# CONDICIONES Y REQUISITOS APLICABLES A LA VENTA DE BIENES

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.5975 del 07 de febrero del 2023, según acuerdo JDN-5975-Acd-142-2023-Art-25, Publicado en el Diario Oficial la Gaceta N°.32 del 21 de febrero del 2023.

## 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. Las ofertas deben enviarse a la dirección de correo recepcionofertasbienesadjudicados@bp.fi.cr o bien, pueden remitirse en sobre cerrado al Área Bienes Adjudicados. Las ofertas que se presentan en sobre cerrado en alguna Oficina Comercial del Banco Popular pueden recibirse con al menos tres días hábiles de anticipación al cierre de recepción de ofertas estipulado en la publicación del Cartel, por lo que se deberá dejar constancia de recibido.

**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. 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. e) 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. Los oferentes que remitieron la oferta por correo electrónico con firma manuscrita deben entregar la documentación original ante el Banco, durante el día hábil siguiente.

**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 **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.

**1.5** El Banco Popular **no demarca ni delimita las propiedades**, se venden con base al plano de venta 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.

**1.6** 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.

**1.8** 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. Documentación requerida para participar:

1. Formulario Oferta de Compra de Bienes Adjudicados vigente, según corresponda persona física o jurídica, legible y sin tachones, publicado en la página web del Banco Popular.
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 El interesado deberá asegurarse que la oferta cumpla con los siguiente:**

a. Que se **complete la totalidad** de la información solicitada en el formulario "Oferta de compra de Bienes Adjudicados".
b. Que la forma de pago se ajuste con la publicación del bien y no incumpla de alguna forma 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. Que se presente en el formulario confeccionado por el Banco Popular para realizar la oferta.
d. Que esté firmado el formulario de oferta, las manifestaciones expresas y Declaración bajo fe de Juramento, por la persona legalmente autorizada.
e. Que no se omita indicar el monto de las arras o este rubro sea inferior al 2% del monto total ofertado.
f. Que se encuentre con tachaduras o no sea legible el monto ofertado o los datos del oferente o los oferentes.
g. Que el precalificador de crédito 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).
h. Que se presenten los documentos de la garantía adicional, cuando así se requiera.
i. 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, no es admisible.
j. 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).
k. Que se adjunte el documento de identidad y que éste no se encuentre vencido o sea ilegible.
l. Que se anexe la personería jurídica emitida por el Registro Nacional y no se encuentre vencida.

Se recomienda realizar una revisión previa de los documentos con un Ejecutivo de Ventas o Asesor Financiero de la Agencia del Banco Popular más cercana, para constatar que todo esté correcto. Se deberá validar previamente los documentos firmados digitalmente, se recomienda la dirección establecida para este fin www.centraldirecto.fi.cr

**Requisitos de admisibilidad (No Subsanables):**

Solo pueden admitirse, en concurso público, venta directa, readquisiciones, ventas sin sujeción a base, ventas sin publicación, ferias o subastas, las ofertas que:

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 ajustaste 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.
d) Presentar el comprobante del depósito del 1 % del precio base publicado como garantía de participación.
e) La firma digital consignada en los documentos de oferta sea válida, no visualizarse como errónea.

**No se puede variar la información** consignada en la oferta presentada y registrada en el acta de apertura respectiva.

**Presentación de la oferta vía correo electrónico:**

1. Los documentos de Ofertas (formulario y requisitos) deben ser escaneados en un solo archivo formato pdf.
2. No se aceptan escaneos oscuros, documentos de identidad o comprobantes de pago, que sean ilegibles.
3. Indicar en el asunto del correo el número de expediente por el cual se está ofertando.
4. La dirección RecepcionOfertasBienesAdjudicados@bp.fi.cr es la única dirección de correo autorizada para el envío de formularios de oferta de compra y requisitos.
5. El correo no debe copiarse a terceros no autorizados por el interesado en comprar la propiedad.

**3 Formas de Pago**

**3.1 Contado.** La persona adjudicataria de contado, deposita el monto de arras dentro de los tres días hábiles contados desde el comunicado de 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.

**3.1.1** 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 (arras) 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**: 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 utilizar 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, junto con el pago final de la propiedad.

En los casos en donde 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.

**3.1.3** 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.

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

**3.2 Financiamiento Parcial**: Las ofertas con financiamiento del Banco 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**.** Dentro de los primeros tres días hábiles el interesado debe depositar por concepto de arras o señal de trato, el equivalente al 2% del monto total adjudicado o bien, el monto que se haya consignado en el formulario de oferta por este concepto, el cual no puede ser inferior al 2%.

**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**: 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 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**: 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 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**: Formas de pago con financiamiento: El Nivel Resolutivo podrá otorgar prórroga de pago en ofertas con financiamiento, 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. 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 forma 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. 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 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 Popular, dentro de los tres 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.

**7.1.2** 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, el dinero aportado como arras se ejecutará a favor del Banco, saldo 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 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. En los casos donde se deban realizar o resolver trámites adicionales antes de la adjudicación, de requerirse, el plazo puede ser ampliado de oficio por un periodo 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.

**9.2** 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, 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.

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 incisos a y 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.

Para presentar oferta de compra los interesados deben completar el Formulario Único de Oferta, cancelar el 1% de garantía de participación, junto con el documento emitido por la entidad que otorgará el Bono, donde se demuestre que está aprobado el Bono y el monto otorgado para la compra de la propiedad.

**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 este Reglamento, dentro de los tres días hábiles siguientes a la comunicación de dicho acto. Estos recursos, de revocatoria y de apelación, pueden presentarse en las oficinas del Área de Bienes Adjudicados que están ubicadas en el Mall San Pedro, ingreso por el parqueo o ascensores del cuarto piso, oficinas administrativas del Banco Popular o bien, por medio de la dirección de correo electrónico NotificacionBienesAdjudicadosBancoPopular@bp.fi.cr establecida para tal efecto, dichos recursos pueden ser firmados digitalmente o bien de forma manuscrita.

**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 27 —Gastos de traspaso.** 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 utilizar 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.

**Importante:** 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.**