

Instructivo

INSTRUCTIVO DEL ART. 35 DE LA LEY N.º 11.029 EN LA REDACCIÓN DADA POR EL ART. 15 DE LA LEY N.º 18.187 del 2 de Noviembre de 2007
OFRECIMIENTO AL INC PREVIO A LA ENAJENACIÓN DE UN CAMPO DE UNA EXTENSIÓN IGUAL O SUPERIOR EQUIVALENTE A 500 HAS ÍNDICE CONEAT 100

I) CONTENIDO DEL OFRECIMIENTO DE VENTA

- 1) Nombres y apellidos (completos) de la parte enajenante, nacionalidad y estado civil, cédula de identidad, domicilio real y constituido en la ciudad de Montevideo. En el caso de las Sociedades Anónimas (indicar el tipo de acciones) u otras formas jurídicas (Cooperativas, Sociedades de Fomento Rural, Sociedades de Responsabilidad Limitada, etc.), deberá figurar el nombre de las mismas y el del representante legal con atribuciones a dichos efectos.
- 2) Nombres y apellidos (completos) de la parte adquirente, nacionalidad y estado civil, cédula de identidad, domicilio real y constituido. En el caso de las Sociedades Anónimas (indicar el tipo de acciones) u otras formas jurídicas (Cooperativas, Sociedades de Fomento Rural, Sociedades de Responsabilidad Limitada, etc.), deberá figurar el nombre de las mismas y el del representante legal con atribuciones a dichos efectos.
- 3) Individualización del negocio jurídico que se pretende concretar y por el cual se ofrece al Instituto (Compraventa, Permuta, Dación en pago, Renta vitalicia).
- 4) Individualización del bien: número(s) de padrón(es), departamento, sección judicial y catastral, paraje, superficie de cada padrón y superficie total, índice de productividad coneat de cada padrón y el equivalente en hectáreas CONEAT 100 del bien, datos del plano inscripto en la Dirección General de Catastro.
- 5) Condiciones del Negocio:
 - 5.1) Precio por hectárea, precio total, forma y plazo de pago.
 - 5.2) En el caso de que el ofrecimiento de enajenación del campo incluya semovientes, útiles, herramientas u otros bienes, deberá consignarse el precio que se hubiere pactado por cada uno de ellos, o estimar en moneda nacional el valor que la parte enajenante les asigna, estimación que no podrá superar el valor real fijado al inmueble por la Dirección General de Catastro, y que representará la suma mediante la cual el I.N.C. podrá adquirirlos.
 - 5.3) Plazo dentro del cual deberá solemnizarse la escritura de acuerdo al boleto o compromiso suscrito entre las partes, haciéndose constar EXPRESAMENTE QUE EL PLAZO PARA EL PAGO Y PARA LA ESCRITURACION QUE DISPONE EL INSTITUTO EN CASO DE HACER USO DE LA OPCION DE COMPRA OFRECIDA SERA EXACTAMENTE IGUAL AL QUE DISPONE EL PROMITENTE ADQUIRENTE PRIVADO de acuerdo a los términos del negocio pactado, según la documentación que suscribió, y este plazo se contará en días, meses o años a partir de la fecha de la notificación al proponente de la aceptación de la oferta por el Ente.
 - 5.4) Estado de ocupación del bien. Fecha en que se entregará el bien al INC en caso de hacer uso de la opción de compra y si se hará LIBRE u OCUPADO y en este último caso especificar quién lo ocupa, en qué calidad y por cuánto tiempo, expresando si existen arrendatarios, medianeros, comodatarios y cualquier otro que tenga un derecho real o personal en el inmueble, con contrato (inscripto o no), indicando precio, destinos, plazos y otras condiciones que lo rijan a la fecha del ofrecimiento.
 - 5.5) Constancia de que la operación comprende suelos y mejoras.
 - 5.6) Importe de la multa por falta de cumplimiento, si se hubiera estipulado.
 - 5.7) Se debe dejar expresamente constancia que en caso de aceptación por el I.N.C. de la oferta no corresponde el pago de comisión alguna.
- 6) En caso de enajenaciones forzosas, el Juez competente oficiará al INC con posterioridad a la subasta y antes de la escrituración, a los efectos de que el Instituto pueda ejercer su derecho de preferencia. El oficio deberá contener: los autos, el ofrecimiento de venta al I.N.C. de todos los padrones subastados especificándose el departamento, sección judicial y catastral, paraje, número de padrón, superficie de cada padrón y superficie total, índice de valor coneat de cada padrón y el equivalente en hectáreas CONEAT 100, plano, precio, plazo para el pago, plazo para la escrituración, fecha en que se entregará el bien, estado ocupacional actual y al momento de la entrega, si comprende suelos y mejoras.
- 7) En el caso enajenación de la nuda propiedad, se deberá detallar el contrato de usufructo como el nombre del usufructuario, plazo de vigencia.
- 8) En el caso de Permuta, se deberá además individualizar el bien inmueble que se pretende permutar con el promitente adquirente privado, el cual se ofrece en venta al INC, la estimación en pesos uruguayos o dólares estadounidenses que se le asigna a dicho bien. Dicha estimación será el precio que deberá pagar el INC en caso de

que haga uso de la opción de compra.

9) En el caso de Dación en pago, se deberá; además especificar el origen y monto total de la deuda por la cual se pretende la paga por entrega del bien ofrecido en venta al Instituto. Dicho monto será; el precio que deberá; pagar el INC en caso de que haga uso de la opción de compra.

10) En el caso de Renta vitalicia, se deberá; consignar la estimación del bien que hicieron las partes a los efectos de la constitución de la renta vitalicia. Dicha estimación será; el precio que deberá; pagar el INC en caso de que haga uso de la opción de compra.

11) Constituir domicilio en la ciudad de Montevideo a los efectos de notificar las observaciones, designar a una persona a los efectos de levantarlas, e indicar un teléfono personal o de contacto.

12) TODA OTRA INFORMACIÓN cuyo desconocimiento por el Instituto, pueda variar el juicio que se forme sobre la conveniencia o no de aceptar la oferta.

II) DOCUMENTACIÓN QUE SE DEBE ACOMPAÑAR AL OFRECIMIENTO

A) Certificación notarial de firmas de los proponentes acreditando además la condición de propietario. En caso de actuar con PODER se deberá; presentar fotocopia autenticada del mismo.

B) Fotocopia autenticada de la Cédula de Identidad, del oferente/es.

C) Fotocopia autenticada de la Cédula catastral informada vigente del o de los padrones. Las cédulas catastrales bajadas de internet, no son cédulas catastrales informadas, por lo cual no es válida su presentación para este trámite.

D) Fotocopia autenticada de los recibos de pago al día del impuesto de Contribución Inmobiliaria. En caso de adeudarse la contribución inmobiliaria, se deberá; adjuntar certificado de adeudo de la Intendencia que corresponda.

E) Fotocopia autenticada del boleto de reserva y compromiso si éste se hubiera suscrito.

F) Fotocopia de planos inscriptos en la Dirección Nacional de Catastro de los padrones involucrados. En caso de inscripción de planos anteriores al Decreto 318/ 95 del 9/ 8/ 1995 de la Dirección Nacional de Catastro, se deberá; adjuntar croquis de ubicación departamental de los predios, firmado por profesional responsable.

G) Fotocopia autenticada del contrato de arrendamiento, medianería, hipoteca y cualquier otro contrato que afecte al bien.

H) Fotocopia autenticada de la escritura del título por el cual enajenante hubo el inmueble que actualmente ofrece al I.N.C.

I) En el caso de enajenación forzosa se deberá; adjuntar el acta del remate, fotocopia de la Cédula catastral vigente del o de los inmuebles subastados, planilla de contribución inmobiliaria al día en caso de existir, plano de todos los padrones inscriptos en la Dirección General de Catastro, fotocopia del contrato de arrendamiento, medianería, hipoteca y cualquier otro contrato que afecte al bien.

J) En el caso enajenación de la nuda propiedad, se deberá; además adjuntar el contrato de usufructo.

OBSERVACIONES:

Si el ofrecimiento no se ajustase a los requisitos exigidos en este instructivo, será; observado y hasta tanto no se levanten las observaciones por la persona autorizada a dichos efectos, se suspende el cómputo del plazo de 20 días hábiles para que el I.N.C. se expida.

El ofrecimiento deberá; presentarse original y copia en Casa Central del INC, Cerrito 488, o en sus oficinas Regionales del Interior del País.