto subordinante sobre los Pliegos originales.

A falta de estipulación en los pliegos de condiciones particulares, se dispone que las consultas deban ser específicas, por medio de correo electrónico a: [llamados.fideicomisos@fideicomiso.com.uy](mailto:llamados.fideicomisos@fideicomiso.com.uy); y podrán presentarse hasta 5 (cinco) días hábiles antes de la fecha prevista para la presentación de las expresiones de interés.

**DÉCIMO SÉPTIMO.** La Fiduciaria podrá modificar el pliego de condiciones particulares hasta las 48hs hábiles antes de la apertura de las expresiones de interés y publicarlo en la página web: [www.republicafisa.com.uy](http://www.republicafisa.com.uy).

Sin perjuicio de lo anterior la fiduciaria podrá en cualquier momento antes que venza el plazo para la presentación de las expresiones de interés, prorrogar el plazo para la presentación de las mismas, debiendo inmediatamente publicarlo en la página web: [www.republicafisa.com.uy](http://www.republicafisa.com.uy). Será en todos los casos una carga de todos los interesados consultar periódicamente la página web de la fiduciaria.

**DÉCIMO OCTAVO.** 18.1 Todas las expresiones de interés deberán hacerse por escrito en sobre cerrado, en idioma español, ser claras y legibles. Salvo que otra cosa se indique en el pliego de condiciones particulares.

18.2 Toda cláusula imprecisa, ambigua, contradictoria o poco clara de la expresión de interés, a criterio de la Fiduciaria, se interpretará en el sentido más favorable para ésta.

18.3 Las expresiones de interés deberán contener todos los datos identificatorios y antecedentes del interesado y de sus representantes, según se exija en los pliegos de condiciones particulares.

18.4 No se aceptarán expresiones de interés fuera del plazo previsto para su presentación en cada pliego de condiciones particulares.

18.5 Con la presentación de una expresión de interés, se considerará al Interesado como un profesional del giro de los bienes objeto del llamado, que por ello cuenta con la experiencia y/o asesoramiento suficiente para la formulación de dicha expresión de interés.

**DÉCIMO NOVENO.** La apertura de las expresiones de interés se realizará ante Escribano Público designado por la Fiduciaria, en acto solemne y privado, del cual se labrará un acta circunstanciada.

**VIGÉSIMO.** La Fiduciaria estudiará y evaluará las expresiones de interés, pudiendo solicitar a los Interesados las aclaraciones que estime pertinentes.

En todo caso la Fiduciaria, podrá entablar negociaciones, a fin de obtener mejores condiciones técnicas, de calidad o de precio.

Una vez efectuada la evaluación correspondiente, la Fiduciaria oportunamente comunicará, de conformidad con las condiciones particulares, a cada interesado mediante notificación en el domicilio electrónico constituido si su expresión de interés ha sido o no seleccionada o si el llamado ha sido declarado desierto.

**VIGÉSIMO PRIMERO.** La fiduciaria podrá requerir cualquier aclaración, ampliación y/o complemento de la información aportada, debiendo el interesado brindarla en un plazo de 48 horas a partir de la fecha de la recepción de la comunicación referida en el número precedente.



**VIGÉSIMO SEGUNDO.** El interesado se compromete a no utilizar la información proporcionada sino con la finalidad de hacer la propuesta correspondiente.

**VIGÉSIMO TERCERO.** El interesado deberá declarar que ha adoptado pautas de conductas éticas y profesionales semejantes a las establecidas en el código de ética de la fiduciaria (el cual se encuentra disponible en su página web).