

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. 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. 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.
- 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. Los Oferentes deberán presentar una declaración jurada en la que se indique que acepta el bien en las condiciones actuales y que ha corroborado los servicios públicos indicados en los avalúos con las instituciones que correspondan según la ubicación de la propiedad, conforme lo indicado en la publicación, condiciones de venta, información del Registro Nacional, plano y avalúo. Acepta comprar la propiedad con los gravámenes publicados. En caso de que dichos gravámenes impliquen la cancelación de una deuda, asume el pago de la misma y me comprometo a presentar los comprobantes de cancelación y el escrito presentado ante la instancia que corresponda para el levantamiento del mismo, antes de la firma de la escritura de venta.
- 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. De no justificarse fehacientemente el origen del dinero utilizado en la compra, la venta no puede finiquitarse.
- 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 presente la oferta; no se inscriben las propiedades a nombre de terceros no involucrados en el proceso de la venta.
- 1.8 En atención a la Ley de Protección de la Persona frente al tratamiento de sus datos personales N° 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.
- 1.9 **Descuentos:** El Banco Popular se reserva el derecho de establecer la política de descuentos para cada una de las propiedades que publica, en concordancia a políticas institucionales y atención de normativa CONASSIF que debe cumplir. Aplican restricciones.
- 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, 28 de la Ley de Contratación Pública, artículo 15 y 15 bis de la Ley 8204 (Tratándose de personas jurídicas esta declaración deberá cubrir a todos los socios, directivos o personeros), no deben tener vínculo 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 se 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.

CONDICIONES DE VENTA QUE APLICAN PARA TODAS LAS PROPIEDADES EN VENTA

1. 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.
2. El adquirente realiza la delimitación de la propiedad. Deberá contratar un Ingeniero Topógrafo para ubicar y delimitar el lote, cualquier diferencia de cabida existente, referencias y colindantes, traslapes o invasiones, detectadas contra la comprobación de campo, el comprador se compromete a realizar los trámites legales y topográficos para su reposición o rectificación, posterior a la formalización de la venta.
3. En los casos donde se identifica que la servidumbre de ingreso no está inscrita, el comprador deberá de realizar la inscripción de la servidumbre ante las entidades respectivas.
4. Para las 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 caso el comprador queda entendido y acepta dichas condiciones y se hará responsable de cualquier reclamo futuro debido a esta acción.
5. En las propiedades donde se recomienda la elaboración de un plano nuevo, corresponde al comprador contratar los servicios de un profesional en topografía para la elaboración e inscripción de un plano nuevo que subsane la inconsistencia catastral o de topografía y, en caso de comprar con financiamiento otorgado por el Banco Popular deberá presentarlo en sustitución para la garantía del crédito. La garantía que pasa por procesos de modificación generando nuevo plano debe presentarse conciliado (Catastro

Nacional- Registro Nacional), posterior a la formalización de la venta ante la Agencia del Banco Popular que le brinda el Financiamiento.

6. En ninguna propiedad se realizan pruebas físicas de ingeniería y no se asume responsabilidad por la firmeza de la estructura o durabilidad de la misma, ni por vicios ocultos. Se recomienda al comprador contratar los servicios de un Ingeniero Estructural, para lo que corresponda. El Banco Popular no realiza pruebas de suelos, no tramita ni conoce el uso de suelo, no realiza solicitudes de permisos de construcción, alineamientos o retiros de zonas protegidas, quebradas, ríos o marítimas. No solicita patentes ni permisos comerciales para operar cualquier tipo de negocio. No tramita cambio de valor fiscal ante el Registro Nacional. No gestiona cartas de disponibilidad de agua ni otros servicios públicos. No otorga contratos de compraventa. La verificación y gestión de permisos Municipales corresponde realizarlo al adquirente.
7. En las propiedades con construcción, se desconoce la ubicación y el estado de funcionamiento del tanque séptico y sus drenajes, así como el funcionamiento de la evacuación de las aguas servidas, por lo que le corresponderá al comprador asumir su reparación en caso de que haya que reformarlos o construirlos nuevamente. Todas las reparaciones que necesite la propiedad para ser habitable, una vez realizada la compra, le corresponde al comprador realizarlas asumiendo la totalidad de los gastos que esto implique.
8. Para las propiedades ubicadas en un Condominio, el comprador deberá cancelar de su propio peculio las cuotas condominales, multas y cualquier otro tipo de cobro que se encuentre pendiente de pago a la Administración del Condominio.
9. Las propiedades se venden sin servicios públicos instalados. El interesado antes de presentar la oferta debe corroborar la disponibilidad de los servicios públicos con las Instituciones que brindan el servicio según la corresponda a la ubicación del bien. Le corresponderá al comprador instalar los nuevos servicios públicos a su nombre. En caso de existir deudas anteriores, el comprador deberá cancelar de su propio peculio las facturas, multas y cualquier otro tipo de cobro que se encuentren pendiente en la institución que brinda el servicio y deba cancelarse para instalar los servicios nuevos.
10. Las propiedades se venden con los gravámenes publicados. En caso de que dichos gravámenes impliquen la cancelación de una deuda, el comprador asume el pago de la misma y se compromete a presentar los comprobantes de cancelación y el escrito presentado ante la instancia que corresponda para el levantamiento del mismo, antes de la firma de la escritura de venta.
11. Para las propiedades que se venden soportando 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.
12. 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.

- 13. 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.
14. El comprador exonera al Banco Popular, sus Funcionarios y Notario a cargo de realizar la escritura, de cualquier responsabilidad presente o futura **por todas las observaciones** indicadas en los párrafos precedentes y renuncia de antemano a cualquier reclamo posterior judicial, administrativo o penal con la firma del Formulario de oferta de compra; quedando constancia de todo lo advertido en la Escritura de Traspaso.

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. Indicar el monto de arras, aplica para las formas de pago Contado, Financiamiento Parcial y Financiamiento Parcial-Contado.
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 y consulta del folio en el Registro Nacional, solo en los casos que así se publique). 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. **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.
8. 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.

Requisitos que se deben cumplir para un Aval:

- ✓ Aplica para primera solución de vivienda de la persona o núcleo familiar.
 - ✓ Ingresos comprendidos entre los estratos salariales 1.5 a 10.5 veces.
 - ✓ El monto máximo a financiar la solución de vivienda: el equivalente en colones a \$355.000
 - ✓ Comisión por administración del 1.5% anual (mensual 0.125%).
 - ✓ Se podrá otorgar un Aval FAVI de hasta un 70% del monto del crédito
-
- ✓ Aplica para planes de inversión del crédito:

- Compra de vivienda construida
 - Compra lote y construcción
 - Construcción en lote propio
9. 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.
10. La firma digital consignada en los documentos de oferta sea válida, no debe visualizarse como errónea y debe brindar garantía de validez en el tiempo.
11. Declaración Jurada de aceptación de condiciones de venta generales de la propiedad que está adquiriendo. En caso de ser más de un oferente, cada uno debe presentar la Declaración Jurada debidamente firmada.
12. Declaración Jurada Personal del Banco Popular y la certificación de labores, cuando la oferta sea presentada por un funcionario(a).
13. Declaración del Registro de Transparencia y Beneficiarios Finales, presentar el documento de la última declaración.

Nota: En caso de ser adjudicatario y de tratarse de una persona jurídica, de ser necesario, 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”. El formulario debe ser el vigente confeccionado por el Banco Popular para realizar la oferta, se encuentra publicado.
- 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 esté firmado el formulario de oferta, Datos del Oferente, las Manifestaciones Expresas y Declaración bajo fe de Juramento, por la persona legalmente autorizada.
- d. Que no se omita indicar el monto de las arras o este rubro sea inferior al 2% del monto total ofertado, aplica para las formas de pago Contado, Financiamiento Parcial y Financiamiento Parcial-Contado. En los casos de las propiedades donde solo se financia el valor del terreno, en el monto de arras se debe consignar la totalidad de la diferencia entre el monto ofertado y el giro del crédito, para cumplir con la normativa (ver punto 3.4 Formas de Pago sin Aseguramiento).
- e. Que se encuentre sin tachaduras, que sea legible y coincida el monto ofertado en letras y números, los datos del oferente o los oferentes estén completos y comprensibles.
- f. 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).

- g. Que se presenten los documentos de la garantía adicional, cuando así se requiera según la publicación de la propiedad.
- h. Que la garantía colateral ofrecida no 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.
- i. Que se aporte la Declaración Jurada de aceptación de condiciones de venta generales de la propiedad que está adquiriendo. En caso de ser más de un oferente, cada uno debe presentar la Declaración Jurada debidamente firmada.
- j. Que no 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, dañado o sea ilegible.
- l. Que se anexe la personería jurídica emitida por el Registro Nacional y no se encuentre vencida.
- m. Presentar la Declaración del Registro de Transparencia y Beneficiarios Finales, presentar el documento de la última declaración.

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 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.
- d) Presentar el comprobante del depósito del 1 % del precio base publicado como garantía de participación (no se reciben comprobantes de pago cancelados 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) La firma digital consignada en los documentos de oferta sea válida, no debe visualizarse como errónea y debe brindar garantía de validez en el tiempo.
- f) 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.

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 documentos escaneados en un solo archivo, con formato PDF.

1. Documentos de Ofertas (formulario y requisitos).
2. Declaración Jurada de aceptación de la propiedad.
3. No se aceptan escaneos oscuros, documentos de identidad o comprobantes de pago, que son ilegibles.
4. Indicar en el asunto del correo el número de expediente por el cual se está ofertando.
5. La dirección RecepcionOfertasBienesAdjudicados@bp.fi.cr es la **única autorizada** para el envío de formularios de oferta de compra y requisitos.
6. 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.
7. Respetuosamente se recuerda que se debe realizar una revisión previa al envío del Formularios de Oferta y requisitos, verificando que se ajuste a las condiciones de venta publicadas para el Cartel y las condiciones de venta de la propiedad a ofertar.
8. 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 con el sistema Gaudi).

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.

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: Esta opción aplica cuando el valor del terreno consignado en el avalúo no cubre el precio de venta del bien, por lo que el oferente debe cancelar de contado el precio de venta de la construcción en un plazo de 30 días naturales contados a partir de la notificación al adjudicatario; en un plazo no mayor a tres días hábiles de notificarse al adjudicatario, debe aportar al menos el 2% de arras que se calculan sobre el monto ofertado para la compra del bien. El Banco Popular otorga financiamiento por el

valor del terreno, con plazo para la cancelación total son 60 días naturales contados a partir de la notificación al adjudicatario.

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%. En este caso, aporta nota con los datos del bien a gravar, en el preanálisis de crédito el analista indica el valor estimado de la propiedad que presenta el cliente, copia del plano catastrado y consulta del Registro Público donde se muestra quién es el propietario del bien. En caso de que sea propiedad de un tercero, se debe adjuntar la copia de la cédula de identidad y la nota de autorización para gravarla. 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 la garantía colateral sea un CDP debe presentar:** Copia del CDP vigente, con sello y firma del Asesor Financiero. Únicamente puede recibirse como garantía Depósitos de Ahorro a Plazo Desmaterializados del Banco Popular. El porcentaje de aceptación del CDP es del 90%. Toda la información consignada debe contener la firma del oferente y el asesor.

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 Fondos Especiales les comunica el monto de los fondos que fueron reservados.

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 en efectivo aportado con al menos el 2% de arras estipulado en el artículo 17 del Reglamento.

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. Prórrogas: 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 prórroga 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. Para las propiedades en que solo se brinda financiamiento por el valor del terreno el monto de arras debe coincidir con la diferencia exacta entre el monto ofertado y el giro del crédito (ver punto 3.4)

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 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 Formularios de Oferta y requisitos de admisibilidad, por cada una de las propiedades publicadas.

8.1.4 Si se identifica diferencia entre el valor consignado en números y el valor consignado en letras, para efectos de la revisión-cumplimiento de requisitos y resolución del concurso, prevalece el monto en letras.

8.2 Plazo para resolver.

8.2.1 El Banco dispondrá de un plazo de 15 días hábiles (contados a partir del acto de apertura) para notificar a los oferentes el resultado del concurso. De requerirse gestiones adicionales, subsanaciones o criterios de otras dependencias para concluir la resolución del concurso, el plazo puede ampliarse de oficio.

8.2.2 Cuando se trate de propiedades que reciben más de una oferta de compra, se notifica a los interesados el resultado del concurso y 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, 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.

Transcurrido el plazo de tres días hábiles, de no recibirse ningún recurso de Revocatoria o Apelación, la adjudicación quedará en firme, por lo que 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.

Devolución de Garantía a los no adjudicatarios: Una vez notificada la adjudicación en firme al adjudicatario (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).

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; 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.

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 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 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. 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 dispensación 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.

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 realizará 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.

La firma digital consignada en los documentos no debe visualizarse como errónea y debe brindar garantía de validez en el tiempo.

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.

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.

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.

15. Solicitud de cambio de forma de pago: Artículo 16 del Reglamento que cita entre otros... *En el caso de la adjudicación con formas de pago Financiamiento Parcial, Financiamiento Total o Financiamiento Parcial-Contado, si el adjudicatario solicita cambiar la forma de pago previamente establecida en la oferta por pago de Contado, podrá el Nivel Resolutivo respectivo conocer y analizar dicha solicitud y mediante acto administrativo debidamente motivado y justificado, aprobará o rechazará el cambio en la forma de pago solicitada por el adjudicatario. El traspaso de la propiedad debe hacerse conforme al artículo 27 de este Reglamento.*

Con al menos ocho días antes del vencimiento de la fecha de pago pactada en la notificación de adjudicación, por medio de la dirección de correo utilizada para las notificaciones, el adjudicatario o el Centro de Negocios que tiene el caso asignado debe presentar una nota u oficio formal donde consigne la justificación detallada del motivo(s) por lo que solicita el cambio de forma de pago. **Correo:** NotificacionBienesAdjudicadosBancoPopular@bp.fi.cr