

General Roca, 24 de Septiembre de 2020.-

AUTOS Y VISTOS: Para resolver en estos autos caratulados "INDUSTRIAS SUD S.R.L. S/ QUIEBRA" (EXPTE NRO. G-2RO-31-C9-13), y

CONSIDERANDO:

I.- Que se presenta sindicatura y acompaña una oferta de compra directa que recibió por los inmuebles individualizados como Lote 05A, Mza. 626 de Allen, NC: 04-1-B-626-05A, Matrícula 04-1178 y Lote 05C, Mza. 626 de Allen, NC: 04-1-B-626-05 C. Matrícula 04-1180, únicos bienes pendientes de realización en este proceso.

Manifiesta que el fracaso en ocasiones anteriores de la subasta, licitaciones y ventas directas intentadas respecto de estos bienes, sumado al estado de deterioro con el cual fueron reintegrados por la Municipalidad de Allen y los recientes acontecimientos de inseguridad, de los cuales dio cuenta sindicatura a V.S., quien adoptó medidas inmediatas, hacen que el procedimiento de venta directa reglado por el artículo 213 LCQ se imponga como la vía que jurídicamente corresponde utilizar, sin más trámite para evitar un perjuicio mayor que podría surgir de una ocupación o de mayores actos de vandalismo.

Manifiesta que el estado de aislamiento social obligatorio en el cual se encuentra ubicada la sede de este tribunal impide la realización de una subasta pública en un tiempo razonable. La demora en la enajenación solo acrecienta el peligro de actos de inseguridad y el deterioro de los inmuebles en desmedro de los acreedores, sin que un procedimiento distinto garantice un mejor precio atento la recesión categórica que está viviendo el país.

Expresa que producido el traslado de V.S. para que la sindicatura adopte medidas urgentes, el órgano concursal reflató una línea de enajenación que había comenzado a desarrollar antes del estado de aislamiento, frente al fracaso de las otras vías de enajenación, y en este marco ha obtenido la oferta que se adjunta, formulada por el Sr. José Miguel SOLORZA, comerciante de Cinco saltos, persona de conocida solvencia, quien ha efectuado un depósito de \$ 600.000 para garantizar la propuesta.

Indica que en autos se encuentran efectuados y diligenciados los distintos informes de dominio en ocasión de las anteriores subastas, no habiendo podido variar el estado dominial ni de gravámenes atento el desapoderamiento de la fallida. Aclara ello en razón de que cualquier informe que se solicitara como previo, demoraría sine die la decisión por los tiempos en los que está trabajando el Registro de la Propiedad local.

Expresa que como parte del precio, las deudas por impuesto inmobiliario, tasas y

servicio de ARSA y Municipalidad de Allen, devengadas con posterioridad al decreto de quiebra, únicas que podrían ser encuadradas en el art. 244 LCQ, son asumidas por el ofertante; por lo que en este caso los informes tampoco son necesarios.

Finalmente, manifiesta que considera pertinente se autorice la liquidación de los inmuebles referenciados por la vía de la venta directa y en las condiciones de la oferta acompañada, resolviéndose sin más trámite.

II.- La propuesta de compra adjuntada consiste en lo siguientes:

- Precio Ofrecido: \$ 6.000.000,00
- Forma de Pago: Anticipo 10% (\$600.000,00)
- Saldo: 90% en tres cuotas iguales de \$ 1.800.000,00 cada una venciendo la primera a los 5 días corridos de aceptada la propuesta y las restantes a los 30 y 60 días subsiguientes..
- Gastos y Honorarios de inscripción a cargo de la compradora.
- Impuesto Municipales, Impuesto inmobiliario y Servicio de Agua desde el decreto de quiebra hasta la inscripción del inmueble a cargo del comprador.
- Honorarios del enajenador: a cargo del comprador.
- Toma de posesión: libre de ocupantes, cancelado el precio.

A requerimiento del Juzgado, sindicatura con fecha 18/09/2020 adjunta dos tasaciones y las valuaciones fiscales de los dos inmuebles, con valores vigentes al día 14.09.2020 que en el caso del inmueble NC: 04-1-B-626-05A, es de \$ 3.653.110 y del inmueble NC: 04-1-B-626-05C es de \$ 1.310.136,38.

Manifiesta que el hecho de que las deudas de los inmuebles, asumidas por el comprador, ascienden a la fecha aproximadamente a \$ 249.699. Ese importe ha sido recabado tanto de la ART por impuesto inmobiliario, de la Municipalidad de Allen por tasas y servicios y de ARSA. Todos esos organismos han brindado tales datos en forma virtual a la suscripta. La relevancia es que el oferente asumiría como propias tales deudas, lo que se traduce en un aumento del precio. En definitiva, con la operación que se propone, los \$ 6.000.000 ofertados quedarían netos en el expediente para distribuir y con ello finalizar el proceso de quiebra.

Por su lado el martillero enajenador designado en autos, RICARDO ERNESTO ASTUDILLO, mediante escrito presentado vía correo electrónico, manifiesta haber tomado debido conocimiento de la propuesta de oferta traído al expediente de por la Sindicatura .

Manifiesta que considera y sugiere que se efectúe nuevamente un breve llamamiento de

ofertas para mejorarla, peticionando que se tome como base la suma ofertada \$ 6.000.000.- presentada por el oferente con más el pago del 3% de comisión de práctica a cargo del comprador (art. 261 LCyQ 2do. Párrafo) y el depósito de mantenimiento de garantía de oferta (10%) del precio ofrecido; y a esas condiciones agregarle que quien resulte adjudicatario deberá hacerse cargo de las deudas por impuestos o tasas que graven a esos inmuebles, sellados de ley y gastos honorarios de escrituración de los inmuebles.

Solicita disponga la posibilidad de receptor otras ofertas de compras, a fin de mejorar la base propuesta, que ello garantizaría la transparencia e igualdad de oportunidad a los oferentes y rapidez en la liquidación, con el único propósito que el producto de la venta beneficie la masa de acreedores y al fallido. Asimismo manifiesta que tiene 3 personas interesadas en estos inmuebles.

Analizada la propuesta y lo manifestado por sindicatura y el liquidador, considero que corresponde tener presente la oferta del Sr. Solorza y efectuar un breve llamamiento a mejorarla, proponiendo utilizar similar procedimiento al ya utilizado en autos, con lo cual garantizaría la transparencia e igualdad de oferentes y rapidez en la liquidación.-

Asimismo, considero razonable autorizar al oferente a mejorar su propia propuesta, dejando expresamente determinado que la misma se abrirá sólo en el caso de haberse presentado otros oferentes mejorando su primera oferta.

Por todo lo expuesto, y lo dispuesto en los arts. 204,205 y cctes. de la L.C.YQ.,

RESUELVO:

1.- Ordenar por el procedimiento de venta con mejoramiento de ofertas la realización de los bienes inmuebles NC 04-1-B-626-05A y 04-1-B-626-05C en bloque de propiedad de la fallida cuyas especificaciones, características y exhibición serán dadas a los interesados, por el enajenador Sr. Ricardo Ernesto Astudillo pudiendo contactarse con el mismo a tal efecto al cel. 298-4696049; tomando como base la propuesta efectuada en autos, la que será descripta en el edicto judicial que se publicará en la página oficial del Poder Judicial, el que deberá contener las condiciones de presentación de propuestas. Haciendo saber también que deberá contemplarse 3% de comisión de práctica.-

2.- Disponer que las ofertas de compras, mejorando la base propuesta, se podrán presentar en Mesa de Entrada del Juzgado, sito en calle San Luis N°853, 2° Piso, de esta ciudad (previo turno digital), o mediante correo electrónico dirigido a vihernandez@jusrionegro.gov.ar con copia a rzilvestein@jusrionegro.gov.ar, hasta el

día 09 de octubre de 2020 a las 12:00 horas.

3.- Fijar audiencia para la apertura de los sobres/mails (ofertas) para el día 09 de octubre de 2020 a las 12:30 horas que se llevara a cabo en la sala de audiencias del Tribunal.-

4.- Ordenar a la Sindicatura la publicación de edictos por dos (2) días en el Diario Río Negro y en el Boletín Oficial, en los que se incorporará lo ordenado en el punto 1,2 y 3 precedentemente expuestos, haciendo saber que la venta se formaliza en el estado en que se encuentran los inmuebles y que deberá asumir el comprador las tareas y trámites necesarios para deslindar y mensurar ambos lotes.-

5.- En el edicto judicial, se hará saber también que las ofertas deberán contener el nombre, domicilio real y especial constituido dentro de la jurisdicción del Tribunal, profesión, edad, estado civil del oferente, y en caso de tratarse de sociedades o personas jurídicas de existencia ideal deberá acompañarse copia auténtica del contrato social o de los instrumentos que acrediten su constitución y la personería del firmante. Asimismo deberá acompañarse, como garantía del mantenimiento de la oferta comprobante de depósito en la cuenta judicial de autos N° 126705366. del equivalente al 10 % del precio ofrecido que no podrá ser menor a \$ 600.000,00, cuya devolución se ordenará en forma inmediata a quienes no resulten adjudicados, debiéndose informar a tales efectos los datos para la respectiva transferencia (Titular, CUIT y CBU).

5.- Establecer que los inmuebles objeto de liquidación serán adjudicados a la oferta de se considere mas conveniente y que en caso de empate podrá llamarse a mejorar ofertas.- Asimismo, que una vez aprobada la adjudicación, si el oferente adjudicado no diere cumplimiento con la oferta, perderá su derecho y depósito en garantía, procediéndose a adjudicar los inmuebles a la siguiente mejor oferta. Cumplido el pago del precio, se entregara la posesión del mismo.-

6.- Dejar establecido que ante la eventual ausencia de ofertas, ello importará aceptación de la propuesta formulada por el oferente José Miguel SOLORZA.-

Notifíquese y regístrese.-

VERÓNICA I.HERNANDEZ
JUEZ