

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.6197 del 31 de marzo del 2025, según acuerdo JDN-6197-Acd-290. Publicado en el Diario Oficial la Gaceta N°.77 del 30 de abril del 2025 y en la normativa conexas que rige la venta de bienes.

TÉRMINOS Y CONDICIONES DE VENTA APLICABLES A TODAS LAS PROPIEDADES

1. El Banco Popular **no demarca ni delimita las propiedades**, se venden con base al plano de venta y datos del Registro Nacional. Se advierte 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, referencias, colindantes, traslapes o invasiones, puntos de amarre, replanteos, entre otros que sean detectados 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. El comprador exonera al Banco Popular de toda responsabilidad presente o futura derivada de los hallazgos o las acciones que resulten del estudio topográfico.
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 periodo 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. Estado y Verificación de la Propiedad. El Banco Popular no realiza pruebas físicas de ingeniería, ni estudios de suelo en ninguna de las propiedades. Por lo tanto, no se asume responsabilidad alguna por: La firmeza o durabilidad de la estructura. La existencia de vicios ocultos. Se recomienda al comprador contratar los servicios de un Ingeniero Estructural para llevar a cabo las verificaciones pertinentes a la estructura de la propiedad.
7. El Banco Popular no se encarga ni asume responsabilidad por los siguientes trámites o gestiones relacionados con la propiedad: Verificación o conocimiento del uso de suelo. Solicitud o gestión de permisos de construcción. La verificación y gestión de todos los permisos municipales y cualquier otro trámite o estudio necesario para la propiedad recae exclusivamente en el adquirente. Determinación de alineamientos o retiros en zonas protegidas, cercanas a quebradas, ríos o zonas marítimas. Solicitud de patentes o permisos comerciales para la operación de cualquier tipo de negocio. Trámite de cambio de valor fiscal ante el Registro Nacional. Gestión de cartas de disponibilidad de agua u otros servicios públicos.
8. En las propiedades con construcciones, se desconoce la ubicación exacta y el estado de funcionamiento del tanque séptico y sus drenajes, así como el sistema general de evacuación de aguas servidas. Si estos sistemas requieren reformas o una construcción completamente nueva, el comprador asumirá la totalidad de los costos de reparación.
9. Una vez que la compra de la propiedad se haya concretado, todas las reparaciones necesarias para que sea habitable serán responsabilidad del comprador, quien deberá asumir la totalidad de los gastos asociados.
10. Para las propiedades ubicadas en un Condominio, el comprador deberá cancelar de su propio peculio las cuotas condominiales, multas y cualquier otro tipo de cobro que se encuentre pendiente de pago a la Administración del Condominio.

11. Las propiedades se venden sin servicios públicos instalados. El interesado antes de presentar la oferta debe corroborar la disponibilidad de los servicios públicos directamente con las instituciones proveedoras, según la ubicación del inmueble. 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.
12. Las propiedades se venden con los gravámenes publicados. En caso de que estos gravámenes impliquen una deuda, el oferente asume la responsabilidad total de su pago. Asimismo, se compromete a entregar los comprobantes de cancelación de dicha deuda y el documento presentado ante la autoridad competente para el levantamiento del gravamen, todo esto antes de la firma de la escritura de venta.
13. 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.
14. 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.
15. **Certificado Catastral:** si al momento de la venta la propiedad no se ubica en zona catastrada o su certificado va sin inconsistencias y posterior a la venta, como parte de la labor que está realizando el Catastro Nacional del mapa catastral en todo el territorio nacional, sí se identifica alguna inconsistencia o modificación, el nuevo propietario deberá asumir el proceso, la atención o corrección de esta.
16. El comprador exonera al Banco Popular, 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 y la Declaración Jurada; quedando constancia de todo lo advertido en la Escritura de Traspaso.

1. Recepción de Ofertas

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

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

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

- 1.3** Conforme lo estipulado en el Artículo 8 Ter—Concursos desierto. 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 consultar sobre trámites Municipales que se requieran, según sus intereses en el bien adquirir.
- 1.5** Todos los oferentes deben presentar una declaración jurada que certifique la aceptación de las siguientes condiciones: Aceptación del Bien y Condiciones de Venta: El oferente acepta adquirir el bien en las condiciones actuales en las que se encuentra y conforme a todas las condiciones de venta estipuladas en este documento. Información de la Propiedad: La venta de la propiedad se realizará basándose exclusivamente en la información proporcionada por el Registro Nacional, el plano catastrado y el avalúo. Gravámenes Existentes: El oferente acepta la propiedad con los gravámenes que soporte.
- 1.6** El Banco Popular y de Desarrollo Comunal, está en total libertad de llegar a formalizar o no y concluir o no, en cualquier momento una relación comercial, en el entendido de que la oferta presentada, antecedentes comerciales y personales entre otros aspectos, deben ser libre y objetivamente valorados y aceptados a plena satisfacción de la institución antes de formalizar un financiamiento o como requisito indispensable para mantener cualquier relación comercial con ella, lo anterior, con fundamento en lo dispuesto por los Artículos 613 y 616 del Código de Comercio, número 3284 del 30 de abril de 1964 y el Artículo 16 de la “Ley sobre estupefacientes, sustancias psicotrópicas, drogas de uso no autorizado, actividades conexas, legitimación de capitales y financiamiento al terrorismo”, número 7786 y sus reformas, entre otras disposiciones concordantes aplicables.
- 1.7** El comprador está en la obligación de aportar todos los documentos probatorios que sean solicitados para justificar el origen de los fondos con los que se efectúe el pago de arras, construcción y/o cancelación del bien, realizado por cualquier medio de pago y otros. De no justificarse fehacientemente el origen del dinero utilizado en la compra, **la venta no puede finiquitarse**.
- 1.8** 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.
- 1.9** 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.
- 1.10** **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.
- 1.11** **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 ser reciban, si están afectadas por las prohibiciones indicadas serán desestimadas del concurso y así notificado al interesado. El participante declara bajo Fe de Juramento, con conocimiento de las sanciones que la Ley costarricense impone al perjurio y falso testimonio.

2. Documentación requerida para participar:

1. Formulario Oferta Único de Compra de Bienes Adjudicados vigente, según corresponda persona física o jurídica (publicado en la página web del Banco Popular). Debe completarse cada uno de los espacios y brindar la

información solicitada, sin tachaduras, que sea legible y coincida el monto ofertado en letras y números, que todos los datos estén completos y sean comprensibles.

2. Comprobante de pago de la garantía de participación por un monto igual al 1% del precio de venta publicado.
3. Copia por ambos lados del documento de identidad vigente y legible.
4. Personería jurídica emitida por el Registro Nacional, junto con la copia del documento de identidad por ambos lados del Representante Legal, ambos vigentes y legibles.
5. Declaración del Registro de Transparencia y Beneficiarios Finales, presentar el documento de la última declaración.
6. Preanálisis de Crédito para ofertas que soliciten financiamiento con el Banco Popular. Debe indicar el nombre de cliente, número de cédula, número de expediente, datos del avalúo de venta, información del crédito, documentos presentados para validar ser sujeto de crédito, firma del comprador, firma y sello del Analista de crédito responsable. (según formato establecido por el Banco Popular para este fin).
7. Indicar el monto de arras exacto del 2% de arras que se calcula sobre el monto ofertado, aplica para las formas de pago Contado, Financiamiento Parcial y Financiamiento Parcial-Contado.
8. En el espacio del Formulario de Oferta denominado “**complemento del pago final**”, el cliente deberá detallar **el monto en efectivo** que va a cancelar para completar el pago de la propiedad, en los casos con Financiamiento Total, Financiamiento Parcial y Financiamiento Parcial-Contado, **que así lo amerite**.
9. 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. En caso de que el dueño del bien dado en garantía o tenga habitación familiar a favor de un adulto mayor, y éste no sea el deudor, no se aceptará el bien en garantía cuando sea su lugar de residencia. La garantía colateral ofrecida no puede ser un bien adjudicado del Banco Popular, adquirido en un plazo menor a cinco años por medio de un financiamiento del mismo Banco, no es admisible.

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

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

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

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

Perfil general del beneficiario Programa avales BP Solidario :

- CPH Nivel 1 en SUGEF.
- Puntaje máximo en el CIC de hasta 2,33.
- Capacidad de pago Nivel 1.
- Este aval es únicamente cuando el solicitante no tiene garantías disponibles a nivel registral, o que las mismas tengan alguna limitación que impida su uso.
- No haber accedido a un aval FAE anteriormente.
- Tiempo mínimo de antigüedad de la actividad o laboral, de acuerdo las políticas institucionales.
- Personas físicas y jurídicas con actividad empresarial que califiquen como micro y pequeñas empresas, de acuerdo con la fórmula del MEIC. Los recursos deberán ser utilizados para fomentar el desarrollo y el fortalecimiento de la MYPE a financiar. El cliente deberá manifestar por escrito de previo al análisis, el beneficio para su actividad.
- Persona física asalariada: Estrato salarial del solicitante de hasta 8.5. Este cálculo se realiza únicamente con el ingreso del Deudor.
- Si el cliente cuenta con las condiciones descritas en el Programa de avales BP Solidario (aval FAE), se podrá otorgar un aval de este programa de hasta el 75% del monto del crédito. Por el monto avalado se firmará un pagaré.

10. 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.
11. 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.
12. 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.
13. Declaración Jurada Personal del Banco Popular y la certificación de labores firmada por el superior jerárquico inmediato, cuando la oferta sea presentada por un funcionario(a).

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, mediante Agente Gaudí.

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.(no aplica en los casos publicados sin sujeción a base)
- 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.(Agente Gaudí)
- 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. Para la validez legal de los documentos, se requiere la firma del o los oferentes.

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.

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

3 Formas de Pago

3.1 Contado. La persona adjudicataria de contado, deposita el monto de arras por un monto igual al 2% de la oferta económica dentro de los 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.

3.2 Financiamiento Parcial: Las ofertas con financiamiento del Banco Popular deben cancelarse al formalizarse el crédito. Este plazo no puede ser mayor a 60 días naturales, contados desde la notificación de la adjudicación a la persona interesada. Dentro de los primeros tres días hábiles el interesado debe depositar por concepto de señal de trato, arras por un monto igual al 2% de la oferta económica.

3.3. Financiamiento Total: En los casos con financiamiento, el nivel resolutivo correspondiente puede dispensar del pago de arras cuando en el preanálisis del crédito, la persona oferente califica para que se le 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 y la cancelación debe realizarse dentro de los 60 días naturales posteriores a la firmeza de la adjudicación.

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

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

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

Financiamiento Parcial: Esta figura aplica para los casos donde el valor del terreno consignado en el avalúo no cubre el 100% del precio de venta; sin embargo, el monto a girar cubre un porcentaje suficiente, que le permite al oferente

cancelar la diferencia con el monto aportado en efectivo en pago final, más el monto igual al 2% de la oferta económica estipulado en el artículo 17 del Reglamento.

4. Confección de la escritura (Artículo 27): Todo gasto por concepto de honorarios profesionales, derechos, timbres e impuestos que se deriven del traspaso de la propiedad del bien corre por cuenta del comprador. En el caso de ventas con financiamiento con recursos del Banco, el traspaso del bien se confeccionará según los procedimientos establecidos en el Banco. En el caso de los créditos formalizados por medio de Fideicomiso, se debe cancelar también la comisión anual de administración.

Las ventas que se efectúen con pago 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.

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

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

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

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

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

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

7. Arras o señal de trato: Las personas participantes deben depositar en las cuentas del Banco Popular, dentro de los 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.

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

8. Metodología para la valoración de ofertas

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

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

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

8.1.4 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 día siguiente al acto de apertura de ofertas) 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 finalizar 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.

Importante: Si el adjudicatario no cancela las arras, el monto ofrecido por la construcción o el pago final de la propiedad 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 (arras), construcción o la totalidad del precio del bien, o si el oferente retira la oferta de compra por causas no imputables al Banco Popular, se ejecutarán las arras y la garantía de participación a favor del Banco Popular, según corresponda.

Devolución de Garantía a los no adjudicatarios: Una vez 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). 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.

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

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

En los concursos Venta Directa y Feria el precio de venta corresponde al monto publicado en el Cartel. Para las Ventas sin Publicación y Readquisiciones 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.

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

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

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

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

15. Solicitud de cambio de forma de pago: 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