CONDICIONES Y REQUISITOS APLICABLES A LA VENTA DE BIENES ADJUDICADOS AL BANCO POPULAR

Estas condiciones generales tienen fundamento en el Reglamento para la Administración y la Venta de los Bienes Adjudicados o Transferidos en Pago de Obligaciones del Banco Popular y de Desarrollo Comunal aprobado por la Junta Directiva Nacional en Sesión Ordinaria No. 6318 celebrada el 23 de junio de 2026, mediante acuerdo No. 520. Publicado en el Diario Oficial la Gaceta, alcance N° 91 a la Gaceta N° 133 del viernes 17 de julio del 2026 y en la normativa conexa que rige la venta de bienes.

TÉRMINOS Y CONDICIONES DE VENTA APLICABLES A TODAS LAS PROPIEDADES

1. **Demarcación y geolocalización.** El Banco Popular no realiza la demarcación ni delimitación física de las propiedades, las cuales se venden con base en el avalúo, el plano de venta y la información consignada en el Registro Nacional. Se previene a los interesados que los datos suministrados como geolocalización del inmueble pueden presentar un margen de error y se brindan únicamente como un punto de referencia.

2. **Delimitación.** El adquirente deberá realizar, por su cuenta y costo, la delimitación física de la propiedad, para lo cual deberá contratar los servicios de un ingeniero topógrafo debidamente incorporado. Dicho estudio tendrá como finalidad ubicar y delimitar el lote, así como verificar posibles diferencias de cabida, referencias, colindantes, traslapes, invasiones, puntos de amarre, replanteos u otros aspectos que se determinen en la comprobación de campo. En caso de detectarse inconsistencias, el comprador se compromete a realizar, con posterioridad a la formalización de la venta, todos los trámites legales y topográficos necesarios para la reposición o rectificación que corresponda. El comprador exonera al Banco Popular y de Desarrollo Comunal de toda responsabilidad presente o futura derivada de los hallazgos del estudio topográfico o de las acciones que de este se deriven.

3. **Servidumbre de ingreso**. En aquellos casos en que se determine que la servidumbre de ingreso no se encuentra inscrita, corresponderá al comprador realizar, por su cuenta y responsabilidad, el trámite de inscripción de dicha servidumbre ante las entidades competentes.

4. **Plano nuevo y rectificación de medida**. Para aquellas propiedades que se venden con un plano nuevo, inscrito o no inscrito, la conciliación del plano implica una rectificación de medida que generará un gravamen denominado “Plazo de Convalidación (Rectificación de Medida)”, usualmente por un período de tres años. En este acto, el comprador queda debidamente enterado, acepta dichas condiciones y asume la responsabilidad por cualquier reclamo futuro que pudiera derivarse de esta rectificación.

5. **Elaboración de plano nuevo:** En aquellas propiedades en las que se recomiende la elaboración de un nuevo plano, corresponderá al comprador contratar, por su cuenta, los servicios de un profesional en topografía para la elaboración e inscripción de dicho plano, a fin de subsanar la inconsistencia catastral o topográfica. En caso de que la compra se realice con financiamiento otorgado por el Banco Popular, el nuevo plano deberá presentarse en sustitución de la garantía del crédito. Toda garantía que sea objeto de modificación mediante la generación de un nuevo plano deberá presentarse debidamente conciliada entre el Catastro Nacional y el Registro Nacional, con posterioridad a la formalización de la venta ante la Agencia del Banco Popular que otorga el financiamiento.

6. **Estado y verificación de la propiedad**. El Banco Popular no realiza pruebas físicas de ingeniería ni estudios de suelo en las propiedades ofrecidas en venta, por lo que no asume responsabilidad alguna respecto a la firmeza, estabilidad o durabilidad de las estructuras, ni por la eventual existencia de vicios ocultos. En consecuencia, se recomienda al comprador contratar, por su cuenta, los servicios de un Ingeniero Estructural para efectuar las verificaciones técnicas pertinentes sobre la estructura de la propiedad.

7. **Trámites y gestiones.** El Banco Popular no se encarga ni asume responsabilidad alguna por la verificación, trámite o gestión relacionada con la propiedad, tales como: la verificación o determinación del uso de suelo; la solicitud o gestión de permisos de construcción, planos eléctricos u otros; la obtención y verificación de permisos municipales; la determinación de alineamientos o retiros en zonas protegidas, cercanas a quebradas, ríos o zonas marítimas; la solicitud de patentes o permisos comerciales para el desarrollo de cualquier actividad económica; el trámite de cambio de valor fiscal ante el Registro Nacional; así como la gestión de cartas de disponibilidad de agua u otros servicios públicos. Todos estos trámites, gestiones, permisos y estudios recaen exclusivamente en el adquirente.

8. **Sistema de aguas servidas y pluviales.** En las propiedades se desconoce la ubicación exacta y el estado de funcionamiento del tanque séptico, sus drenajes, el sistema general de evacuación de aguas servidas, así como la canalización de aguas pluviales. En caso de que dichos sistemas requieran reparaciones, adecuaciones o la construcción total de uno nuevo, el comprador asumirá la totalidad de los costos que ello implique.

9. **Estado de habitabilidad**. Una vez formalizada la compra de la propiedad, todas las reparaciones necesarias para que esta sea habitable serán de exclusiva responsabilidad del comprador, quien asumirá la totalidad de los gastos que dichas reparaciones generen.

10. **Cuotas condominales**. En el caso de propiedades ubicadas en condominio, el comprador deberá cancelar, de su propio peculio, cualquier cuota condominal, multa u otro tipo de cobro que se encuentre pendiente de pago ante la Administración del Condominio.

11. **Servicios públicos**. Las propiedades se venden sin servicios públicos instalados. Previo a la presentación de la oferta, el interesado deberá verificar, por su cuenta, la disponibilidad de los servicios públicos directamente ante las instituciones proveedoras correspondientes, según la ubicación del inmueble. La instalación de nuevos servicios públicos deberá ser gestionada y asumida por el comprador a su nombre. En caso de existir deudas previas, corresponderá al comprador cancelar, de su propio peculio, las facturas, multas o cualquier otro cobro pendiente ante la institución respectiva, cuando ello sea requisito para la instalación de los servicios.

12. **Gravámenes**. Las propiedades se venden con los gravámenes debidamente publicados. En caso de que dichos gravámenes impliquen obligaciones económicas, el oferente asume la responsabilidad total de su cancelación. Asimismo, deberá aportar, previo a la firma de la escritura de venta, los comprobantes de pago correspondientes y el documento presentado ante la autoridad competente para el levantamiento del gravamen.

13. **Gravamen de Hipoteca Legal** – Ley vinculante a impuesto a sociedades: el adeudo deberá ser cancelado en su totalidad por el adjudicatario ante la Dirección del Registro Inmobiliario. El adjudicatario debe presentarse en la Sucursal del Banco de Costa Rica que se encuentra ubicada en la Sede Central del Registro Nacional en Curridabat para solicitar el monto exacto que debe cancelar. Deberá enviar los comprobantes de pago al correo NotificacionBienesAdjudicadosBancoPopular@bp.fi.cr dentro del plazo de 15 días naturales siguientes a la notificación de adjudicación ante el Banco Popular, quien procederá a realizar el levantamiento del gravamen, quedando sujeta a la aceptación de la misma. Validadas las gestiones de cancelación y levantamiento del gravamen, se prosigue con el proceso de formalización de firma de la escritura compra – venta. Cabe indicar que se releva al Banco Popular de cualquier responsabilidad actual o futura respecto de la diligencia efectuada.

14. **Gastos legales.** Se previene a los interesados que el monto estimado de los gastos legales podría variar en caso de presentarse modificaciones al valor fiscal de la propiedad promovidas por la Municipalidad o el Ministerio de Hacienda. En razón de lo anterior, el monto definitivo de los gastos legales será informado al momento de gestionarse la formalización de la escritura.

15. **Certificado Catastral:** si al momento de la venta la propiedad no se ubica en zona catastrada o su certificado va sin inconsistencias y posterior a la venta, como parte de la labor que está realizando el Catastro Nacional del mapa catastral en todo el territorio nacional, sí se identifica alguna inconsistencia o modificación, el nuevo propietario deberá asumir el proceso, la atención o corrección de esta.

16. El comprador exonera al Banco Popular, a sus funcionarios y al Notario a cargo de la formalización de la escritura, de toda responsabilidad presente o futura derivada de las observaciones señaladas en los párrafos precedentes. Asimismo, con la firma del Formulario de Oferta de Compra y de la Declaración Jurada, renuncia de forma expresa y anticipada a interponer cualquier reclamo posterior, ya sea de carácter judicial, administrativo o penal, dejando constancia de todas las advertencias en la Escritura de Traspaso.

1. Recepción de Ofertas

1.1 Los interesados deben presentar su oferta en el formulario que el Banco Popular suministre, el cual puede obtenerse en las Oficinas Comerciales del Banco o en la página Web www.bancopopular.fi.cr. Dicho formulario debe completarse en su totalidad por parte del oferente o los oferentes y tener adjunta la documentación requerida para participar. Son admitidos únicamente los formularios de oferta que cumplen con los requisitos de admisibilidad para participar, condiciones de venta publicadas, la fecha y hora establecidas en esta publicación, la cual se registra y valida al momento de ser recibidos los documentos en el Área de Bienes Adjudicados.

Solo las ofertas registradas y recibidas en el Área de Bienes Adjudicados dentro del plazo de recepción de ofertas participan en los concursos. Los oferentes que remitieron la oferta por correo electrónico con firma manuscrita deben entregar la documentación original ante el Banco, en la Oficina Comercial más cercana, durante el día hábil siguiente, para que sea remitida al Área de Bienes Adjudicados**.**

1.2 Los Formularios de Oferta y requisitos que requieran la firma del oferente (s) y personal del Banco Popular, pueden ser firmados digitalmente siempre y cuando lleven la firma digital certificada (Agente Gaudí). En el caso de que el oferente(s) no posea certificado para firmar digitalmente, la oferta debe ser enviada en su totalidad con firma manuscrita. No se aceptan formularios ni ningún tipo de documento con combinación de firmas, sea con firma manuscrita y con firma digital, debe ser solo con alguna de las dos**. Para la validez legal de los documentos, se requiere la firma de todos del o los oferentes.**

1.3 Conforme lo estipulado en el Artículo 8 Ter—Concursos desiertos. El Banco Popular se reserva el derecho de declarar desierto un concurso cuando las ofertas recibidas no convengan a sus intereses o, bien, cuando se detecten situaciones que afecten el proceso de venta en perjuicio del Banco o del interesado en adquirir el bien mueble o inmueble.

1.4 Los interesados en adquirir propiedades del Banco Popular y de Desarrollo Comunal deberán, antes de presentar su oferta de compra, realizar una visita al inmueble a efectos de constatar personalmente su estado físico, condiciones de conservación y entorno. De igual forma, será responsabilidad exclusiva del interesado verificar la disponibilidad de servicios públicos, así como consultar y gestionar ante las autoridades competentes los trámites, permisos, autorizaciones y requisitos municipales, registrales o de cualquier otra índole que se requieran, según el uso, desarrollo o actividad que pretenda realizar en la propiedad, sin que el Banco asuma responsabilidad alguna por dichas verificaciones o gestiones.

1.5 Declaración y aceptación de condiciones: Los oferentes deberán presentar una declaración jurada mediante la cual manifiesten, bajo fe de juramento, su plena y expresa aceptación de adquirir el bien en el estado físico, jurídico y material en que se encuentra, conforme a las condiciones de venta publicadas. La venta se realizará con fundamento exclusivo en la información que conste en el Registro Nacional, el plano catastrado y el avalúo respectivo. El oferente acepta el bien con todos los gravámenes, limitaciones y afectaciones que le recaigan, y asume, con recursos propios, la atención, corrección y regularización de cualquier situación topográfica, registral o técnica que sea necesaria.

1.6 El Banco Popular y de Desarrollo Comunal, está en total libertad de llegar a formalizar o no y concluir o no, en cualquier momento una relación comercial, en el entendido de que la oferta presentada, antecedentes comerciales y personales entre otros aspectos, deben ser libre y objetivamente valorados y aceptados a plena satisfacción de la institución antes de formalizar un financiamiento o como requisito indispensable para mantener cualquier relación comercial con ella, lo anterior, con fundamento en lo dispuesto por los Artículos 613 y 616 del Código de Comercio, número 3284 del 30 de abril de 1964 y el Artículo 16 de la “Ley sobre estupefacientes, sustancias psicotrópicas, drogas de uso no autorizado, actividades conexas, legitimación de capitales y financiamiento al terrorismo”, número 7786 y sus reformas, entre otras disposiciones concordantes aplicables.

1.7 El comprador está en la obligación de aportar todos los documentos probatorios que sean solicitados para justificar el origen de los fondos con los que se efectúe el pago de arras, construcción y/o cancelación del bien, realizado por cualquier medio de pago y otros. De no justificarse fehacientemente el origen del dinero utilizado en la compra, **la venta no puede finiquitarse**.

1.8 En todos los procesos de adjudicación, la escritura se otorgará única y exclusivamente a nombre de la(s) persona(s) física(s) o jurídica(s) que haya(n) presentado la oferta y participado formalmente en el proceso de venta. En ningún caso se inscribirán los bienes a favor de terceros ajenos al procedimiento de adjudicación.

1.9 En atención a la Ley de Protección de la Persona frente al tratamiento de sus datos personales Nº 8968, se apercibe a todos los interesados en adquirir Bienes Adjudicados, que la información consignada en el Formulario Único de Oferta es confidencial hasta el cierre de recepción de ofertas y una vez consignada en el acta de apertura, pasa a ser de uso público y puede ser de conocimiento de cualquier interesado.

1.10 **Prohibiciones de compra:** Las personas físicas y jurídicas firman dentro de la Declaración Jurada que no les afecta el régimen de prohibición establecido en los artículos 1068 del Código Civil, articulo 15 y 15 bis de la Ley 7786 (Tratándose de personas jurídicas esta declaración deberá cubrir a todos los socios, directivos o personeros), no deben tener vinculo de consanguinidad ni afinidad (aplica hasta el tercer grado inclusive) con funcionarios del Banco Popular que tienen la prohibición de compra de bienes adjudicados. Las ofertas que ser reciban, si están afectadas por las prohibiciones indicadas serán desestimadas del concurso y así notificado al interesado. El participante declara bajo Fe de Juramento, con conocimiento de las sanciones que la Ley costarricense impone al perjurio y falso testimonio.

Artículo 28 —Prohibiciones: Tienen prohibición absoluta de adquisición de estos bienes, miembros de las Juntas Directivas del Conglomerado Financiero, el Gerente General, los Subgerentes, los Gerentes Corporativos, Auditor y Subauditor, Director Jurídico, así como los abogados externos y peritos internos y externos, y cualquier otra persona trabajadora que participe en el proceso de adquisición y valoración de los bienes, como: Jefe del Área Centro de Ingeniería y Valuación, Jefe del Área de Bienes Adjudicados, los interventores y cualquier otra persona trabajadora que participe en la Comisión de Venta de Bienes Adjudicados en Pago de Obligaciones. Esta prohibición se extiende también a las personas trabajadoras que participaron en el procedimiento de otorgamiento del crédito, cuyo impago originó la adquisición del bien por parte del Banco, en el procedimiento de cobro judicial o de dación de pago, o en el procedimiento de administración y venta del respectivo bien. Lo anterior con lo dispuesto en el artículo 1068 del Código Civil. Asimismo, se debe aplicar la prohibición a las empresas jurídicas en las cuales las personas trabajadoras mencionadas son titulares de una parte o de la totalidad del capital social o ejerzan algún puesto. La anterior prohibición incluye, además, al cónyuge o pareja en unión libre de los funcionarios mencionados, así como sus parientes por consanguinidad o afinidad hasta el tercer grado inclusive.

Importante: En caso de determinarse la existencia de un vínculo con algún funcionario del Banco Popular, el Área de Bienes Adjudicados estará facultada para solicitar una certificación laboral, con el fin de verificar y descartar la aplicación de la prohibición indicada.

2. Documentación requerida para participar:

1. **Formulario Oferta Único de Compra de Bienes Adjudicados**: vigente y aplicable según se trate de persona física o persona jurídica, el cual se encuentra disponible en la página web oficial del Banco Popular. El formulario debe completarse en su totalidad, consignando de manera clara, legible y comprensible toda la información solicitada, sin omisiones. No se admitirán formularios con tachaduras, enmiendas, borrones o información ilegible. Siendo responsabilidad exclusiva del interesado verificar la exactitud y claridad de la información suministrada.

2. Montos ofertados: Los montos indicados en la oferta deberán indicarse expresamente en letras, de forma clara e inequívoca.

   Monto en arras: Indicar el monto de arras exacto del 2% de arras que se calcula sobre el monto ofertado, aplica para las formas de pago Contado, Financiamiento Parcial y Financiamiento Parcial-Contado.

   Complemento del pago final: el cliente deberá detallar el monto en efectivo que va a cancelar para completar el pago de la propiedad, en los casos con Financiamiento Total, Financiamiento Parcial y Financiamiento Parcial-Contado, que así lo amerite.

3. **Garantía de participación:** El oferente deberá adjuntar el comprobante de pago de la garantía de participación, la cual deberá corresponder, como mínimo, al uno por ciento (1%) del precio de venta publicado del bien. Si se realiza el pago por medio de transferencia la misma debe ser en tiempo real, para admisibilidad de la oferta.

4. **Documento de identidad:** Copia legible y vigente, por ambos lados, del documento físico de identidad correspondiente, a saber: cédula de identidad para personas nacionales; documento de identidad migratorio para extranjeros (DIMEX); o pasaporte vigente, según corresponda.

5. **Oferentes Jurídicos:** presentar la Personería jurídica emitida por el Registro Nacional (que no tenga más de un mes de vigencia), junto con la copia del documento físico de identidad por ambos lados del Representante Legal, ambos vigentes y legibles. Declaración del Registro de Transparencia y Beneficiarios Finales, presentar el documento de la última declaración tramitada ante el Ministerio de Hacienda.

6. **Preanálisis de Crédito**: para ofertas que soliciten financiamiento con el Banco Popular. Debe indicar el nombre de cliente, número de cédula, número de expediente, datos del avalúo de venta, información del crédito, documentos presentados para validar ser sujeto de crédito, firma del comprador y firma del Analista de crédito responsable, monto complemento al pago final que será aportado por el cliente. (según formato establecido por el Banco Popular para este fin). **Debe presentarse con la oferta de compra para que pueda validarse que la persona es sujeto de crédito y cumpla lo requerido para la forma de pago que desea utilizar.**

7. **Documentos de garantía colateral**: para las propiedades que así se publique en las condiciones de venta, se debe anexar:

   Propiedades: copia del plano, autorización del propietario registral, copia de la cédula de identidad, consulta del folio en el Registro Nacional y Certificación Catastral cuando el bien se encuentre en zona catastrada (sin inconsistencias). En caso de que el dueño del bien dado en garantía o tenga habitación familiar a favor de un adulto mayor, y éste no sea el deudor, no se aceptará el bien en garantía cuando sea su lugar de residencia. La garantía colateral ofrecida no puede ser un bien adjudicado del Banco Popular, adquirido en un plazo menor a cinco años por medio de un financiamiento del mismo Banco, no es admisible.

   CDP: Copia del CDP vigente, con sello y firma del Asesor Financiero. Únicamente podrán recibirse como garantía Depósitos de Ahorro a Plazo Desmaterializados del Banco Popular. El porcentaje de aceptación del CDP es del 90%. Si el CDP es propiedad de un tercero, debe aportarse la respectiva autorización de uso para la compra de la propiedad.

   AVAL: Se puede utilizar como garantía colateral un Aval en casos de primera vivienda. Las Oficinas Comerciales del Banco Popular son las encargadas de gestionar y aprobar el AVAL y como parte de los requisitos de la Oferta, deben suministrar el documento respaldo en donde el Área de Productos Bienestar les comunica el porcentaje de los fondos que fueron reservados.

   AVAL BP SOLIDARIO: Se puede utilizar como garantía colateral un Aval BP Solidario. Las Oficinas Comerciales del Banco Popular son las encargadas de gestionar y aprobar el Aval, y como parte de los requisitos de la Oferta, deben suministrar el documento respaldo en donde el oferente califica para optar por este beneficio o puede indicarlo en el documento de Preanálisis de Crédito; debe consignarse el monto del Aval.

8. **Declaración Jurada:** El oferente (es) deberá (n) presentar declaración jurada mediante la cual acepte adquirir el bien en el estado físico, jurídico y material en que se encuentra, conforme a las condiciones de venta publicadas, con base en la información del Registro Nacional, plano catastrado y avalúo, asumiendo los gravámenes existentes y la regularización, a su costo, de cualquier situación topográfica, registral o técnica.

9. Declaración Jurada Personal del Banco Popular y la certificación de labores firmada por el superior jerárquico inmediato, cuando la oferta sea presentada por un funcionario(a).

Requisitos de admisibilidad (No Subsanables):

Las ofertas que se reciban, en concurso público, venta directa, readquisiciones, ventas sin sujeción a base, ventas sin publicación, ferias o subastas, deben cumplir con los siguientes requisitos:

a) Se reciban en el Área de Bienes Adjudicados en el plazo de la hora y fecha señalada en la publicación del Cartel.

b) Cumplan con la forma de pago acorde con lo indicado en la publicación de la propiedad y la oferta se ajuste a lo indicado en el artículo 9, 16 y artículo 17 del Reglamento para la administración y la venta de los bienes adjudicados o transferidos en pago de obligaciones del Banco Popular y de Desarrollo Comunal.

c) El monto de compra ofrecido corresponda como mínimo al precio de venta base publicado (no aplica en los casos publicados sin sujeción a base).

d) No se reciben comprobantes de pago del 1% de garantía de participación, que se hayan cancelado posterior a la presentación de la oferta. Si se realiza el pago por medio de transferencia la misma debe ser **en tiempo real, para admisibilidad de la oferta.**

e) Firma del oferente: Para la validez legal de la oferta y de los documentos que la integran, el Formulario Único de Oferta de Compra de Bienes Adjudicados deberá contar obligatoriamente con la firma del oferente o de todos los oferentes, según corresponda. La ausencia de firma invalida el documento, por lo que cualquier formulario o documento presentado sin la firma requerida no será considerado dentro del concurso, teniéndose la oferta como no presentada.

Presentación de la oferta vía correo electrónico documentos escaneados en un solo archivo, con formato PDF.

- Documentos de Ofertas (formulario y requisitos)**.**
- Declaración Jurada de aceptación de la propiedad.
- No se aceptan escaneos oscuros, documentos de identidad o comprobantes de pago, que son ilegibles.
- Indicar en el asunto del correo el número de expediente por el cual se está ofertando.
- La dirección RecepcionOfertasBienesAdjudicados@bp.fi.cr es la **única autorizada** para el envío de formularios de oferta de compra y requisitos.
- El correo no debe copiarse a terceros, esto incluye funcionarios del Banco, el correo lo envía únicamente el asesor financiero que lo está gestionando y sólo puede copiar al cliente que presenta la oferta; esto para mantener la confidencialidad de la información y no afectar los concursos.
- Si se utiliza firma digital, la misma debe cumplir con el Protocolo de validación de firmas, tanto para el oferente como para el funcionario que le atiende (validar Agente Gaudí).

Revisión previa de documentos:

Se recomienda al interesado realizar una revisión previa de toda la documentación con un Ejecutivo de Ventas o Asesor Financiero de la Agencia del Banco Popular de su preferencia, con el fin de verificar que los documentos se encuentren completos, correctos y cumplan con los requisitos establecidos.

En el caso de documentos firmados digitalmente, el interesado deberá validar previamente la autenticidad y vigencia de la firma digital mediante el Agente Gaudí, antes de su presentación.

3 Formas de Pago

3.1 Contado. La persona adjudicataria de contado, deposita el monto de arras por un monto igual al 2% de la oferta económica dentro de los cinco días hábiles siguientes a la comunicación de la firmeza de la adjudicación y el saldo a pagar dentro de los treinta días naturales contados a partir de la notificación de la adjudicación a la parte interesada.

3.2 Financiamiento Parcial: Las ofertas con financiamiento del Banco Popular deben cancelarse al formalizarse el crédito. Este plazo no puede ser mayor a 60 días naturales, contados desde la notificación de la adjudicación a la persona interesada**.** El adjudicatario debe depositar dentro de los cinco días hábiles siguientes a la comunicación de la firmeza de la adjudicación, arras por un monto igual al 2% de la oferta económica.

3.3. Financiamiento Total: En los casos con financiamiento, el nivel resolutivo correspondiente puede dispensar del pago de arras cuando en el preanálisis del crédito, la persona oferente califica para que se le gire un financiamiento del cien

por ciento que cubre el precio de venta publicado. En estos casos se puede optar por la forma de pago Financiamiento Total y la cancelación debe realizarse dentro de los 60 días naturales posteriores a la firmeza de la adjudicación.

3.4 Formas de pago para Bienes sin Aseguramiento: En los casos donde los bienes adjudicados al Banco no cumplan con las condiciones para ser asegurable, el Banco Popular puede ofrecer financiamiento únicamente por el valor del terreno señalado en el avalúo de publicación. El oferente puede optar por las siguientes formas de pago:

Financiamiento Parcial-Contado: Aplica para los bienes inmuebles que no cumplen con las condiciones para ser asegurado. En estos casos el Banco ofrece financiamiento únicamente por el valor del terreno consignado en el avalúo y el 100% del precio de venta de la construcción debe cancelarse de contado, respetando los plazos treinta días naturales para el pago de contado y sesenta días naturales para la cancelación de la parte financiada. El cliente debe aportar arras por un monto igual al 2% de la oferta económica, según lo indicado en el artículo 17 del Reglamento para la administración y la venta de los bienes adjudicados o transferidos en pago de obligaciones del Banco Popular y de Desarrollo Comunal.

Financiamiento parcial o total para bienes no asegurables: Este financiamiento aplica cuando: 1. El valor del terreno consignado en el avalúo cubre al 100% el precio de venta de la propiedad. 2. Cuando el oferente presente una garantía adicional que cubra el precio de venta al 100%. (Ver requisitos de garantías colaterales en el punto 9 de la documentación requerida para participar).

Financiamiento Parcial: Esta figura aplica para los casos donde el valor del terreno consignado en el avalúo no cubre el 100% del precio de venta; sin embargo, el monto a girar cubre un porcentaje suficiente, que le permite al oferente cancelar la diferencia con el monto aportado en efectivo en pago final, más el monto igual al 2% de la oferta económica estipulado en el artículo 17 del Reglamento.

4. Confección de la escritura (Articulo 27): Todo gasto por concepto de honorarios profesionales, derechos, timbres e impuestos que se deriven del traspaso de la propiedad del bien corre por cuenta del comprador. En el caso de ventas con financiamiento con recursos del Banco, el traspaso del bien se confeccionará según los procedimientos establecidos en el Banco. En el caso de venta cuyo pago se efectúe de contado, la parte compradora puede designar un notario(a) de su elección, previa solicitud expresa al Área de Bienes Adjudicados; debiendo cancelar todo gasto por honorarios profesionales, derechos, timbres e impuestos que se deriven del traspaso de la propiedad. Si el comprador desea utiliza un Notario Institucional, no se le cobrarán gastos por concepto de honorarios profesionales, pero si deberá cancelar el monto correspondiente a los derechos, timbres e impuestos que se deriven del traspaso de la propiedad.

Cuando el comprador sea una persona jurídica y utilice los servicios de un Notario Institucional, deberán aportar el Acuerdo de socios o de Junta Directiva de la sociedad compradora, mediante la cual autoricen la compra, en cumplimiento del artículo treinta y dos Ter del Código de Comercio, junto el pago de los gastos legales.

No todas las propiedades califican para utilizar los servicios de un Notario Institucional, en algunos casos será requerido que el comprador contrate los servicios de un Notario externo para realizar el traspaso del bien a su nombre, asumiendo el costo de Honorarios y Gastos Legales que le cobre el profesional por sus servicios.

Se previene a los interesados que el cálculo de Gastos Legales puede variar si se presentan modificaciones al valor fiscal de la propiedad promovidas por la Municipalidad o el Ministerio de Hacienda. Dado lo anterior, el rubro de Gastos Legales definitivo se informará al momento de gestionarse la formalización de la Escritura. En el caso de los créditos formalizados por medio de Fideicomiso, el comprador debe cancelar los gastos de honorarios y obligaciones fiscales que se deriven del traspaso de la propiedad; así como la Comisión anual de administración**.**

Obligatorio: Para realizar la firma de la escritura, en los casos que el comprador aporte recursos propios por un monto que supere los $10.000, deberá enviar vía correo electrónico previo agendar la cita, una declaración jurada donde indique el origen de fondos, emitida por Notario Público, la cual entregará el día de la firma en original para custodia del Notario a cargo, esto en cumplimiento del artículo 9 de los lineamientos para la aplicación del artículo 15 ter de la ley 7786.

En todo acto o contrato realizado ante notario público en el que medien pagos entre partes, los comparecientes deberán señalar, bajo fe de juramento el monto, la forma y el medio de pago del negocio o contrato, así como de los impuestos, los timbres, las tasas, el origen de los recursos y demás contribuciones, según cada caso. Deberá declarar los datos necesarios para identificar cada una de esas transacciones, tales como el número, la fecha, la hora, el número de cuentas de los depósitos bancarios, el número, la fecha de los cheques utilizados y el destino sea la finca que está adquiriendo.

5. Prorrogas: El Nivel Resolutivo podrá otorgar prórrogas de pago según se establece en la normativa institucional para este fin, para lo cual la Oficina Comercial del Banco Popular que tiene el caso asignado, deberá enviar la solicitud mediante un oficio donde se detalle ampliamente la justificación que motiva la ampliación de plazo.

6. Depósito de Garantía: Como parte de su oferta, la persona participante debe presentar el comprobante del depósito realizado equivalente al 1% del monto del precio base publicado, como garantía de participación. Si el depósito del dinero se realiza por transferencia, esta debe realizarse en tiempo real. La garantía de participación se ejecuta a favor del Banco Popular, en caso de que el oferente no cancele las arras, el valor de la construcción, el precio de venta en el plazo aprobado o bien, si el comprador retira su oferta por causas no imputables al Banco.

7. Arras o señal de trato: Las personas participantes deben depositar en las cuentas del Banco Popular, dentro de los cinco días hábiles siguientes a la comunicación de la firmeza de la adjudicación arras por un monto igual al 2% de la oferta económica, en efectivo, transferencia, cheque certificado o de gerencia. El monto ofrecido en arras debe ser consignado en el formulario de "Oferta de compra de Bienes Adjudicados", para las formas de pago Financiamiento Parcial, Financiamiento Parcial-Contado y Contado.

Una vez depositadas las "arras", en los casos en que el adjudicatario no cancele el bien en el plazo de venta pactado o retire su oferta de compra, el dinero aportado como arras se ejecutará a favor del Banco, salvo en los casos que se dé el retiro por causas imputables al Banco Popular.

8. Metodología para la valoración de ofertas

8.1 Para determinar la mejor oferta económica, se aplicará el modelo financiero establecido por el Banco Popular.

8.1.2 Si existen varias ofertas económicas iguales **que ocupen el primer lugar**, se solicitará a los interesados empatados que mejoren sus propuestas en un plazo máximo de tres días hábiles después de notificada la situación. En caso de persistir el empate, la adjudicación se hace al azar, dejando constancia en el acta correspondiente.

8.1.3 Para las propiedades que se venden de forma conjunta, un mismo oferente debe ser el ganador de todos los bienes. Dado lo anterior, la forma y el plazo de pago en las propiedades deben ser idénticas, debido a que, el análisis de la mejor oferta se va a realizar sumando los montos ofertados, para que se genere el adjudicatario. Se debe presentar la Oferta y requisitos en el Formulario denominado: "Oferta de Compra Forma Conjunta de Bienes Adjudicados".

8.1.4 El monto de la oferta se define en letras, para efectos de la revisión y cumplimiento de requisitos.

8.2 Plazo para resolver.

8.2.1 El Banco dispondrá de un plazo de 15 días hábiles (contados a partir del día siguiente al acto de apertura de ofertas) para notificar a los oferentes el resultado del concurso. De requerirse un plazo mayor para resolver, realizar gestiones adicionales, subsanaciones o criterios de otras dependencias para concluir la resolución del concurso, otros trámites, el plazo puede ampliarse de oficio por un plazo igual al anterior.

8.2.2 Cuando se trate de propiedades que reciben más de una oferta de compra, debe pasar por fases:

1. **Resolución del concursos (análisis de mejor oferta):** se notifica a los interesados las ofertas admisibles, inadmisibles, y el resultado del análisis de mejor oferta donde se realiza la identificación del adjudicatario de la propiedad. Se otorga un plazo de tres días hábiles para que los participantes puedan ejercer su derecho de recurrir el acto comunicado, todo conforme al artículo 18 del Reglamento para la administración y la venta de los bienes adjudicados o transferidos en pago de obligaciones del Banco Popular y de Desarrollo Comunal. Transcurrido el plazo de tres días hábiles, de recibirse Recursos de Revocatoria o Apelación, contra el Oficio de Resolución del concurso, la adjudicación de la venta queda suspendida hasta que sean resueltos los recursos presentados y se agote la vía administrativa. Finalizado la atención de recursos, se procederá según corresponda. De no recibirse ningún recurso de Revocatoria o Apelación, sobre el comunicado de resolución de concurso, la adjudicación quedará en firme.

2. **Notificar la adjudicación en firme**. El Área Bienes Adjudicados procederá a notificarle dentro de un plazo de cinco días hábiles, al ganador el acta de adjudicación y demás documentos requeridos para finiquitar el proceso de la venta.

8.2.3 De recibirse solo una oferta de compra por la propiedad, el Banco procede a adjudicarla al Oferente mediante acta de adjudicación, siempre que se cumplan las condiciones de venta publicadas, los requisitos de admisibilidad y las condiciones estipuladas en el Reglamento para la administración y la venta de los bienes adjudicados o transferidos en pago de obligaciones del Banco Popular y de Desarrollo Comunal. Aplica la ampliación de plazo si se requiere.

Importante: Si el adjudicatario no cancela las arras, el monto ofrecido por la construcción o el pago final de la propiedad en el plazo de pago pactado, la adjudicación quedará sin efecto. El Banco Popular re adjudicará a la siguiente mejor oferta, sin necesidad de iniciar un nuevo procedimiento de venta. En caso de ofertas únicas, la adjudicación quedará sin efecto, y se dispondrá nuevamente para la venta, según establezca el Banco Popular.

De incumplirse los plazos otorgados para el pago de la señal de trato (arras), construcción o la totalidad del precio del bien, o si el oferente retira la oferta de compra por causas no imputables al Banco Popular, se ejecutarán las arras y la garantía de participación a favor del Banco Popular, según corresponda.

Devolución de Garantía a los no adjudicatarios: Una vez que quede en firme la adjudicación del concurso (Ganador del concurso), se procederá conforme al cronograma Institucional a realizar la devolución del dinero cancelado como garantía de participación a los no adjudicatarios. Las devoluciones se programan para los viernes de cada semana (excepto días feriados), a la cuenta indicada por el participante en el Formulario de Oferta. Si no se indicó cuenta IBAN para la devolución, hacerla llegar al correo pasoto@bp.fi.cr

9. Venta Directa (posterior al cierre del concurso). Si no se recibieron ofertas de compra dentro del plazo indicado en la publicación oficial de la Web y el App, el Banco podrá recibir ofertas de compra directas; con base en el principio primero en tiempo primero en derecho, y adjudicará la venta **si la oferta cumple con los requisitos exigidos en la publicación** y se ofrezca al menos el precio base de venta o la desestimará si no cumple con las condiciones de venta o no conviene a los intereses del Banco.

Esta modalidad también se aplica en los casos de “Ferias” promovidas por el Banco Popular o en aquellas donde participe.

10. Ventas con Bono otorgado por el BANHVI: Para los concursos de venta denominados Venta Directa, Feria, Ventas sin Publicación y Readquisición indicadas en el artículo 19 incisos a y b del Reglamento para la administración y la venta de los bienes adjudicados o transferidos en pago de obligaciones del Banco Popular y de Desarrollo Comunal, los interesados en comprar una propiedad adjudicada al Banco Popular pueden optar por la modalidad de pago con Bono otorgado por el BANHVI; siempre y cuando, cumplan con las condiciones que la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda (SFNV), estipula para obtener el beneficio de un bono.

En estos casos las operaciones deberán ser tramitadas por los interesados, necesariamente y sin excepción, por otra entidad autorizada para emitir el bono (no aplica con el emitido por el Banco Popular), la cual debe llevar a cabo todas las acciones vinculadas con el trámite de la operación. Corresponde al interesado, antes de ofertar, presentar ante la entidad donde está gestionando el Bono, el avalúo, plano y condiciones de venta publicadas para que dicha Institución pueda realizar una revisión previa y determine si la propiedad en venta cumple con los requisitos que establece el BANHVI, en compras por medio de Bono.

En los concursos Venta Directa y Feria el precio de venta corresponde al monto publicado en el Cartel. Para las Ventas sin Publicación y Readquisiciones inciso b deben efectuarse por el monto del avalúo. El comprador puede cancelar la propiedad con el bono de manera parcial o total. En caso de que el monto girado como bono no cubra el precio de venta pactado, el comprador puede aportar el rubro que falta para completar la cancelación, en la fecha pactada para realizar el pago total. En caso de que el interesado requiera financiamiento para completar el precio de venta, dicho financiamiento lo otorga o rechaza la entidad emisora del bono. En ningún caso, el Banco Popular puede brindar financiamiento utilizando la propiedad en venta como garantía.

Para presentar oferta de compra los interesados deben: 1. Completar el Formulario Único de Oferta, indicando forma de pago Contado, plazo 90 días. 2. Cancelar el 1% de garantía de participación (no existe dispensión de este pago debe realizarse). 3. Aportar el documento emitido por la entidad que otorga el Bono, donde se demuestre que se encuentra preaprobado el Bono para el núcleo familiar y el monto designado para la compra de la propiedad. 4. Documento emitido por la entidad que va a generar el bono, donde se evidencie que el ente realizó una pre-revisión de la propiedad (cumplimiento de requisitos básicos) y otorga un visto bueno para proceder con la presentación de oferta de compra del bien adjudicado.

Importante: La compra con bono no genera derecho de prelación, se mantiene el principio primero en tiempo, primero en derecho que se aplica en las Ventas Directas y Ventas en Feria. No se reservan propiedades para ningún interesado, deben presentarse todos los requisitos necesarios para participar en la compra. El Banco Popular no asume reparaciones, trámites legales, visados, ni otros gastos que requiera la propiedad para el cumplimiento de requisitos para el otorgamiento de un Bono.

11. Comodatos: En las construcciones donde se cuente con un comodatario, la comunicación de desalojo se realizar una vez que la Escritura esté debidamente firmada y se registre contablemente el pago del bien. Por contrato, se debe otorgar al comodatario un plazo de **10 días hábiles** después de la comunicación del desalojo para desocupar la vivienda que este custodiando.

Nota: En cumplimiento de la Ley de Promoción de la Competencia y Defensa Efectiva del Consumidor de Costa Rica (Ley 7472), se hace constar que en aquellas propiedades que se encuentren bajo la figura de comodato o con inquilinos, pueden existir, pero no limitados a, muebles empotrados, mobiliario de cocina o baño, utensilios de menaje u otros similares, que son propiedad exclusiva del ocupante o cuidador y, por lo tanto, no forman parte del inmueble objeto de la venta. En consecuencia, el bien inmueble se transfiere únicamente con los elementos y características descritas en el avalúo correspondiente, el cual prevalece para efectos de determinar lo incluido en la transacción.

12. Artículo 18. —Recursos de revocatoria y de apelación. Las personas ofertantes pueden recurrir contra los actos dictados con base en el Reglamento, dentro de los tres días hábiles siguientes a la comunicación de dicho acto. Estos recursos, de revocatoria y de apelación, pueden presentarse por medio de la dirección de correo NotificacionBienesAdjudicadosBancoPopular@bp.fi.cr. o bien, entregar la documentación en las oficinas físicas del Área de Bienes Adjudicados que están ubicadas en La Uruca, 75 metros noroeste de la rotonda Juan Pablo II, costado norte del Instituto Costarricense de Turismo (ICT). No se aceptan documento con combinación de firmas, sea con firma manuscrita y con firma digital, debe ser solo con alguna de las dos. La firma digital debe ser válida y brindar garantía de validez en el tiempo, verificada mediante el sistema Gaudí.

13. Origen de los Recursos: en caso de ser adjudicatario y de requerirse, el personal asignado solicitará al cliente los documentos que validen el origen de los recursos monetarios con los cuales se realizaron las cancelaciones de arras, construcción o pagos finales; siguiendo la normativa establecida para este fin por el Banco Popular. El cliente cuenta con un plazo de 10 días hábiles para presentar la documentación; en caso de que no pueda demostrarse a satisfacción del Banco el origen de los recursos, la venta será reversada y se procederá a devolver el dinero aportado de la misma manera en que ingresó al Banco.

14. Documento de resolución de Inscripción ante SUGEF. Aplica para aquellos oferentes que son clientes activos o los oferentes no clientes que indiquen en la oferta que para adquirir el bien requiere financiamiento, desarrollen algunas de las actividades económicas descritas en el artículo 15 y 15 bis. Dicho documento debe ser presentado antes de realizarse la formalización del crédito, ante la Oficina Comercial o Centro Empresarial que lo está gestionando.

15. Descuentos: El Banco Popular se reserva el derecho de establecer la política de descuentos para cada una de las propiedades que publica, en concordancia al Artículo 10. —Descuentos programados del Reglamento para la administración y la venta de los bienes adjudicados o transferidos en pago de obligaciones del Banco Popular y de Desarrollo Comunal, las políticas institucionales y atención de normativa CONASSIF que debe cumplir. Aplican restricciones.

16.Condición especial para bienes inmuebles: En aquellas propiedades para las cuales el Banco haya dispuesto la aplicación de un descuento sobre el precio de venta, dicho descuento constituye un beneficio otorgado al potencial comprador con el propósito de compensar eventuales gastos asociados a reparaciones generales, mantenimiento, mejoras o acondicionamiento del inmueble para su habitabilidad. Lo anterior, considerando que se trata de propiedades previamente habitadas (no son nuevas) y que no necesariamente cuentan con un historial de mantenimiento periódico o regular. El porcentaje del descuento cubre cualquier acto de vandalismo, así como daños, deterioros o cualquier otra desmejora que experimente el bien desde la fecha de adjudicación de la propiedad hasta su entrega material al comprador. El Banco se reserva el derecho de establecer, modificar y ejecutar su política de descuentos en cualquier momento, conforme a sus criterios y normativa interna.

17.Condición especial para vehículos: El precio de venta de los vehículos incluye un descuento aplicado desde la fecha de su primera publicación. Este descuento constituye un beneficio otorgado por el Banco al potencial comprador, con el propósito de compensar los eventuales gastos asociados a reparaciones, mantenimiento o acondicionamiento de la

unidad, considerando que se trata de bienes usados y que no cuentan necesariamente con un historial de mantenimiento periódico o regular.

En caso de que el comprador adquiera el vehículo para su uso, deberá asumir por su cuenta todos los gastos y reparaciones que sean necesarios para su adecuado funcionamiento. Debido a que se trata de un vehículo usado, el interesado deberá realizar una inspección previa y, de considerarlo conveniente, asistir acompañado de un mecánico de su confianza durante la visita al bien.

Al presentar su oferta y formalizar la compra, el adquirente acepta expresamente el vehículo en el estado físico, mecánico y legal en que se encuentra, renunciando a cualquier reclamación posterior relacionada con desperfectos, desgaste o reparaciones que requiera la unidad.

La venta se realiza con base en la información consignada en el avalúo de venta publicado, condiciones de venta y en los datos que constan en el Registro Nacional. Asimismo, se aclara que las consultas sobre infracciones y multas fijas relacionadas con la Ley de Tránsito deberán ser verificadas directamente por el interesado ante el Consejo de Seguridad Vial (COSEVI). En caso de existir montos pendientes por este concepto, su cancelación corresponderá exclusivamente al comprador.

Las visitas para inspeccionar el bien deberán coordinarse previamente con el personal del Banco Popular designado para brindar la respectiva atención y asesoría.

17.Entrega de Vehículos: El Área de Bienes Adjudicados efectuará la entrega del vehículo únicamente cuando sea visible en el Registro Nacional la anotación de la presentación de la escritura de traspaso del bien. Esto puede tardar entre 15 a 22 días hábiles. Posterior a eso, se dispondrá de cinco días hábiles para realizar la entrega, una vez que se valide la evidencia de la anotación.