RESOLUCIÓN SJP. SG. Nº 17/2026

REGLAMENTO PARA LA ENAJENACIÓN DE INMBUEBLES QUE FORMAN PARTE DEL PATRIMONIO DE LAS ENTIDADES DE JUBILACIONES Y PENSIONES.

Asunción, 15 de setiembre de 2026.

VISTO: La Circular SJP. SG. N° 006/2026 de fecha 31 de marzo del 2026 de la Superintendencia de Jubilaciones y Pensiones, el correo electrónico de fecha 31 de marzo del 2026 de la Caja de Jubilaciones y Pensiones de Médicos y Profesionales Universitarios, la nota de fecha 21 de abril de 2026 de la Caja Mutual de Cooperativistas del Paraguay; las notas PR N° 0394 y 0512 de fechas 23 de abril y 27 de mayo del 2026 del Instituto de Previsión Social, el correo electrónico de fecha 23 de abril del 2026 de la Caja de Jubilaciones y Pensiones del Personal Municipal, la nota CJPEBA S.G. N° 63/2026 de fecha 24 de abril de 2026 de la Caja de Jubilaciones y Pensiones de Empleados de Bancos y Afines, la nota E/PR/0058 del 24 de abril del 2026 de la Caja de Jubilaciones de Itaipú, el correo electrónico de fecha 25 de mayo del 2026 de la Caja de Jubilaciones y Pensiones del Personal de la Administración Nacional de Electricidad; y las disposiciones de la Ley N° 7235/23 "*QUE REGLAMENTA EL ROL SUPERVISOR DEL ESTADO A LAS ENTIDADES DE JUBILACIONES Y PENSIONES, EN CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 95 DE LA CONSTITUCIÓN NACIONAL*", y;

CONSIDERANDO: Que, la Superintendencia de Jubilaciones y Pensiones (SJP) tiene a su cargo la supervisión prudencial de las Entidades de Jubilaciones y Pensiones (EJP), velando por la adecuada administración de sus recursos y la protección de los derechos de los afiliados y beneficiarios.

Que, el artículo 5° inciso e), numeral 10), de la Ley N° 7235/23 faculta a la SJP a establecer los criterios, límites, condiciones, lineamientos, procedimientos, metodologías e instrumentos técnicos e informativos para realizar operaciones administrativas, financieras, actuariales y patrimoniales.

Que, el artículo 11 de la citada Ley dispone que las EJP deberán gestionar sus inversiones conforme a criterios de manejo de riesgos y de adecuada correspondencia entre activos y pasivos, a fin de resguardar los intereses de los afiliados y beneficiarios, incorporando en el inciso f), a las inversiones inmobiliarias como activos admisibles.

Que, igualmente el artículo 12 de la referida Ley regula las inversiones inmobiliarias de las EJP, las condiciones para la aceptación de inmuebles como recupero de inversiones, la realización de tasaciones, la enajenación de inmuebles y las competencias regulatorias de la Superintendencia en esta materia.

Que, la citada disposición legal reconoce expresamente la facultad de las EJP de disponer y enajenar los bienes inmuebles que integran su patrimonio, sin perjuicio de las facultades ya previstas en sus respectivas leyes especiales, cartas orgánicas o estatutos, los cuales mantienen su vigencia en todo aquello que no se oponga a las disposiciones de la Ley N° 7235/2023, por tanto, el presente reglamento se dicta en concordancia con esta Ley y con las normas especiales aplicables a cada entidad, con el objeto de promover la uniformidad, trazabilidad, transparencia y adecuada gestión de los procesos de enajenación de inmuebles.

RESOLUCIÓN SJP. SG. Nº 17/2026

REGLAMENTO PARA LA ENAJENACIÓN DE INMBUEBLES QUE FORMAN PARTE DEL PATRIMONIO DE LAS ENTIDADES DE JUBILACIONES Y PENSIONES.

Que, a efectos regulatorios, resulta pertinente distinguir entre: (i) los inmuebles incorporados al patrimonio o activo de las EJP como consecuencia del recupero de créditos o del cumplimiento de obligaciones previsionales, incluyendo aquellos adquiridos mediante adjudicación judicial, ejecución de garantías o dación en pago; (ii) los inmuebles adquiridos con fines de inversión, desarrollo, explotación o rentabilidad económica; y (iii) los inmuebles destinados al uso institucional de la entidad.

Que, los inmuebles incorporados al patrimonio de las EJP como resultado del recupero de créditos constituyen activos cuya permanencia o enajenación deberá sustentarse en evaluaciones técnicas, financieras, actuariales y de conveniencia económica orientadas a la protección del patrimonio previsional.

Que, los inmuebles adquiridos como inversiones inmobiliarias, así como aquellos orientados a su desarrollo, explotación, administración o comercialización con fines de rentabilidad, se encuentran sujetos al régimen de inversiones y a la reglamentación específica que la SJP dicte sobre la materia, incluyendo límites, condiciones, criterios de rentabilidad, requisitos de tasación y procesos de información periódica.

Que, los inmuebles de uso institucional corresponden a aquellos destinados al desarrollo de las actividades operativas, administrativas y misionales de las EJP, cuya gestión deberá observar criterios de eficiencia y racionalidad económica.

Que, la referencia legal a la subasta pública como mecanismo de enajenación debe interpretarse de manera armónica con las leyes especiales, cartas orgánicas y estatutos sociales que rigen a cada EJP, en tanto estas regulen facultades y procedimientos de disposición patrimonial. En todos los casos, los mecanismos de enajenación deberán observar los principios de transparencia, publicidad, concurrencia, seguridad, liquidez, rentabilidad, eficiencia económica y adecuada protección del patrimonio previsional, en resguardo de los intereses de los afiliados.

Que, corresponde a la máxima autoridad de cada EJP autorizar las operaciones de enajenación de bienes inmuebles integrantes de su activo y establecer los criterios para la identificación y selección de los inmuebles susceptibles de enajenación, considerando, entre otros aspectos, su rentabilidad, utilización, funcionalidad institucional, costos de mantenimiento, situación jurídica, ubicación, estado de conservación y potencial de valorización futura.

Que, los recursos obtenidos de la enajenación de inmuebles deberán destinarse al fortalecimiento patrimonial y financiero de los fondos previsionales, en beneficio de los afiliados y beneficiarios.

Que, resulta necesario establecer estándares regulatorios uniformes, objetivos y verificables que permitan fortalecer la integridad, sostenibilidad y adecuada gestión de los fondos previsionales, reglamentando las condiciones y requisitos aplicables a la enajenación de los inmuebles que integran el patrimonio de las EJP.

RESOLUCIÓN SJP. SG. Nº 17/2026

REGLAMENTO PARA LA ENAJENACIÓN DE INMBUEBLES QUE FORMAN PARTE DEL PATRIMONIO DE LAS ENTIDADES DE JUBILACIONES Y PENSIONES.

Por tanto, en uso de sus atribuciones legales;

LA SUPERINTENDENCIA DE JUBILACIONES Y PENSIONES
R E S U E L V E:

Artículo 1°. Aprobar el "Reglamento para la enajenación de inmuebles que integran el patrimonio de las Entidades de Jubilaciones y Pensiones", cuyo texto se adjunta como Anexo y que forma parte integrante de la presente Resolución.

Artículo 2°. Establecer que las disposiciones del Reglamento serán aplicadas sin perjuicio de las facultades y procedimientos previstos en las leyes especiales, cartas orgánicas y estatutos de las Entidades de Jubilaciones y Pensiones, en todo aquello que no resulte incompatible con la Ley N° 7235/2023.

Artículo 3°. Establecer que las disposiciones contenidas en la presente resolución entrarán en vigencia desde la fecha de su publicación.

Artículo 4°. Comuníquese, publíquese y archívese.

Firmado:

GRISELDA MARIEL FIGUEREDO DE GIMENEZ

Firmado digitalmente por GRISELDA MARIEL FIGUEREDO DE GIMENEZ
Fecha: 2026.09.15 16:50:14 -03'00'

RESOLUCIÓN SJP. SG. Nº 17/2026

REGLAMENTO PARA LA ENAJENACIÓN DE INMBUEBLES QUE FORMAN PARTE DEL PATRIMONIO DE LAS ENTIDADES DE JUBILACIONES Y PENSIONES.

ANEXO I
CAPÍTULO I
DISPOSICIONES GENERALES

1° Objeto.

El presente Reglamento tiene por objeto establecer las condiciones, requisitos y procedimientos de control aplicables a la enajenación de inmuebles que integren el activo de las Entidades de Jubilaciones y Pensiones (EJP), de conformidad con lo dispuesto en el artículo 12 de la Ley N° 7235/2023, y demás disposiciones legales aplicables.

2° Criterios y principios rectores.

Las operaciones y procedimientos de enajenación de inmuebles regulados en el presente reglamento se regirán por los principios de seguridad, liquidez, rentabilidad, transparencia, eficiencia, sostenibilidad patrimonial y protección del patrimonio previsional.

Las decisiones relacionadas con la enajenación de inmuebles deberán sustentarse en criterios técnicos, económicos, financieros, actuariales y jurídicos debidamente documentados, orientados a resguardar los intereses de los afiliados y beneficiarios y a preservar el valor del patrimonio administrado por la EJP.
A los efectos de la aplicación del presente Reglamento, los principios precedentemente citados tendrán el siguiente alcance:

a) Principio de seguridad: obligación de adoptar decisiones que minimicen los riesgos jurídicos, financieros, operativos y patrimoniales asociados a la enajenación de inmuebles, asegurando la legitimidad, validez y oponibilidad de los actos realizados.

b) Principio de liquidez: obligación de velar que la administración y disposición de los activos contribuya a mantener la capacidad de la EJP para atender oportunamente sus obligaciones previsionales y financieras.

c) Principio de rentabilidad: obligación de gestionar que las operaciones de enajenación generen el mayor beneficio económico razonablemente posible para la EJP, considerando las condiciones de mercado, el valor de los activos, los costos asociados y los objetivos del sistema previsional.

d) Principio de transparencia: obligación de garantizar que los procedimientos de enajenación se desarrollen bajo condiciones de publicidad, objetividad, trazabilidad y adecuada documentación, permitiendo la verificación de las decisiones adoptadas y el acceso equitativo de los interesados a la información relevante del proceso.

e) Principio de eficiencia: obligación de gestionar los procesos de enajenación de manera oportuna, económica y efectiva, optimizando el uso de los recursos institucionales y evitando demoras o costos innecesarios.

f) Principio de sostenibilidad patrimonial: obligación de adoptar decisiones que contribuyan a la preservación y fortalecimiento del patrimonio previsional en el mediano y largo plazo, en concordancia con los compromisos actuariales de la entidad.

g) Principio de protección del patrimonio previsional: obligación de administrar y disponer los bienes inmuebles de manera diligente y prudente, procurando preservar el valor económico de los activos y resguardar los intereses de los afiliados y beneficiarios, evitando operaciones que impliquen un menoscabo injustificado del patrimonio administrado por la EJP.

h) Principio de debida diligencia: obligación de sustentar las decisiones de enajenación en análisis técnicos, financieros, jurídicos y actuariales suficientes, que permitan demostrar que la operación resulta conveniente para la EJP y consistente con los intereses de los afiliados y beneficiarios.

3° Ámbito de aplicación.

Las disposiciones del presente Reglamento serán de aplicación obligatoria a todas las EJP sujetas a la supervisión de la Superintendencia de Jubilaciones y Pensiones (SJP), que dispongan la enajenación de bienes inmuebles que formen parte de su patrimonio (activo).

Los inmuebles clasificados como inversiones inmobiliarias, originados y destinados a la generación de rentabilidad, desarrollo, explotación económica, administración o comercialización se regirán por la normativa específica en cuanto a los límites, valuación y administración; sin embargo, su enajenación observará los principios generales de transparencia, documentación, tasación y resguardo patrimonial establecidos en este Reglamento.

Toda modificación en la clasificación de un inmueble deberá estar respaldada por informe técnico y aprobación de la máxima autoridad de la EJP, formando parte del expediente administrativo correspondiente.

La SJP podrá establecer criterios técnicos, contables y patrimoniales para la clasificación de los inmuebles pertenecientes a las EJP, diferenciando aquellos destinados al uso institucional, las inversiones inmobiliarias y los inmuebles disponibles para enajenación.

CAPÍTULO II
DEFINICIONES

4°. Definiciones y siglas

A los efectos del presente Reglamento, se entenderá por:

EJP: Entidades de Jubilaciones y Pensiones sujetas a la supervisión de la SJP.
SJP: Superintendencia de Jubilaciones y Pensiones.
PBC: Pliego de Bases y Condiciones.

RESOLUCIÓN SJP. SG. Nº 17/2026

REGLAMENTO PARA LA ENAJENACIÓN DE INMBUEBLES QUE FORMAN PARTE DEL PATRIMONIO DE LAS ENTIDADES DE JUBILACIONES Y PENSIONES.

Concurso de precios: Procedimiento competitivo de enajenación, mediante el cual la EJP convoca públicamente a potenciales interesados para la presentación de ofertas económicas en condiciones de igualdad, transparencia y libre concurrencia, dentro de un plazo, adjudicando el bien conforme a las reglas previamente establecidas.

Documento Base de la Enajenación: Instrumento que contiene las condiciones, requisitos, garantías, criterios de adjudicación, forma de pago y demás reglas aplicables al procedimiento de enajenación. Podrá consistir en un Pliego de Bases y Condiciones, bases de subasta, términos de referencia u otro documento equivalente según la modalidad de enajenación utilizada.

Enajenación: Todo acto jurídico de disposición patrimonial celebrado por una EJP, conforme al Código Civil Paraguayo, la Ley N° 7235/2023, y demás normas aplicables, mediante el cual se transfiere la propiedad de un bien inmueble integrante del patrimonio previsional o se constituye, transmite o cede un derecho real sobre el mismo a favor de terceros, cualquiera sea la modalidad de enajenación empleada.

Expediente administrativo: Conjunto ordenado de documentos físicos o electrónicos que respaldan el procedimiento de enajenación de un inmueble, incluyendo antecedentes, tasaciones, informes técnicos, dictámenes jurídicos, autorizaciones, actos administrativos, ofertas recibidas y demás actuaciones vinculadas al proceso.

Garantía de mantenimiento de oferta: Instrumento de garantía constituido por el oferente a favor de la entidad convocante, destinado a asegurar la validez, firmeza e irrevocabilidad de la oferta presentada durante el plazo de vigencia establecido en las bases y condiciones del procedimiento, así como el cumplimiento de las obligaciones asumidas hasta la formalización de la adjudicación o celebración del acto correspondiente.

Inmuebles de uso Institucional: Bien inmueble que integra el activo de la EJP, y que se encuentra destinado al desarrollo de sus actividades operativas, administrativas o misionales, sin que su tenencia tenga como finalidad principal la obtención de rentabilidad mediante inversión inmobiliaria.

Inmueble recibido en recupero de créditos: Bien inmueble incorporado al activo de una EJP como consecuencia de la recuperación de créditos, ejecución de garantías, adjudicaciones judiciales, daciones en pago u otros procesos legales válidos, destinados a la satisfacción o recuperación de obligaciones a favor de la EJP. Estos bienes mantendrán dicha clasificación hasta tanto la EJP determine su utilización como inversión o enajenación conforme a la normativa aplicable.

Inmuebles para Inversión inmobiliaria: Adquisición, desarrollo, construcción, explotación, administración, arrendamiento o comercialización de bienes inmuebles incorporados al activo de la EJP, con el propósito de generar rentabilidad, preservar valor, diversificar riesgos o contribuir al cumplimiento de los objetivos de inversión de la EJP, conforme a la normativa específica aplicable.

Informe de conveniencia: Documento técnico elaborado por la EJP que fundamenta la necesidad, oportunidad y conveniencia de la enajenación de un inmueble, considerando aspectos económicos, financieros, actuariales, patrimoniales, operativos y jurídicos, así como el impacto de la operación sobre los intereses de los afiliados y beneficiarios. Dicho informe deberá formar parte integrante del expediente administrativo.

Máxima autoridad de la EJP: Consejo de Administración, Directorio, Consejo Directivo, Junta Directiva o el órgano de dirección equivalente con funciones de revisión y aprobación de carácter

estratégico, con la competencia legal de autorizar la enajenación de bienes inmuebles, conforme a la ley, carta orgánica o estatuto social.

Oferta: Propuesta formal, técnica y económica presentada por un oferente, en un procedimiento de enajenación, con el objeto de lograr la adjudicación, ajustándose estrictamente a las condiciones y especificaciones de este Reglamento y del Pliego de Bases y Condiciones. La misma estará integrada por variables de precio, forma de pago, valor presente neto, garantías y riesgos asociados, estructuradas de manera que representen el mayor beneficio económico para la EJP.

Patrimonio previsional: Universalidad jurídica integrada por los bienes, derechos, inversiones, disponibilidades financieras y demás activos administrados por la entidad previsional, afectados de manera exclusiva al cumplimiento de las obligaciones derivadas de los regímenes de jubilaciones, pensiones y demás prestaciones de seguridad social, cuya gestión deberá observar criterios de solvencia, sostenibilidad financiera, seguridad, rentabilidad, liquidez, diversificación, gestión prudente de riesgos y protección de los intereses de los afiliados, jubilados y beneficiarios.

Precio base: Valor determinado a partir del informe de tasación, tomando como referencia el valor de mercado o el valor de venta rápida, según corresponda de conformidad con los criterios establecidos en el presente Reglamento.

Procedimiento alternativo de enajenación: Procedimiento de venta distinto de la subasta pública, previsto en esta resolución, aplicable a la EJP y que garantice condiciones de transparencia, publicidad, razonabilidad económica, adecuada documentación y resguardo del patrimonio previsional.

Rematador público: Profesional matriculado y habilitado por la Corte Suprema de Justicia para intervenir en procedimientos de subasta pública, cuya función consiste en dirigir, administrar y ejecutar el acto de remate conforme a las disposiciones legales y reglamentarias aplicables, garantizando los principios de publicidad, transparencia, concurrencia, igualdad de participación y obtención de las condiciones más favorables para la entidad titular de los bienes objeto de enajenación.

Subasta pública: Procedimiento de enajenación patrimonial de carácter público, abierto, competitivo y transparente, mediante el cual uno o varios bienes son ofrecidos a potenciales interesados para su adjudicación al postor que formule la oferta económica más conveniente, de conformidad con las bases, condiciones y requisitos previamente establecidos por la entidad convocante y la normativa aplicable, garantizando los principios de publicidad, concurrencia, igualdad de oportunidades, libre competencia, objetividad y maximización del valor de realización de los activos.

Tasación o valuación: Determinación técnica del valor de un bien inmueble, basado en la utilización de criterios y metodologías normalizadas y reconocidas, en datos de referencia comprobables, en un estudio objetivo de todas las características y factores influenciables en el valor del bien, realizada por un tasador o valuador habilitado en el Registro de Tasadores o Valuadores financieros de la SJP.

Valor presente neto (VPN): Método financiero utilizado para determinar el valor actual de una oferta o de una serie de flujos de fondos futuros, mediante la aplicación de una tasa de descuento apropiada, permitiendo comparar alternativas de enajenación que contemplen distintos precios, plazos o modalidades de pago.

Valor de Mercado: Es el importe al cual un activo podría ser intercambiado a la fecha en que se practica la valuación entre un comprador y un vendedor independiente, con intención de realizar

la transacción luego de un adecuado proceso de comercialización en el cual ambas partes actuarán con conocimiento de causa, con prudencia y sin presiones.

Valor de venta rápida: Es el importe estimado al cual un activo podría ser intercambiado a la fecha en que se practica la valuación en condiciones especiales de premura de tiempo. Podrá determinarse como un porcentaje del valor de mercado que dependerá de la existencia de otras influencias externas, aparte de la presión del tiempo, como la posible escasez de interesados para una compra inmediata y en condiciones de venta al contado.

Venta directa: Modalidad de enajenación, aplicable únicamente en los casos previstos en el presente Reglamento y en la normativa especial aplicable a la EJP, debidamente fundada mediante antecedentes técnicos, económicos y jurídicos que acrediten su conveniencia y compatibilidad con la protección del patrimonio previsional.

Seña: Suma de dinero entregada por el adjudicatario u oferente, en concepto de anticipo parcial del precio ofertado, que acredita la voluntad inequívoca de perfeccionar la operación y genera efectos jurídicos vinculantes conforme a las condiciones establecidas en el procedimiento de remate y en la normativa aplicable, pudiendo imputarse al precio final de adjudicación o sujetarse a las consecuencias previstas para los casos de incumplimiento.

CAPÍTULO III
CONDICIONES GENERALES DE ENAJENACIÓN

5° Tasación obligatoria.

Todo inmueble comprendido en el ámbito de aplicación del presente reglamento, cuya enajenación sea autorizada, deberá contar, con carácter previo al inicio del procedimiento de enajenación correspondiente, con una tasación vigente, realizada por tasador o valuador financiero inscripto en el Registro de Tasadores o Valuadores Financieros, habilitados para el efecto por la Resolución SJP. SG. N° 005/2026 "*Norma Reglamentaria para la Inscripción en el Registro de Tasadores o Valuadores Financieros de la Superintendencia de Jubilaciones y Pensiones*".

El informe de tasación deberá:

a) Reflejar de manera integral, objetiva, verificable y documentada las características físicas, jurídicas, económicas, de mercado y la situación real del inmueble.
b) Ser elaborado conforme a los criterios, metodologías y requisitos técnicos establecidos en la Resolución SJP. SG. N° 006/2026 "*Reglamento para la emisión y elaboración de los informes de tasación o valuación financiera*".
c) Tener una antigüedad no mayor de doce (12) meses contados desde la fecha del acto administrativo o acta de la máxima autoridad, que autorice la enajenación del inmueble.
d) Constituirá referencia obligatoria para la fijación del precio base o de referencia.

Cuando se produzcan variaciones significativas en las condiciones de mercado o en las características jurídicas o físicas del inmueble, la EJP deberá obtener una actualización de la tasación, aun cuando no hubiere transcurrido el plazo previsto en el inciso c) del presente artículo.

RESOLUCIÓN SJP. SG. Nº 17/2026

REGLAMENTO PARA LA ENAJENACIÓN DE INMBUEBLES QUE FORMAN PARTE DEL PATRIMONIO DE LAS ENTIDADES DE JUBILACIONES Y PENSIONES.

6° Informe de conveniencia y condiciones de enajenación

Con carácter previo al inicio de cualquier procedimiento de enajenación de bienes inmuebles, la EJP deberá: conformar un expediente administrativo que contenga todos los antecedentes, estudios, informes, tasaciones, evaluaciones y demás documentos que fundamenten la decisión adoptada.

Asimismo, deberá elaborar un informe de conveniencia y obtener la aprobación de la máxima autoridad, mediante el cual se declare al inmueble como susceptible de enajenación.

El informe de conveniencia deberá estar debidamente fundamentado, y considerar, como mínimo, aspectos económicos, financieros, actuariales, patrimoniales, operativos y jurídicos, así como los efectos de la operación sobre los recursos previsionales administrados por la entidad.

Asimismo, deberá sustentar técnica y documentalmente la procedencia de la operación, acreditando que la enajenación resulta consistente con los principios de seguridad, liquidez, rentabilidad y de protección de los intereses de los afiliados y beneficiarios.

Como mínimo, el Informe de Conveniencia deberá contener:
a) La identificación y descripción del inmueble.
b) La situación jurídica y registral del bien.
c) El grado de utilización, funcionalidad y necesidad del inmueble para el cumplimiento de los fines institucionales de la entidad.
d) Los costos de administración, mantenimiento, conservación y demás erogaciones asociadas al inmueble.
e) El valor resultante de la tasación vigente y los antecedentes de las valuaciones disponibles.
f) El análisis económico, financiero, patrimonial y actuarial que justifique la conveniencia de la enajenación.
g) La evaluación del impacto de la operación sobre la situación patrimonial, financiera y actuarial de la entidad.
h) La modalidad de enajenación propuesta y su correspondiente fundamentación.
i) El destino previsto para los recursos a ser obtenidos de la operación de conformidad a las disposiciones de su carta orgánica.
j) La recomendación técnica correspondiente.
k) El análisis de mercado que respalde la razonabilidad del valor de realización esperado y de las condiciones de enajenación propuestas.
l) La evaluación comparativa de alternativas razonablemente disponibles para el inmueble, incluyendo su conservación, arrendamiento, explotación económica, incorporación o permanencia dentro de la cartera de inversiones inmobiliarias de la EJP, o cualquier otra alternativa relevante, cuando corresponda, identificando la opción que represente el mayor beneficio económico y patrimonial para los afiliados y beneficiarios.

RESOLUCIÓN SJP. SG. Nº 17/2026

REGLAMENTO PARA LA ENAJENACIÓN DE INMBUEBLES QUE FORMAN PARTE DEL PATRIMONIO DE LAS ENTIDADES DE JUBILACIONES Y PENSIONES.

7° Acto administrativo que autoriza la enajenación

La máxima autoridad de la EJP deberá autorizar la enajenación del inmueble, mediante resolución o acta fundada, disponiendo el inicio del procedimiento de enajenación, que deberá contener como mínimo:
a) La aprobación del Informe de Conveniencia y de las condiciones de enajenación;
b) La identificación del inmueble objeto de enajenación, incluyendo finca, matrícula o padrón, cuenta corriente catastral, ubicación, superficie del terreno, superficie edificada, estado de ocupación.
c) El valor de tasación vigente y el precio base del procedimiento.
d) El procedimiento de enajenación a ser utilizado y las condiciones que regirán el procedimiento, contenidas en el Pliego de Bases y Condiciones (PBC), bases de la subasta, documento base de la enajenación o en el instrumento equivalente que resulte aplicable según la modalidad de enajenación adoptada.
e) Las condiciones y modalidades de pago, debiendo realizarse mediante medios que permitan su debida trazabilidad y acreditación, con exclusión del pago en efectivo;
f) La designación del área responsable de la coordinación general del procedimiento, la recepción de documentación, conformación de comités y las demás actuaciones administrativas necesarias para la realización del procedimiento de enajenación.
g) Los demás requisitos necesarios para garantizar la transparencia del proceso y la protección del patrimonio previsional, a consideración de la EJP.
h) Dictamen jurídico favorable respecto de la procedencia de la enajenación y de la situación jurídica del inmueble.
i) La designación del área responsable del seguimiento, control y monitoreo de la aplicación de los recursos obtenidos de la enajenación, verificando que su destino y utilización se ajusten a lo previsto en el Informe de Conveniencia y a los principios de protección del patrimonio previsional, debiendo contar con la documentación que sustente y respalde su utilización.
j) Los demás aspectos operativos necesarios para la adecuada ejecución del procedimiento.

La máxima autoridad de la EJP deberá dejar constancia expresa en el acta o acto administrativo de que la enajenación propuesta es compatible con los intereses institucionales de la entidad y contribuye a una gestión eficiente, prudente y sostenible de los recursos previsionales, en resguardo de los intereses de los afiliados y beneficiarios. La declaración del inmueble como susceptible de enajenación constituirá requisito previo e indispensable para el inicio de todo procedimiento de enajenación regulado en el presente Reglamento.

Los documentos que sustentan el informe de conveniencia, la autorización de la máxima autoridad y todos los antecedentes del proceso de enajenación, deberán permanecer a disposición de la SJP para fines de supervisión, inspección o requerimiento, como mínimo por el plazo de cinco (5) años de emitido el acto administrativo que autoriza la enajenación y sus posteriores actuaciones.

La Superintendencia podrá requerir información adicional, formular observaciones o disponer la suspensión de la operación cuando existan indicios de incumplimiento normativo o cuando la

EJP no demuestre adecuadamente que la operación resulta conveniente para la administración prudente de los recursos previsionales y en resguardo de los intereses de los afiliados y beneficiarios.

8° Publicidad y convocatoria

La convocatoria a subasta pública o al procedimiento de enajenación aplicable deberá garantizar condiciones adecuadas de publicidad, transparencia y libre concurrencia, con el fin de promover la participación de potenciales interesados y obtener las mejores condiciones económicas para la EJP.

La convocatoria deberá publicarse con una antelación mínima de veinte (20) días hábiles respecto de la fecha fijada para la recepción de ofertas, la realización de la subasta o la ejecución del procedimiento correspondiente.

La publicación deberá realizarse, como mínimo:
a) En un lugar visible y de fácil acceso del sitio web institucional de la EJP.
b) En diarios de gran circulación nacional, cuando así lo exijan la carta orgánica o el estatuto aplicable a la entidad, observando los plazos y condiciones establecidos en dichas disposiciones.
c) En otros medios de difusión física o digital, incluidas redes sociales institucionales u otros procesos que la EJP considere adecuados para ampliar la difusión de la convocatoria.

La convocatoria deberá contener, como mínimo, la siguiente información:
a) La identificación del inmueble objeto de enajenación, incluyendo finca, matrícula o padrón, cuenta corriente catastral, ubicación, superficie del terreno, superficie edificada, estado de ocupación.
b) El precio base del procedimiento.
c) Las principales características físicas, jurídicas, funcionales del bien y estado de ocupación.
d) El proceso de enajenación aplicable.
e) Los requisitos y condiciones para la participación de los interesados.
f) La fecha, hora y lugar de realización del acto de subasta o del procedimiento correspondiente.
g) El plazo, forma y lugar para la presentación de ofertas, cuando corresponda.
h) El enlace, dirección electrónica o medio habilitado para acceder al Pliego de Bases y Condiciones (PBC) o a las bases del procedimiento.
i) El monto, modalidad de constitución y plazo de vigencia de la garantía de mantenimiento de oferta, seña u otras garantías.
j) Porcentaje de comisión del rematador, que en todos los casos deberá ser asumido por el adquirente, forma y plazo de pago de la comisión.
k) Referencia expresa de que los gastos de escrituración y transferencia (honorarios, aranceles, tasas registrales, etc.), quedarán a cargo del adquirente sin generar obligación económica alguna para la EJP.
l) Cualquier otra información que la EJP considere necesaria para asegurar la transparencia, igualdad de oportunidades y adecuada comprensión del procedimiento por parte de los interesados.

9° Cancelación del procedimiento

La EJP podrá cancelar el procedimiento de enajenación, mediante resolución fundada de su máxima autoridad, hasta antes de la apertura de ofertas o del acto de recepción de posturas, cuando existan razones debidamente justificadas de interés institucional, oportunidad, mérito, conveniencia administrativa o protección del patrimonio previsional.

La cancelación del procedimiento o la declaración desierta del mismo no generará derecho alguno a favor de los interesados u oferentes para reclamar indemnizaciones, compensaciones lucro cesante, daño emergente ni el reembolso de gastos de cualquier naturaleza derivados de su participación en el procedimiento.

Esta disposición deberá consignarse expresamente en la convocatoria, en el PBC o en las bases del procedimiento

10.- Declaración de procedimiento desierto

La máxima autoridad de la EJP podrá declarar desierto el procedimiento de enajenación mediante resolución fundada, en cualquiera de los siguientes supuestos:
a) Cuando no se presenten posturas u ofertas dentro del plazo establecido.
b) Cuando los postores u oferentes no cumplan con los requisitos de participación o de calificación exigidos en el PBC o en las bases del procedimiento.
c) Cuando las ofertas presentadas sean rechazadas por incumplimiento de las condiciones establecidas en el PBC o en las bases del procedimiento.
d) Cuando las ofertas recibidas no resulten convenientes para la EJP, desde una perspectiva económica, financiera, patrimonial, actuarial o jurídica, debidamente justificada en el expediente administrativo.

A los efectos del inciso precedente, podrán considerarse no convenientes, las ofertas cuyo importe o valor presente neto resulte inferior al precio base o al valor mínimo aceptable definido por la EJP; aquellas que propongan condiciones de pago distintas a las previstas en la convocatoria; o las que incorporen condiciones, restricciones o riesgos incompatibles con los intereses de la entidad o con los términos del procedimiento.
Declarado desierto el procedimiento, la EJP podrá disponer una nueva convocatoria, modificar las condiciones de enajenación previamente establecidas o recurrir a otra modalidad de enajenación prevista en el presente Reglamento y compatible con la ley especial, carta orgánica o estatuto de la EJP.

11.- Incumplimiento del adjudicatario

El incumplimiento por parte del adjudicatario de las obligaciones previstas en el Documento Base de la Enajenación, Pliego de Bases y Condiciones o en las bases de subasta, incluyendo las relativas al pago del precio, constitución de garantías y formalización contractual, facultará a la

EJP a adoptar, mediante resolución fundada de su máxima autoridad, una o más de las siguientes medidas:

a) Revocar la adjudicación otorgada.

b) Ejecutar la garantía de mantenimiento de oferta o disponer la pérdida de la seña depositada, según corresponda.

c) Adjudicar el inmueble al oferente que hubiere presentado la siguiente oferta más conveniente para la EJP, siempre que dicha posibilidad se encuentre prevista en el documento base del procedimiento, el oferente mantenga vigente su oferta y se mantengan las condiciones conveniencia económica para la EJP.

d) Disponer la realización de un nuevo procedimiento de enajenación.

La aplicación de las medidas precedentes será independiente de las demás acciones legales que pudieran corresponder para el resarcimiento de los daños y perjuicios ocasionados a la EJP.

12.- Conflicto de interés

No podrán participar directa o indirectamente, por sí o por interpósita persona, en los procedimientos de enajenación de inmuebles de la EJP, las siguientes personas:

a) Los miembros de los órganos de dirección, administración, fiscalización o control de la EJP, así como las personas que intervengan en la planificación, evaluación, recomendación, aprobación, ejecución o supervisión de la operación.
b) El cónyuge, conviviente o pareja de hecho legalmente reconocida, así como los parientes de las personas indicadas en el inciso anterior, hasta el cuarto grado de consanguinidad o segundo de afinidad;
c) Las personas jurídicas en las que las personas mencionadas en los incisos precedentes participen directa o indirectamente, como propietarios, accionistas, socios, administradores, directores, representantes legales o ejerzan control o influencia significativa en la toma de decisiones.
d) Cualquier otra persona física o jurídica respecto de la cual se verifique la existencia de un conflicto de intereses real, potencial o aparente que pueda afectar la transparencia, imparcialidad u objetividad del procedimiento.

Sin perjuicio de las medidas precedentemente señaladas, las EJP de naturaleza pública deberán implementar adicionalmente los procedimientos y obligaciones específicos establecidos en la Ley N.º 7.089/2023 “Que establece el régimen de prevención, corrección y sanción de conflictos de intereses en la función pública”, su modificatoria Ley N.º 7.236/2024 y demás normativa aplicable:

a) La presentación y actualización de declaraciones juradas de intereses por parte de las personas que intervengan en los procesos de decisión, evaluación, autorización o ejecución de la operación.

b) La verificación y el cruce de información que permitan identificar vínculos personales, familiares, societarios, comerciales o económicos entre los participantes y las personas involucradas en el proceso.

c) La excusación y abstención obligatoria de intervenir en cualquier etapa del procedimiento cuando exista un conflicto de intereses real, potencial o aparente.

d) La documentación, registro y conservación de los antecedentes relacionados con la identificación, evaluación y gestión de los conflictos de intereses identificados.

e) La adopción de procesos de control interno que permitan prevenir, detectar y mitigar situaciones susceptibles de comprometer la objetividad y transparencia del procedimiento.

El incumplimiento de las disposiciones previstas en el presente artículo constituirá una deficiencia de gobierno corporativo y control interno, sin perjuicio de las responsabilidades administrativas, civiles o penales que pudieran corresponder conforme a la normativa vigente.

CAPÍTULO IV
MODALIDADES DE ENAJENACIÓN
SECCIÓN I
SUBASTA PÚBLICA

13.- Subasta Pública

La subasta pública constituirá uno de los mecanismos de enajenación de los inmuebles comprendidos en el ámbito de aplicación de la presente reglamentación, conforme a lo dispuesto en el artículo 12 de la Ley N° 7235/2023.

En todo aquello no previsto expresamente en el presente Reglamento, serán aplicables de manera supletoria y en cuanto resultan compatibles con la naturaleza administrativa del procedimiento, las disposiciones de la Ley N° 1034/1983 “Del Comerciante”, Código Procesal Civil, del Código de Organización Judicial y demás normas aplicables.

14.- Acto Administrativo y Comité de Subasta

La máxima autoridad de la EJP autorizará la enajenación del inmueble, mediante resolución fundada, dictada en la forma y con el contenido mínimo previsto en numeral 7° del presente reglamento, disponiendo la realización del procedimiento de subasta pública, la conformación del Comité de Subasta y la convocatoria a rematadores.

El Comité de Subasta constituirá la instancia responsable de la coordinación, seguimiento y control del procedimiento de subasta pública, actuando con independencia técnica y observando los principios de transparencia, imparcialidad, eficiencia y protección del patrimonio previsional.

El Comité de Subasta estará integrado, como mínimo, por:
a) Un representante del área jurídica.
b) Un representante del área de inversiones.

c) Un representante del área técnica, administrativa, patrimonial, financiera o de la dependencia que, conforme a la estructura organizacional de la EJP, resulte competente.

La resolución que disponga la conformación del Comité podrá designar miembros titulares y suplentes. Los integrantes del Comité deberán suscribir una declaración de inexistencia de conflicto de intereses con relación a la operación proyectada y estarán obligados a abstenerse de intervenir cuando concurra una situación de conflicto de interés real, potencial o aparente.

Son funciones del Comité de Subasta:
a) Coordinar y supervisar el desarrollo del procedimiento.
b) Verificar el cumplimiento de las disposiciones legales, reglamentarias y administrativas aplicables.
c) Gestionar la convocatoria y el proceso de selección del rematador público.
d) Evaluar los aspectos formales y documentales del procedimiento.
e) Resolver las incidencias que se susciten durante el desarrollo de la subasta, dentro del ámbito de sus competencias.
f) Elaborar las actas e informes que correspondan y elevar las recomendaciones pertinentes a la máxima autoridad de la EJP.

Las funciones precedentes se ejercerán sin perjuicio de las atribuciones y responsabilidades reservadas a la máxima autoridad de la EJP.

15.- Convocatoria a Rematadores

El acto de subasta será dirigido por un Rematador Público designado mediante sorteo, entre los profesionales que se encuentren debidamente inscriptos y habilitados en la convocatoria pública realizada por la EJP para dicho efecto.

Los interesados, deberán acreditar al momento de la inscripción, el cumplimiento de los siguientes requisitos:

a) Contar con matrícula profesional vigente expedida por la Corte Suprema de Justicia;
b) Acreditar experiencia mínima de tres (3) años en el ejercicio de la profesión, mediante documentación idónea que evidencie su participación como rematador en procedimientos administrativos, judiciales o extrajudiciales, u otros antecedentes, que la EJP considere suficiente para demostrar su experiencia y capacidad técnica.
c) Presentar certificado de antecedentes judiciales y policiales vigentes;
d) Presentar certificado de cumplimiento tributario vigente;
e) Presentar declaración jurada de inexistencia de conflicto de intereses; respecto de la EJP, de sus autoridades, funcionarios, miembros del Comité de Subasta y del inmueble objeto de la subasta.
f) Cumplir los demás requisitos que establezcan la EJP y/o la SJP.

La convocatoria deberá contener como mínimo: la identificación de la EJP convocante, el acto administrativo que autoriza la subasta, domicilio y demás datos de contacto de la convocante,

fecha límite de presentación para la inscripción, los requisitos y documentos exigidos para la inscripción, fecha y hora límite para la presentación de las solicitudes de inscripción; lugar, fecha y la hora en que se procederá al sorteo, y las demás condiciones que la EJP considere necesarias para garantizar la transparencia y adecuada realización del procedimiento.

El sorteo será realizado en la sede central de la EJP y estará coordinado por el Comité de Subastas, debiendo labrarse el acta correspondiente.

Los profesionales inscriptos que hayan cumplido los requisitos exigidos podrán asistir personalmente o por medio de representante o apoderado debidamente acreditado mediante poder especial o carta poder con firma certificada por escribano público.

La convocatoria deberá publicarse observando el procedimiento de publicidad previsto en el numeral 8° del presente Reglamento. La fecha del sorteo deberá fijarse con una antelación mínima de diez (10) días corridos respecto de la fecha prevista para la realización de la subasta pública. Las incidencias que se susciten durante el acto de sorteo serán resueltas por el Comité de Subasta y consignadas en el acta respectiva.

La comisión del Rematador Público será de cargo exclusivo del adjudicatario, conforme a los aranceles, usos y disposiciones legales vigentes aplicables a la materia. Esta circunstancia deberá constar expresamente en la convocatoria y en las bases y condiciones de la subasta.

16.- Registro y habilitación de postores

Las personas interesadas en participar en el procedimiento de subasta, en carácter de postores, deberán registrarse previamente ante la EJP, acreditando su identidad, capacidad legal para contratar, solvencia económica suficiente, origen de fondos, suscribir declaración jurada de conflicto de intereses y la aceptación expresa de las condiciones establecidas en las bases del llamado.

La EJP podrá requerir información o documentación que resulte necesaria para acreditar la capacidad legal, financiera o patrimonial del interesado, atendiendo a la naturaleza y valor del inmueble objeto de enajenación.

Los requisitos mínimos que se deberá exigir son:

Para personas físicas:

a) Copia autenticada de documento de identidad vigente.
b) Declaración jurada de la capacidad para contratar y de no encontrarse afectadas por prohibiciones, restricciones legales o judiciales (quiebra, inhibición, convocatoria de acreedores, etc.).
c) Certificado de cumplimento tributario vigente o constancia de no ser contribuyente.
d) Documentación que permita acreditar solvencia económica y el origen lícito de los recursos financieros del interesado, conforme a los requisitos establecidos en las bases y condiciones de la subasta y/o Pliego de Bases y Condiciones (PBC).

e) Declaración jurada de inexistencia de conflicto de intereses respecto de la EJP y de las personas comprendidas en las disposiciones establecidas en el numeral 12 del presente Reglamento.
f) Los demás documentos o requisitos establecidos en el PBC.

A efectos de verificar la capacidad económica y el origen de fondos, la EJP podrá requerir como mínimo:
Para personas físicas: Liquidaciones salariales u otras constancias de ingresos, declaraciones Tributarias (ej.: IVA de los últimos 6 meses), constancias bancarias o documentación equivalente, autorización para consultar información financiera o crediticia disponible en registros públicos o privados habilitados.

Para personas jurídicas:
a) Copia autenticada de los documentos constitutivos y de sus modificaciones vigentes, debidamente inscriptos en los registros correspondientes.
b) Documentación que acredite la representación legal y las facultades suficientes para obligar a la entidad.
c) Copia autenticada del documento de identidad de los representantes legales.
d) Registro Único de Contribuyentes (RUC) y certificado de cumplimiento tributario vigente.
e) Declaración jurada de la capacidad para contratar y de no encontrarse afectadas por prohibiciones, restricciones legales o judiciales (quiebra, inhibición, convocatoria de acreedores, etc.).
f) Documentación que permita verificar la solvencia económica y capacidad financiera de la persona jurídica para participar en el procedimiento de subasta.
g) Documentación que permita acreditar el origen lícito de los recursos financieros de la entidad, conforme a los requerimientos establecidos por la EJP.
h) Declaración jurada de inexistencia de conflicto de intereses.
i) Los demás documentos o requisitos que establezca la EJP en el PBC.

A efectos de evaluar la solvencia económica, financiera y origen de fondos la EJP podrá requerir, entre otros documentos:

1. Declaraciones tributarias.
2. Estados financieros o balances generales.
3. Extractos de cuentas bancarias, certificados de depósitos de ahorro, u otra documentación equivalente.
4. Declaraciones patrimoniales o financieras.
5. Autorización para consultar información financiera o crediticia disponible en registros públicos o privados habilitados.
6. Otros documentos o requisitos definidos previamente por la EJP en las bases y condiciones de la subasta o en el PBC.

RESOLUCIÓN SJP. SG. Nº 17/2026

17.- Garantía de participación o seña

La EJP podrá exigir, como requisito para participar en la subasta, la constitución de una garantía de mantenimiento de oferta o el depósito de una seña de participación, conforme a las bases y condiciones de la subasta o en el PBC. La EJP deberá emitir la constancia correspondiente de recepción de la garantía o seña constituida.

En caso de que el adjudicatario incumpla las obligaciones asumidas en el procedimiento, desista de la adjudicación o no formalice la operación dentro de los plazos y condiciones establecidos, la garantía o seña será ejecutada o retenida, según corresponda, sin perjuicio de las demás medidas previstas en este Reglamento y en las bases y condiciones de la subasta o en el PBC.

18.- Acto de subasta

La subasta pública se realizará en acto público que será dirigido por el rematador designado conforme al procedimiento previsto en este Reglamento. En dicho acto se anunciará: la identificación del inmueble objeto de la subasta, el precio base o de referencia, las condiciones de pago y demás condiciones previstas por la EJP en las bases y condiciones de la subasta o en el PBC.

Las ofertas o posturas se recepcionarán en la forma prevista en las bases y condiciones de la subasta o en el PBC. La mejor oferta será individualizada y propuesta para la adjudicación.

Concluido el acto de subasta, el rematador público identificará al mejor postor y deberá labrar acta en la que se consignará como mínimo:
a) El lugar, fecha y hora de realización de la subasta.
b) La identificación del inmueble subastado.
c) El desarrollo del acto y las incidencias ocurridas.
d) La identidad del mejor postor y del segundo mejor postor.
e) Los montos ofertados.
f) Las condiciones de pago ofrecidas.
g) Las observaciones formuladas por los participantes, cuando corresponda.

El acta deberá ser suscripta por el Rematador Público, los miembros del Comité de Subasta presentes y los postores que resultaren primero y segundo en orden de posturas.

19.- Adjudicación

La adjudicación del inmueble será resuelta por la máxima autoridad de la EJP mediante resolución fundada, dentro del plazo de diez (10) días hábiles contados desde la fecha de realización de la subasta.

La adjudicación recaerá sobre la oferta que resulte más conveniente para la EJP, de conformidad con las condiciones establecidas en el procedimiento y compatible con los principios de seguridad, liquidez, rentabilidad y protección del patrimonio previsional.

Con carácter previo a la adjudicación, la EJP deberá verificar el cumplimiento de los requisitos de habilitación, la capacidad financiera del postor y la documentación relacionada con el origen lícito de los fondos destinados a la operación.

Cuando el mejor postor incumpla las obligaciones previstas en el procedimiento, renuncie a la adjudicación o no formalice la operación dentro de los plazos establecidos, la EJP podrá adjudicar el inmueble al segundo mejor postor calificado, siempre que dicha posibilidad se encuentre previsto en las bases y condiciones de la subasta o en el PBC y que la respectiva oferta mantenga las condiciones convenientes para la EJP.

20.- Publicación del resultado

La EJP deberá publicar el resultado de la subasta dentro de los cinco (5) días hábiles posteriores a la emisión de resolución de adjudicación. La publicación deberá realizarse en el sitio web institucional de la entidad y en los medios que la EJP determine.

La publicación contendrá como mínimo:
a) El número y la fecha de la resolución o acta de adjudicación.
b) La identificación del inmueble adjudicado.
c) El monto de la adjudicación.
d) La identificación del adjudicatario, salvo las limitaciones establecidas por la normativa sobre protección de datos personales u otras disposiciones aplicables.
e) La fecha de adjudicación.
f) Las demás informaciones cuya publicación resulte necesaria para garantizar la transparencia y publicidad del procedimiento.

La EJP deberá conservar los antecedentes, informes, actas y demás documentos que respaldan el procedimiento de enajenación, los cuales deberán mantenerse disponibles para la SJP requiera, en el ejercicio de sus funciones de supervisión, fiscalización y control.

SECCIÓN II
PROCEDIMIENTOS ALTERNATIVOS DE ENAJENACIÓN

21.- Modalidades alternativas

La EJP podrá utilizar procedimientos alternativos de enajenación, cuando su ley especial, carta orgánica o estatuto social autoricen expresamente modalidades alternativas para la enajenación de bienes inmuebles.

La aplicación de procedimientos alternativos deberá ser autorizada mediante resolución fundada de la máxima autoridad de la EJP. Dicha autorización deberá sustentarse en informes técnicos, financieros y jurídicos que acrediten su conveniencia, razonabilidad y compatibilidad con los principios de seguridad, liquidez, rentabilidad, transparencia y protección del patrimonio previsional, en la forma definida en el numeral 7 y 22 del presente reglamento.

En ningún caso la aplicación de un procedimiento alternativo podrá implicar condiciones menos favorables para la EJP que aquellas razonablemente esperables mediante una subasta pública.

Con carácter previo al inicio de la operación, la EJP deberá conformar un expediente administrativo que contenga todos los antecedentes, estudios, informes, tasaciones, evaluaciones y demás documentos que fundamenten la decisión adoptada. El expediente administrativo deberá permanecer a disposición de la Superintendencia de Jubilaciones y Pensiones para fines de supervisión, inspección o requerimiento.

22.- Requisitos prudenciales para la aplicación de procedimientos alternativos

La utilización de procedimientos alternativos a la subasta pública deberá encontrarse debidamente justificada y sustentarse en informes técnicos, financieros y jurídicos que acrediten, al menos, una de las siguientes circunstancias:

a) Riesgo de depreciación significativa del inmueble: cuando existan elementos objetivos y verificables que permitan concluir que el inmueble podría experimentar una disminución de valor igual o superior al veinte por ciento (20%) de su valor de tasación vigente dentro de un plazo estimado de doce (12) meses.

b) Necesidad de liquidez inmediata: cuando los análisis financieros, actuariales o de flujo de caja proyectado de la entidad evidencien la necesidad de obtener recursos en un plazo incompatible con la tramitación ordinaria de una subasta pública, a fin de atender obligaciones previsionales, financieras o institucionales debidamente acreditada.

c) Oferta de adquisición económicamente más conveniente: cuando exista una oferta de compra superior al valor de tasación vigente, que represente una rentabilidad superior a la razonablemente esperada mediante una subasta pública, considerando las condiciones económicas de la operación, los cotos asociados, los plazos de ejecución y las condiciones del mercado.

d) Condiciones particulares del inmueble o del mercado: cuando circunstancias debidamente justificadas, tales como restricciones jurídicas, situación de ocupación, litigios, limitaciones de uso, condiciones extraordinarias de mercado u otras situaciones análogas, hagan inconveniente o desaconsejable la utilización del procedimiento de subasta pública.

e) Adquisición por parte de entidades públicas: cuando la entidad adquirente sea un órgano o entidad del Estado paraguayo, siempre que:

i) la operación se realice a un precio no inferior al valor de mercado consignado en la tasación vigente;

ii) exista un informe técnico y jurídico que acredite la conveniencia institucional para ambas partes; y

iii) la operación sea comunicada a la SJP con una antelación mínima de treinta (30) días

corridos a su formalización, a efectos de que ésta pueda formular observaciones, si considera pertinente. Esta comunicación tendrá carácter informativo y de supervisión y no implicará autorización previa ni convalidación de la operación por parte de la SJP.

SECCIÓN III
CONCURSO DE PRECIOS

23.- Enajenación por concurso de precios

Las EJP podrán disponer la enajenación de inmuebles mediante el procedimiento de Concurso de Precios, cuando así lo autoricen las disposiciones de su carta orgánica o estatuto social, y se cumplan los requisitos previstos en el presente Reglamento.

En el procedimiento podrá realizarse hasta tres (3) llamados consecutivos a realizarse en una misma convocatoria, observando los siguientes criterios para la determinación del precio base:

a) Primer llamado: el precio base no podrá ser inferior al valor de mercado consignado en la tasación vigente.
b) Segundo llamado: en caso de declararse desierto el primer procedimiento, el precio base podrá ajustarse dentro del rango comprendido entre el valor de mercado y el valor de venta rápida consignado en la tasación vigente.
c) Tercer llamado: en caso de declararse desierto el segundo procedimiento, el precio base podrá fijarse hasta el valor de venta rápida consignado en la tasación vigente.

Cuando un procedimiento fuere declarado desierto, la EJP podrá efectuar un nuevo llamado, dentro de los veinte (20) días corridos siguientes a la fecha de cierre del procedimiento anterior.

Los precios bases previstos en el presente artículo tendrán carácter referencial. La EJP podrá establecer procedimientos alternativos para su determinación, siempre que estos se encuentren debidamente sustentados en criterios técnicos, económicos y financieros, y que no implique una reducción del precio base por debajo del valor de venta rápida determinado en la tasación vigente.

Toda reducción del precio base deberá estar aprobada por la máxima autoridad de la EJP, por resolución fundada y encontrarse debidamente justificada mediante:
a) Tasación vigente.
b) Informe técnico que evalúe la liquidez, comercialización y condiciones de mercado del inmueble.
c) Dictamen jurídico que acredite la razonabilidad y legalidad de la decisión.

La máxima autoridad de la EJP será responsable de velar por que las condiciones de enajenación observen los principios de transparencia, razonabilidad económica, rentabilidad, eficiencia y

protección del patrimonio previsional, evitando todo menoscabo injustificado de los recursos destinados al financiamiento de las prestaciones de los afiliados y beneficiarios.

24.- Pliego de Bases y Condiciones

El procedimiento de Concurso de Precios deberá contar con un Pliego de Bases y Condiciones (PBC) aprobado por la máxima autoridad de la EJP.

El PBC deberá contener, como mínimo:
a) La identificación del inmueble objeto de enajenación, incluyendo finca, matrícula o padrón, cuenta corriente catastral, ubicación, superficie del terreno, superficie edificada, estado de ocupación y cualquier otra circunstancia que sea relevante para la valoración del inmueble.
b) Las condiciones del llamado, indicando el lugar, fecha y hora límite para la presentación de ofertas, así como el lugar, fecha y hora de apertura de los sobres.
c) Los requisitos legales, técnicos, financieros y documentales para la habilitación de los oferentes, como mínimo los previstos en el numeral 16° del presente Reglamento.
d) El valor de tasación vigente y el precio base del procedimiento, moneda de cotización y las condiciones de pago, incluyendo las modalidades de pago al contado o financiado, cuando estas se encuentren habilitadas.
e) Las garantías o señas exigidas para participar en el procedimiento y las causales de ejecución, pérdida o devolución.
f) Los criterios de evaluación, ponderación y adjudicación de las ofertas, así como los procedimientos de desempate, cuando correspondan.
g) Las causales de rechazo de ofertas, cancelación del procedimiento o declaración desierta.
h) Otros requerimientos que la EJP considere necesaria para garantizar la transparencia, concurrencia, razonabilidad económica y protección del patrimonio previsional.

25.- Presentación y contenido de las ofertas

a. Sobre 1 – Documentación habilitante**:** todas las documentaciones exigidas en el artículo 16 y que habiliten al oferente a participar del concurso según el PBC.
b. Sobre 2 – Oferta económica: contendrá la carta oferta con las condiciones económicas y operativas, incluyendo como mínimo:

- Identificación del Concurso.
- Identificación de la etapa (primer/segundo/tercer llamado).
- Identificación del oferente.
- Identificación del inmueble por el que se oferta.
- Monto de la oferta en guaraníes.
- Instrumento(s) de pago: transferencia bancaria o cheque de gerencia.
- Formas de pago: contado o financiado.
- Plazo (solo si se propone modalidad financiada y este previsto en el PBC).
- Entrega inicial ofrecida (solo si se propone modalidad financiada).
- Tasa y condiciones financieras ofrecidas (solo si se propone modalidad financiada).

- Aceptación expresa de las condiciones del PBC.
- Formulario sobre conflicto de intereses.
- Otros antecedentes, declaraciones o documentos a criterio de la EJP sean necesarios.

26.- Requisitos y documentación del oferente

A los efectos de su participación en el procedimiento de Concurso de Precios, los oferentes deberán acreditar su identidad, capacidad legal para contratar, capacidad económica y financiera suficiente para cumplir las obligaciones derivadas de la eventual adjudicación, así como la aceptación expresa de las condiciones establecidas en el PBC.

Asimismo, deberán presentar la documentación necesaria para verificar su solvencia económica, el origen de los fondos comprometidos en la operación, la inexistencia de conflictos de intereses o incompatibles con autoridades y funcionarios o personas vinculadas a la EJP y los demás requisitos que la EJP considere pertinentes para evaluar su idoneidad, capacidad de cumplimiento y elegibilidad para participar en el procedimiento.

Los requisitos y documentos mínimos exigibles para las personas físicas o jurídicas serán los previstos en el numeral 16 del presente Reglamento, sin perjuicio de la facultad de la EJP de requerir información o documentación adicional cuando ello resulte necesario para una adecuada evaluación.

27.- Acto de apertura de ofertas

La apertura de ofertas se realizará en acto público, en el lugar, fecha y hora establecidos en el PBC. Durante el acto se procederá inicialmente a la apertura del sobre 1, y a la verificación de la documentación habilitante. Una vez concluida dicha revisión, se procederá a la apertura del sobre 2, únicamente de aquellos oferentes que hayan resultado habilitados conforme a la evaluación de la documentación presentada en el sobre 1.

De todo lo actuado se labrará un Acta de Apertura, en la que se consignarán, como mínimo:
a) La identificación del procedimiento.
b) La fecha, hora y lugar del acto.
c) La nómina de oferentes participantes.
d) La descripción de la documentación presentada por cada oferente.
e) Los montos ofertados y las condiciones relevantes de cada propuesta.
f) Las observaciones o incidencias registradas durante el acto, cuando correspondan.

El Acta de Apertura será suscripta por los integrantes del Comité de Evaluación o por los funcionarios designados por la EJP para intervenir en dicho acto.

Concluido el acto de apertura, la documentación será remitida de inmediato al Comité de Evaluación en un plazo máximo de dos (2) días corridos.

RESOLUCIÓN SJP. SG. Nº 17/2026

28.- Comité de Evaluación

Previamente a la convocatoria del procedimiento de Concurso de Precios, la máxima autoridad de la EJP deberá dictar el acto administrativo que autorice la enajenación del inmueble y dispondrá la conformación del Comité de Evaluación, integrado como mínimo por:

- **a)** Un representante del área jurídica;
- **b)** Un representante del área de inversiones o del área responsable de la administración de activos de la EJP.
- **c)** Un representante del área técnica, administrativa, logística, patrimonial o equivalente conforme a la estructura organizacional de la EJP.

Cuando por la naturaleza del inmueble o las características de la operación lo requiera, la EJP podrá incorporar representantes de otras áreas técnicas, financieras, comerciales o especializadas.

El Comité de Evaluación tendrá a su cargo el análisis y evaluación de las ofertas presentadas, la verificación del cumplimiento de las condiciones establecidas en el PBC y la atención de las incidencias que se susciten durante la tramitación del procedimiento.

Como resultado de su actuación, deberá emitir un informe de evaluación debidamente fundado, en un plazo de diez (10) días hábiles, en el que recomendará la adjudicación, el rechazo de las ofertas, la declaración desierta del procedimiento o cualquier otra medida que corresponda conforme a los antecedentes analizados.

29.- Criterios de evaluación

Las ofertas serán evaluadas con criterios técnicos, económicos, financieros y jurídicos con el objeto de determinar la propuesta más conveniente para la EJP y para la adecuada administración de los recursos previsionales.

La evaluación económica deberá efectuarse considerando el valor presente neto de las ofertas, cuando la naturaleza de la operación así lo requiera, aplicando la metodología y tasa de descuento previamente establecida en el PBC.

En las ofertas que contemplen modalidades de pago financiado, el Comité de Evaluación deberá considerar, como mínimo:
a) El monto de la entrega inicial.
b) El plazo de financiación.
c) La tasa de interés aplicable, cuando corresponda.
d) El monto total de la operación.
e) Las garantías ofrecidas para asegurar el cumplimiento de las obligaciones asumidas.
f) Las condiciones y modalidades de pago, mediante medios que permitan su debida trazabilidad y acreditación, con excepción del pago en efectivo;

La máxima autoridad de la EJP podrá rechazar las ofertas que incumplan los requisitos establecidos en el PBC o desestimar aquellas que, aun siendo admisibles no resulten convenientes para los intereses patrimoniales de la EJP.

En todos los casos, la evaluación deberá considerar la naturaleza patrimonial del inmueble, la razonabilidad económica de la operación y su contribución a los principios de seguridad, liquidez, rentabilidad y protección de los intereses de los afiliados y beneficiarios.

30.- Adjudicación

La adjudicación del inmueble será dispuesta por la máxima autoridad de la EJP mediante resolución fundada, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la recepción del informe emitido por el Comité de Evaluación.

La adjudicación recaerá sobre la oferta que resulte más conveniente para la EJP, considerando el precio ofrecido, las condiciones de pago, las garantías presentadas, la solvencia del oferente y los demás criterios establecidos en el PBC, resguardando los principios de seguridad, liquidez, rentabilidad y protección del patrimonio previsional.

31.- Publicación del resultado

La resolución de adjudicación, así como la resolución que declare desierto, suspenda o cancele el procedimiento, deberá ser publicada en el sitio web institucional de la EJP y en los demás medios que esta determine, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a su emisión.

En caso de adjudicación, la publicación deberá contener, como mínimo:
a) La identificación del inmueble adjudicado.
b) El monto de la adjudicación.
c) La modalidad de pago aprobada.
d) La identificación del adjudicatario, conforme a las limitaciones establecidas por la normativa sobre protección de datos personales.
e) La fecha de la resolución de adjudicación.
f) Cualquier otra información que la EJP considere necesaria para garantizar la transparencia y publicidad y trazabilidad del procedimiento.
g) En caso de declaración desierta o cancelación, las razones fundadas de la decisión de la máxima autoridad.

SECCIÓN IV
OTRAS MODALIDADES DE ENAJENACIÓN

32.- Otras modalidades alternativas de enajenación

La EJP podrá utilizar, en forma individual o combinada, modalidades alternativas de enajenación distintas a la subasta pública o del concurso de precios, siempre que dichas modalidades se

encuentren expresamente previstas en su carta orgánica o estatuto social. Las modalidades alternativas podrán comprender:

a) Venta directa con tasación vigente: el precio de venta deberá ser igual o superior al valor de mercado consignado en la tasación vigente, debidamente sustentada y documentada.
b) Concurso cerrado de ofertas: procedimiento competitivo simplificado con invitación a oferentes calificados o exclusivamente dirigido a los afiliados y beneficiarios de la EJP, por un plazo previamente establecido en la convocatoria, reglas claras, apertura pública y adjudicación al mejor precio, todos reglamentados por la máxima autoridad de la EJP.
c) Intermediación especializada, incluyendo casas de subastas, corredores, plataformas certificadas y, en su caso, procesos de comercialización a través de terceros especializados en venta por unidades, fracciones o lotes.
d) Permuta o compensación patrimonial: enajenación mediante el intercambio por otros activos, bienes, derechos que representen ventaja económica, financiera o estratégica para la EJP, debidamente acreditada mediante estudios técnicos y valuaciones independientes.
e) Venta fraccionada: comercialización por unidades, fracciones o lotes, en inmuebles susceptibles de división, incluyendo esquemas de comercialización especializada cuando ello resulta técnica y económicamente más conveniente que su venta en bloque.

La aplicación de cualquiera de las modalidades previstas en el presente artículo requerirá de la elaboración del informe de conveniencia que fundamente las razones por las cuales el procedimiento seleccionado resulta más eficiente, razonable o beneficiosa para la protección del patrimonio previsional que las modalidades ordinarias de enajenación y de la aprobación previa de la máxima autoridad de la EJP mediante resolución fundada.

Asimismo, la entidad deberá conformar y conservar un expediente administrativo que contenga todos los antecedentes, estudios, informes, valuaciones y demás documentos que fundamenten la decisión adoptada. Toda la documentación relacionada con el procedimiento deberá permanecer a disposición de la SJP para fines de supervisión, control o requerimiento, por un plazo de cinco (5) años.

CAPÍTULO V
FORMA DE PAGO

33.- Formas de pago

La venta de los inmuebles podrá realizarse con pago al contado o pago financiado, aplicables a todas las modalidades de enajenación de inmuebles comprendidas en este Reglamento, siempre que la modalidad de pago financiado este permitida por la ley especial, la carta orgánica o el estatuto de la EJP y este prevista en las bases y condiciones o al PBC, establecidas en el procedimiento respectivo y en observancia con los criterios de seguridad, liquidez y rentabilidad exigidos para la administración del patrimonio previsional.

34.- Pago al contado

Se considerará pago al contado aquel mediante el cual el adjudicatario cancele la totalidad del precio de venta dentro del plazo establecido en el PBC y con anterioridad a la formalización de la transferencia del inmueble.
El pago deberá efectuarse mediante transferencia bancaria, cheque de gerencia u otro medio de pago autorizado por la EJP que permita la trazabilidad de la operación.
El PBC podrá exigir una seña o garantía de participación equivalente, como mínimo, al diez por ciento (10%) del precio ofertado, la cual deberá ser abonada en las condiciones y plazos previstos en las bases y condiciones o en el PBC.
El saldo del precio deberá ser cancelado dentro del plazo establecido en las bases y condiciones o en el PBC, el que no podrá exceder de veinte (20) días hábiles contados desde la notificación de la adjudicación.

35.- Incumplimiento de las condiciones de pago

En caso de incumplimiento de las condiciones de pago por parte del adjudicatario dentro de los plazos establecidos, la EJP podrá revocar la adjudicación mediante resolución fundada de su máxima autoridad.
La resolución deberá disponer, según corresponda:
a) La ejecución de las garantías constituidas o la pérdida de la seña entregada.
b) La adjudicación al oferente ubicado en el siguiente orden de prelación, cuando ello se encuentre expresamente previsto en las bases y condiciones o en el PBC.
c) La realización de un nuevo procedimiento de enajenación.
La aplicación de estas medidas será sin perjuicio de las demás acciones que pudieran corresponder para la protección de los intereses patrimoniales de la entidad.

36.- Pago financiado

La EJP podrá admitir la modalidad de pago financiado cuando esta se encuentre expresamente prevista en las bases y condiciones o en el PBC. Las condiciones de financiación deberán ser objetivas, previamente definidas, orientadas a preservar el valor económico de la operación y compatibles con la adecuada administración de los recursos previsionales y cumpliendo los siguientes parámetros mínimos:

a) **Entrega inicial mínima**

El adjudicatario deberá efectuar una entrega inicial obligatoria, calculada sobre el monto total adjudicado. La entrega inicial no podrá ser inferior al diez por ciento (10%) del valor adjudicado, sin perjuicio de que la EJP establezca porcentajes superiores en atención a las características del inmueble, del procedimiento o de los riesgos asociados a la operación.

b) **Plazo máximo de financiación**

El plazo de financiación no podrá exceder el plazo máximo previsto para las operaciones de crédito de naturaleza equivalente contempladas en el reglamento de préstamos vigente en la EJP.

c) Tasas de interés y mecanismos de ajuste

Las tasas de interés aplicables al saldo financiado deberán determinarse de manera objetiva y no podrán ser inferiores a las establecidas en la normativa de préstamos vigente de la EJP para operaciones comparables.

Las condiciones financieras aplicables deberán establecerse de manera que resulten razonables, considerando el monto financiado, el plazo, las garantías constituidas y las condiciones vigentes del mercado al momento de la adjudicación.

La tasa de interés aplicable al saldo financiado será la mayor entre: i) la tasa de mercado vigente para operaciones de naturaleza y plazo similares; y ii) la tasa prevista en el reglamento de préstamos vigente de la EJP para operaciones comparables.

Para la determinación de la tasa de mercado, la EJP podrá considerar como referencia, entre otros criterios objetivos, la tasa nominal promedio ponderada de los préstamos de desarrollo publicada por el Banco Central del Paraguay correspondiente al período inmediatamente anterior al llamado.

La tasa determinada conforme al presente inciso deberá preservar el valor económico de la operación y la adecuada protección de los intereses de la EJP.

Asimismo, podrán establecerse mecanismos de ajuste destinados a preservar el valor económico de la operación, incluyendo índices vinculados a la variación del Índice de Precios al Consumidor (IPC) publicado por el Banco Central del Paraguay u otros indicadores objetivos definidos en las bases del procedimiento.

d) Evaluación económica de ofertas financiadas.

Las ofertas que contemplen financiación deberán ser evaluadas mediante criterios financieros que permitan determinar la conveniencia económica para la EJP.

A tal efecto, deberán considerarse, como mínimo:

1. El monto de la entrega inicial.
2. El plazo de financiación.
3. La tasa de interés aplicable.
4. El valor presente neto de la oferta.
5. Las garantías ofrecidas.
6. Capacidad de pago y solvencia económica del oferente.

e) Formalización de la operación

La venta financiada deberá instrumentarse mediante contrato, fideicomiso, encargo fiduciario u otro procedimiento jurídico equivalente admitido por la normativa aplicable, suscrito o constituido entre la EJP y el adjudicatario, fiducia o similar, en el cual se establezcan expresamente las condiciones financieras, las garantías constituidas y las demás obligaciones asumidas por las partes.

RESOLUCIÓN SJP. SG. Nº 17/2026

REGLAMENTO PARA LA ENAJENACIÓN DE INMBUEBLES QUE FORMAN PARTE DEL PATRIMONIO DE LAS ENTIDADES DE JUBILACIONES Y PENSIONES.

La transferencia definitiva del dominio del inmueble podrá formalizarse una vez cancelada íntegramente la obligación asumida por el comprador. La máxima autoridad de la EJP podrá autorizar la formalización anticipada mediante resolución fundada y previa constitución de garantías reales o personales suficientes que aseguren plenamente el cobro del saldo adeudado, conforme a las condiciones establecidas en el PBC o en las bases del procedimiento.

Los gastos, tasas, tributos, honorarios profesionales, costos notariales y registrales derivados de la formalización e inscripción de la transferencia serán a cargo del adjudicatario.

La elección del escribano o notario interviniente corresponderá al adquirente, sin perjuicio de las verificaciones y controles que la EJP considere necesarios para la adecuada formalización de la operación.

37.- Garantías del saldo financiado

Toda operación de enajenación de inmuebles con financiación otorgada por la EJP deberá contar con garantías suficientes, idóneas y ejecutables, destinadas a resguardar el cumplimiento de las obligaciones asumidas por el adquirente y la adecuada protección del patrimonio previsional administrado por la entidad.

La naturaleza, monto y condiciones de las garantías serán determinadas por la EJP en función del valor de la operación, el plazo de financiación, el perfil de riesgo del adquirente y las características del bien objeto de enajenación.

La EJP podrá exigir, individual o conjuntamente, entre otras, las siguientes garantías:
a) Hipoteca en primer grado sobre el inmueble objeto de la venta o sobre otro inmueble de valor suficiente para cubrir el saldo financiado y sus accesorios.
b) Fianza solidaria otorgada por personas físicas o jurídicas que acrediten capacidad patrimonial y solvencia económica suficiente.
c) Garantías bancarias emitidas por entidades supervisadas por el Banco Central del Paraguay.
d) Pólizas de caución u otras garantías equivalentes que resulten aceptables para la EJP.

La constitución, formalización y vigencia de las garantías deberá mantenerse hasta la cancelación total de las obligaciones derivadas de la financiación otorgada.

La EJP no podrá liberar, reducir o sustituir las garantías constituidas sin contar con una evaluación previa que demuestre que la cobertura resultante continúa siendo suficiente para resguardar adecuadamente el saldo adeudado y sus accesorios.

En caso de incumplimiento de las obligaciones asumidas por el adquirente, la EJP deberá adoptar de manera inmediata y oportuna las medidas necesarias para la ejecución de las garantías constituidas, conforme a las condiciones establecidas en el contrato respectivo y en la normativa aplicable.

La máxima autoridad de la EJP será responsable de velar por que las garantías exigidas resulten adecuadas, suficientes y proporcionales al riesgo de la operación, debiendo dejar constancia expresa de dicha evaluación, en el expediente administrativo que sustenta la aprobación de la financiación.

38.- Origen de Fondos de los Adjudicados/Compradores de los Inmuebles

Los adjudicatarios o compradores de inmuebles deberán acreditar que los fondos destinados al pago de la operación provienen de fuentes lícitas, de conformidad con las disposiciones de la Ley N° 1015/97 y sus modificaciones, así como a las demás normativas aplicables en materia de prevención de lavado de activos y financiamiento del terrorismo.

La EJP deberá establecer mecanismos razonables de verificación que permitan evaluar si el perfil económico, financiero y patrimonial del adjudicatario o comprador resulte consistente con la naturaleza, el monto y características de la operación, considerando el monto total de la adquisición, la modalidad de pago y demás características relevantes de la operación. A tal efecto, deberá requerir, como mínimo la documentación prevista en el artículo 16 del presente Reglamento.

Cuando el adquirente sea una persona jurídica, la EJP deberá identificar y documentar al beneficiario final de conformidad con la normativa vigente de prevención de lavado de activos.

Los pagos deberán realizarse a través de entidades integrantes del sistema financiero, mediante mecanismos que permitan la plena identificación del ordenante y asegurar la adecuada trazabilidad de los fondos utilizados en la operación.

Cuando se identifiquen inconsistencias entre el perfil económico, financiero o patrimonial del adjudicatario comprador y el monto o las características de la operación, o se presenten otros elementos que generen dudas razonables respecto del origen de los recursos, la EJP deberá requerir información o documentación adicional que permita sustentar razonablemente el origen lícito de los fondos y la viabilidad económica de la operación.

La canalización de los pagos a través del sistema financiero no exime a la EJP de efectuar las verificaciones previstas en el presente artículo ni constituye, por sí sola, prueba suficiente del origen lícito de los fondos.
La EJP deberá conservar la documentación e información relacionada con la verificación del origen de los fondos como parte integrante del expediente administrativo de la operación, manteniéndola a disposición de la Superintendencia de Jubilaciones y Pensiones para fines de supervisión, inspección o requerimiento.