

REGLAMENTO DE ADMINISTRACION Y VENTA DE BIENES ADJUDICADOS O DACIÓN DE PAGO DE LAS OBLIGACIONES

Artículo 1º—**Fundamento Legal.** Este Reglamento se dicta con fundamento en los artículos 104 y 105 de la Ley del Sistema de Pensiones y Jubilaciones del Magisterio Nacional número 7531 y sus reformas, en adelante JUPEMA.

Artículo 2º—**Objeto.** Este Reglamento tiene por objeto regular la administración y venta de los bienes adjudicados o en dación de pago a JUPEMA en pago de obligaciones a su favor.

CAPÍTULO PRIMERO

Venta de bienes adjudicados o en dación de pago

Artículo 3º—**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 de las organizaciones magisteriales

Sin embargo, no se pueden ofertar en las oficinas de la Junta los bienes que no hayan sido publicados en el Sitio Web.

Artículo 4º—**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.

Artículo 5º—**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 8 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.

La JUPEMA puede realizar la venta de bienes por medio de venta de ferias. En este caso, la Junta aplicará un descuento sobre el último precio publicado.

Artículo 6º—**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 7. —**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 8º—**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 recepción de ofertas, JUPEMA procede a emitir, en el plazo de 15 días hábiles el acto resolutorio. La adjudicación debe hacerse a la mejor oferta financiera según estudio debidamente acreditado.

En caso de empate, la 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 la JUPEMA solo con pago de contado. Cuando concurren a la oferta, en iguales condiciones, un tercero y un afiliado de la 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.

d) En cualquier tiempo y hasta 5 días hábiles antes de la próxima publicación, quedará abierta la recepción de ofertas por cualquier persona interesada, siempre y cuando ofrezca al menos el precio base establecido.

Artículo 9º—**Recepción de Ofertas.** Las ofertas deben entregarse mediante correo electrónico, Fax, Sitio Web o en sobre cerrado en el Departamento Administrativo de JUPEMA o en sus Sucursales.

Las Sucursales deben remitir los documentos originales al Departamento Administrativo dentro de un día hábil a su recibo.

Las personas participantes deben presentar su oferta mediante el formulario que JUPEMA suministre, el cual puede obtenerse en las Sucursales de JUPEMA o en el Sitio Web; dicho formulario debe ser completado en su totalidad y tener adjunta 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 10.—**Apertura y Análisis de Ofertas de Compra.** La apertura y análisis de las ofertas se realizará conforme al procedimiento indicado en el Manual de Procedimiento de la Proveeduría de la JUPEMA.

Artículo 11. — **De la autorización de la venta.** El Jefe del Departamento Administrativo, el Jefe del Departamento Financiero-Contable y el Jefe del Departamento Legal, o quienes ellos designen, serán los encargados de autorizar la venta del bien.

Artículo 12.—**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 11, 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 13. —**Readquisición de bienes adjudicados.** JUPEMA puede vender el bien a la persona expropiataria y/o ex deudora, sin observar lo indicado en los artículos 8 y 9 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 expropiataria no deudora o no codeudora. Esta venta debe efectuarse por el monto del avalúo.

b) Venta a la persona expropiataria, que es ex deudora o ex codeudora. En este caso, el expropiatario 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

Artículo 14. —**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.

CAPÍTULO TERCERO

Administración de los bienes

Artículo 15. —**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 16. —**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 17. —**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 al rol respectivo.

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

Artículo 18. —**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*.