

## Procedimientos Internos para la firma, negociación, registro y ejecución de un Retracto Contractual Inmobiliario (RCI)

### 1) Firma del Contrato de Fideicomiso para RCI

Para poder firmar cualquier Contrato de Fideicomiso, el Fiduciario debe contar con la siguiente información mínima indispensable, al menos dos días hábiles antes de la fecha en que se pretenda firmar el Contrato correspondiente. El expediente se iniciará con los siguientes documentos:

- a) Carta del Puesto de Bolsa dirigida al Fiduciario donde deberá:
  - i) Dar referencias de su cliente y presentarlo oficialmente al Fiduciario;
  - ii) Indicar el propósito del fideicomiso: compraventa definitiva o recompra
  - iii) Indicar las pretensiones del fideicomitente: precio de venta, precio de recompra, plazo del fideicomiso, solicitud de cancelación de gravámenes, realización de segregaciones, reuniones de fincas, o cualquier otro acto notarial o registral que requiera la operación;
- b) Remitir el informe de Valoración Previa de la propiedad que se pretende incluir en el fideicomiso, emitido por un Perito Autorizado por el Bolcomer Bolsa de Comercio, S.A.
- c) Estudio de registro de la propiedad, realizado por el encargado del Departamento de Fideicomisos de Bolcomer, el mismo día en que se firme el Contrato de Fideicomiso;
- d) Si la propiedad enfrenta juicios, demandas, anotaciones o cualquier otro gravamen, deberá remitirse el Estudio de Viabilidad Registral y Judicial elaborado por el abogado que indique el Fiduciario.
- e) Plano Catastrado del bien que se transmitirá en propiedad fiduciaria.
- f) En caso de que el Fideicomitente sea una sociedad, deberá aportar Certificación del Acuerdo firme de Asamblea General de Accionistas, en la que se indique expresa y claramente:
  - i) que se autoriza expresamente al representante legal de la sociedad a traspasar el bien en propiedad fiduciaria a favor de Bolcomer Bolsa de Comercio, S.A.
  - ii) que se autoriza expresamente al representante legal de la sociedad a someter el bien al proceso de Retracto Contractual Inmobiliario (RCI), de acuerdo al contrato de Fideicomiso y la Reglamentación interna de Bolcomer Bolsa de Comercio, S.A.;
  - iii) que la Asamblea conoce y acepta el sistema de Retracto Contractual Inmobiliario (RCI), así como el Contrato RCI que se firmará con Bolcomer Bolsa de Comercio, S.A.

- g) Certificación de Personería Jurídica original con menos de 1 mes de emitida.
- h) Copia de la cedula jurídica de la sociedad.
- i) Copia de la cedula de identidad del representante de la sociedad.
- j) Llenar el documento de Información Básica del Fideicomitente.
- k) Cancelar el monto de los timbres del Colegio de Abogados para realizar el traspaso de la propiedad al Fideicomiso;
- l) Depositar en la cuenta corriente de Bolcomer la suma de \$200 para gestionar la carta de compromiso de Stewart Title Guaranty Co., para la emisión de las garantías de título y fraude sobre la propiedad ofrecida.

## **2) Proceso de Negociación**

Antes de fijar hora y fecha definitiva para la realización de una rueda de negociación en la que se pueda vender el inmueble fideicometido, se debe agregar la siguiente información al expediente:

- a) Copia del testimonio de la escritura de traspaso del inmueble en propiedad fiduciaria, con las citas de presentación en el Registro Público de la Propiedad.
- b) Presentación de la Oferta en Firme
- c) Presentación del mandato de venta
- d) Presentación del documento Anexo al mandato de transacción de venta
- e) Impresión de la Pantalla del Registro Público en la que conste la inscripción del inmueble fideicometido a nombre de Bolcomer.
- f) Constancia de la Dirección de Operaciones de que han transcurrido al menos 5 días hábiles desde la divulgación de la oferta de venta.
- g) Calificación de la propiedad emitida por el Departamento de Calificación de Bolcomer Bolsa de Comercio, S.A.

## **3) Requisitos para participar en la rueda de negociación**

Antes de la hora fijada para la negociación, se debe presentar la garantía de participación.

## **4) Registro de la Operación y emisión de documentos**

Una vez realizada la rueda de negociación y adjudicada la operación, la presentación y entrega al fiduciario de los siguientes documentos es condición para el registro del Contrato de Operación, proceder a la emisión de los documentos de cierre de la operación y la emisión del CPF/CCF/DRV:

- a) Mandato de Transacción del cliente comprador
- b) Comprobante de depósito o transferencia del monto de la transacción
- c) Impresión de la pantalla del Banco en donde conste la disponibilidad de los fondos en la cuenta del Fiduciario.
- d) Que estén físicamente las Garantías de Stewart Title en poder del Fiduciario.

## **5) Vencimiento y Liquidación del Fideicomiso**

Para ejercer el derecho de Retroventa (DRV) es **indispensable** el cumplimiento de los siguientes requisitos:

**Al menos veinticuatro horas antes del vencimiento del DRV** se deberá cumplir con los siguientes requisitos indispensables:

- a) Indicar formalmente y por escrito cuál medio (depósito, transferencia, SINPE) utilizará el poseedor del DRV para trasladar a la cuenta bancaria del Fiduciario, los fondos necesarios para el ejercicio del DRV;
- b) En cualquier caso, los fondos deberán estar depositados, acreditados y definitivamente **disponibles** en la cuenta bancaria del Fiduciario a más tardar a las 14:30 horas del día de vencimiento del DRV.

Si al día del vencimiento antes de las 15:00 horas no se han verificado todos los requisitos anteriores, se notificará y convocará al poseedor del CPF para coordinar la firma de la correspondiente escritura de traspaso definitivo del bien fideicometido.

**Bolcomer Bolsa de Comercio se libera de toda responsabilidad si la liquidación de las operaciones o el ejercicio de los derechos contenidos en el DRV, CPF o CCF no es posible o es extemporánea en virtud del incumplimiento de cualquiera de los requisitos establecidos en estas disposiciones. Por lo anterior, Bolcomer no asume ninguna responsabilidad por las consecuencias, daños, pérdidas o perjuicios que se puedan derivar del incumplimiento de las obligaciones que le corresponde cumplir a los interesados.**