

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 N°5808 celebrada el 01 de marzo del 2021 mediante acuerdo N°185, publicado en la Gaceta #52 del 16 de marzo de 2021.

## 1. Recepción de Ofertas

- 1.1 Las personas participantes 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](http://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. Las ofertas deben remitirse en sobre cerrado al Área Bienes Adjudicados, conforme a las normas de operación establecidas o a la dirección de correo electrónico [repcionofertasbienesadjudicados@bp.fi.cr](mailto:repcionofertasbienesadjudicados@bp.fi.cr). Los documentos originales deben ser presentados en las oficinas del Área de Bienes Adjudicados, ubicadas en el Mall San Pedro, cuarto piso. Los oferentes que remitieron la oferta por correo electrónico deben entregar la documentación original ante el Banco, durante el día hábil siguiente.
- 1.2 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.
- 1.3 Los interesados en adquirir propiedades del Banco Popular y de Desarrollo Comunal deberán **previo** a presentar su oferta de compra, visitar la propiedad a fin de inspeccionar las condiciones en que se encuentra, verificar la disponibilidad de servicios públicos en la zona donde se ubica el bien inmueble, así como la gestión de permisos Municipales que se requieran. El oferente firma una declaración jurada de aceptación de la propiedad en las condiciones en que se vende, conforme lo indicado en la publicación, plano y avalúo.
- 1.4 El Banco Popular **no demarca ni delimita las propiedades**, se venden con base al plano catastrado y datos del Registro Nacional. Se apercibe a los interesados que los datos suministrados como geolocalización del bien, podrían contener un margen de error y son aportados únicamente como punto de referencia.
- 1.5 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.
- 1.6 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.
- 1.7 Para todos los casos de adjudicación, la escritura se confecciona expresamente a nombre de la (s) persona (s) física (s) o jurídica (s), que presenten la oferta; no se inscriben las propiedades a nombre de terceros no involucrados en el proceso de la venta.

## 2. Requisitos de admisibilidad:

1. Formulario Oferta de Compra de Bienes Adjudicados según corresponda persona física o jurídica, legible y sin tachones.
2. Comprobante de pago del 1% de garantía de participación, la cual se calcula sobre el precio de venta publicado.
3. Copia por ambos lados del documento de identidad vigente y legible.

4. Personería jurídica emitida por el Registro Nacional vigente y legible, junto con la copia del documento de identidad por ambos lados del Representante Legal vigente y legible.
5. Preanálisis de Crédito para ofertas que soliciten financiamiento con el Banco Popular.
6. Documentos de garantía colateral se debe anexar: **Propiedades:** copia del plano, autorización del propietario registral, copia de la cédula de identidad y consulta del folio en el Registro Nacional, solo en los casos que así se publique). **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%.
7. Declaración Jurada Personal del Banco Popular y la certificación de labores, cuando la oferta sea presentada por un funcionario(a).

**Nota:** En caso de ser adjudicatario y de tratarse de una persona jurídica, antes de efectuarse la notificación del concurso, debe presentar una Certificación Notarial con vista en el Libro de Accionistas, hasta el grado de personas físicas. Este requisito es indispensable para la aprobación de la venta.

## 2.1 No será admitida al concurso la oferta que incumpla con lo siguiente:

- a. Que no **complete la totalidad** de la información solicitada en el formulario “Oferta de compra de Bienes Adjudicados”.
- b. Que la forma de pago no se ajuste con la publicación del bien o incumpla de alguna forma lo indicado en el artículo 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. Que no se presente en el formulario confeccionado por el Banco Popular para realizar la oferta.
- d. Que no esté firmado el formulario de oferta, las manifestaciones expresas y Declaración bajo fe de Juramento, por la persona legalmente autorizada.
- e. Que se reciba la oferta en el Área de Bienes Adjudicados fuera de la hora y fecha señalada en la publicación.
- f. Que el monto ofrecido sea inferior al precio de venta base publicado.
- g. Que se omita indicar el monto de las arras o éste sea inferior al 2% del monto total ofertado.
- h. Que no cancele el 1% de garantía de participación (rubro que debe calcularse sobre el precio de venta publicado) o que el monto sea inferior al 1% establecido 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.
- i. Que se encuentre con tachaduras o no sea legible el monto ofertado o los datos del oferente o los oferentes.
- j. Que el precalificador de crédito no cumpla con los datos establecidos (nombre, número de cédula, número de expediente, información del crédito, documentos presentados para validar ser sujeto de crédito, firma del comprador, firma y sello del Analista de crédito responsable).
- k. Que se omita presentar los documentos de la garantía adicional, cuando así se requiera.
- l. Que la garantía adicional ofrecida corresponda a un bien adjudicado, adquirido en un plazo menor a cinco años por medio de un financiamiento con el Banco Popular.
- m. Que se omita presentar el formulario Declaración Jurada Personal del Banco Popular y la certificación de labores, cuando la oferta sea presentada por un funcionario(a).
- n. No se presente el documento de identidad o éste se encuentre vencido o ilegible.
- o. No se presente la personería jurídica emitida por el Registro Nacional o se encuentre vencida.

Pueden ser subsanables únicamente aquellos requisitos que no afectan la escogencia de la mejor oferta económica; según lo estipulado en la normativa vigente. **No se puede variar la información** consignada en la oferta presentada y registrada en el acta de apertura respectiva.

## 3 Formas de Pago

**3.1 Contado:** Pago en un plazo no mayor a 30 días naturales posteriores a la **firmeza** de adjudicación, pero dentro de los primeros 3 días hábiles debe depositar por concepto de arras o señal de trato, el equivalente al 2% del monto total adjudicado.

**3.1.1** Si el adjudicatario no cancela las arras o el precio de la venta en el plazo indicado, la adjudicación quedará sin efecto, el Banco Popular readjudicará 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 en la siguiente publicación. De incumplirse los plazos otorgados para el pago de la señal de trato o la totalidad del precio del bien, se ejecutarán las arras y la garantía de participación a favor del Banco Popular, según corresponda.

**3.1.2 Confección de la escritura:** previa solicitud expresa del comprador dirigida al Área Bienes Adjudicados, la escritura podrá ser elaborada por el notario que el comprador designe, en el tanto se comprometa que en un plazo no mayor de 5 días hábiles estará presentado el borrador al Banco para su revisión y aprobación por parte de la persona debidamente autorizada para ello. Transcurrido ese plazo y ante la no presentación del documento, el Banco asignará de oficio a uno de sus abogados, corriendo el adjudicatario con los gastos respectivos.

**3.1.3** Los gastos por concepto de honorarios profesionales y obligaciones fiscales que se deriven del traspaso de la propiedad, correrán por cuenta del comprador. En caso de utilizar un abogado institucional, deberá cancelar las obligaciones fiscales que deriven del traspaso de la propiedad, junto con el pago final.

**3.1.4** Para todos los casos de adjudicación, la escritura se hace expresamente a nombre de la (s) persona (s) física (s) o jurídica (s), que presenten la oferta.

**Las condiciones de financiamiento únicamente aplican para ser realizados con el Banco Popular:**

**3.2 Financiamiento Parcial:** Pago en un plazo no mayor a 60 días naturales posteriores a la firmeza de la adjudicación, pero dentro de los primeros 3 días hábiles debe depositar por concepto de arras o señal de trato, el equivalente al 2% del monto total adjudicado.

**3.2.1** Si el adjudicatario no cancela las arras o el precio de la venta en el plazo indicado, la adjudicación quedará sin efecto, el Banco Popular readjudicará 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 en la siguiente publicación. De incumplirse los plazos otorgados para el pago de la señal de trato o la totalidad del precio del bien, se ejecutarán las arras y la garantía de participación a favor del Banco Popular, según corresponda.

**3.2.2 Confección de la escritura:** Si la venta se realiza con recursos del Banco Popular, la escritura será confeccionada por el notario que el Banco designe y los gastos por conceptos de obligaciones fiscales que se deriven del traspaso de la propiedad, correrá por cuenta del comprador. En el caso de los créditos formalizados por medio de Fideicomiso, se debe cancelar también la comisión anual de administración.

**3.2.3** Para todos los casos de adjudicación, la escritura se hace expresamente a nombre de la (s) persona (s) física (s) o jurídica (s), que presenten la oferta.

**3.3 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 estipulados en el artículo 16.1 y 16.2, treinta días naturales para el pago de contado y sesenta días naturales para la cancelación de la parte financiada. El cliente debe aportar el 2% de arras 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.

**3.3.1** Si el adjudicatario no cancela las arras, el monto ofrecido por la construcción o el precio de la venta en el plazo indicado, 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 en la siguiente publicación. De incumplirse los plazos otorgados para el pago de la señal de trato, construcción o la totalidad del precio del bien, se ejecutarán las arras y la garantía de participación a favor del Banco Popular, según corresponda.

**3.3.2 Confección de la escritura:** Si la venta se realiza con recursos del Banco Popular, la escritura será confeccionada por el notario que el Banco designe y los gastos por conceptos de obligaciones fiscales que se deriven del traspaso de la propiedad, correrá por cuenta del comprador. En el caso de los créditos formalizados por medio de Fideicomiso, se debe cancelar también la comisión anual de administración.

**3.3.3** Para todos los casos de adjudicación, la escritura se hace expresamente a nombre de la (s) persona (s) física (s) o jurídica (s), que presenten la oferta

**4. Dispensa del pago de arras:** 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 financie (monto a girar) el cien por ciento del precio de venta publicado. En estos casos se puede optar por la forma de pago **Financiamiento Total**, la cancelación debe realizarse dentro de los 60 días naturales posteriores a la firmeza de la adjudicación y aplican las mismas condiciones señaladas en el punto 3.2.1, 3.2.2 y 3.2.3.

**5. Prorrogas:** El Nivel Resolutivo podrá aceptar prórrogas en ofertas con financiamiento, para lo cual se debe presentar una debida justificación. Se otorgará una única prorroga por un plazo máximo 60 días naturales contados a partir de la fecha de pago originalmente pactada. Se exceptúa el financiamiento de vehículos, el cual no tiene prórroga de pago y la cancelación debe realizarse en el plazo máximo de 60 días.

Para los casos de pago de contado, el Nivel Resolutivo podrá otorgar hasta un máximo de cinco días hábiles de prórroga para realizar el pago final del bien mueble o inmueble.

**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, garantía que se ejecuta en caso de que el oferente no cancele ni las arras, ni el valor de la construcción, ni 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:

**7.1** Las personas participantes deben depositar en las cuentas del Banco, dentro de los tres días hábiles siguientes a la comunicación de la firmeza de la adjudicación, arras por un monto igual o superior al 2% de la oferta económica, en efectivo, cheque certificado o de gerencia. El monto es consignado en el formulario de "Oferta de compra de Bienes Adjudicados".

**7.1.2** Una vez depositadas las "arras" y de no cumplir con el plazo concedido para la cancelación del saldo restante, se ejecutarán a favor del Banco, salvo en situaciones 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 ambos bienes. En caso de recibir varias ofertas y en cada propiedad se determina un ganador diferente, el concurso debe declararse desierto, debido a que las propiedades no se pueden vender por separado. Se notifica a los interesados la resolución y se procede con la devolución del dinero aportado en garantía de participación. Las propiedades deben disponerse nuevamente para la venta.

## 8.2 Plazo para resolver.

**8.2.1** El Banco dispondrá de un plazo de 12 días hábiles (contados a partir del acto de apertura) para emitir el acto resolutivo y posteriormente notificar a los oferentes el resultado del concurso, mismo que de requerirse, puede ser ampliado de oficio por un plazo igual.

#### **9. Venta directa (posterior al cierre del concurso).**

**9.1** Si no se recibieron ofertas de compra dentro del plazo indicado en la publicación oficial de la Web, el Banco podrá recibir ofertas de compra directas hasta cinco días hábiles antes a la próxima publicación; 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 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. Comodatos**

El comodatario cuenta con un plazo de **10 días hábiles** después de la comunicación del desalojo para desocupar la vivienda que este custodiando. La comunicación de desalojo se realizar una vez que la Escritura esté debidamente firmada y se registre contablemente el pago del bien.

**11. Artículo 18. —Recursos de revocatoria y de apelación.** Las personas ofertantes pueden recurrir contra los actos dictados con base 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, dentro de los tres días hábiles siguientes a la comunicación de dicho acto. Estos recursos, de revocatoria y de apelación, se presentan directamente en las oficinas del Área de Bienes Adjudicados, no se aceptan documentos enviados vía correo electrónico, ni fax.

**12. Origen de los Recursos:** en caso de ser adjudicatario y de requerirse, el Área de Bienes Adjudicados por medio del Asesor Financiero 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.

**13. 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.

**14. Artículo 25. —Gastos de traspaso.** Todo gasto por concepto de honorarios profesionales y obligaciones fiscales 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, la escritura es confeccionada por la notaría que el Banco designe, conforme a lo dispuesto en el Reglamento de Contratación de Abogados Externos y Servicios Notariales y demás disposiciones aplicables. En el caso de venta de contado, la parte compradora puede designar un notario(a) de su elección, previa solicitud expresa al Área de Bienes Adjudicados.

**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.**