

**PROCESO DE CONTRATACIÓN DE SERVICIO DE COMERCIALIZACIÓN DE BIENES INMUEBLES
DEL FIDEICOMISO MERCANTIL BIESS BIENES REMANENTES MBL**

CÓDIGO: SCFMBR-01-2024

CONDICIONES DE LA CONTRATACIÓN

1. OBJETO DE LA CONTRATACIÓN.

La motivación para la contratación del servicio de **COMERCIALIZACIÓN DE BIENES INMUEBLES DEL FIDEICOMISO BIESS BIENES REMANENTES MBL**, tiene como objeto que se proceda a realizar las gestiones tendientes a obtener la venta de las **Unidades Inmobiliarias** pertenecientes al **FIDEICOMISO BIESS BIENES REMANENTES MBL**.

El alcance del trabajo que ejecutará la **CONTRATISTA**, será el siguiente:

- 1)** Coordinar y monitorear los contratos de reserva de los inmuebles con las personas interesadas en adquirir los inmuebles del **FIDEICOMISO** y hacer el seguimiento respectivo para obtener la suscripción del contrato de promesa de compraventa por parte de los comparecientes.
- 2)** Coordinar y monitorear el perfeccionamiento de los contratos de promesa de compraventa de los inmuebles con las personas interesadas en adquirir los inmuebles del **FIDEICOMISO**.
- 3)** Presentar a la Junta de Fideicomiso el Plan Comercial y de Ventas, en conformidad con la situación actual del mercado y del estado de los bienes al momento de la contratación. En base al desarrollo de la demanda, proponer las actualizaciones necesarias a dicho plan, en conformidad con las conclusiones y recomendaciones emitidas en su informe mensual de gestión.
- 4)** Presentar mensualmente un informe de su gestión en el que se indique el número de inmuebles comprometidos en venta, nombres y datos de contacto de los promitentes compradores, los precios pactados, la forma de pago, los valores recaudados, las cuotas en mora y demás tareas pertinentes; informe que deberá contener de igual manera, un análisis de la demanda con sus conclusiones y recomendaciones para la continuidad del proceso comercial.
- 5)** Coordinar con las personas interesadas en adquirir los inmuebles del **FIDEICOMISO** la tramitación de préstamos con instituciones financieras, cuyos recursos serán aplicados al pago del precio de los inmuebles.
- 6)** Coordinar la elaboración de las minutas de los contratos de compraventa con las personas interesadas en adquirir los inmuebles del **FIDEICOMISO**, una vez que hayan pagado la totalidad del precio pactado en los respectivos contratos de promesa de venta.
- 7)** En caso de que los inmuebles materia de la compraventa deban ser hipotecados a una institución financiera como garantía por los créditos otorgados, la **CONTRATISTA** deberá coordinar con el respectivo acreedor la instrumentación y perfeccionamiento del contrato.

8) El precio, forma de pago y demás condiciones que la **CONTRATISTA** deberá pactar en los contratos de reserva de venta, promesa de compraventa, o compraventa, serán los determinados por la JUNTA DEL FIDEICOMISO o en la política de ventas previamente aprobada por la Junta de Fideicomiso.

9) Iniciar la promoción y comercialización de las **Unidades Inmobiliarias** de **EL FIDEICOMISO** una vez que reciba la información necesaria de soporte para dar a conocer al público interesado los beneficios, ventajas, costos, entre otros datos relacionados con los inmuebles.

2. SERVICIO REQUERIDO / DESCRIPCIÓN DEL SERVICIO.

El contratista deberá prestar sus servicios de comercialización acorde a lo siguientes requerimientos:

- 1) Prestar sus servicios para todos los aspectos señalados en este contrato en estricta coordinación con el **FIDEICOMISO**.
- 2) Mantener absoluta reserva y confidencialidad respecto a los asuntos del **FIDEICOMISO** que sean de su conocimiento y manejo en razón de su trabajo. Cualquier información o consulta a terceros que deba hacerla, la proporcionará previo conocimiento y autorización por escrito del **FIDEICOMISO**.
- 3) Solicitar al **FIDEICOMISO** la información que requiera para efectuar su trabajo.
- 4) Elaborar procedimientos internos para registrar los datos de los adquirentes de las inmuebles del **FIDEICOMISO**, forma de pago y recepción de dineros, sin perjuicio de la obligación de los promitentes compradores de realizar el pago directamente al **FIDEICOMISO**.
- 5) Recopilar los documentos exigidos a los adquirentes de los inmuebles para la celebración de los contratos correspondientes.
- 6) Mantener un archivo por cada persona que haya celebrado un contrato de reserva de venta, promesa de compraventa y/o compraventa, en los que se recopile la documentación sobre información personal del comprador y la entidad que lo financia, de ser el caso.
- 7) Entregar al **FIDEICOMISO** una ejemplar original del contrato de reserva de venta, una copia certificada de cada promesa de compraventa celebrada y una copia certificada de cada contrato de compraventa celebrado, con su respectiva inscripción en el Registro de la Propiedad y la ficha de actualización catastral debidamente actualizada a favor del nuevo propietario. Los costos que generen la certificación e inscripción de los contratos en el Registro de la Propiedad correrán por cuenta de cada cliente. Las promesas de compraventa y las compraventas necesariamente se deberán suscribir mediante escritura pública, asumiendo cada cliente el costo de su celebración.
- 8) En caso de desistimiento de un contrato por parte de un adquirente, coordinar con el **FIDEICOMISO** para determinar la clase de contratos a celebrarse a fin de dejar sin efecto la respectiva reserva o promesa de compraventa para, de ser el caso, ejecutar las cláusulas contractuales, sin perjuicio de los demás procedimientos y requerimientos de documentación que la **CONTRATISTA** determine.
- 9) Seleccionar, informar y orientar a los compradores de los inmuebles hasta el perfeccionamiento total del contrato de compraventa respectivo.
- 10) Certificar el cumplimiento, por parte del cliente, del pago total del precio estipulado en la promesa de compraventa, previo a la entrega del inmueble.

- 11)** Revisar y sugerir las estrategias de marketing y ventas.
- 12)** Destinar a su costo, cargo y responsabilidad exclusiva, el costo por material publicitario, valla en obra, señalética hacia el proyecto y demás necesarios para el cumplimiento del presente contrato.
- 13)** Destinar a su costo, cargo y responsabilidad exclusiva, el personal necesario para el perfecto cumplimiento de los servicios que se compromete a prestar a través de la celebración de este contrato.
- 14)** Promocionar la venta de los inmuebles pertenecientes al fideicomiso Bienes Remanentes.
- 14.1) Para efecto de la promoción de los bienes inmuebles, el BIESS, en calidad de comodatario, a través la Subgerencia de Banca de Inversión, entregará las llaves de acceso a los INMUEBLES, conforme el Contratista solicite, para lo cual se elaborará la respectiva Acta Entrega Recepción, la cual será suscrita por las partes.
- 14.2) Previa devolución de las llaves de acceso por parte del CONTRATISTA, la Subgerencia de Banca de Inversión del BIESS, verificará la entrega de los bienes en las condiciones que le fueron entregados al CONTRATISTA, para proceder a una nueva suscripción del Acta Entrega Recepción, correspondiente a la devolución.
- 15)** Se aclara que el CONTRATISTA, por regla general, está impedido expresamente de recibir recursos de manera directa, ya que su obligación es solicitar a los reservista o promitentes compradores que hagan los pagos de manera directa a nombre del **FIDEICOMISO**. La Fiduciaria o el **FIDEICOMISO** se deslindan de cualquier responsabilidad derivada del incumplimiento a esta instrucción expresa.
- 16) LA CONTRATISTA** deberá instruir a los clientes que los cheques o transferencias sean girados a la orden o efectuadas a nombre única y exclusivamente del FIDEICOMISO BIESS –BIENES REMANENTES MBL.

3. PLAZO DE EJECUCIÓN

El plazo de ejecución del contrato de comercialización se propone por un período de 365 días, con posibilidad de ampliación del plazo, de estimarse pertinente.