

**REGLAMENTO DE VENTA DE BIENES ADJUDICADOS
EN PAGO DE OBLIGACIONES**

Documento oficial en DocuBCR

VBA-Administración de bienes

Tabla de contenido

I. Propósito	3
II. Alcance	3
III. Definiciones.....	3
IV. Formularios	4
Capítulo I	5
De la administración de los bienes.....	5
Capítulo II	6
De las ventas	6
Capítulo III	8
Del financiamiento	8
Capítulo IV	8
De las atribuciones	8
Capítulo V	9
De la Comisión de Venta de Bienes Adjudicados en Pago de Obligaciones	9
Capítulo VI	11
Disposiciones finales	11
Anexo 1.....	13
Atribuciones para la compra de bienes y servicios para la administración de los bienes embargados y adjudicados.....	13
Anexo 2.....	14
Atribuciones para la aprobación de ventas de bienes adjudicados en pago de obligaciones (de acuerdo con el monto del avalúo)	14

I. Propósito

El propósito de este reglamento es regular la administración de los bienes embargados y adjudicados en pago de obligaciones, así como la venta de éstos, de acuerdo con lo establecido en la *Ley Orgánica del Sistema Bancario Nacional*.

II. Alcance

Está dirigido a las personas trabajadoras del Banco de Costa Rica que en sus labores diarias administren este tipo de bienes, logrando por medio de esta actividad, la máxima recuperación por ejecución de garantías.

III. Definiciones

Para los efectos que se deriven de la aplicación de este documento, los conceptos que a continuación se enuncian tienen el siguiente significado:

Conglomerado Financiero BCR: el integrado por el Banco de Costa Rica, que ostenta la condición de entidad controladora del Conglomerado Financiero BCR y por sus sociedades subsidiarias: BCR Valores S.A. (BCR Valores); BCR Sociedad Administradora de Fondos de Inversión S.A. (BCR SAFI); Operadora de Planes de Pensiones Complementarias S.A. (BCR Pensiones); BCR Corredora de Seguros S.A. (BCR Seguros); Banco Internacional de Costa Rica S.A. (BICSA); BanProcesa S.R.L; BCR Leasing; Depósito Agrícola de Cartago S.A y Almacén Fiscal Agrícola de Cartago S.A. (BCR Logística; así como cualquier otra sociedad que en el futuro integre este Conglomerado Financiero BCR, según lo dispuesto en el *Reglamento sobre autorizaciones de entidades supervisadas por la Sugef*, acuerdo Sugef 8-08.

Para efectos de la normativa que emita el Conglomerado Financiero BCR, BICSA se registrará según lo establecido en el artículo 140 ter de la *Ley Orgánica del Banco Central de Costa Rica* (No.7558).

Concurso de oferentes: es la publicación de los bienes disponibles para la venta, que se tramita por medio de un diario de mayor circulación nacional o la página web <https://ventadebienes.bancobcr.com>.

Derecho indiviso de copropiedad: es el derecho que dos o más personas tienen sobre una propiedad o cosa, pero que es indivisible.

Limitaciones legales: son aquellas anotaciones y gravámenes registrales que impiden la venta de un bien.

Limitaciones topográficas: se refiere a situaciones que presentan los bienes inmuebles de sus características en el campo, como por ejemplo, diferencia de medidas, ubicaciones inexactas, construcciones en otras propiedades, terrenos bajo nivel de calle, etc.

Negociaciones directas: son aquellas ofertas para la compra de bienes disponibles para la venta, que se reciben directamente de los interesados sin mediar ninguna publicación.

IV. Formularios

Los formularios utilizados en este documento se enuncian a continuación:

[70-LLD Oferta de Compra](#)

Capítulo I

De la administración de los bienes

Artículo 1 Atribuciones

Las atribuciones aquí consignadas, así como cualquier otro monto a que se haga referencia están dadas en colones.

Artículo 2 Administración de bienes

La administración de los bienes se debe ejercer con criterio comercial, sin detrimento de las obligaciones que impone la ley para su cuidado.

Asimismo, las inversiones que mejoren la condición de los bienes se deben aprobar considerando que estas faciliten su venta y que puedan ser recuperadas; o por razones de costo-beneficio de conveniencia institucional justificada.

Artículo 3 Valoración de bienes

Con la periodicidad dispuesta en el artículo 11 de este reglamento, se debe realizar una valoración de los bienes a fin de contar con un precio de referencia para el proceso de venta.

Artículo 4 Administración de bienes

La compra de bienes y servicios necesarios para la administración de los bienes se debe regir en lo que corresponda, por la *Ley de Contratación Administrativa* y su reglamento, así como por el [Reglamento interno de contratación administrativa del Banco de Costa Rica](#).

Artículo 5 Registro de gastos

El monto de las compras de bienes y servicios que el BCR realice para la administración de los bienes embargados o adjudicados en pago de obligaciones, debe ser cargado a la cuenta de gasto de bienes adjudicados correspondiente.

Artículo 6 Arrendamiento de bienes

Cualquier posible explotación comercial o agrícola de bienes adjudicados en pago de obligaciones debe considerarse como una contratación de excepción, por lo tanto, cada caso en concreto debe ser analizado y aprobado por la Comisión de Venta de Bienes Adjudicados en Pago de

Obligaciones, previo criterio favorable de la Gerencia Corporativa Jurídica cuando el caso lo amerite.

Capítulo II De las ventas

Artículo 7 Venta de bienes

Toda venta debe ser promovida inmediatamente después de la adjudicación en firme de los bienes no sujetos a inscripción, o a la inscripción en el Registro Nacional si se trata de bienes inscribibles; salvo situaciones excepcionales previo estudio del caso concreto.

En el caso de comodatos; contratos de administración u otros que no impliquen por sí solos un traspaso directo de los bienes, deben ser previamente aprobados por la Comisión de Venta de Bienes Adjudicados en Pago de Obligaciones, debiendo contar para estos efectos con un informe elaborado por la Oficina de Administración de Bienes, en el que se sustente las razones de conveniencia institucional.

Toda venta debe ser tramitada por medio del formulario [70-LLD Oferta de Compra](#). Las ofertas de compra se pueden recibir por cualquier medio electrónico (excepto las ofertas de bienes en concurso, que se reciben en sobre cerrado).

Artículo 8 Avalúos de referencia

Los avalúos que se utilicen como referencia para fijar la venta de bienes, deben ser realizados por la Gerencia de Ingeniería y Valuación, ya sea con peritos internos o externos.

Artículo 9 Readquisiciones

Independientemente de la base fijada para la readquisición, es posible realizar la venta directa al expropietario de un bien, por la suma necesaria para cancelar todas las obligaciones exigibles con el BCR más los gastos incurridos a ese momento, asociadas con el bien adjudicado o recibido en pago de obligaciones. Si el expropietario es el deudor, la venta debe ser preferiblemente de contado.

No obstante, en casos calificados se aprueba la readquisición con financiamiento, previa justificación, que debe realizar la Oficina de Administración de Bienes o los gerentes regionales y locales de Banca de Personas y los gerentes regionales de Banca Corporativa, con sustento en el análisis de crédito particular que se realice.

La aprobación del financiamiento debe realizarse de acuerdo con el anexo 3 [Resolución de los créditos](#) de las [Políticas generales de crédito](#) y considerar que en el caso concreto no debe incurrir en pérdidas y se deben cubrir todos los gastos.

Artículo 10 Aprobación de la venta

De toda decisión sobre la venta de un bien, debe quedar constancia en el mismo acto administrativo en que se emite la resolución aprobando la venta.

Artículo 11 Base de venta

El precio de referencia para fijar la base de venta de los bienes muebles e inmuebles, debe ser el monto del avalúo y la vigencia de éste, aplicará de acuerdo con lo establecido en los Lineamientos generales de crédito.

Artículo 12 Descuentos

La Comisión de Venta de Bienes Adjudicados en Pago de Obligaciones, autoriza un descuento del monto del avalúo vigente, hasta el porcentaje que sea razonable para facilitar el proceso de venta, siempre y cuando concurren situaciones que justifiquen la decisión, previo informe de la Oficina de Administración de Bienes.

Como caso de excepción, dos miembros que integran esta Comisión, en forma mancomunada, tienen atribuciones para autorizar un descuento de hasta un 50% del monto del avalúo, en cuyo caso se debe justificar la razón por la cual no se elevó a resolución de la Comisión y ajustarse a los parámetros establecidos para los descuentos. De forma mensual se debe informar a la Comisión de Venta de Bienes, las ventas aprobadas de forma mancomunada por dos de sus miembros.

Los parámetros para la definición de los descuentos se establecen en las [Disposiciones administrativas de los bienes embargados y adjudicados en remates judiciales y recibidos en pago de obligaciones](#).

Artículo 13 Ventas con condiciones especiales

Bienes muebles que presenten condiciones especiales que imposibiliten su venta, tales como alto grado de deterioro, obsolescencia o muy poca liquidez, entre otros, la Comisión de Venta de Bienes Adjudicados en Pago de Obligaciones, debe venderlos sin sujeción a base o declararlos como desechos; esta declaratoria implica su liquidación y eliminación del inventario de bienes muebles.

Los bienes inmuebles que requieren de una gestión de venta especial, como son derechos indivisos de copropiedad que se adjudique el Banco, fincas con problemas de precarismo, bienes con derechos prioritarios a favor de terceros, bienes con limitaciones legales o topográficas y otros que dificulten libremente su venta en el mercado, la Comisión de Venta de Bienes Adjudicados en Pago de Obligaciones debe autorizar la venta sin sujeción a base, con fundamento en el artículo 16 inciso 1 de la Ley General de Administración Pública.

Esta autorización, debe ser debidamente motivada y sustentada en criterios de razonabilidad y conveniencia institucional, mediante un informe que debe presentar la Oficina de Administración de Bienes. En los casos que los informes sean presentados por la Gerencia Regional de Banca de Personas y Corporativa y la Gerencia Local de Banca de Personas, debe de ser coordinado de previo con la Oficina de Administración de Bienes.

Capítulo III Del financiamiento

Artículo 14 Trámite del crédito

Las ventas con financiamiento parcial o total del precio se deben tramitar de conformidad con lo establecido en [Lineamientos generales de crédito](#) así como las [Disposiciones administrativas de crédito y Políticas generales de crédito](#).

Capítulo IV De las atribuciones

Artículo 15 Atribuciones para pago de impuestos, cuotas condominales, servicios públicos

Los niveles de atribuciones para los pagos obligatorios correspondientes a: impuestos, cuotas condominales y servicios públicos se cancelan conforme a lo establecido en el [anexo 1 Atribuciones para la compra de bienes y servicios para la administración de los bienes embargados y adjudicados](#), de este reglamento, con la salvedad de que se aprueba con el visto bueno correspondiente, de manera individual.

Artículo 16 Atribuciones para pago de bienes y servicios

Los niveles de atribuciones para la compra de bienes y servicios necesarios para la administración de los bienes embargados y de los bienes adjudicados y recibidos en dación de pago, se deben regir conforme lo establecido en la normativa que regula estos procesos, el [Reglamento interno](#)

[de contratación pública del Conglomerado Financiero BCR](#) y las [Disposiciones administrativas para el manejo de la caja chica en el Banco de Costa Rica](#).

Artículo 17 Atribuciones para la venta de bienes

Los niveles de atribuciones para la adjudicación de la venta de bienes se deben regir conforme lo establecido en el [anexo 2 Atribuciones para la aprobación de ventas de bienes adjudicados en pago de obligaciones, de este reglamento](#).

Capítulo V

De la Comisión de Venta de Bienes Adjudicados en Pago de Obligaciones

Artículo 18 Integración

La Comisión está integrada por los funcionarios que ostenten los siguientes cargos y debe ser presidida por el subgerente de Banca de Personas:

- Subgerente de Banca de Personas
- Gerente de área Administración de Cobro y Bienes Adquiridos
- Gerente gestión de crédito Banca de Personas
- Gerente negocios Banca Corporativa Este u Oeste
- Gerente regional Banca de Personas Este u Oeste

La Comisión de Venta de Bienes Adjudicados en Pago de Obligaciones tiene la potestad de invitar a la persona trabajadora respectiva, según el tema a tratar, cuando se conozcan otros temas específicos, contando con voz, pero sin voto.

Artículo 19 Funciones

A la Comisión de Venta de Bienes Adjudicados en Pago de Obligaciones le corresponden las siguientes funciones:

- a. Tramitar y resolver los asuntos en materia de venta de bienes adjudicados en pago de obligaciones que se sometan a su conocimiento, procurando los mejores intereses de la Institución.
 - b. Evaluar resultados y tratar los temas estratégicos necesarios para mejorar la gestión y maximizar la recuperación por esta vía.
-

- c. Aprobar la venta de aquellos bienes donde las personas trabajadoras del Conglomerado Financiero BCR participen como oferentes y resulten adjudicatarios en el proceso de venta que se tramite.

Artículo 20 Quorum

El funcionamiento de este órgano colegiado debe aplicar las regulaciones del [Reglamento general de los comités de apoyo a la Junta Directiva General y Administración](#), en lo que resulte racionalmente aplicable.

El quorum debe quedar válidamente constituido con la presencia de la mitad de sus miembros más uno.

Artículo 21 Votación

Las decisiones se deben tomar por mayoría absoluta de los miembros asistentes con derecho a voto; en caso de empate el presidente tiene doble voto.

Artículo 22 Reuniones

Las reuniones de la Comisión de Venta de Bienes Adjudicados en Pago de Obligaciones se deben celebrar con la frecuencia que sea necesaria, y es convocada por cualquiera de sus miembros. La agenda de las reuniones de la Comisión de Venta de Bienes debe ser elaborada por la oficina de Administración de Bienes y los temas a conocer en cada reunión deben ser coordinados por dicha oficina.

La convocatoria para la reunión se debe acompañar con una copia del orden del día, salvo caso de urgencia. El órgano colegiado queda válidamente constituido e integrado sin cumplir los requisitos referentes a la convocatoria o al orden del día cuando asistan todos sus miembros y así lo acuerden por unanimidad.

Artículo 23 Actas

La Oficina de Administración de Bienes debe ser la encargada de elaborar el acta de cada reunión; quien debe llevar un libro físico donde se custodian las actas.

De cada una de las reuniones que celebre la Comisión se debe levantar un acta detallando los asuntos conocidos y su resolución. Los acuerdos deben quedar en firme en la reunión en que se toman, si así lo disponen al menos la mitad de sus miembros más uno. En caso contrario, deben

quedar en firme en la siguiente reunión, la cual se debe llevar a cabo en las siguientes dos semanas; como máximo, después de celebrada la reunión anterior.

Las reuniones de la Comisión deberán grabarse en audio y ser respaldadas en un medio digital que garantice su integridad y archivo de conformidad con la legislación vigente. Será obligación de todos los miembros de la Comisión verificar que se realice la grabación de la reunión. Asimismo, el acta debe ser una transcripción literal de las discusiones dadas en el seno de la Comisión.

El acta de la Comisión una vez aprobada; se debe comunicar al Comité Corporativo Ejecutivo y por medio de este a la Junta Directiva General.

Artículo 24 Sustitución de miembros

La persona trabajadora que deje de ejercer el puesto que lo habilita para ser miembro del Comité, debe ser sustituido por quién sea designado para ejercer ese cargo.

En ausencia del subgerente de Banca de Personas, la reunión debe ser presidida por el gerente de Administración de Cobro y Bienes Adjudicados, y en ausencia de cualquiera de los otros miembros, deben sustituirse por el subalterno inmediato de mayor rango.

El sustituto debe cumplir las competencias suficientes y necesarias para su representación y ejercer el cargo con las mismas atribuciones de voz y voto del titular.

Capítulo VI Disposiciones finales

Artículo 25 Prohibiciones

Tienen prohibición absoluta de adquisición de estos bienes, miembros de las juntas directivas del Conglomerado Financiero BCR, el gerente general, los subgerentes, los gerentes corporativos, auditor y subauditor, gerente corporativo jurídico, así como los abogados externos y peritos internos y externos, y cualquier otra persona trabajadora que participe en el proceso de adquisición y valoración de los bienes, como: gerente de ingeniería y valuación, jefe de la Oficina de Administración de Bienes, los interventores y cualquier otra persona trabajadora que participe en la Comisión de Venta de Bienes Adjudicados en Pago de Obligaciones.

Esta prohibición se debe extender también a las personas trabajadoras que participaron en el procedimiento de otorgamiento del crédito, cuyo impago originó la adquisición del bien por parte

del Banco, en el procedimiento de cobro judicial o de dación de pago, o en el procedimiento de administración y venta del respectivo bien. Lo anterior con lo dispuesto en el artículo 1068 del Código Civil.

Asimismo, se debe aplicar la prohibición a las empresas jurídicas en las cuales las personas trabajadoras mencionadas son titulares de una parte o de la totalidad del capital social o ejerzan algún puesto. La anterior prohibición incluye, además, al cónyuge o pareja en unión libre de los funcionarios mencionados, así como sus parientes por consanguinidad hasta el cuarto grado.

Artículo 26 Excepción a la prohibición

Las personas trabajadoras del Conglomerado Financiero BCR que no están descritos en el artículo 25 tienen la posibilidad de participar como oferentes y resultar adjudicatarios en los procesos de venta que se tramiten.

Para verificar que no se está en ningún supuesto de prohibición aquí establecido, la persona trabajadora debe rendir una declaración jurada que debe agregarse al expediente administrativo, donde conste expresamente que no le afecta ninguna prohibición para adquirir bienes.

Artículo 27 Aplicación de normas

Estas normas se deben aplicar sin perjuicio de normas específicas legales y reglamentarias, aplicables a los asuntos tratados.

Modificaciones

Aprobadas por:	Junta Directiva General, sesión 34-23, artículo XIII, del 2 de octubre del 2023
Rige a partir de:	Su publicación en la Gaceta número 197 del 25 de octubre del 2023
Elaborado por:	Oficina Administración de Bienes/Randall Obando Castro
Revisado por:	Unidad de Normativa Administrativa/Diana Melissa Mata Fonseca
Validado por:	Gerencia Administración de Cobro y Bienes Adquiridos/Jonathan Castro Esquivel
Comunicado por:	Unidad de Normativa Administrativa

PARA TODOS LOS EFECTOS LEGALES Y ADMINISTRATIVOS EL DOCUMENTO OFICIAL SE ENCUENTRA BAJO LA RESPONSABILIDAD Y CUSTODIA DE NORMATIVA ADMINISTRATIVA

Anexo 1**Atribuciones para la compra de bienes y servicios para la administración de los bienes embargados y adjudicados**

Órganos y funcionarios	Límite (montos en millones de colones)
Comisión de Venta de Bienes Adjudicados en Pago de Obligaciones	Sin límite
NIVEL I ⁽¹⁾	
Gerente general	Hasta ₡55.0
Subgerentes	
Nivel II ⁽²⁾	
Gerentes de negocios de Banca de Personas y Corporativa	Hasta ₡40.0
NIVEL III ⁽³⁾	
Gerente de área Administración de Cobro y Bienes Adquiridos, gerente regional Banca de Personas y Corporativa, gerente de gestión de crédito Banca de Personas	Hasta ₡27.0
NIVEL IV ⁽⁴⁾	
Jefe de la oficina de Administración de Bienes, gerentes locales de Banca de Personas	Hasta ₡10.
NIVEL V ⁽⁵⁾	
Encargados de seguimiento de Administración de Bienes	Hasta ₡2.0

(1) Actuando juntamente con uno de los subgerentes.

(2) Actuando en forma conjunta, al menos con un miembro del nivel I.

(3) Actuando en conjunto con algún funcionario del nivel I o II.

(4) Actuando en conjunto con los niveles superiores.

(5) Actuando en conjunto con los niveles superiores.

Para efectos de determinar los límites en la aprobación del gasto, se debe considerar el asignado al funcionario del nivel más bajo que concurre en la aprobación del gasto.

Se debe aplicar el límite establecido para el gerente general, en caso de que éste apruebe con otro funcionario.

Anexo 2**Atribuciones para la aprobación de ventas de bienes adjudicados en pago de obligaciones
(de acuerdo con el monto del avalúo)**

Órganos y funcionarios	Límite (montos en millones de colones)
Comisión de Venta de Bienes Adjudicados en Pago de Obligaciones	Sin límite
NIVEL I ⁽¹⁾	
Gerente general	Hasta ¢600.0
Subgerentes	Hasta ¢500.0
NIVEL II ⁽²⁾	
Gerentes de negocios de Banca de Personas y Corporativa	Hasta ¢400.0
NIVEL III ⁽³⁾	
Gerente Administración de Cobro, gerentes regionales de Banca de Personas, Corporativa, gerente de Gestión de Crédito de Personas	Hasta ¢300.0
NIVEL IV ⁽⁴⁾	
Gerentes locales de Banca de Personas, jefe de la oficina de Administración de Bienes	Hasta ¢100.0

(1) Actuando juntamente con uno de los miembros del nivel I.

(2) Actuando en forma conjunta, al menos con uno del nivel I.

(3) Actuando en conjunto con los niveles superiores.

(4) Actuando en conjunto con los niveles superiores.

Para efectos de determinar los límites en la aprobación de la venta, se debe considerar el asignado al funcionario de nivel más bajo que concurre en la aprobación de la venta de bienes adjudicados en pago de obligaciones.

Se debe aplicar el límite establecido para el gerente general, en caso de que éste apruebe con otro funcionario.