

ASOCIACIÓN SOLIDARISTA DE EMPLEADOS DE MINISTERIO DE AMBIENTE Y ENERGÍA



REGLAMENTO PARA LA ADMINISTRACIÓN Y VENTA DE BIENES ADJUDICADOS

VERSIÓN	1
ELABORÓ Y REVISÓ	APROBÓ
ASESOR JURÍDICO	JUNTA DIRECTIVA
GERENCIA GENERAL	
COMISIÓN DE GOBIERNO CORPORATIVO	
FECHA	FECHA
03-06-2025	Sesión Ordinaria 09-2025 18-06-2025

OBJETIVO

Regular la administración y venta de los bienes muebles e inmuebles recibidos en pago o adjudicados a la ASOMINAE en abono o cancelación de obligaciones crediticias de asociados.

DEFINICIONES

Avalúo: Documento elaborado por un perito valuador profesional. Contiene información sobre el valor y las características de un determinado bien (mueble o inmueble).

Bienes Adjudicados: Son aquellos bienes muebles e inmuebles recibidos en pago o adjudicados a la ASOMINAE en abono o cancelación de obligaciones crediticias a su favor, esto ante la imposibilidad del deudor de cancelar su obligación. Se considerará un bien como adjudicado, desde el momento de la firma de la escritura en dación de pago o una vez que el correspondiente remate quede en firme.

Contrato de Comodato: Es el mecanismo legal por medio del cual, la ASOMINAE permite el uso gratuito de un bien inmueble a un tercero, para garantizar la adecuada conservación de este, con la condición de devolverlo en las mismas condiciones que lo recibió, por el plazo convenido.

Pérdida o Utilidad Neta en Bienes Adjudicados: Es el resultado negativo o positivo, que se obtiene de restar los ingresos que son productos de la explotación y venta del bien, el rubro de gastos incurridos para su explotación, conservación y venta. Los ingresos y gastos que se originen serán computados desde la fecha en que la autoridad judicial, ponga a la entidad en posesión del bien y hasta la fecha de venta. Las indemnizaciones por liquidación de seguros u otras coberturas sobre el bien se considerarán como ingresos.

Prelación: Preferencia o antelación de un asunto que debe ser atendido respecto a otro.

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. Le corresponde a la Gerencia General determinar las condiciones para que un determinado bien se tenga por adjudicado contando con el respectivo criterio legal y tomando en cuenta que el valor cubra al menos el saldo de la deuda más gastos.

Artículo 2. La ASOMINAE podrá conservar para uso institucional alguno de los bienes adjudicados, en el tanto sea para cumplir con sus fines, previa recomendación de Gerencia General y aprobación de la Junta Directiva.

GESTIÓN DE VENTA

Artículo 3. Se procurará la venta del bien adjudicado a la brevedad posible una vez que legalmente sea viable el acto.

Artículo 4. Todo bien adjudicado, tendrá un precio base inicial, el cual, se determinará, tomando como base el valor del mercado a la fecha de la publicación para su venta y el avalúo que emita el perito de la ASOMINAE; dicho avalúo tendrá una vigencia máxima de un año a partir de su emisión.

Artículo 5. Para promover la venta de bienes adjudicados, se procederá, previa autorización de la Gerencia General, a la publicación de los bienes a la venta, la cual se hará por medio de publicaciones en los medios se estimen convenientes, por el plazo que establezca la Gerencia General.

Esta publicación tendrá como mínimo la siguiente información: fotografías de referencia del bien, ubicación, descripción del bien (genérica), precio base en colones, medio de contacto.

Artículo 6. Podrán participar como oferentes para la compra de un bien adjudicado las siguientes personas:

- a) Exdeudor o miembro de su núcleo familiar.
- b) Inquilino (s) actual (es) de la propiedad, previo a la toma de posesión de esta por parte de la ASOMINAE.
- c) Asociados.
- d) Público en general.

Artículo 7. Las siguientes personas, para poder participar de la compra del bien adjudicado, podrán hacerlo únicamente por acuerdo de Junta Directiva. Las personas son:

- a) Gerente General

- b) Colaboradores de la ASOMINAE
- c) Auditor
- d) Miembros de la Junta Directiva y los fiscales

Artículo 8. Para ofertar en la compra de un bien adjudicado, el interesado deberá hacerlo saber a la ASOMINAE mediante correo electrónico, pudiendo establecerse fecha límite para recibir ofertas una vez publicado el bien para su venta.

No se tramitará la oferta que llegue después del tiempo establecido.

Posterior a la recepción de ofertas, se analizarán las mismas para determinar cuál es la más conveniente para la ASOMINAE de conformidad con lo establecido en este reglamento.

Artículo 9. Si alguna de las ofertas económicas se iguala a otra, se notificará a las partes para que valoren mejorar su oferta económica.

BIENES NO VENDIDOS

Artículo 10. Si en el primer intento de venta no se logra vender el bien, se realizará un segundo intento de venta que contemplará un descuento de hasta un 15% del monto base, de conformidad con el último avalúo de dicho bien.

Artículo 11. Si la venta no se logrará en el segundo intento de venta, la Gerencia General podrá tener como opción, contratar una o varias personas, físicas o jurídicas, que se encarguen de la venta de los bienes adjudicados (corredor de bienes raíces o concesionario de vehículos usados), mediante el pago de una comisión negociada, o bien, valorará otras opciones como el fideicomiso. Dicha venta nunca podrá ser inferior al 50% del último valor del avalúo.

ADJUDICACIÓN DE LA OFERTA

Artículo 12. La Gerencia General valorará los siguientes criterios para la adjudicación de la venta al interesado que cumpla con lo siguiente (sin orden preferente):

- a) Antigüedad de afiliación, si la persona es asociada.
- b) Estatus socioeconómico del oferente.
- c) Monto económico de la oferta.
- d) Algún otro aplicable, según sea el caso.

Artículo 13. El bien adjudicado podrá ser adquirido por medio de las siguientes modalidades de pago:

<u>Modalidad de pago</u>	<u>Plazo para cancelación (días naturales después de la notificación)</u>
Contado	5 días
Contado con financiamiento de otra entidad	5 días para pago de señal de trato (10% del monto ofrecido) y 60 días (según se estipula en la opción de compraventa firmada y entregada para el trámite ante la otra entidad)
Financiamiento con la ASOMINAE (solo para asociados activos)	5 días para pago de señal de trato (3% del monto ofrecido que podrá cancelar en efectivo o tramitar mediante una línea de crédito de ASOMINAE) y 30 días para formalizar crédito por la diferencia.

Artículo 14. Cuando se trate de bienes adjudicados que se pagaran por medio de financiamiento con la ASOMINAE, se solicitará, posterior al comunicado de adjudicación, como señal de trato, el 3% del monto ofrecido, mismo que podrá cancelar en efectivo o tramitar mediante una línea de crédito de ASOMINAE.

Asimismo, cuando se trate de bienes adjudicados que se pagaran por medio de financiamiento con otra entidad, se solicitará, posterior al comunicado de adjudicación, como señal de trato, el 10% del monto ofrecido.

Artículo 15. En caso de que el adjudicatario realice el depósito del porcentaje de la señal de trato, pero no se concreta el financiamiento, se anulará la adjudicación y la ASOMINAE ejecutará en su favor la señal de trato a título de daños y perjuicios.

Lo anterior, también aplica cuando el adjudicatario, habiendo solicitado crédito, no lo llegue a formalizar por cualquier causa, en el plazo indicado.

Artículo 16. El plazo con el que dispone la Gerencia General para el análisis de las ofertas será de hasta 10 días hábiles, contados a partir de la fecha de cierre del concurso indicado en la publicación.

Artículo 17. Los trámites de traspaso e inscripción correrán por cuenta del adjudicatario. Si la compra se da por medio de financiamiento con la ASOMINAE, los actos notariales serán realizados por el notario de la ASOMINAE.

PRELACIÓN

Artículo 18. Si hubiera distintos oferentes con similares condiciones, la Gerencia General decidirá a quién le será adjudicado el bien, esto con base en alguno de los criterios estipulados en el presente reglamento.

Artículo 19. El plazo para ejercer la prioridad al comprador vence al quinto día hábil de notificada la venta.

DISTRIBUCIÓN DE UTILIDADES NETAS

Artículo 20. Las utilidades netas serán aplicadas, hasta donde alcancen, procurando cubrir los gastos generados en el proceso.

RESPONSABILIDADES

Artículo 21. El Gerente General será responsable de:

- a) Liderar el proceso de la administración de bienes adjudicados, que incluye la gestión de venta, préstamo y mantenimiento de estos.
- b) Velar porque los bienes adjudicados a la ASOMINAE sean exclusivos para la venta, por tanto, no podrán ser utilizados en ningún otro tipo de actividad comercial, con excepción de aquellos que se dispongan para uso interno, según lo contempla este reglamento.
- c) Llevar un adecuado registro individualizado de cada bien adjudicado, el cual, contendrá información que resuma la condición actual del bien que se pondrá a la venta.
- d) Coordinar el mantenimiento de los bienes adjudicados, así como reparaciones e inspecciones necesarias.
- e) Coordinar la cancelación de los servicios públicos, servicios municipales y cualquier otro gasto relacionado con el mantenimiento y conservación del bien adjudicado, así como lo relativo a materia de seguridad para resguardar el bien, determinando la mejor alternativa para ello (ejemplo: seguro, contrato de comodato o mantener un oficial). Todas las facturas de respaldo de cualquier tipo de erogaciones relacionadas con el mantenimiento del bien deberán ser resguardadas por la administración y deberán quedar evidenciadas en el expediente respectivo, además debe velar por su debido registro contable.
- f) Cerciorarse que todo bien inmueble adjudicado se encuentre asegurado mediante póliza extendida por un ente asegurador, que cubra los riesgos usuales para la clase de bien, donde ASOMINAE será designado como acreedor beneficiario de dichas pólizas. Lo mismo aplica para vehículos, en donde también deberá gestionar la revisión técnica y el derecho de circulación.

- g) Autorizar la custodia del bien por un tiempo limitado, a un tercero, por medio un Contrato de Comodato que regule esta relación. Quien ocupe el bien, en virtud de lo indicado en este párrafo, no será considerado titular del derecho de propiedad sobre el inmueble, será poseedor temporal y, en consecuencia, no tendrá privilegio alguno en el concurso de venta.
- h) Autorizar el alquiler de un bien adjudicado cuando no se pueda vender por cualquier razón.
- i) Coordinar con el asesor legal la confección del contrato de opción de compraventa cuando una oferta de compra se apruebe, la cual, deberá contar con la firma de la Gerencia General.

DISPOSICIONES FINALES

Artículo 22. Cuando se entregue el bien al comprador, éste deberá aceptar el inmueble en el estado de uso, conservación y posesión en que se encuentre, por lo que releva a la ASOMINAE de toda responsabilidad presente y futura por cualquier reclamo posterior a la venta.

Artículo 28. Cualquier situación no prevista en este reglamento será resuelta por la Gerencia General de acuerdo con la legislación vigente, y en último caso remitido a Junta Directiva para su solución.

Artículo 29. Este Reglamento entra en vigencia a partir de su aprobación en Junta Directiva.

CONTROL DE REVISIONES Y MODIFICACIONES		
NÚMERO Y FECHA DE SESION	ARTICULO MODIFICADO	ACUERDO Y DETALLE DEL CAMBIO