

## FORMULARIO DE PARTICIPACIÓN (CARTEL)

### BN Venta de Bienes

#### Subasta Nacional - VN-UBT-034-2025

Código de bien:	8945-1
Bien ofrecido:	Vivienda - Folio real: 2-519865-000
Características:	Área de lote: 1.437,00 m2. Área de construcción: 476,00 m2
Ubicado en:	Alajuela - Naranjo – Naranjo – Bajo Corrales, de la escuela de San Juan de Naranjo, 125 metros al norte y 375 metros al oeste

Casa de habitación de 2 niveles que posee: primer nivel: cochera, sala, comedor, cocina, 4 habitaciones y 3 baños. Segundo nivel: sala, comedor, cocina, 4 habitaciones y 1 baño. Cualquier tipo de trabajo que requiera el inmueble por problemas posteriores a la venta, será responsabilidad única del comprador, por lo cual el mismo deberá aceptar el bien en el estado físico y de conservación en que se encuentre. El adjudicatario con la firma de la declaración jurada que es parte del cartel de oferta, acepta expresamente y de manera voluntaria, que deberá asumir por su cuenta, todas aquellas facturaciones pendientes de pago por concepto de servicios públicos de periodos posteriores a la fecha de celebración del acto de firma de la escritura de traspaso ante el notario público correspondiente, por cuanto se constituye como una obligación por parte del oferente; realizar las consultas pertinentes ante las empresas proveedoras de esos servicios a fin de constatar la existencia o no de facturaciones pendientes de previo a presentar su oferta. Esta propiedad se vende según informe de avalúo N. 214-20604051986500-2024-U del 3/9/2024, elaborado por Diego Porras González. Indica el informe de avalúo: "Durante la inspección se verifica que la instalación eléctrica tiene algunos detalles que podrían ser corregidos principalmente en lo tocante a los cables eléctricos que no están correctamente entubados. Durante la inspección se verifica que el estado de conservación y mantenimiento de la vivienda es regular y el de las bodegas es malo esto porque en la vivienda hay una serie de acabados que deben de ser sustituidos algunas secciones de la cubierta de techos presentan huecos y varios ingresos de aguas llovidas y la cubierta de techo de la bodega se aprecia en mal estado. El acceso a la propiedad se da por medio de la servidumbre de paso, aunque la propiedad tiene frente a calle pública, es importante anotar que la propiedad no tiene el gravamen correspondiente de servidumbre de paso. Durante la inspección se verifica que el estado de conservación y mantenimiento de la vivienda es regular y el de las bodegas es malo esto porque en la vivienda hay una serie de acabados que deben de ser sustituidos algunas secciones de la cubierta de techos presentan huecos y varios ingresos de aguas llovidas y la cubierta de techo de la bodega se aprecia en mal estado. Hay algunos espacios de la edificación que presentan problemas de filtración de aguas llovidas. De hecho, en algunos espacios como en la cochera y en una de las terrazas hay huecos en la cubierta de techo. El portón peatonal de acceso a la vivienda de la servidumbre de paso tiene un llavín que en otrora fue eléctrico este jardín no cierra y es fácilmente operable de manera manual sin necesidad de llaves." Indica el informe de inspección del 3/9/2024, elaborado por Diego Porras González: "La instalación de la acometida eléctrica correspondiente a la bodega fue sustraída por completo no existen ni los cables ni los interruptores de esta instalación. Durante la inspección se verifica que el estado de conservación y mantenimiento de la vivienda es regular y el de las bodegas es malo esto porque en la vivienda hay una serie de acabados que deben de ser sustituidos algunas secciones de la cubierta de techos presentan huecos y varios ingresos de aguas llovidas y la cubierta de techo de la bodega se aprecia en mal estado. El acceso a la vivienda y a la bodega se da por medio de la servidumbre de paso, aunque la propiedad tiene frente a calle pública, es importante anotar que la propiedad no tiene el gravamen correspondiente de servidumbre de paso. Hay algunos espacios de la edificación que presentan problemas de filtración de aguas llovidas. De hecho, en algunos espacios como en la cochera y en una de las terrazas hay huecos en la cubierta de techo. El muro del frente de la propiedad a la servidumbre de paso no está construido sobre el lindero catastral, esto para tener una mayor amplitud de entrada a la bodega. Durante la inspección se verifica que la vivienda está siendo ocupada por el personal de seguridad contratados para tales efectos por la institución, al día de la inspección la propiedad contaba con servicio eléctrico y de acueducto en funcionamiento. Al respecto del documento DPSC-IV-2025-3507: tal y como se aprecia en el navegador del Sistema Nacional de Información Territorial del Registro Nacional, SNIT, la propiedad se ubica en el distrito San Juan, pero a nivel registral se indica en el distrito Naranjo. Desde el avalúo 214-20604051986500-2024-U se indican diferencias entre lo que se indica en el plano catastro y lo que se aprecia en la realidad. Queda claro que la determinación exacta de esas diferencias es el resultado de un trabajo de agrimensura, tal y como el banco ya lo realizó. Resultado de un trabajo de agrimensura que no alcanza a esta inspección. Desde el avalúo 214-20604051986500-2024-U se indican diferencias entre lo que se indica en el plano catastro y lo que se aprecia en la realidad. En específico la situación de la propiedad con respecto a la servidumbre de paso que da acceso al bien". De conformidad con el informe DPSC-IV-2025-3507, elaborado por Leandro Arguedas Arguedas, con fecha del 29/5/2025: finca ubicada según asiento registral y catastral en la provincia 02-Alajuela, cantón 06-Naranjo y distrito 01-Naranjo; sin embargo, según el Alcance N°82 a La Gaceta N°76 del 30 de abril del 2024 y el acuerdo ejecutivo N°07-2024-MGP Se adjunta extracto del Alcance donde hace referencia a la modificación. Por lo tanto, según esta reforma la propiedad se encuentra ubicada en la provincia 02-Alajuela, cantón 06-Naranjo y distrito 06-San Juan, para lo cual, se debe asignar al área legal la solicitud a la Secretaría de Bienes Inmuebles para modificar el distrito en el asiento registral y catastral. La finca no se encuentra en zona catastrada. Al realizar el levantamiento topográfico de los linderos existentes y ubicar la propiedad por

medio del plano de catastro A-1729246-2014 se determina que presenta diferencias de medida y forma con respecto al plano vigente y su realidad física, entre ellas: (1) Invasión. La finca 2-519865-000, plano de catastro A-1729246-2014, a nombre de Banco Nacional invade a la finca 2-293329-000, plano A-2260693-2021 a nombre de KAROL JORLENY CAMPOS CORRALES en 23.9m<sup>2</sup> aproximadamente, que se forma en la colindancia oeste entre los vértices 4 a 5 del plano de catastro; ésta afecta a parte de la construcción de la bodega ubicada en este sitio, parte de la losa de piso de concreto y al muro de bloques de concreto y verja que delimitan ambas propiedades. (2) Uso de Servidumbre. En la colindancia sur entre los vértices 1 a 2 y 2 a 3 difiere los linderos físicos con el plano de catastro, quedando 59.6m<sup>2</sup> aproximadamente del plano por fuera de la delimitación, esta área se unifica con el área de la finca 2-293329-000, plano A-2260693-2021 destinada para el acceso, que según plano señala servidumbre de paso con un ancho de 6m. (3) En la colindancia este entre los vértices 7 a 8 se identifica problemas de invasión de la finca 2-298919-000, plano A-1240655-2008 a nombre de MAURICIO ARCE BARRANTES sobre la finca del Banco Nacional, principalmente por el alero y canoa. (4) En la colindancia norte, especialmente entre los vértices 6 a 7 del plano existen diferencias entre los rangos de 30cm a 40cm entre el límite del plano y la realidad física. El área física que se encuentra delimitada y en posesión corresponde a 1411.8m<sup>2</sup> aproximadamente, resultado de eliminar el área en uso de servidumbre, pero incluyendo el área que está en invasión y posesión de la propiedad. El área catastral y registral es de 1437m<sup>2</sup>. Entre los vértices 1 a 2 del plano de catastro A-1729246-2014 relacionado a la finca 2-0519865-000 del Bien Temporal, se describe que colinda con servidumbre de paso con un ancho de 6m; sin embargo, no se garantiza el acceso y que esta se encuentre inscrita a favor de la propiedad, a pesar de que, la misma se ha utilizado por el uso y la costumbre. En el asiento registral se indican las citas de servidumbre trasladada CITAS: 389-06579-01-0800-001, CITAS: 389-06579-01-0803-001, CITAS: 389-06579-01-0804-001, estas deben ser verificadas por el área legal para determinar si corresponden al acceso indicado en planos; de lo contrario, se deduce que la propiedad no posee acceso inscrito a este espacio que está contenido en la finca 2-293329-000.” Se aclara que, la propiedad cuenta con acceso a calle pública; sin embargo, cuenta con una servidumbre física (al sur) que no se garantiza que se encuentre inscrita. De esta forma el oferente se compromete asesorarse con un abogado de su confianza, para revisar lo correspondiente, y le brinde criterio sobre el fondo de la servidumbre citada. Si bien la propiedad tiene acceso por calle pública (no está enclavada), el plano de catastro A-1729246-2014 describe acceso auxiliar por servidumbre de paso de 6m de ancho que está en uso para ingresar a las construcciones; sin embargo, en el asiento registral no está inscrita. Con base en la imagen ortorectificada a escala 1:1000, el plano de catastro no representa la realidad física, principalmente en el lindero sur (en la colindancia con la servidumbre de paso). Parte del área de la finca-plano está en uso de servidumbre. Se recomienda hacer un levantamiento topográfico para determinar el área precisa. Esto correrá por cuenta y costo del comprador. Requiere demarcado de linderos según plano y levantado de cercas, este gasto correrá por cuenta del eventual adjudicatario. El comprador acepta el terreno con los linderos y las medidas señaladas en el cartel de venta, las cuales se indican en el avalúo supra indicado 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; asumiendo el comprador por su cuenta los gastos que genere esa gestión; por lo cual el comprador exonera al Banco Nacional de Costa Rica, sus funcionarios y notario a cargo de realizar la escritura, de cualquier responsabilidad presente o futura por la diferencia de cabida, y renuncia de antemano a cualquier reclamo posterior judicial, administrativo o penal con la firma del cartel de venta y/o formulario de oferta de compra. ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY GRAVAMENES o AFECTACIONES: SI HAY SERVIDUMBRE TRASLADADA CITAS: 389-06579-01-0800-001 AFECTA A FINCA: 2-00519865 -000 CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY SERVIDUMBRE TRASLADADA CITAS: 389-06579-01-0803-001 AFECTA A FINCA: 2-00519865 -000 CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY SERVIDUMBRE TRASLADADA CITAS: 389-06579-01-0804-001 AFECTA A FINCA: 2-00519865 -000 CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY. El eventual oferente deberá presentar una declaración jurada, en la que se indique que acepta el bien en las condiciones actuales y ha corroborado los servicios públicos indicados en el avalúo con las instituciones correspondientes; así como también el uso de suelos de la propiedad ante la municipalidad respectiva. Se aclara que durante el primer año del crédito, el rubro por concepto de póliza de vida, se cancelará el día de la firma de la escritura de traspaso de forma anticipada por cuenta del adjudicatario, monto aproximado: \$650.000,00 (este monto podrá variar dependiendo de factores como edad del deudor, nivel de endeudamiento general del deudor, monto ofrecido por la propiedad por el adjudicatario, entre otros), este monto NO es financiable, lo que significa que para todos los casos, correrá por cuenta del adjudicatario. El rubro de póliza de vida se cobrará al momento de la formalización y corresponde a la emisión anual del seguro, sin embargo, en la cuota del crédito, se cargará una suma mensual correspondiente al doceavo (monto de anualidad dividida en 12 meses) de dicha póliza, esto con el objetivo de conformar la anualidad para el siguiente período. Los timbres de traspaso e hipoteca correrán por cuenta del adjudicatario, monto aproximado a pagar por concepto de timbres de traspaso: \$3.700.000,00, monto aproximado a pagar por concepto de timbres de hipoteca: \$800.000,00. Únicamente se recibirán ofertas de contado o mediante financiamiento con garantía independiente a entera satisfacción del Banco, cuando el valor del bien que se adquiere y que queda como garantía, tomado al 80% 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. 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 caso de requerir financiamiento utilizando la misma propiedad como garantía, el oferente deberá solicitarlo y quedará a criterio del ente aprobador aceptarlo o rechazarlo. En el caso de requerir financiamiento por la compra de este bien, pagará una cuota aproximada de \$850.000,00 por mes; 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.

Ejecutivo(a) de Ventas Asignado(a):

- Juan Carlos Guevara Álvarez
- jcguevara@bncr.fi.cr
- 8429-6031

HORA, FECHA Y LUGAR DE  
RECEPCIÓN DE OFERTAS:

Se recibirán ofertas en la oficina de BN Venta de Bienes, ubicada en el  
complejo la Uruca frente a AutoStar

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 de Prohibiciones del presente cartel.](#)



## DETALLE DE OFERTA COMPRA BIEN TEMPORAL

Valor del avalúo: CRC 145.585.108,79

Valor informativo: CRC 109.188.831,59

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(S) OFERENTE(S)

CÉDULA(AS) DE IDENTIDAD O

JURÍDICA

ESTADO CIVIL

PROFESIÓN(ES) U

OFICIO(S)/GIRO(S) DE

NEGOCIO(S)

DIRECCIÓN EXACTA

Teléfonos:

Correo electrónico:

Si el cliente no posee cuenta con Banco Nacional, por favor indicar la oficina del BNCR a la cual desea la devolución del dinero.

Oficina:

Marque 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/ex deudor de la propiedad en venta

☐

Sí

☐

No

## PLIEGO DE CONDICIONES

### 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 <https://bncontacto.fi.cr/BNVentadeBienes>, en esta página el cliente podrá observar los esquemas de venta de los bienes : Subasta en sobre cerrado y ventas directas, así mismo podrá observar los bienes que posee cada 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 según formulario de participación (cartel), 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 según el mismo. Las ofertas de los clientes deben ser en moneda colones, esto no impide que el cliente pueda solicitar un crédito en dólares para cancelar su oferta, sin embargo, en el momento que se realice el pago por el bien, el cliente deberá asumir la diferencia del tipo de cambio, para el pago (s) correspondientes, así mismo, se indica que en la línea de nombre(s) de oferente (s) deberá indicar la (s) persona (as) que van a quedar a nivel de registro como nuevos propietarios, sin embargo, si en el cartel de oferta solo se indica un oferente y posterior desea incluir a otras personas, lo que aplica es una cesión de derechos, según lo estipulado en el punto 6 de este cartel. La entrega del formulario de participación (cartel) es propia y exclusiva del cliente.

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

a. Venta subasta sobre cerrado: Los clientes podrán solicitar el cartel de venta (formulario de participación) al ejecutivo de ventas del Banco Nacional a cargo de la propiedad, esto para que pueda proceder con el llenado y firma. El cliente deberá seguir las indicaciones estipuladas en el cartel con el fin de dar trámite a la adjudicación ante el comité de adjudicación de bienes temporales.

El cliente deberá de entregar su oferta en sobre cerrado de manera física en el buzón destinado para dicho uso, el cual se ubica en las oficinas de Administración y Venta de Bienes, complejo La Uruca, contiguo al COSEVI; o bien, remitir la oferta con todos los requisitos completos al correo electrónico [bnventadebienes@bncr.fi.cr](mailto:bnventadebienes@bncr.fi.cr). El cliente no debe olvidar solicitar al funcionario del Banco la boleta de recibo de dicha oferta en caso de que realice la entrega de manera física en el buzón mencionado anteriormente.

Para la compra de vehículos el cliente podrá enviar su oferta por medio de correo electrónico: [bnventadebienes@bncr.fi.cr](mailto:bnventadebienes@bncr.fi.cr) , o entregarlo de manera física en la oficina de Administración y Venta de Bienes, complejo La Uruca, contiguo al COSEVI. El cliente no debe olvidar solicitar al funcionario del Banco la boleta cuando se entrega físicamente.

b. Venta Directa: Los clientes podrán solicitar el cartel de venta (formulario de participación) al ejecutivo de ventas del Banco Nacional a cargo de la propiedad, esto para que pueda proceder con el llenado y firma. En este esquema de venta, los clientes podrán realizar una oferta incluso por un monto menor al valor de venta del bien publicado. El cliente podrá enviar su oferta por medio de correo electrónico: [bnventadebienes@bncr.fi.cr](mailto:bnventadebienes@bncr.fi.cr) , o entregarlo de manera física en la oficina de Administración y Venta de Bienes. El cliente no debe olvidar solicitar al funcionario del Banco la boleta cuando se entrega físicamente o correo electrónico de recibo de dicha oferta si se envía por medio del correo electrónico.

Si antes de elevar la oferta recibida en venta directa para análisis por parte del Comité de Adjudicación y Venta de Bienes, se recibe una o más ofertas, la oficina de Administración y Venta de Bienes deberá analizar todas las solicitudes y brindar un informe con la recomendación de adjudicación de la oferta que considere más favorable para los intereses de la institución.

Para todas las ofertas se deberá de adjuntar lo siguientes requisitos: Cartel de Oferta completamente lleno y firmado por el o los oferentes, Declaración Jurada completa y firmada por el o los oferentes, comprobante de garantía de participación del 5% del valor informativo del bien, cédula o pasaporte según corresponda en caso de ser persona física nacional o extranjera. Adicionalmente a estos requisitos, en caso de ser una persona jurídica, deberá de presentar también la personería jurídica vigente.

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 de Prohibiciones del presente cartel](#).

**Nota 1:** Las ofertas de participación para sobre cerrado, se deberán de enviar al correo [bnventadebienes@bncr.fi.cr](mailto:bnventadebienes@bncr.fi.cr) o depositar en el buzón de antes de que acabe el tiempo de subasta, si se envían posterior al tiempo establecido para el cierre de subasta no se tomarán en cuenta.

**Nota 2:** Para el esquema de venta directa, los clientes que enviaron la oferta por medio del correo electrónico: [bnventadebienes@bncr.fi.cr](mailto:bnventadebienes@bncr.fi.cr) deberán también entregar la oferta original en la oficina de Administración y Venta de Bienes para validación al respecto y archivo en el expediente.

**2. El BNCR recibirá únicamente las ofertas de bienes temporales en el formato oficial realizado por los funcionarios de Venta de Bienes.**

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.

**3. 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 del mismo bien, el Banco considerará la de mayor monto.**

**4. Cuando se presente la oferta, ya sea por correo electrónico o de manera 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 señal de trato (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 señal de trato (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 se 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. Para la compra de propiedades el cliente debe presentar declaración jurada (manifestación escrita), 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 en conjunto con el cartel de oferta. 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. Para la compra de vehículos el cliente debe de presentar declaración jurada en anexo 1 (Publicación de venta de vehículo), donde deberá aceptar todos los términos y condiciones de la misma. Es obligatorio presentar la declaración jurada en conjunto con el cartel de oferta.
- e. Para la compra de vehículos el cliente deberá aceptar con su firma el anexo 1 del formulario de participación (cartel) con el nombre "Publicación de Venta de Vehículo".

**Nota 1. Información para la devolución de señal de trato (garantía de participación y cumplimiento) para venta de subasta en sobre cerrado:** El dinero se devolverá a cualquier cuenta en colones que posea el cliente con el BNCR; en caso de no tener cuentas en colones con el BNCR, se procederá a remitir la garantía de participación a la oficina indicada por el cliente en el presente cartel de oferta.

**Nota 2. 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.

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 de Prohibiciones del presente cartel.](#)



**Nota 3.** El cliente no posee cuentas en el Banco Nacional: La oficina de Administración y Venta de Bienes enviará el dinero a la oficina que se haya indicado en el cartel de participación (oferta), para el retiro del mismo por parte del oferente. En caso de que el cliente no haya indicado la oficina se necesita una nota firmada por el cliente o correo por parte del mismo para poder proceder el envío del dinero.

No se tomarán en cuenta las ofertas que presenten sumas menores al "Valor Informativo" señalado en los esquemas de venta de subasta en sobre cerrado, 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. Para el esquema de venta directa se podrán recibir ofertas por debajo del valor informativo, sin embargo, aplica lo indicado en el punto de adjudicación del presente cartel.

**5.** 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.

**6.** 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 anteriormente.

**7. 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.

**8.** El cliente acepta y da su consentimiento en forma expresa para que todos los datos personales que ha suministrado en 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 ejercer 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.

**9.** El cliente está obligado por la ley 8204 sobre estupefacientes, sustancias Psicotrópicas, drogas de uso no autorizado, actividades conexas, legitimación de capitales y financiamiento al terrorismo, a mantener actualizada su información personal y presentar la documentación que respalde el origen de los fondos del aporte como parte de las condiciones de venta una vez presentada su oferta y adjudicada por el Comité de Adjudicación de Bienes Temporales.

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 de Prohibiciones del presente cartel.](#)

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

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

## **C. 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, y dichas ofertas son las ganadoras al momento que acabe el tiempo de subasta, el Banco contactará a los usuarios y realizará una rifa para el desempate y determinar el ganador de la subasta 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 Directa:**

A la primera oferta recibida se le dará trámite de adjudicación, sea de contado o de crédito.

Nota 1: Cuando se solicita financiamiento, aplican las condiciones que se indican en el punto 17.7 del presente documento.

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.

Nota 3: El cliente podrá presentar una oferta por un monto inferior al valor informativo publicado (valor base publicado), según lo indicado en el artículo 9 del Reglamento para la Adjudicación de Bienes Temporales. Por su parte el Banco analizará la oferta y quedará a discreción del banco aceptar o no la misma.

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 re- adquirente 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 sujeto a devolución excepto que se haya cancelado la deuda.

El expropietario deberá cancelar todas y cada una de las operaciones de crédito que estuvieron garantizadas con dicho inmueble, independientemente que sea o no el deudor. No será requisito cancelar otras deudas distintas y no relacionadas al

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 de Prohibiciones del presente cartel.](#)



bien que desea readquirir, u otras operaciones de terceros no garantizadas con el bien que se pretende readquirir.

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 un bien 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 por interponer serán los de revocatoria y de apelación, y podrán interponerse haciéndolo constar en el acta de la notificación respectiva.

#### D. 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 de Venta Directa y Subasta en sobre cerrado:** 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 30 días hábiles el cual inicia al momento del comunicado de revocatoria al oferente, o 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 de bienes con los esquemas de venta con las leyendas "Se escuchan ofertas", "Precio sin sujeción a base", "Negociable" o "Propón tu precio"; la garantía de participación y cumplimiento (señal de trato) siempre deberá ser del 5% del valor informativo, aunque la oferta del participante sea inferior al valor informativo. El Banco tendrá la potestad de solicitar una mejora de la oferta para volverla a analizar o rechazar la o las ofertas presentadas si así lo considera.

#### E. 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:**

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 de Prohibiciones del presente cartel.](#)

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 por todo el plazo:

- a) Tasa TRI (6 meses) + 3,20%
- b) Tasa PRIME RATE + 2,80%
- c) Tasa fija del 5,50%

### 2. Financiamiento en colones por todo el plazo:

- a) Tasa Básica + 0,15%
- b) Tasa fija del 8%

NOTA: Las tasas de interés establecidas en este cartel están sujetas a variación durante el periodo de la tramitación del crédito debido a revisiones en el costo de los componentes que conforman la tasa. En el evento de que la tasa de interés deba ser modificada, el banco comunicará las nuevas condiciones al adjudicatario al correo electrónico que hubiere señalado, quien contará con un plazo de 30 días desde la comunicación para manifestar por escrito y debidamente firmado, su aceptación o rechazo a las nuevas condiciones, lo cual deberá realizar al siguiente correo electrónico: [creditobienesadjudicados@bncr.fi.cr](mailto:creditobienesadjudicados@bncr.fi.cr). En caso de rechazar las nuevas condiciones, se tendrá por retirada la oferta del adjudicatario y este podrá solicitar el reintegro de la garantía de participación sin penalización alguna.

## 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. Independientemente de la moneda, si la garantía es un bien mueble, se le podrá otorgar un plazo de 8 años.
- b. Para los créditos destinados para la adquisición de bienes muebles adjudicados específicamente Vehículos y Motocicletas se podrá utilizar la figura de pagaré firmado por el deudor hasta por un monto de 15 millones, cuando en un avalúo se indique que dichos bienes se catalogan como chatarra y/o se encuentran en malas condiciones por motivos que están relacionados a: deterioro, mal funcionamiento u obsolescencia.

- c) Período de Gracia aplica para capital: Se podrá otorgar un plazo de 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:

- c. 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.
- 1. 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.

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 de Prohibiciones del presente cartel](#).

2. El Monto máximo a financiar, aplica para la compra y remodelaciones sobre el bien que se vende en el presente formulario. Así mismo se puede aplicar las tasas expuestas en este formulario.
3. Para la venta de algunos bienes su financiamiento aplica restricciones.
4. Las tasas de interés no incluyen pólizas.
5. 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.
6. Se pueden financiar los gastos de timbres de traspaso y constitución de Hipoteca con la misma tasa de interés, siempre y cuando la garantía lo permita.
7. 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 y en moneda colones, el adjudicatario del bien deberá efectuar el aporte en efectivo total (según lo haya expresado en el formulario de participación), 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 de participación, 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 y en moneda colones, según lo establecido en el punto D. del formulario de participación, 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 prórroga para realizar el pago, una vez que se le haya comunicado la adjudicación del bien, el Banco se reserva el derecho de aceptar o no la misma.

Los aportes de efectivo se deben depositar a 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.

### 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 prórroga para la entrega de requisitos, el Banco se reserva el derecho de aceptar o no la misma.
2. En caso de 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 o que requieren mejoras al bien las cuales son mencionadas en el avalúo, y el oferente requiera financiamiento con la misma garantía, se podrá otorgar un plazo el cual será determinado por la aseguradora para corregir la situación, esto deberá consignarse en la escritura de venta.

### 5. PAGO DE GASTOS:

No se cobrarán los gastos de avalúo sobre el bien adjudicado, gastos de formalización, ni honorarios legales. El pago de los timbres y gastos registrales e impuestos de traspaso, serán comunicados por el notario institucional o externo encargado del trámite de escritura, estos gastos correrán por cuenta del eventual adjudicatario y deberán ser depositados en una transacción 260-87 (Aplica solo para notarios internos) en cualquier sucursal o agencia del Banco Nacional de Costa Rica, los mismos se podrán financiar con el BNCR con la misma tasa de interés de Venta de Bienes, siempre y cuando exista disponibilidad de garantía a entera satisfacción del Banco y capacidad de pago por parte de la persona solicitante del financiamiento.

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 de Prohibiciones del presente cartel.](#)

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.

Para los casos de contado que son asignados a abogados externos, el oferente deberá contar con una cuenta corriente o de ahorros del Banco Nacional en colones, con el fin de poder rebajar el monto por concepto de timbres y traspaso del bien. El cliente autoriza con la firma de este cartel, ejecutar el débito automático.

**Nota:** Se aclara al adjudicatario que, si desistiere de firmar la escritura emitida ya en protocolo, el notario podrá cobrarle, el porcentaje de honorarios definido en el arancel regulatorio sea el 50%. Lo anterior, de conformidad con el Art 17, párr. 7, Reglamento para la prestación de servicios de notarios externos. Esto será aplicable SOLO si el notario decide que NO se le reponga el trámite declinado por las partes.

**Nota:** Se aclara que el cliente deberá contar con el dinero indicado por el notario, esto en la cuenta del Banco Nacional el día de la firma, de lo contrario no se podrá firmar el caso.

**Nota:** Se aclara al adjudicatario que si desea firmar la escritura en una oficina de su preferencia y la misma no se encuentra ubicada según el ítem de la contratación de notarios externos (ubicación del director de zona), el adjudicatario deberá coordinar y pagar el kilometraje que el notario cobre para realizar la firma en la oficina de su preferencia.

**Nota:** Para todos los casos donde el aporte supere los \$10.000, los adjudicatarios deberán aportar la declaración jurada por medio de su abogado de confianza.

**Nota:** El Banco se compromete a retribuir al cliente lo pagado por concepto de impuestos municipales del periodo vigente, reconociendo el periodo vigente a la fecha de inscripción del inmueble, después de la inscripción, le corresponde al cliente el pago de los impuestos municipales. El plazo de pago será de 30 días hábiles, a partir de la presentación del reclamo administrativo por parte del cliente.

## **6. CESIÓN DE DERECHOS:**

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

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

## **7. 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 será responsabilidad única del comprador, por lo cual 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, así mismo 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

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 de Prohibiciones del presente cartel.](#)

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 estos 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 muebles 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 según comunicado 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. Los bienes inmuebles serán entregados al adjudicatario, dentro de los 5 días hábiles posteriores a la conclusión de todos los trámites o bien según comunicado del Banco para su entrega. El cliente deberá firmar la nota de entrega con el fin de que se haga responsable del bien desde ese momento.

7. El Banco Nacional no garantiza el funcionamiento de los vehículos y maquinaria. El funcionamiento de estos 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.

8. 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 relación a este tema, renunciando a cualquier reclamo posterior judicial y/o administrativo con la firma del presente formulario.

9. El comprador por este acto reconoce formalmente, que fue debidamente informado en el presente formulario de participación (cartel), por medio del cual, el Banco Nacional promovió la venta del bien. 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 exime 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.

## **8. RECONOCIMIENTO DE COMISIONES:**

Se reconocerá comisión por intermediación siempre y cuando el cliente lo indique mediante manifestación escrita por parte del comprador 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, por ejemplo: Informe con la gestión de venta. Lo anterior 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, siempre y cuando cumpla con los requisitos establecidos en el procedimiento PR304RM01.

### **Notas:**

1. Aplica de acuerdo con 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.

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 de Prohibiciones del presente cartel.](#)

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 de que existan dudas en el proceso de venta o se detecte un posible conflicto de interés, el Banco realizará una investigación y el intermediario deberá aceptar el resultado de esta.
5. No se pagará comisión en gestiones operativas como por ejemplo el depósito de garantía del 5% y/o entrega de oferta (formulario de participación).

#### **9. 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.

#### **10. FIRMA:**

El cliente con la firma del presente formulario declaro bajo la fe de juramento, que ha leído completo el formulario y lo he entendido y lo acepto, por lo cual suscribo puño y letra en este presente formulario o firma digital, con el cual presento oferta para que sea valorada por el Banco Nacional.

---

Nombre y firma del Oferente o Representante Legal



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