



## FORMULARIO DE OFERTA COMPRA BIEN TEMPORAL

### BN Venta de Bienes

#### Venta Directa

Bien ofrecido:	Terrenos con construcciones - Folio Real: 5-204521-000, 5-204520-000
Código Ex-deudor:	VB79
Características:	Área de Lote: 2.050,0 m2. Área de construcción: 60,0 m2
Ubicado en:	Guanacaste - Hojancha - Puerto Carrillo - 400 metros Suroeste y 200 Sureste de la plaza de deportes de Estrada.
Descripción:	<p>La propiedad corresponde a un lote de 285,00 m2 sin construcciones y un lote de 1.765,00 m2 con una construcción de 60,00 m2 con los siguientes aposentos, 2 cuartos, sala cocina comedor, patio de pilas y baño, las construcciones se encuentra en mal estado de conservación, las propiedades se encuentran en el mismo sitio pero no colindan entre si (ver planos en "descargables") El lote es atravesado por una servidumbre de paso sin inscribir, la cual es utilizada por el vecino de la colindancia sur. La propiedad presenta riesgo de inundación por la cercanía al río Ora. Propiedad afectada por la ley forestal 7575, art.33. El bien se vende según las observaciones y especificaciones del informe pericial n° 214-51101020452100-2020-U, y del plano de catastro G- 1674518-2013, G- 1673312-2012. Monto aproximado de timbres e impuestos de traspaso de la propiedad ₡704.000,00. Responsabilidad individual de cada lote según el valor total: 5-204521-000 (87%), 5-204520-000 (13%). Observaciones del perito: La finca se encuentra afectada por la ley forestal, al estar colindando con el Río Ora; aún cuando el plano y el Registro no lo indica. Del área total de la finca (285 m<sup>2</sup>), se estima que 142 m<sup>2</sup> se encuentran afectados por la servidumbre de paso y 210 m<sup>2</sup> por la afectación de ley forestal, (la servidumbre de paso se encuentra dentro del área con afectación forestal), con el agravante de que la zona es susceptible a inundaciones e indican los vecinos que hay zocavamiento de la talud del cauce del río que ha ocasionado el ensanchamiento del cauce y pérdida de terreno en las márgenes del río Los gastos por póliza de vida no están incluidos dentro de la cuota, este monto correrán por cuenta del adjudicatario. Monto aproximado de la prima anual es de ₡51.083,42 (Este monto puede variar por factores como Edad del deudor, Nivel de endeudamiento general del deudor, monto ofrecido por la propiedad por el adjudicatario). Este monto no es financiable. La propiedad se vende de contado o con financiamiento aplicando restricciones ( respetando las políticas y procedimientos del Banco Nacional de Costa Rica ), en el sentido que el cliente debe ser sujeto a crédito y la(s) garantía(s) que respaldan el financiamiento deben ser a entera satisfacción del Banco. En caso de que el bien en venta no sea apto para tomarse como garantía crediticia, el banco podrá solicitar garantías adicionales o independientes al bien en venta que sean a entera satisfacción del Banco para poder respaldar el crédito. En el caso de requerir financiamiento por la compra de este bien, pagará una cuota aproximada de ₡151.286,75 por mes, y deberá poseer ingresos mensuales de al menos ₡420.996,00 netos menos deudas; se aclara que los cálculos realizados están basados en el valor informativo de publicación, los mismos son aproximados, por lo que podrán variar, dependiendo de la oferta que realice el cliente. Es recomendable que el cliente interesado en ofertar se someta a un pre-estudio de crédito, antes de ofertar por la propiedad de su interés. Con la presentación de la oferta el eventual</p>

interesado aceptara el inmueble en el estado de conservación y las condiciones en que se encuentra actualmente la propiedad. Nota: Se advierte al oferente que la marcación topográfica está realizada, sin embargo, será responsabilidad del cliente corroborar esta al momento de requerirlo con un profesional en la materia, siendo esto un costo para el cliente y no para el BN. La propiedad no tiene conectados los servicios públicos por lo que el eventual adjudicatario de la propiedad debe realizar las gestiones correspondientes para la reinstalación de los servicios públicos así como asumir los gastos que esta gestión genere. Cualquier tipo de trabajo que requiera el inmueble por problemas posteriores a la venta, serán responsabilidad única del comprador, por lo cual el mismo deberá aceptar los bienes en el estado físico y de conservación en que se encuentre. El interesado debe extender una declaración jurada en donde acepte el (los) bien (es) inmueble(s) en las condiciones físicas actuales y acepte expresamente que ha verificado los servicios públicos básicos (tal como lo dispone el referido avalúo) con las Instituciones respectivas, así como el uso de suelo ante la Municipalidad de la localidad. El comprador acepta el terreno y los linderos con las medidas señaladas en el cartel de venta las cuales se indican en el avalúo correspondiente de la propiedad de acuerdo al plano catastrado y a lo que indica el estudio del Registro Nacional, cualquier diferencia de cabida existente contra la comprobación de campo, quedará a discreción del comprador realizar los trámites legales para su reposición o rectificación, por lo que el comprador exonera al Banco Nacional de Costa Rica de cualquier responsabilidad presente o futura por el exceso o faltante y renuncia a cualquier reclamo posterior judicial y/o administrativo con la firma del cartel de venta y/o formulario de oferta de compra.

**CONDICIONES DE FINANCIAMIENTO**

- 0% avalúo, formalización, honorarios legales
- Financiamiento en Dólares: La tasa de interés será Tasa Libor (6 meses) + 5,15% o modalidad tasa fija del 5,5% durante todo el período.
- 2. Financiamiento en Colones: La tasa de interés será Tasa Básica + 0,15% o modalidad tasa fija del 8% durante todo el período del crédito.
- Financiamiento de hasta el 100% sin prima.
- Plazo 20 años (240 meses): para propiedades destinadas a vivienda, plazo de 30 años (360 meses).

Características:

- Se ingresa por calle de tierra
- Topografía plana
- Se ingresa por calle de lastre
- Se ingresa por servidumbre
- Rural

Ejecutivo(a) de Ventas Asignado(a):

- 
- Edier Rosales Ruíz
  - erosalesr@bncr.fi.cr
  - 26545950
  - 88909564
- 

HORA, FECHA Y LUGAR DE RECEPCIÓN DE OFERTAS:

Se recibirán ofertas en La oficina de BN Venta de Bienes, ubicado en Complejo la Uruca frente a la Mercedes Benz

---

## DETALLE DE OFERTA COMPRA BIEN TEMPORAL

Valor Informativo: CRC 10.245.722,5

---

MONTO OFRECIDO TOTAL ¢

---

ESCOJA LA FORMA DE PAGO  
(Marque con una "X" la(s) opciones)

CONTADO

FINANCIAMIENTO con BNCR

ESCRIBA EL MONTO QUE APORTA  
DE CONTADO ¢

---

ESCRIBA EL MONTO QUE SOLICITA  
QUE SE LE FINANCIE ¢

---

NOMBRE OFERENTE

---

CÉDULA IDENTIDAD O JURÍDICA

---

ESTADO CIVIL

---

PROFESIÓN U OFICIO/GIRO DEL  
NEGOCIO

DIRECCIÓN EXACTA

---

Teléfonos:

---

Correo electrónico:

---

Indique la cuenta IBAN (International Bank Account Number), donde desea que le sea reintegrado el importe de la garantía.

Nombre del dueño de la cuenta

---

Nombre del Banco emisor

---

Nº de Cuenta IBAN

---

Nota: Si el cliente no posee cuenta con ninguna Entidad Financiera, el BNCR lo estará contactando para coordinar la devolución del dinero.

Indique con una "X" si desea recibir información de Venta de Bienes a su correo electrónico

Sí

No

Marque con una "X" si usted es funcionario del conglomerado del BNCR

Sí

No

Marque con una "X" si usted es el expropietario/exdeudor de la propiedad en venta

Sí

No

**Los siguientes funcionarios del Conglomerado Financiero BNCR tendrán prohibición absoluta de comprar directamente ni por interpuesta persona:** Miembros de las juntas Directiva General, Subsidiarias y Locales; Gerente y Subgerentes Generales; Auditor y Sub auditor General; Funcionarios del régimen de confianza de la Gerencia General; Director de Infraestructura y Compras; Miembros titulares y suplentes del Comité de Adjudicación de Bienes Temporales; Jefe y funcionarios de la Oficina de Administración y Venta de Bienes, más detalle en el punto 9 del apartado B Presentación de Ofertas del presente cartel.

## 1. CONDICIONES GENERALES DE PARTICIPACIÓN:

### A. Promoción de los bienes y esquemas de venta:

Los clientes podrán ver todo el inventario de bienes disponibles mediante la página web [www.bnventadebienes.com](http://www.bnventadebienes.com) y/o la aplicación móvil BNVentadebienes, en dichos canales el cliente podrá observar los esquemas de venta de los bienes: Subasta Digital, Subasta en Sobre Cerrado y Ventas Directas. Así mismo podrá observar que cada propiedad posee un ejecutivo de ventas el cual le podrá asesorar para participar en cualquiera de los esquemas de venta, le acompañará en todos los procesos, desde la presentación de ofertas, adjudicación del bien, solicitud de crédito, aportes en efectivo y entrega del bien.

### B. Presentación de ofertas:

1. Las ofertas deberán presentarse en el presente formulario, debidamente firmado (firma a mano escrita o firma digital) por quien tenga facultad legal para hacerlo, debiendo incluir todos los datos requeridos por el Banco en el formulario de participación.

La o las ofertas se entregarán de manera electrónica o física, de acuerdo a los siguientes esquemas de venta:

**Venta por subasta digital:** Al ganador de la subasta se le habilitará vía sistema la opción de descarga del cartel (formulario de participación) para su llenado y firma. El cliente deberá seguir las indicaciones de la página web / app oficiales del Banco Nacional, para adjuntar el cartel en el sistema, con el fin de dar trámite a la adjudicación ante el comité de adjudicación de bienes temporales. El sistema le enviará un correo electrónico informando el recibido su oferta.

**Venta por subasta en sobre cerrado:** Los clientes podrán descargar el cartel (formulario de participación) de la página web / app oficial del Banco Nacional para su llenado y firma. El cliente deberá seguir las indicaciones de la página web / app oficiales del Banco Nacional, para adjuntar el cartel. También podrá entregar su oferta en sobre cerrado de manera física en el buzón físico destinado para dicho uso. El cliente no debe olvidar solicitar al funcionario del Banco la boleta de recibo de dicha oferta.

**Venta Directa:** Los clientes podrán descargar el cartel (formulario de participación) de la página web / app oficial del Banco Nacional para su llenado y firma. El cliente podrá enviar su oferta por medio de correo electrónico: [bnventadebienes@bncr.fi.cr](mailto:bnventadebienes@bncr.fi.cr), o de manera física en la oficina de Administración y Venta de Bienes, ubicada al frente de la Mercedes Benz, complejo la Uruca. El cliente no debe olvidar solicitar al funcionario del Banco la boleta o correo electrónico de recibo de dicha oferta.

A la primera oferta recibida por medio de correo electrónico o de manera física se le dará trámite, en caso de que se presenten otras ofertas de venta directa para un mismo bien con su respectiva fecha y hora de recibo, se les comunicará a los clientes interesados que existe una primera oferta que se encuentra en trámite, en caso de que los clientes continúen interesados deberán esperar a que se desestime la venta para considerar sus ofertas, respetando el orden en que fueron recibidas.

1. El Banco Nacional de Costa Rica recibirá únicamente las ofertas de bienes temporales que sean descargadas de nuestra página web y app.

De presentarse otro tipo de formulario de oferta, el mismo no se tomará en cuenta para la recepción y adjudicación del bien o bienes ofertados. Tampoco se tomarán en cuenta las ofertas, cuando al formulario de oferta suministrado por el Banco Nacional de Costa Rica, se le haya insertado algún tipo de información ajena a esta Institución, lo anterior por cuanto constituye una alteración al documento original.

2. Para el esquema de venta de subasta por sobre cerrado, únicamente se aceptará una oferta por participante. En caso de que se presenten dos o más ofertas de una misma persona para la compra de la misma propiedad, el Banco considerará la de mayor monto.

3. Para el esquema de venta de Subasta Digital, los clientes podrán ofertar (pujar) por el bien hasta que el tiempo de la subasta se agote. Los clientes podrán ver las ofertas (pujas) de otros participantes.

4. Cuando se presente la oferta, sea de manera electrónica o física, se debe adjuntar/entregar la siguiente documentación:

- a. Para persona física: fotocopia de la cédula de identidad. Si el oferente es persona jurídica: certificación de personería jurídica y cédula de identidad del apoderado. Además del comprobante del 5% de garantía de participación y

cumplimiento sobre el valor Informativo (Precio base publicado), (**ver punto D, "Garantías de Participación y Cumplimiento"**).

- b. Para personas jurídicas la sociedad debe tener la facultad de adquirir e hipotecar bienes. Además del comprobante del depósito del 5% de garantía de participación y cumplimiento sobre el valor Informativo (Precio base publicado), ver punto D, "Garantías de Participación y Cumplimiento".
- c. En casos donde los bienes posean problemas legales o topográficos, se podrá realizar la venta del bien siempre y cuando el mismo sea inscribible en el Registro Nacional. Mención aparte merecen las anotaciones judiciales de Inmovilización, así como las causales administrativas de inmovilización por inconsistencias y de bloqueo registral, las cuales si abstraen del tráfico inmobiliario a la finca o plano al cual se les impone, lo anterior según oficio DRI-01-0673-2019 emitido por el Registro Nacional. Para estos casos el cliente consiente la venta mediante declaración jurada (Notario Externo), la cual debe venir anexa al presente cartel de oferta.
- d. El cliente debe presentar declaración jurada (**manifestación escrita**) para la compra de bienes adjudicados al Banco Nacional, con la cual certifica su conocimiento del uso de suelo de la propiedad (uso de la propiedad para sus fines) y servicios públicos sobre la propiedad (los tengan o no). Es obligatorio presentar la declaración jurada para proceder con el proceso de firma de escritura. El oferente debe solicitar la misma a los ejecutivos de venta de bienes del Banco Nacional y/o funcionarios bancarios ó bien descargarla de la página web o app de venta de bienes del Banco Nacional.
- e. El cliente debe presentar "autorización de la persona física o jurídica para entregar información crediticia a una entidad supervisada". El oferente debe solicitar la misma a los ejecutivos de venta de bienes del Banco Nacional y/o funcionarios bancarios, ó bien descargarla de la página web o app de venta de bienes del Banco Nacional.
- f. Información para la devolución de señal de trato (garantía de participación y cumplimiento) para venta de subasta digital y subasta en sobre cerrado.
  - a. El cliente debe escribir su cuenta, para realizar la devolución correspondiente de la señal de trato.
  - b. El sistema debe validar que la cuenta sea la correcta, por lo cual le volverá a solicitar al cliente por segunda vez que escriba la cuenta.
  - c. El sistema le confirmará al cliente si está seguro de la cuenta, una vez que el cliente lo acepte el sistema la aceptará y la encriptará para el trámite de devolución correspondiente.

**Nota 1:** Devolución de señal de trato: El Banco Nacional validará la cuenta que el cliente indicó en el sistema para la devolución de la señal de trato, dicha cuenta será la misma del cartel de oferta, dado que el sistema realizará un auto-llenado, una vez realizada esa validación por la oficina de Administración y Venta de Bienes.

**Nota 2:** Las devoluciones aplican en caso de que los participantes no sean ganadores de las subastas, el cliente no sea sujeto a crédito y/o se detecte un vicio oculto que no se haya publicado.

**Nota 3:** Para el esquema de venta directa el cliente deberá indicar la cuenta a devolver la señal de trato (garantía de participación y cumplimiento) en el cartel de participación.

**Nota 4:** La cuenta no pertenece al cliente que participa: En caso de que se detecte que la cuenta no pertenezca al cliente que participo en la subasta, la oficina de venta de bienes solicitará una nota del cliente y del titular de la cuenta, con el fin de obtener su consentimiento para poder hacer la devolución del dinero a dicha cuenta. Si el cliente indica una cuenta que no es del Banco Nacional, la oficina de Administración y Venta de Bienes le enviará al cliente un correo para que el cliente confirme y autorice la cuenta a la cual se le acreditará el dinero.

**Nota 5:** El cliente no posee cuentas en el sistema financiero nacional: La oficina de Administración y Venta de Bienes contactará con el cliente con el fin de enviar el dinero por medio de transferencia a ventanilla, para su respectivo retiro.

5. No se tomarán en cuenta las ofertas que presenten sumas menores al "Valor Informativo" señalado (a excepción de las publicaciones con la leyenda "Se escuchan ofertas", "Precio sin sujeción a base", "Negociable", y "Propón tu precio". Para este tipo de excepciones indicadas anteriormente, la garantía de participación y cumplimiento (señal de trato) será del 5% del valor informativo, aunque la oferta del participante sea inferior al valor informativo.

6. Para Subastas en sobre cerrado, los participantes podrán estar presentes en el acto de apertura de oferta. Indicamos que una vez que se realice la apertura de ofertas las mismas serán públicas. En el acto de apertura de ofertas los clientes presentes deberán guardar silencio, apagar sus celulares, no tomar fotografías ni videos en el momento de la apertura de ofertas, a menos que la totalidad de las personas lo permita.

Al final de la apertura los clientes podrán realizar sus consultas o bien observar las ofertas del bien por el cual participó, a razón de que es parte de dicho proceso de apertura.

Al momento que se termine la lectura de ofertas los participantes podrán ver los datos y tomar fotografías, pero no podrán divulgarlos ni utilizarlos para fines personales.

7. Para esquema de venta en Subastas Digitales no existe proceso de apertura de ofertas, dado que los clientes podrán visualizar por medio del sistema quien es el ganador de la subasta. El sistema registrara las ofertas y los participantes para que se proceda con la adjudicación correspondiente.

8. Para esquema de Venta Directa no existe proceso de apertura de ofertas, dado que a la primera oferta recibida se le dará trámite como se indicó en el punto 1.

9. Prohibiciones: Con la firma del presente formulario, el comprador declara bajo fe de juramento que no ha estado relacionado con la operación de crédito ni con el proceso judicial o de dación en pago, con la cual se adjudicó el inmueble a nombre del Banco Nacional. Asimismo, con la firma del presente formulario el cliente acepta bajo fe de juramento que no se encuentra dentro de los supuestos del artículo de prohibiciones del reglamento vigente del Banco Nacional para la adjudicación de bienes temporales, el cual declara conocer, haber consultado y con ello aceptar lo indicado en el mismo previo a la presentación de su oferta. Es claro también indicar que en caso de que se detecte que el comprador irrespetó las prohibiciones y con ello entregó oferta, el Banco tendrá el derecho de liquidar la garantía de participación y cumplimiento (señal de trato) a su favor y desestimar la oferta. En caso de que el cliente sea un colaborador y haya participado en las operaciones antes indicadas, las cuales dieron origen al bien por el cual presentó oferta, se someterá al proceso de relacionales laborales, por pretender comprar un bien en el cual el oferente estuvo como implicado en el proceso. Aplica el código de ética del Banco Nacional, para evitar conflicto de interés.

10. Para las propiedades que se muestren con el cintillo de "Ofertas en estudio", se refiere a que se ha recibido al menos una oferta por esa propiedad la cual está en estudio, estas propiedades aún no se han adjudicado al oferente. Las propiedades que se muestren con el cintillo de "vendida", se refiere a que la propiedad ha sido adjudicada a un oferente del cual se recibió una oferta y por lo tanto el banco la considera como vendida, esto no impide a que si el negocio no se da, la propiedad puede salir publicada en un futuro nuevamente.

11. El cliente acepta y da su consentimiento en forma expresa para que todos los datos personales que ha suministrado en el presente cartel, sitio WEB o aplicaciones Móviles, sean almacenados y procesados directamente por el Banco Nacional de Costa Rica y sus Subsidiarias y que los mismos puedan ser utilizados a efecto de darle a conocer y ofrecerle cualquiera de los servicios financieros y afines a las actividades desarrolladas por dicho Conglomerado, además que su información personal relacionada con cualquiera de estos servicios podrá ser suministrada y compartida con otras bases de datos autorizadas y reguladas por la Superintendencia General de Entidades Financieras, Superintendencia General de Valores, Superintendencia de Pensiones, Superintendencia General de Seguros o el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero.

Finalmente manifiesta haber sido advertido y conocer de su derecho de acceso y rectificación respecto de sus datos personales en los términos previstos en la Ley de Protección de la Persona frente al Tratamiento de sus Datos Personales No.8968, y que puede ejercitar estos derechos por escrito mediante carta acompañada de copia del documento de identidad y dirigida a la oficina del Banco Nacional de Costa Rica más cercana.

### **C. Vigencia de la oferta:**

La o las ofertas deberán tener una vigencia no menor a VEINTE (20) DIAS HABILES a partir de la fecha fijada para la apertura de las ofertas. En caso de silencio, se entenderá que rigen por dicho plazo.

### **D. Adjudicación:**

1. El Banco se reserva el derecho de aceptar la o las ofertas que más convengan a sus intereses, o bien rechazar todas, si ninguna le resultare satisfactoria, así como adjudicar total o parcialmente el concurso, decisión que tomará dentro de los VEINTE (20) días HÁBILES posteriores al acto de apertura de las ofertas. El Banco se reserva el derecho de prorrogar este plazo de adjudicación, en cuyo caso el oferente estará obligado a prorrogar la vigencia de su oferta.

2. El Banco se reserva el derecho de adjudicar la oferta bajo el siguiente orden de criterios:

#### **Esquema de Subasta en sobre Cerrado:**

- a. Oferta que tenga el mayor monto ofrecido, siempre y cuando cubra el monto del valor informativo, sea de contado o de crédito, a excepción de que la oferta de menor precio ofrecido considere resolver situaciones especiales que beneficien al Banco Nacional evitando riesgos donde la institución podría tener una pérdida monetaria, queda a discreción del Banco aceptarla.
- b. En caso de que se reciban ofertas iguales en precio, el Banco podrá considerar como mejor oferta la que tenga el mayor monto ofrecido de contado, siempre y cuando el monto de la oferta cubra el valor base publicado, a excepción de que la oferta de menor precio ofrecido considere resolver situaciones especiales que beneficien al Banco Nacional evitando

riesgos donde la institución podría tener una pérdida monetaria, queda a discreción del Banco aceptarla.

- c. En caso de que se reciban ofertas iguales en precio e iguales en aporte de contado y de crédito, el Banco deberá realizar una rifa entre los participantes en la compra para definir el ganador, siempre y cuando el monto de la oferta cubra el valor base publicado, a excepción de que una oferta considere resolver situaciones especiales que beneficien al Banco Nacional evitando riesgos donde la institución podría tener una pérdida monetaria, en cuyo caso queda a discreción del Banco aceptarla.

Esquema de venta en Subasta Digital: Oferta que tenga el mayor monto ofrecido, siempre y cuando cubra el monto del valor informativo, sea de contado o de crédito.

Esquema de Venta Directa: A la primera oferta recibida se le dará trámite de adjudicación siempre y cuando cubra el monto del valor informativo, sea de contado o de crédito.

Nota 1: Cuando se solicita financiamiento, aplican las condiciones que se indican en el punto 2 "Condiciones crediticias que rigen esta venta" de este cartel.

Nota 2: El monto a considerar será el mayor entre la suma del aporte de contado más el monto financiado y el monto total ofertado.

3. Si un bien se encuentra en proceso de venta y no se ha adjudicado por el Comité de Adjudicación de Bienes Temporales al oferente, el expropietario tendrá la posibilidad de solicitar la readquisición siempre y cuando pague el 5% de su deuda, tendrá prioridad para adquirir el bien, si en el momento hay ofertas presentadas, en el tanto no exista un acto de adjudicación, se les comunicará a los oferentes sobre la solicitud de la readquisición, dejándoles por entendido que quedarán a la espera de la resolución, ya sea que se le adjudique al readquiriente o si se le dará continuidad a las ofertas presentadas. En caso de que no se concrete la readquisición, los aportes de garantías de participación y cumplimiento (señal de trato) y aportes de contado no serán sujetos a devolución excepto que se haya cancelado la deuda.

4. El Banco podrá desestimar la venta en cualquiera de las etapas del proceso de venta o el proceso del financiamiento, esto cuando se presente alguna circunstancia o vicio oculto, del cual no se tenía conocimiento en la venta del bien y que afecte los intereses del BN o eventual adjudicatario.

5. En caso de que alguna oferta no presente los requisitos completos, queda a discreción del Banco según su conveniencia el poder pedir que se subsane alguno de los requisitos para poderle adjudicar el bien o adjudicarlo a otra de las ofertas presentadas, en el orden del mayor monto ofertado por los oferentes que participaron en la subasta del bien, siempre y cuando aporten todos los requisitos solicitados. Queda a discreción del Banco optar por sacar de nuevo el bien a la venta.

6. En caso de que se adjudique la propiedad a un cliente y se desestime la venta, queda a discreción del Banco adjudicarlo a otra de las ofertas presentadas, en el orden del mayor monto ofertado por los oferentes que participaron en la subasta del bien, siempre y cuando exista la anuencia de dicho oferente y deposite en un plazo no mayor a 5 días hábiles la garantía de participación y cumplimiento (señal de trato) del 5%. También queda a discreción del Banco optar por sacar de nuevo el bien a la venta.

7. Los oferentes podrán recurrir contra el acto de adjudicación, dentro de los tres días hábiles siguientes a la comunicación de dicho acto. Los recursos a interponer serán los de revocatoria y de apelación, y podrán interponerse haciéndolo constar en el acta de la notificación respectiva.

#### **E. Garantías de Participación y Cumplimiento(señal de trato)**

El cliente deberá cancelar la señal de trato según el esquema de venta en que se promoció la venta del bien. El monto que el cliente deberá cancelar por garantía de participación y cumplimiento (señal de trato), a favor del Banco Nacional de Costa Rica, debe ser el equivalente al 5% del valor Informativo (Precio Base publicado) y debe ser en efectivo.

Esquema Subasta Digital y Subasta en sobre Cerrado: El cliente deberá depositar la señal de trato, mediante la página web o aplicación móvil de BN Venta de Bienes, el sistema le otorgará un número de código para poder realizar el pago, dicha numeración será única y solo para el bien que el cliente desea comprar. El cliente podrá realizar el pago mediante las siguientes opciones:

- a. Internet Banking en la página oficial del Banco Nacional, digitando: [www.bncr.fi.cr](http://www.bncr.fi.cr), en la sección de pago- Subasta Bn Venta de Bienes. El cliente deberá utilizar el código que generó la página web y/o apps para el pago correspondiente.
- b. Por medio de depósito en nuestras oficinas ubicadas en todo el país. (el cliente deberá brindar el código que generó la

página web y/o apps para el pago correspondiente).

**Esquema de Venta Directa:** Para este esquema el cliente deberá depositar la señal de trato por medio de una transferencia electrónica o en cualquier oficina del Banco Nacional. Se debe depositar en la cuenta corriente 100-01-061-001731-5 o Cuenta IBAN CR20 0151 0611 0010 0173 11 a nombre de "Ofertas Bienes Temporales BNCR" del Banco Nacional de Costa Rica y en el detalle del pago deberá indicar: folio real, código del bien y el número de cédula del oferente. El comprobante deberá estar adjunto a la oferta en el momento en que se entregue.

#### **Notas:**

1. La garantía de participación y cumplimiento (señal de trato), podrá ser reembolsable si dicha oferta no es la adjudicada o bien si el adjudicatario no se le aprueba el crédito. Dicho trámite se realizará en un plazo de 10 días hábiles posteriores al comunicado de adjudicación al oferente, ó al momento donde se comunique al cliente por parte del Banco que no es sujeto a crédito. Si la oferta es adjudicada y por causas atribuibles al cliente se desestima la venta, el Banco podrá liquidar a su favor la garantía de participación y cumplimiento (señal de trato).

2. Para publicaciones con las leyendas "Se escuchan ofertas", "Precio sin subjeccion a base", "Negociable" o "Propon tu precio"; La garantía de participación y cumplimiento (señal de trato) siempre será del 5% del valor informativo, aunque la oferta del participante sea inferior al valor informativo. El Banco tendrá la potestad de negociar el precio o rechazar la o las ofertas presentadas si así lo considera.

#### **F. Ampliaciones y Aclaraciones:**

El Banco se reserva el derecho de solicitar ampliaciones o aclaraciones que no impliquen modificación de la oferta (monto de compra ofrecido), así como verificar cualquier información suministrada.

## **2. CONDICIONES CREDITICIAS QUE RIGEN ESTA VENTA:**

El cliente deberá indicar al departamento de crédito en la entrevista inicial, cuál de las opciones de tasa de venta de bienes prefiere, lo anterior con el fin de realizar los estudios correspondientes de financiamiento.

#### **Opciones de Financiamiento**

**1. Financiamiento en Dólares:** La tasa de interés será Tasa Libor (6 meses) + 5,15% o modalidad tasa fija del 5,5% durante todo el período.

**2. Financiamiento en Colones:** La tasa de interés será Tasa Básica + 0,15% o modalidad tasa fija del 8% durante todo el período del crédito.

#### **Créditos Convencionales:**

##### **a) Bienes Inmuebles:**

##### **Plazo Colones:**

- a. Si la garantía es un bien inmueble, cuya forma de explotación es vivienda, se podrá otorgar un plazo de hasta 30 años.
- b. Si la garantía es un bien inmueble, cuya forma de explotación es diferente a vivienda, se le podrá otorgar un plazo de hasta 20 años.

##### **Plazo Dólares:**

- a. Si la garantía es un Bien Inmueble se podrá otorgar un plazo de hasta 20 años.

##### **b) Bien Mueble**

- a. Bien Mueble: Independientemente de la moneda, si la garantía es un bien mueble, se le podrá otorgar un plazo de 8 años.

**c) Período de Gracia:** Podrá otorgar hasta tres años, independientemente del bien.



#### **Línea de Crédito:**

- a. Para línea de crédito 30 años.
- b. Para los subpréstamos: 20 años o el plazo restante de la línea de crédito.

#### **Notas:**

1. En caso de solicitar financiamiento, se aclara que la aprobación del crédito quedará sujeta a que el adjudicatario cumpla con todos los requisitos establecidos para este tipo de operaciones.
2. Se podrá financiar hasta el 100% del plan de inversión cuando se cumpla con alguna de las siguientes condiciones: a) Cuando el valor de la garantía(s) tomada(s) hasta el 80% cubre el 100% monto solicitado. b) Cuando el valor del bien que se adquiere y que queda como garantía, tomado al 100% de responsabilidad, cubre en un 100% el monto solicitado, siempre y cuando el deudor obtenga sus ingresos en la misma moneda del crédito que se está otorgando.
3. El Monto máximo a financiar, solo aplica para la compra, remodelaciones o construcciones sobre el bien que se vende en el presente formulario. Las tasas de financiamiento expuestas en este formulario solo aplican para la compra del bien temporal.
4. Para la venta de algunos bienes su financiamiento aplica restricciones.
5. Las tasas de interés no incluyen pólizas.
6. En caso de que el cliente tenga atrasos en operaciones, se le dará un plazo de cinco días hábiles para ponerlas al día y con ello iniciar el proceso de crédito, en caso contrario dichas garantías se aplicarán a la o las operaciones que presentan atrasos y se desestimará la adjudicación.
7. Se pueden financiar los gastos de traspaso con la misma tasa de interés, siempre y cuando la garantía lo permita.
8. Remodelaciones: Para el financiamiento de remodelaciones aplican las siguientes condiciones:
  - o Se debe de justificar técnicamente que las mismas son indispensable y necesarias para el buen uso y funcionamiento del bien.
  - o Se podrá financiar hasta un 40% del monto de la venta del bien adjudicado.
  - o Se debe de incluir como parte del plan de inversión del crédito de venta de bienes.
  - o Se debe de considerar en el análisis de capacidad de pago y cobertura de la garantía.

### **3. CONDICIONES DE PAGO DEL APORTE EN EFECTIVO:**

Para ventas que se cancelan en su totalidad mediante pago de contado, el adjudicatario del bien deberá efectuar el aporte en efectivo total (según lo haya expresado en el formulario adjunto), dentro del plazo máximo de 10 días hábiles, contados a partir de la fecha de comunicación de la adjudicación por parte del Banco. Si la venta se da con financiamiento del BNCR y también mediante aporte de contado; el aporte en efectivo indicado en el formulario adjunto, el cliente deberá depositarlo a más tardar el día de la formalización del crédito. Del monto en efectivo indicado por el adjudicatario en su oferta, el Banco tomará como garantía de participación y cumplimiento (señal de trato) un 5% del monto de su oferta, la cual deberá aportar igualmente en efectivo, según lo establecido en el punto D. de este pliego de condiciones, debiendo depositar la suma restante según el plazo indicado en este punto. En caso de no cumplir con el depósito en los plazos establecidos, el Banco Nacional podrá ejecutar la garantía de participación y cumplimiento (señal de trato). El cliente tendrá la opción de solicitar una prórroga para realizar el pago, una vez que se le haya comunicado la adjudicación de la propiedad, el Banco se reserva el derecho de aceptar o no la misma.

### **4. CONDICIONES DE ENTREGA DE REQUISITOS PARA OPTAR POR CREDITO CON EL BANCO NACIONAL:**

1. Cuando el adjudicatario opte por sistema de crédito, el adjudicatario se compromete a coordinar con la oficina que tramita el crédito el plazo para la entrega de requisitos. Si el adjudicatario no cumple con dicha entrega en el plazo indicado, el acuerdo será nulo y el Banco podrá reclamar el porcentaje depositado por garantía de participación y cumplimiento (señal de trato). El cliente tendrá la opción de solicitar una prórroga para la entrega de requisitos, el Banco se reserva el derecho de aceptar o no la misma.
2. En caso que por circunstancias atribuibles al adjudicatario el Banco no pueda otorgar el financiamiento, se considerará como concluida la negociación y desestimada la venta.
3. Para casos donde las construcciones no estén en condiciones de ser aseguradas por un tema de instalación eléctrica y el oferente requiera financiamiento con la misma garantía, se podrá otorgar un plazo no mayor a cuatro meses para corregir la situación y así poder suscribir la póliza correspondiente para el crédito; esto deberá consignarse en la escritura de venta.

### **5. PAGO DE GASTOS:**

No se cobrarán los gastos de avalúo, gastos de formalización ni los honorarios legales. El pago de los derechos registrales e impuestos de traspaso, además de los timbres de Hipoteca, correrán por cuenta del eventual adjudicatario y deberán ser depositados en una transacción 260-87 en cualquier sucursal o agencia del Banco Nacional de Costa Rica, estos gastos se podrán financiar con el BNCR con la misma tasa de interés

Además, para los casos que son financiados al 100% del valor de la oferta, se utilizará 5% de garantía de participación y cumplimiento (señal de trato) para el pago de los derechos registrales e impuestos de traspaso, en caso de faltante se le solicitará al cliente y en caso de que sobre un remanente se le reintegrará al cliente.

**Nota:** Si la compra es por medio de Venta Directa, el pago de los gastos registrales se calculará por el mayor valor fiscal y el valor de venta, pero si la compra es por medio del esquema de subastas, los gastos se calcularán por el valor de venta adjudicado de la propiedad.

El cliente podrá solicitar una cesión de derechos en un plazo máximo de diez días hábiles posterior a la comunicación formal de la adjudicación, de lo contrario no se podrá realizar la misma.

Si el cliente desea realizar una sesión de derechos a favor de un tercero, deberá cancelar el doble de los derechos registrales e impuestos de traspaso, además de los timbres de hipoteca.

No se permite al cedente ceder parcialmente sus derechos a diferentes cesionarios, solo se permite ceder por completo su derecho a un solo cesionario.

## **6. ACEPTACIÓN Y ENTREGA DE BIENES:**

1. El comprador acepta el terreno y los linderos con las medidas señaladas en el presente formulario las cuales se indican en el avalúo correspondiente de la propiedad de acuerdo al plano catastrado y a lo que indica el estudio de Registro Nacional, cualquier diferencia de cabida existente contra la comprobación de campo, queda a discreción del comprador realizar los trámites legales para su reposición o rectificación, por lo que el comprador exonera al Banco Nacional de cualquier responsabilidad presente o futura por el exceso o faltante y a cualquier reclamo posterior judicial y/o administrativo con la firma del presente formulario.

2. El Banco Nacional no garantiza ni asume responsabilidad por el tipo de uso del suelo de la propiedad que otorga la municipalidad respectiva, así como también no garantiza el estado de los inmuebles, así como problemas de emplazamiento e inundación que se puedan dar en la propiedad. Cualquier tipo de trabajo a los bienes por problemas posterior a la venta serán responsabilidad única del comprador, por lo cuál el mismo deberá aceptar los bienes en el estado físico y de conservación en que se encuentran. El Banco Nacional no garantiza los servicios públicos en la propiedad ni el acceso a los mismos. Dado lo anterior el cliente debe inspeccionar la propiedad y de considerarlo necesario hacer los estudios correspondientes para garantizar su uso físico, además de hacer las consultas a las municipalidades y entes públicos correspondientes para garantizar su uso de suelo y servicios según los necesite, asimismo para los permisos de construcción en caso de que se requieran. El Banco nacional advierte que no se hará responsable por incidentes con algún vecino de la propiedad en venta, lo cual no será impedimento para hacer la entrega del bien según se indica en el punto 4. Dado lo anterior los oferentes relevan al Banco Nacional de toda responsabilidad presente y futura, renunciando a cualquier reclamo posterior judicial y/o administrativo con la firma del presente formulario.

3. El Banco Nacional no garantiza el funcionamiento de los equipos que posean los inmuebles (aires acondicionados, electrodomésticos, maquinaria, etc.). El funcionamiento de los mismos debe ser verificado por el oferente, el Banco vende el inmueble y no se hace responsable del funcionamiento de los equipos, por lo cual los oferentes relevan al Banco de toda responsabilidad presente y futura por dicha compra y en las condiciones que se encuentren los equipos renunciando a cualquier reclamo posterior judicial y/o administrativo con la firma del presente formulario.

4. Los bienes serán entregados una vez que el Banco haya recibido a satisfacción la totalidad del monto adjudicado y el correspondiente documento de traspaso haya sido firmado por el adjudicatario.

5. Los bienes serán retirados por el adjudicatario, en el lugar donde fueron exhibidos, dentro de los 5 días hábiles posteriores a la conclusión de todos los trámites o bien la de la comunicación del Banco para su retiro. El cliente deberá firmar la nota de entrega con el fin de que se haga responsable del bien desde ese momento.

6. El Banco Nacional no garantiza el funcionamiento de los vehículos y maquinaria. El funcionamiento de los mismos debe ser verificado por el oferente, el Banco vende los bienes en el estado en que se encuentren, los cuales ya han sido verificados por los oferentes antes de presentar su oferta, con la presentación de su oferta relevan al Banco de toda responsabilidad presente y futura por dicha compra renunciando a cualquier reclamo posterior judicial y/o administrativo con la firma del presente formulario.

7. Los oferentes deberán consultar las cuotas condominales, reglamento del condominio, acta constitutiva, entre otros, para aquellos bienes que se encuentran en condominio, con la presentación de su oferta relevan al Banco de toda responsabilidad presente y futura con relacion a este tema, renunciando a cualquier reclamo posterior judicial y/o administrativo con la firma del

presente formulario.

8. El comprador por este acto reconoce formalmente, que fue debidamente informado en el cartel o pliego de condiciones, por medio del cual, el Banco Nacional promovió la venta del inmueble, de que por la ubicación del mismo, impide tomar un seguro sobre las construcciones (inundación y deslizamiento). Por consiguiente, como efecto de dicha situación ajena a las partes contratantes y de la que fue advertido el comprador, se le va a eximir de dichas coberturas de seguros, para lo cual desde ahora exige al Banco de cualquier daño que sufra en el futuro producto de la verificación de los siniestros no asegurados (inundación y deslizamiento), lo cual entiende y manifiesta de manera libre y voluntaria.

## 7. RECONOCIMIENTO DE COMISIONES:

Se reconocerá comisión por intermediación siempre y cuando el cliente lo indique en el sistema web o app oficiales del Banco Nacional, destinados para la promoción de bienes o entreguen manifestación escrita por parte del comprador (aplica para ventas directas) en documento adjunto a la oferta. La gestión por intermediación debe darse antes de la participación por parte del cliente en los esquemas de venta, por lo cual debe ser comprobada y para ello el Banco Nacional podrá solicitar documentación adicional para comprobar la gestión de venta y con ello proceder con el pago.

Para pagar la comisión la oferta resulte beneficiada con la adjudicación, el pago se realizará una vez que se haya firmado la escritura de venta, sea de crédito o a contado. En caso de conflictos de interés, el Banco no pagará la comisión.

### Notas:

1. Aplica de acuerdo a los esquemas de pago de comisión establecidos por Banco Nacional, puede consultar a los ejecutivos de venta sobre dichos esquemas.
2. Aplica en el tanto estén vigentes los esquemas de pago de comisiones, debe preguntar por escrito su vigencia al ejecutivo de ventas, antes de iniciar la gestión de venta
3. Que un comisionista esté inscrito como proveedor del Banco Nacional para la venta de bienes, no lo hace merecedor de la comisión si el esquema no está vigente.
4. El Banco se reserva el derecho de no pagar la comisión en caso que existan dudas en el proceso de venta, para lo cual se realizará una investigación y el intermediario deberá aceptar el resultado de la misma.

## 8. INCLUSION DE DATOS EXACTOS DEL OFERENTE:

El oferente deberá detallar con claridad su dirección de domicilio, el número de teléfono, correo electrónico y otras señas. En caso contrario, el Banco no asume responsabilidad alguna si por algún motivo ajeno a este no sea factible localizar al oferente.

## 9. FIRMA:

El cliente con la firma del presente formulario declara bajo la fe de juramento, que ha leído completo el formulario y lo ha entendido y lo acepta, por lo cual suscribe de su puño y letra este presente formulario o firma digital, con el cual presenta su oferta para que sea valorada por el Banco Nacional.

\_\_\_\_\_  
Nombre y firma del Oferente o Representante Legal

Los siguientes funcionarios del Conglomerado Financiero BNCR tendrán prohibición absoluta de comprar directamente ni por interpuesta persona: Miembros de las juntas Directiva General, Subsidiarias y Locales; Gerente y Subgerentes Generales; Auditor y Sub auditor General; Funcionarios del régimen de confianza de la Gerencia General; Director de Infraestructura y Compras; Miembros titulares y suplentes del Comité de Adjudicación de Bienes Temporales; Jefe y funcionarios de la Oficina de Administración y Venta de Bienes, más detalle en el punto 9 del apartado B Presentación de Ofertas del presente cartel.

**Señores**  
**Banco Nacional de Costa Rica**  
**Presente**

El suscrito (Indique el nombre del oferente) \_\_\_\_\_, con las siguientes calidades(indique calidades del oferente) \_\_\_\_\_, (datos de apoderado en caso de persona jurídica) declaro bajo la fe de juramento, apercibido de las penas con las que el ordenamiento jurídico sanciona el perjurio: Que reconozco que corroboré personalmente que el inmueble (s)con folio real \_\_\_\_\_ – 000 de la provincia de \_\_\_\_\_, al momento de rendir la presente declaración (no) cuenta con todos los servicios públicos básicos indicados en el avalúo (indique número de avalúo) \_\_\_\_\_; así como que verifiqué el tipo de uso de suelo emitido por la Municipalidad correspondiente y estoy de acuerdo con lo indicado en dichos documentos.

En ese sentido, acepto el (los) bien (es) inmueble(s) en las condiciones físicas actuales y acepto expresamente que he verificado los servicios públicos básicos (tal como lo dispone el referido avalúo) con las Instituciones respectivas, así como el uso de suelo ante la Municipalidad de la localidad.

Por lo tanto manifiesto que acepto el inmueble en el estado de uso, conservación, posesión y demás condiciones que presenta el mismo; dado que lo inspeccioné y verifiqué previamente, y con la presentación de la oferta acepto expresamente las condiciones actuales del bien. Dicho lo anterior, procedo a presentar oferta efectiva con la cual pretendo adquirir el bien inmueble que corresponde a la finca matrícula folio real N° \_\_\_\_\_, el cual se encuentra ubicado en la provincia de \_\_\_\_\_ cantón de \_\_\_\_\_, distrito de \_\_\_\_\_.

En ese sentido renuncio desde ahora a cualquier reclamo administrativo, judicial penal o civil, relevando de toda responsabilidad presente y futura al Banco Nacional de Costa Rica y a sus empleados y/o funcionarios, dado que me encuentro plenamente apercibido de cada una de las condiciones, físicas y jurídicas del inmueble, así como del tipo de uso de suelo y los servicios públicos que existan o no en la propiedad aquí relacionada, manifestando mi plena conformidad para adquirir el inmueble bajo dichas condiciones las cuales reitero me fueron advertidas antes de presentar mi oferta a ésta Institución.

Sin más por el momento se suscribe:

---

Nombre, firma y cédula del oferente

## AUTORIZACIÓN DE LA PERSONA FÍSICA PARA ENTREGAR INFORMACIÓN CREDITICIA A UNA ENTIDAD SUPERVISADA

Fecha: \_\_\_\_\_ día / mes / año)

Hora: \_\_\_\_\_ (hora : minutos)

Nombre del usuario autorizado: (Nombre y apellidos) \_\_\_\_\_

Identificación del usuario autorizado: (Cédula de identidad) \_\_\_\_\_

Nombre de la entidad que tramita: (Nombre entidad) \_\_\_\_\_

Identificación de la entidad que tramita: (Cédula jurídica de la entidad) \_\_\_\_\_

Yo, \_\_\_\_\_, identificación número \_\_\_\_\_, autorizo a la Superintendencia General de Entidades Financieras para que proporcione, **durante el periodo en que mantenga relación crediticia con la entidad**, la información crediticia que sobre mi persona se encuentre registrada en su Centro de Información Crediticia a la entidad BANCO NACIONAL DE COSTA RICA, de conformidad con el artículo 133 de la Ley Orgánica del Banco Central de Costa Rica, Ley N° 7558.

Asimismo, con el fin de facilitar mi identificación en el sistema financiero, declaro que en el pasado también he utilizado en Costa Rica las siguientes identificaciones:

Nombre y Apellidos	No. identificación	Documento*

\* Según los siguientes códigos:

Código	Documento de identificación
CIC	Cédula de identidad costarricense (TIM en caso de menores de edad)
IEX	Documento de radicados en el país (identificador único para extranjeros que será emitido por Migración a partir de setiembre 2005).
CRP	Cédula de residencia permanente
CRR	Carné de residente rentista
RE	Cédula de residencia permanente libre de condición (Régimen de Excepción)
APO	Documento de residencia de asilado político
CRT	Carné de residencia temporal
CRE	Camé de refugiado
PEX	Pasaporte extranjero

\_\_\_\_\_  
Firma de la persona que autoriza

**Nota:** Se informa que de conformidad con los derechos que le asisten, esta autorización puede ser revocada en el momento y por las razones que estime pertinentes. No obstante lo anterior, se advierte que la revocatoria de esta autorización, de existir cláusulas punitivas en los contratos de crédito vigentes, podría provocar su aplicación de conformidad con los términos que se hayan pactado en el contrato suscrito entre las partes.

c. Persona que autoriza

# AUTORIZACIÓN DE LA PERSONA JURÍDICA PARA ENTREGAR INFORMACIÓN CREDITICIA A UNA ENTIDAD SUPERVISADA

Fecha: \_\_\_\_\_ día / mes / año)

Hora: \_\_\_\_\_ (hora : minutos)

Nombre del usuario autorizado: (Nombre y apellidos) \_\_\_\_\_

Identificación del usuario autorizado: (Cédula de identidad) \_\_\_\_\_

Nombre de la entidad que tramita: (Nombre entidad) \_\_\_\_\_

Identificación de la entidad que tramita: (Cédula jurídica de la entidad) \_\_\_\_\_

Yo, \_\_\_\_\_, identificación número \_\_\_\_\_, en mi condición de \_\_\_\_\_ con facultades de \_\_\_\_\_ de la empresa \_\_\_\_\_, con Cédula Jurídica número \_\_\_\_\_, autorizo a la Superintendencia General de Entidades Financieras para que proporcione, **durante el periodo en que mantenga relación crediticia con la entidad**, la información crediticia que sobre mi representada se encuentre registrada en su Centro de Información Crediticia a la entidad BANCO NACIONAL DE COSTA RICA, de conformidad con el artículo 133 de la Ley Orgánica del Banco Central de Costa Rica, Ley N° 7558.

Asimismo, con el fin de facilitar la identificación en el sistema financiero, declaro que mi representada también ha utilizado en el pasado las siguientes razones sociales:

Razón Social	No. identificación

\_\_\_\_\_  
Firma del Representante Legal

**Nota:** Se informa al representante legal que, de conformidad con los derechos que le asisten, esta autorización puede ser revocada en el momento y por las razones que estime pertinentes. No obstante lo anterior, se advierte que la revocatoria de esta autorización, de existir cláusulas punitivas en los contratos de crédito vigentes, podría provocar su aplicación de conformidad con los términos que se hayan pactado en el contrato suscrito entre las partes.

c. Representante Legal

