JUNTA DE PENSIONES Y JUBILACIONES DEL MAGISTERIO NACIONAL
REGLAMENTO DE ADMINISTRACIÓN Y VENTA DE BIENES ADJUDICADOS O DACIÓN DE PAGO

1. PROPÓSITO

Este reglamento se dicta con fundamento en los artículos 104 y 105 de la Ley 7531 del Sistema de Pensiones y Jubilaciones del Magisterio Nacional y sus reformas, en adelante JUPEMA. Tiene por objetivo regular la administración y venta de los bienes adjudicados o en dación de pago a JU PEMA en pago de obligaciones a su favor.

2. ALCANCE DEL DOCUMENTO

Aplica en el proceso de aceptación, administración y venta de bienes adjudicados o en dación de pago a JUPEMA, proceso que será llevado a cabo por las personas trabajadoras de JUPEMA asignados para las carteras de crédito que administra la institución.

3. DEFINICIONES

- **Bienes Adjudicados:** Bienes que por medio de un proceso judicial se atribuyen a JUPEMA como pago de una operación crediticia.
- **Bienes en Dación de pago:** Bienes entregados por el deudor a JUPEMA con el fin de saldar una deuda pendiente de pago.
- **Hipoteca**: Gravamen inscrito ante el Registro de la Propiedad en primer grado a favor de JUPEMA.
- **Morosidad:** El mayor número de días de atraso en el pago de principal, intereses, otros productos y cuentas por cobrar asociados a la operación crediticia, contados a partir del primer día de atraso, que presenta el deudor en la atención de sus operaciones crediticias en la entidad a una fecha determinada según las condiciones contractuales de pago.

4. DESCRIPCIÓN

CAPÍTULO PRIMERO

Artículo 1º Publicación de bienes para la venta.

JUPEMA promoverá la venta de los bienes adjudicados o en dación de pago considerando un plan de ventas, que incluirá la promoción en medios de comunicación, incluyendo sitio web institucional y medios disponibles en las organizaciones magisteriales.

Artículo 2º Condiciones para la venta de los bienes.

JUPEMA puede poner a la venta los bienes adjudicados o en dación de pago siempre y cuando se cumpla con lo siguiente:

a) El bien debe estar inscrito en el Registro Público de Bienes Inmuebles a nombre de JUPEMA.
b) El bien debe contar con un avalúo vigente.

Tel: (506) 2284-6500 | **Web:** juntadepensiones.cr
Apdo. Postal: 3974-1000 San Jose, calle 21 Av. 8 y 10

Artículo 3º Gestión de Venta.

JUPEMA puede gestionar la venta de los bienes inmuebles mediante los siguientes procedimientos:

a) Venta Directa. Para ello debe seguirse lo indicado en el artículo 6 de este Reglamento.
b) Venta por medio de corredores y comisionistas de Bienes. Estos devengan por comisión un 5% sobre el valor de la venta realizada, conforme al Procedimiento que se establezca al respecto.

Para proceder a la venta indicada en el inciso b), debe haberse realizado la primera publicación en el Sitio Web institucional.

En las ofertas de compra de los bienes adjudicados o en dación de pago a JUPEMA, podrán participar los afiliados (as) a la Junta. Los terceros no afiliados a la Junta podrán participar en las ofertas de compra de los bienes adjudicados o en dación de pago, solo con pago de contado.

c) Venta en ferias. JUPEMA puede realizar la venta de bienes por medio de venta de ferias. En este caso, JUPEMA aplicará un descuento sobre el último precio publicado.

Artículo 4º Precio de venta.

El precio de venta de los bienes adjudicados o en dación de pago, es el del avalúo realizado por un perito designado por JUPEMA. La vigencia del avalúo es de un año, sin perjuicio de nuevos avalúos cuando se considere conveniente.

Artículo 5. Descuentos del precio base.

El precio base de venta, tanto de la primera como de la segunda publicación, será el del avalúo.

En la tercera publicación, el precio base tendrá un descuento del 15% sobre el precio base anterior.

La Dirección Ejecutiva con fundamento en estudios técnicos, podrá autorizar ventas con descuentos en el precio base mayor al 15%. De esto deberá informar previamente a la Junta Directiva para su conocimiento.

Artículo 6º Venta directa.

JUPEMA puede proceder a la venta de los bienes en cualquier momento, una vez realizada la publicación en su Sitio Web, siguiendo el siguiente procedimiento:

a) Después de realizada la publicación, se reciben ofertas en un plazo de diez días hábiles.
b) Vencido el plazo para la recepción de ofertas, JUPEMA procede a emitir, en el plazo de 15 días hábiles el acto resolutivo. La adjudicación debe hacerse a la mejor oferta financiera según el estudio debidamente acreditado.

En caso de empate, JUPEMA procede a invitar a las personas oferentes a mejorar su oferta en un plazo máximo de tres días hábiles, a partir de la comunicación respectiva.

Los bienes adjudicados o en dación de pago podrán venderse a personas no afiliadas a JUPEMA solo con pago de contado. Cuando concurran a la oferta, en iguales condiciones, un tercero y un afiliado de JUPEMA, se preferirá a este último.

c) De recibir solo una oferta JUPEMA adjudicará el bien siempre y cuando se cumplan las condiciones de precio y forma de pago, estipuladas en este Reglamento.

Artículo 7°. Prohibición de participación:

Están inhibidas de participar como oferentes, en los procesos de venta de bienes, en forma directa o indirecta, las personas físicas o jurídicas que se señalan en los artículos 31 y 32 del Reglamento de Contratación Administrativa de JUPEMA, vigente.

Artículo 8. Recepción de Ofertas.

Las personas participantes deben presentar su oferta según las condiciones que se definan en la invitación a cotizar y adjuntar la documentación requerida.

Para ofertar, es indispensable que la persona brinde una garantía de participación igual al 1% del precio base del bien ofertado aportando el comprobante de depósito, con la oferta, la cual se ejecuta cuando proceda.

Artículo 9. Apertura y Análisis de Ofertas de Compra.

La apertura y análisis de las ofertas se realizará conforme al procedimiento indicado en el Reglamento de Contratación Administrativa de JUPEMA, vigente.

Artículo 10. De la autorización de la venta.

La adjudicación de la venta de activos quedará sujeta a los rangos y autorización establecidos en el artículo N° 12 del Reglamento de Contratación Administrativa de JUPEMA y artículo N°17 del Reglamento de Activos Fijos.

Artículo 11. Formas de pago.

La venta de los bienes se puede autorizar con formas de pago de contado y con financiamiento parcial o total de JUPEMA, solo cuando se trate de afiliados. El oferente debe especificar claramente en su oferta la forma de pago que ofrece, la cual es considerada en el análisis y resolución de adjudicación.

a) Contado. La persona adjudicataria que ofrece cancelar de contado, debe depositar el monto a pagar dentro de los treinta días naturales contados a partir de la notificación de la adjudicación; no obstante, se podrá ampliar este plazo por una única vez, en casos excepcionales.

b) Financiamiento parcial o total. La oferta que solicite financiamiento por parte de JUPEMA, debe cancelar el precio del bien adjudicado al momento de formalizarse el crédito. La persona adjudicada debe formalizar el crédito en un plazo no mayor a 60 días naturales, contados desde la notificación de la adjudicación, salvo prórroga conferida por el nivel resolutivo indicado en el artículo 10, hasta por un plazo igual al anterior.
Si la parte adjudicataria no procede a cancelar el precio de la venta en el plazo señalado, la adjudicación queda sin efecto y se ejecutará la garantía de participación. En tal caso, JUPEMA debe adjudicar el bien en orden descendiente a los restantes participantes, conforme a la mejor oferta.

Artículo 12. Readquisición de bienes adjudicados

JUPEMA puede vender el bien a la persona expropietaria y/o ex deudora, sin observar lo indicado en los artículos 6 y 8 de este Reglamento, siempre y cuando así se solicite antes de que se ordene la primera publicación de la venta. La venta debe hacerse bajo las siguientes condiciones y sin que el orden siguiente implique ningún derecho de prelación:

a) Venta a la persona expropietaria no deudora o no codeudora. Esta venta debe efectuarse por el monto del avalúo.

b) Venta a la persona expropietaria, que es ex deudora o ex codeudora. En este caso, el expropietario debe pagar a JUPEMA la totalidad de lo adeudado, con base en una liquidación efectuada por el Departamento Financiero-Contable por concepto de saldo adeudado, intereses corrientes y moratorios, costas personales y procesales, pólizas y otros gastos generados en la recuperación del crédito y por cualquier otro concepto. Esta venta solo podrá hacerse de contado.

CAPÍTULO SEGUNDO

Artículo13. Bienes en dación de pago.

JUPEMA recibirá bienes en dación de pago, de manera excepcional, cuando el deudor no pueda cumplir con alguna de las medidas alternativas contempladas en el Reglamento de Arreglos de Pago de Operaciones de Crédito de JUPEMA.

Este análisis se realiza por la Unidad de Crédito y Cobro y la aprobación le corresponde a la Dirección Ejecutiva. Deben efectuarse los análisis de los bienes ofrecidos por medio de peritajes, de los cuales quedará a criterio de JUPEMA su aprobación.

CAPÍTULO TERCERO

Administración de los bienes

Artículo14. Registro Individualizado.
La Jefatura del Departamento Administrativo, o quien este designe, debe llevar un registro individualizado de cada bien adjudicado a JUPEMA, con la documentación que la Dirección Ejecutiva determine.

Artículo 15. Liquidación de precio de venta.
Una vez recibido el pago total por la venta del bien adjudicado, el Departamento Financiero-Contable debe hacer la respectiva liquidación contable y realizar, en el caso que proceda, los trámites indicados en la Ley N° 4631 y el Reglamento sobre la Distribución de Utilidades por la Venta de Bienes Adjudicados (artículo 1 de la Ley N° 4631), publicado en *La Gaceta* N° 252 del 29 de diciembre del 2005.

Artículo 16. Gastos de traspaso.

Todo gasto por concepto de honorarios profesionales y obligaciones fiscales que se deriven del traspaso de la propiedad del bien corre por cuenta del comprador.

En el caso de venta con financiamiento con recursos de JUPEMA, la escritura debe ser confeccionada por el Notario que JUPEMA designe de acuerdo con el rol respectivo.

En el caso de venta de contado, la parte compradora puede designar un notario(a) de su elección, previa solicitud expresa.

Artículo 17. Bien adjudicado como activo de JUPEMA

La Dirección Ejecutiva, mediante resolución razonada, decidirá que un bien adjudicado sea traspasado como un activo de JUPEMA cuando medien razones de conveniencia y oportunidad.

Este Reglamento rige a partir de su publicación en *La Gaceta*.

Firma Responsable

SALVIA BARRANTES PICADO (FIRMA)

Firmado digitalmente por SALVIA BARRANTES PICADO (FIRMA)
Fecha: 2025.08.14 15:34:57 -06'00'

Silvia Barrantes Picado
Jefe
Departamento de Crédito y Cobro
Junta de Pensiones y Jubilaciones del Magisterio Nacional