

## Reglamento Operativo<sup>1</sup> Bolcomer Bolsa de Comercio, S.A.

### Título Primero Disposiciones Generales

#### Capítulo Primero Operaciones de Bolsa

##### Artículo 1

###### Definición

Se denomina rueda de negociación a la reunión pública, dirigida y reglamentada por **BOLCOMER**, en donde los Agentes efectúan operaciones bursátiles comerciales.

##### Artículo 2

###### Días Hábiles

Los días hábiles serán de lunes a viernes. El horario para la realización de Ruedas Ordinarias será de las 10:00 horas hasta las 11:00 horas. Las Ruedas Extraordinarias deberán ser programadas en horas diferentes de las Ordinarias.

La Junta Directiva podrá, en cualquier tiempo, modificar los horarios, comunicándolo al medio con al menos quince días naturales de anticipación.

##### Artículo 3

###### Elementos de la Operación

La operación de Bolsa se compone de dos elementos: el contrato de compraventa y el registro del contrato ante **BOLCOMER**.

La realización de las dos fases es necesaria para la validez de la operación como tal y para hacer surgir de ella los efectos jurídicos convenidos por las partes contratantes, los dispuestos en la ley, en el Reglamento y en las presentes disposiciones. El Registro de la operación es requisito *sine qua non* para la eficacia bursátil del negocio.

##### Artículo 4

###### Tipos de Operación

Existen dos tipos de operación que pueden efectuarse en la rueda:

a- Operación Acordada: se refiere a las operaciones bursátiles que surgen a partir de un acuerdo entre dos Agentes de distintos Puestos, uno asumiendo el papel de comprador y el otro como vendedor.

b- Operación Cruzada: se refiere a las operaciones bursátiles que surgen de un acuerdo en el cual un mismo Puesto de Bolsa representa tanto los intereses del cliente con posición de venta, así como los intereses del cliente con posición de

---

<sup>1</sup> Aprobado por Acuerdo 19-2004, de la sesión 05-2004, celebrada el día 13 de abril del 2004 y reformado por acuerdo 014-2005, de la sesión 03 del 29 de junio del 2005.

compra.

#### **Artículo 5**

##### **Bienes negociables**

Se denomina bienes negociables a todas las mercancías, derechos, documentos, servicios y activos no financieros que de acuerdo al artículo cuatrocientos dos de Código de Comercio y los Estatutos sociales, son objeto de negociación en Bolcomer Bolsa de Comercio, S.A.

#### **Artículo 6**

##### **Bienes negociables no inscritos**

Podrán negociarse en **BOLCOMER** todo tipo de bienes negociables no inscritos ante la Bolsa. En este caso, las operaciones se realizarán al amparo, y con las limitaciones que establece el artículo cuatrocientos seis del Código de Comercio.

#### **Artículo 7**

##### **Compraventa**

Las compraventas que se podrá realizar en **BOLCOMER** serán de dos modalidades: compraventa por muestra y compraventa por descripción.

Las compraventas por muestra serán aquellas en que las partes contratantes acuerdan las condiciones de calidad de los bienes negociables, de acuerdo a la muestra de lo que se ofrece. En las compraventas por descripción, las partes acuerdan las condiciones de la contratación tomando en cuenta lo siguiente:

- a) para las operaciones de bienes negociables registrados, las partes se basarán en las normas de calidad con base en las que se registraron los bienes;
- b) para las operaciones de bienes negociables no registrados, las partes se basarán en los pliegos de especificaciones que el Puesto correspondiente presente a la Bolsa.

#### **Artículo 8**

##### **Tarifa de comisiones**

De toda operación que se celebre, **BOLCOMER** cobrará a cada parte contratante una comisión que determinará la Junta Directiva. La comisión podrá ser un monto fijo o un porcentaje sobre el valor transado.

Los cambios que en este sentido acuerde la Junta Directiva, entrarán en vigencia quince días naturales después de haber sido comunicado oficialmente al mercado.

No obstante lo anterior, para casos concretos en los que los participantes y la Bolsa estén de acuerdo en una comisión diferente, la administración podrá variar el monto de la comisión para ese caso específico.

### **Capítulo Segundo** **Diferentes Mercados de la Bolsa de Comercio**

#### **Artículo 9**

##### **Mercado Abierto**

Se denomina Mercado abierto a aquellas operaciones que por sus características propias se consideran ordinarias dentro del giro de la Bolsa. Las operaciones de este tipo deberán cumplir los siguientes requisitos:

- 1) Que su objeto sean bienes negociables registrados ante la Bolsa;
- 2) Que el mecanismo de negociación se rija por las disposiciones ordinarias de la Bolsa.

## **Artículo 10**

### **Mercado de Operaciones con activos no financieros**

Este mercado permite realizar operaciones de compra y venta o recompra de bienes muebles e inmuebles con absoluta seguridad, transparencia y certeza.

El proceso de transacción de un bien inmueble en Bolcomer se inicia con el traspaso del bien al Fideicomiso de la Bolsa. Una vez inscrito y negociado el inmueble, el Fiduciario podrá a solicitud del interesado emitir los documentos denominados Certificado de Propiedad Fiduciaria (CPF) y el Certificado de Derecho de Retroventa (DRV). El CPF lo entregará al adquirente bursátil del inmueble y el DRV lo entregará al Fideicomitente. Estos certificados representan, el primero, la propiedad del inmueble (CPF) y el segundo el derecho de ejercicio del Pacto de Retroventa sobre el bien fideicometido (DRV) y son los documentos que prueban la negociación del inmueble en el Corro de la Bolsa. La tenencia del documento y su correspondiente registro ante el Fiduciario es necesaria para ejercer, vender, ceder o liquidar los derechos a que se refiere cada uno de los certificados. Una vez verificado el vencimiento del plazo establecido para el ejercicio de los Derechos de Retroventa, el Fiduciario procederá a inscribir definitivamente el inmueble fideicometido a nombre de quien corresponda, según los registros del Fiduciario y conforme con los términos del contrato correspondiente.

## **Artículo 11**

### **Mercado de Transacción de Certificados de Carbono**

El objetivo del comercio de emisiones es establecer un balance equilibrado entre la emisión de carbono y el mantenimiento o incremento de bosques que absorban el carbono. Bolcomer permite que el mercado se desarrolle de una manera ordenada, confiable y transparente. De igual forma se pueden negociar otros servicios ambientales, como biodiversidad, belleza escénica, etc.

## **Artículo 12**

### **Mercado de Contingentes de importación**

Los Contingentes de importación son un volumen de productos que ingresan al país pagando un arancel preferente (menor). Desde este punto de vista, se ha hablado de:

*Contingentes de Importación derivados de los Acuerdos de OMC*

En los procesos de negociación de acuerdos comerciales, los países pueden establecer aranceles más altos que el arancel consolidado promedio, con el fin de proteger deliberadamente una actividad productiva determinada. A cambio de esto, los socios comerciales normalmente condicionan la aceptación de esa protección

arancelaria a cambio de la apertura de Contingentes de Importación en los sectores protegidos. Se denomina Contingente de Importación a un volumen determinado de bienes que ingresa al país pagando un arancel diferente (menor) al arancel normal fijado para esos productos.

#### *Los Contingentes de Importación por Cláusula de Desabastecimiento*

El marco normativo nacional permite al Gobierno de la República modificar los aranceles de importación a las materias primas, los bienes intermedios o los bienes finales, en casos de desabastecimiento regional con el fin de poder solucionar los problemas derivados de esa condición. En este sentido, los bienes importados por esta vía se consideran Contingentes de Importación, ya que son volúmenes determinados de importación que ingresan al país con un tratamiento arancelario preferencial.

Desde hace algunos años, los contingentes de importación de productos resultado de la Ronda Uruguay, o de condiciones de desabastecimiento en el mercado local se han negociado por medio de la Bolsa de Comercio.

### **Artículo 13**

#### **Mercado de Proveeduría institucional**

Todas las instituciones (públicas y privadas) enfrentan en la actualidad el reto de realizar todas sus operaciones financieras con la máxima claridad y transparencia, así como lograr el objetivo de obtener el máximo provecho de presupuestos siempre limitados y que deben ser administrados con honradez y austeridad. En este contexto, Bolcomer desarrolló mecanismos de proveeduría institucional que cumplen con el requisito de transparencia absoluta, al mismo tiempo que garantizan los mejores precios y que además combina los mejores aspectos de la compra directa (la velocidad con que se adjudican las ofertas), con lo mejor de las licitaciones públicas (transparencia, apertura a la participación de todos los interesados, mecanismos y criterios de asignación claros y explícitos).

### **Capítulo Tercero** **De las Operaciones de Bolsa**

### **Artículo 14**

#### **Oferta en Firme**

El proceso de transacción bursátil de cualquier bien negociable se iniciará en la Bolsa con la presentación de una Oferta en Firme de Compra o Venta por medio de un Puesto de Bolsa Autorizado y activo.

### **Artículo 15**

#### **Requisitos**

Toda oferta para la transacción de bienes negociables deberá presentarse como oferta en firme. La información mínima que deberá consignarse es la siguiente:

Definir si es oferta de compra o venta

Descripción del bien negociable, indicando el nombre, tipo y calidad

Cantidad que se ofrece y la unidad de medida utilizada

Precio de referencia por unidad de medida  
Lugar de entrega  
Plazo de entrega, en días naturales contados a partir de la fecha de negociación  
Cantidad mínima o máxima a negociar, si la hubiere  
Procedencia u origen  
Forma de entrega  
Forma de pago  
Fecha de vencimiento de la oferta

#### **Artículo 16**

##### **Ofertas de bienes negociables específicos**

La Junta Directiva determinará los requisitos adicionales que deberá aportarse para la presentación de ofertas en firme de otros bienes negociables específicos.

#### **Artículo 17**

##### **Mandato de transacción**

Los Puestos deberán siempre suscribir con sus clientes, vendedores o compradores, un mandato de transacción. Dicho mandato servirá de documento probatorio de la orden de transacción correspondiente por lo que el Puesto está en la obligación de entregar una copia a la Bolsa y otra a su cliente. Los Puestos son responsables de custodiar los mandatos originales y tenerlos a disposición de la Bolsa, cuando esta los requiera.

#### **Artículo 18**

##### **Contenido mínimo de los Mandatos de Transacción**

Los Contratos de Mandato de Transacción contendrán, al menos, la siguiente información:

Nombre, número de cédula, dirección y teléfono del Mandante y del representante legal del Puesto de Bolsa.

Descripción detallada del bien negociable que se desea transar. Si es un bien inscrito, deberá indicarse la Norma Técnica bajo la cual se negocia; de lo contrario, deberá consignarse la aceptación de que la negociación se realice al amparo del artículo 406 del Código de Comercio, en una Rueda de Negociación Extraordinaria.

Monto de garantía de participación y cumplimiento que solicita. Si no se indica nada en este punto, se aplicará supletoriamente lo que establezca al respecto el presente Reglamento.

Adjuntar el documento proporcionado por la Bolsa denominado "Anexo al Mandato de Transacción", debidamente firmado por el mandante.

#### **Artículo 19**

##### **Valoración de la Oferta**

Recibida en forma la Oferta en Firme, y antes de darle cualquier tipo de publicidad, la Gerencia o quien designe la Junta Directiva, procederá a valorar su contenido. Para lo anterior contará con veinticuatro horas y deberá tomar en cuenta la naturaleza del

objeto de la oferta, la oportunidad de la negociación para el bienestar del mercado y su concordancia con las disposiciones legales y reglamentarias vigentes.

Si la Oferta no fuera admitida por errores u omisiones de forma, se comunicará inmediatamente tal condición al Puesto oferente.

Si la oferta no fuere admitida por cuestiones de fondo u oportunidad, se rechazará de plano y se comunicará tal decisión inmediatamente al interesado. Contra esta resolución cabrá los recursos de revocatoria y apelación ante la Junta Directiva.

#### **Artículo 20**

##### **Admisión de la Oferta**

Presentada en forma la Oferta, subsanados en tiempo los errores de forma o dispuesto de esa manera por la Junta Directiva, la Oferta se tendrá como admitida y se dejará constancia del día y la hora de su admisión.

#### **Artículo 21**

##### **Determinación de Garantías**

Una vez que la Oferta en Firme ha sido admitida, el Gerente General o quien designe la Junta Directiva, definirá las garantías que se requerirán para participar en esa operación, tomando como base el precio de referencia consignado en la oferta.

#### **Artículo 22**

##### **Plazo de Divulgación**

La Oferta en Firme Admitida, junto a la información sobre las garantías exigidas para la Operación correspondiente, deberá ser divulgada durante veinticuatro horas como mínimo, a partir de la hora en que la oferta se declare admitida. Para el cómputo correspondiente no se tomarán en cuenta los días feriados en que la Bolsa no labore normalmente. Una vez que las ofertas admitidas han cumplido el plazo de divulgación correspondiente, podrán ser negociadas inmediatamente.

#### **Artículo 23**

##### **Vigencia Mínima de la Oferta en Firme**

La vigencia mínima de una Oferta en Firme admitida es de una rueda de negociación de la Bolsa. Dicha vigencia se contará a partir de la fecha en que la Oferta haya cumplido el plazo de divulgación.

La Oferta permanecerá vigente hasta tanto no sea retirada por parte del oferente o hasta el día de su vencimiento.

#### **Artículo 24**

##### **Ofertas en Firme**

Toda Oferta en Firme vigente en la Bolsa implica, para el Puesto de Bolsa oferente, una obligación de comprar o vender a cualquier otro Puesto de Bolsa, en cualquier rueda de negociación, los bienes negociables especificados en las condiciones indicadas en dicha oferta. La negativa del oferente a suscribir el contrato de operación se equipará para todos los efectos legales al incumplimiento de la operación ofrecida.

## **Artículo 25**

### **Incorporación de los Reglamentos**

La participación en una operación de bolsa implica la aceptación expresa de las disposiciones legales y reglamentarias aplicables a las operaciones de Bolsa. Con la firma de una oferta en firme o la suscripción de un contrato de operación, los Puestos de Bolsa participantes aceptan expresamente por ellos mismos y a nombre y por cuenta de sus representados, las disposiciones contenidas en este Reglamento, el Reglamento General de la Bolsa, así como las disposiciones administrativas que acuerde la Junta Directiva o la Presidencia Ejecutiva en relación con esas operaciones. En virtud de lo anterior, con la presentación de una oferta en firme o la firma de un contrato de operación, se declara expresa y definitivamente incorporados a los contratos resultantes, el Reglamento General, el Reglamento Operativo y las disposiciones de la Junta Directiva.

## **Artículo 26**

### **Retiro de la Oferta**

La oferta en firme admitida podrá ser retirada, siempre que se anuncie por escrito tal decisión antes del cierre de la sesión inmediata anterior. La solicitud de retiro deberá ser presentada a la Bolsa por escrito al menos con una hora de anticipación.

## **Capítulo Cuarto** **Procedimientos durante la Rueda**

## **Artículo 27**

### **Director del Corro**

El Director del Corro será el encargado de dirigir y moderar las ruedas de negociación. Serán atribuciones del Director de Rueda:

- a) Abrir y cerrar las ruedas de Bolsa.
- b) Suspender las ruedas de Bolsa, o la negociación de determinados bienes negociables cuando advierta condiciones irregulares que puedan perjudicar al mercado en general, o cuando se incumplan los rangos de variación de las cotizaciones, aprobados por la Junta Directiva.
- c) Adoptar las medidas necesarias durante una rueda de Bolsa para asegurar su normal desarrollo.
- d) Resolver las peticiones, solicitudes y gestiones formuladas por los Puestos de Bolsa y Agentes de Bolsa, durante la sesión, siempre y cuando se encuentren dentro de su competencia.

Las decisiones que tome el Director de Rueda en ejercicio de sus funciones serán apelables ante la Junta Directiva cuando el Gerente haya ejercido el cargo de Director de Rueda, o ante el mismo Gerente, cuando el Director sea otro funcionario.

## **Artículo 28**

### **Facultad administrativa en el Corro**

El director de la rueda podrá ordenar la salida del recinto a cualquier agente,

representante de un operador del mercado o visitante, por indisciplina o porque sus manifestaciones verbales o corporales atenten contra el orden de la sesión, la moral y buenas costumbres, así como contra las sanas prácticas del mercado.

### **Artículo 29**

#### **Reclamos en el Corro**

Los reclamos sobre una operación durante la sesión, en relación con su cantidad, precio, plazo, adjudicación, etc., se interpondrán ante el Director del Corro o quien presida la rueda a partir del momento de efectuarse la operación hasta el momento de firmarse el contrato de operación por parte del Director de Rueda. La decisión del Director tendrá recurso de revocatoria y apelación ante la Gerencia General.

### **Artículo 30**

#### **Procedimiento**

Una vez iniciada la Rueda, el Director del Corro anunciará a los Corredores que podrán presentar Contratos de Operación en cualquier momento hasta cinco minutos antes de la finalización de la Rueda.

Cuando se acuerde y se firme un Contrato Preliminar, se entregará al Director de Corro para su revisión. Si el Contrato es procedente, se pregonará verbalmente en el recinto del corro, mencionando si la operación es cruzada o no. Simultáneamente se anota en la pizarra con la finalidad de enterar a los demás agentes sobre la negociación que se está llevando a cabo y que estos, en caso de interesarles, pujen la negociación.

### **Artículo 31**

#### **Excepción**

Si a la hora en que se pregona el Contrato Preliminar, hubiera en el Corro únicamente un agente con posición de compra y otro con posición de venta, se prescindirá de la rueda y se procederá a perfeccionar el contrato mediante el registro del mismo en la Bolsa, debiendo cumplirse con todos los demás requisitos que el reglamento establece. Asimismo, si se diera una diferencia en la cantidad ofrecida por el vendedor y la demandada por el comprador, la cantidad asignada sería determinada por la presentada por el vendedor.

### **Artículo 32**

#### **Obligación de los Agentes**

Todo agente que durante la rueda ofrezca comprar o vender a un precio determinado, está obligado a efectuar el negocio con cualquier agente que lo iguale o lo mejore antes que la operación se haya cerrado.

### **Artículo 33**

#### **Pujas**

Una vez pregonada la operación, se inicia el periodo de pujas con un plazo máximo de cuarenta segundos entre una y otra, lo que significa que desde el momento en que se anuncia la operación acordada hasta el inicio de la puja no podrán pasar más de



cuarenta segundos y así sucesivamente entre cada puja y la siguiente. Si transcurrido ese tiempo ningún agente pujase, se asignará automáticamente la operación al Agente vendedor y comprador que llegaron al último acuerdo.

#### **Artículo 34**

##### **Características de la Puja**

La tendencia de la puja en el precio debe mantenerse, ya sea hacia el alza o hacia la baja, salvo en aquellas operaciones extraordinarias en las que se haya preestablecido una dirección única para las pujas. La dirección de la puja la definirá el agente que, después de pregonado el Contrato, manifieste a viva voz una posición mejorando las condiciones iniciales de la operación pregonada. La puja por el lado de la compra se da cuando un agente comprador inicial es sustituido por otro que ofrezca un mayor precio.

La puja por el lado de la venta se da cuando el bien negociable del vendedor inicial, es sustituido por otro de un nuevo vendedor, que contenga iguales características (cantidad, calidad, etc.) y que ofrezca un menor precio. Quien asuma la posición original de compra o de venta, asumirá también todos los derechos y obligaciones que le correspondían al vendedor/comprador original.

#### **Artículo 35**

##### **Pujas en Operación Cruzada**

Al pregonarse una operación cruzada, si en la rueda se presentan propuestas de otros interesados, el agente tendrá el derecho de defender su postura.

#### **Artículo 36**

##### **Autopujas**

Los Agentes de un mismo Puesto no podrán "auto pujarse" las operaciones. Por "auto pujas" se entiende lo siguiente:

Operaciones cruzadas y pujadas por el mismo agente, o por su compañero de Puesto, antes de que intervenga un agente de otro Puesto;

Operaciones cruzadas por un agente y pujadas por un compañero de Puesto después de que hubiese intervenido un agente de otro Puesto;

Operaciones concertadas entre dos Agentes de diferentes Puestos y pujadas por otro de los Agentes de los Puestos involucrados en la operación.

Operaciones concertadas entre dos Agentes de diferentes Puestos y pujadas por uno de los Agentes, firmantes originales, antes de que intervenga un tercer agente perteneciente a otro Puesto.

#### **Artículo 37**

##### **Adjudicación**

Las operaciones deberán sujetarse a las siguientes disposiciones:

- a- La operación debe ser adjudicada al agente que presente la mejor oferta en voz alta.
- b- Cuando la operación haya sido pujada simultáneamente en voz alta por dos o

más Agentes, esta se asignara según el criterio del director de la rueda, salvo que llegue a un acuerdo entre los interesados.

c- Para resolver cualquier diferencia que surja entre lo pregonado y lo transado durante la sesión, el Director de Rueda aplicara lo estipulado en el Contrato de Operación.

d-La resolución de una operación durante la rueda requerirá el acuerdo de las partes contratantes y también la aprobación del gerente o su delegado.

Después de la rueda, quedara a juicio de la gerencia, quien procederá a dejar sin efecto la operación, por solicitud de las partes contratantes, si encuentra méritos suficientes para ello. La anulación no exime a los Puestos de Bolsa de su obligación de pago de las comisiones respectivas a **BOLCOMER**, sin perjuicio de las sanciones adicionales que imponga la Bolsa.

### **Artículo 38**

#### **Variación de precios**

Cuando los precios en un determinado bien negociable varien sustancialmente con respecto a los precios que se coticen en la rueda, o se presente cualquier otro factor anómalo a juicio del director, podrá suspender temporalmente el registro de la operación y llamará a los Agentes involucrados para pedirles una explicación. Si la explicación fuere de recibo, a juicio del Director, se registrará la operación. En caso contrario, se anulará la operación sin responsabilidad para la Bolsa.

### **Artículo 39**

#### **Lugar de entrega del producto**

Las partes podrán convenir la entrega de lo negociado ya sea en las oficinas del vendedor o en las del comprador, indicando claramente en el contrato la ubicación de las mismas.

### **Artículo 40**

#### **Depósito Previo de los bienes negociables**

En las operaciones de disponible, los bienes negociables deberán estar físicamente en un Almacén General de Depósito, un Centro de Depósito, un Almacén Propio o en posesión del Puesto vendedor. Los Puestos de Bolsa que actúen como compradores tendrán la responsabilidad de constatar la existencia de los bienes negociables.

### **Artículo 41**

#### **Indicación del lugar**

En operaciones de Disponible, el Puesto vendedor deberá indicar en el contrato de operación la ubicación exacta de los bienes ofrecidos. Dicha ubicación deberá ser verificada por el puesto comprador en algún momento antes de la rueda de negociación correspondiente. La ubicación de los bienes se podrá cambiar por común acuerdo entre las partes presentando notificación escrita previa a **BOLCOMER**.

### **Artículo 42**

### **Fraccionamiento de Contratos**

Únicamente se podrán hacer fracciones en tratos de 25% del total de los Contratos, cuando sean operaciones cruzadas.

### **Artículo 43**

#### **Operaciones a Crédito**

Las operaciones a crédito podrán ser objeto de pujas; no obstante, quién realice la puja no podrá variar el sistema de garantías acordado inicialmente por las partes que hayan convenido la celebración de la operación.

## **Capítulo Quinto**

### **Registro, Compensación, Pago y liquidación de Operaciones**

### **Artículo 44**

#### **Obligación de Registro**

Todo contrato que se realice por intermedio de **BOLCOMER** deberá ser registrado ante la Cámara de Compensación correspondiente.

Los Puestos de Bolsa que celebren los contratos de Bolsa serán los responsables de registrar dichos contratos.

### **Artículo 45**

#### **Responsabilidades**

Las partes se comprometen indefectiblemente ante la Cámara de Compensación al cumplimiento de las obligaciones derivadas de los contratos celebrados. El registro compromete a su vez a la Cámara de Compensación, a adoptar las medidas y procedimientos necesarios para procurar el pleno cumplimiento de los contratos registrados.

### **Artículo 46**

#### **Plazo para el Registro**

El Registro de los Contratos deberá llevarse a cabo a más tardar cuatro horas después de cerrada la operación correspondiente.

### **Artículo 47**

#### **Compensación**

Una vez presentado el Contrato para su correspondiente registro, se inicia el proceso de compensación, el cual consiste en que la Cámara de Compensación determina y comunica los saldos netos acreedores y deudores de los participantes en cada Contrato, incluyendo las comisiones, costos, gastos que se deben pagar a la Bolsa y las garantías de cumplimiento que se deben aportar.

### **Artículo 48**

#### **Obligación de pago**

Las obligaciones de pagar sumas de dinero en virtud de operaciones bursátiles

compensadas, deberán verificarse por medio de la Cámara de Compensación, al vencimiento del plazo acordado entre las partes, de acuerdo con la naturaleza de dichas operaciones. Si el día en que vence el plazo del contrato es inhábil, el pago deberá realizarse el siguiente día hábil.

#### **Artículo 49**

##### **Depósitos ante la Cámara**

Las sumas de dinero o valores que los Puestos deban entregar a favor de la Bolsa como garantía de cualquier tipo o pago de Comisiones, deberán ser depositadas a la hora, en la cuenta y el Banco que determine la Gerencia de la Bolsa.

#### **Artículo 50**

##### **Fecha de Cumplimiento**

La "fecha de cumplimiento" se entenderá como el último día de plazo que cada Puesto tiene para cumplir totalmente con sus obligaciones. Esta fecha podrá ser diferente para cada uno de los Puestos, dependiendo de las obligaciones particulares asumidas.

#### **Artículo 51**

##### **Cumplimiento definitivo de las obligaciones**

Salvo disposición expresa en contrario de este Reglamento, todas las obligaciones derivadas de operaciones bursátiles realizadas en la Bolsa se tendrán por definitivamente cumplidas cinco días hábiles después de la fecha de cumplimiento, salvo que durante ese plazo (5 días) la Bolsa recibiere, de parte del Puesto de Bolsa contraparte, una comunicación formal, razonada y probada denunciando el incumplimiento. Si transcurrido el plazo de cinco (5) días, el Puesto de Bolsa interesado no informara de manera formal y reglamentaria a la Bolsa el incumplimiento de su contraparte, la operación se tendrá definitivamente cumplida, y por consecuencia no procederá ningún tipo de reclamo posterior contra la Bolsa o el otro Puesto de Bolsa.

#### **Artículo 52**

##### **Obligación de entrega**

La entrega de los bienes negociables, que sean objeto de las operaciones, deberá realizarse en los lugares que **BOLCOMER** haya autorizado previamente para estos propósitos o que las partes hayan establecido de común acuerdo en el Contrato de Operación. En todo caso, la entrega de tales bienes negociables debe realizarse **con antelación** a la fecha de cumplimiento para su traspaso y se deberá notificar a la Bolsa oportunamente este hecho.

#### **Artículo 53**

##### **Liquidación**

Se entiende por liquidación la transferencia definitiva de dinero, valores y bienes negociables, que se realiza una vez que ha concluido la negociación, se ha realizado la compensación y se ha verificado el cumplimiento correspondiente. La liquidación

da por terminada definitivamente la relación contractual derivada de las operaciones de Bolsa.

#### **Artículo 54**

##### **Obligación de liquidar**

Toda operación que se realice en **BOLCOMER** deberá ser liquidada por la Cámara de Compensación.

#### **Artículo 55**

##### **Responsabilidad de los Puestos de Bolsa**

Los Puestos de Bolsa serán los responsables ante **BOLCOMER** de liquidar todas las operaciones que concierten, sea que las realicen por su cuenta o por cuenta ajena. La obligación referida de liquidar las operaciones, será garantizada por parte de los Puestos de Bolsa, con el mantenimiento de las garantías de cumplimiento.

#### **Artículo 56**

##### **Carta de satisfacción**

Los Puestos de Bolsa deberán obtener una carta de sus clientes en la que exponga claramente si se encuentra satisfecho o no con la operación realizada y sus resultados. Si estuviera satisfecho, ordenará al Puesto comunicar esta circunstancia a la Bolsa para que proceda con la liquidación definitiva. En caso contrario, podrá girar las instrucciones que corresponda al Puesto para que comunique de manera reglamentaria a la Bolsa el incumplimiento de su contraparte. Si el cliente no entregara la nota en el plazo reglamentario, se asumirá para todos los efectos que está satisfecho con los resultados de la operación. El Puesto deberá documentar adecuadamente el proceso de solicitud de esta nota.

#### **Artículo 57**

##### **Proceso de Liquidación**

El proceso de liquidación se realizará una vez que hayan transcurrido los cinco días que este Reglamento otorga a las partes para denunciar un incumplimiento. Una vez comprobado que no existe comunicación formal y reglamentaria de incumplimiento de las obligaciones asumidas por los Puestos en una operación, la Cámara de Compensación procederá a devolver las garantías de cumplimiento a cada uno y a dar por concluida y definitivamente liquidada la operación.

### **Capítulo Sexto** **Garantías de las Operaciones**

#### **Artículo 58**

##### **Ámbito de Aplicación**

Las presentes disposiciones regulan las garantías que deberán otorgar los Puestos de Bolsa que realicen operaciones bursátiles de cualquier naturaleza y en cualquiera de los mercados regidos por Bolcomer.

#### **Artículo 59**

##### **A nombre y por cuenta de los Puestos**

Las garantías de cualquier tipo serán presentadas a favor de la Bolsa, a nombre y por cuenta del respectivo Puesto de Bolsa. De esta forma, los Puestos de Bolsa serán los únicos responsables frente a la Bolsa por el fiel cumplimiento de las obligaciones contraídas como consecuencia de las operaciones que se realicen en su seno.

En virtud de lo anterior los Puestos de Bolsa deberán exigir, a su vez, garantías a sus mandantes por el Contrato de Mandato que ejecutarán. Esta exigencia será responsabilidad exclusiva de los Puestos de Bolsa, que en ningún caso, podrán excusarse de otorgar las garantías ante **BOLCOMER**. No obstante lo anterior, la Bolsa fiscalizará el cumplimiento de esta obligación.

#### **Artículo 60**

##### **Depósito Regular**

Las garantías serán recibidas por parte de **BOLCOMER** en calidad de depósito regular y se devolverán, en todos los casos, sin reconocimiento de intereses.

#### **Artículo 61**

##### **Variación de los montos de garantías**

La Junta Directiva de **BOLCOMER** podrá en cualquier tiempo modificar, de manera general o para determinados contratos, los montos de las garantías de cumplimiento previstas en estas disposiciones. No obstante lo anterior, en casos urgentes, el Gerente General podrá ordenar bajo su responsabilidad y por escrito, el aumento o disminución de las garantías de cumplimiento en una o varias operaciones concretas.

#### **Artículo 62**

##### **Ajuste de la Garantía**

Si la operación se adjudicare con un precio superior al que se utilizó como referencia para calcular el monto de la garantía de participación o por cualquier otro motivo la garantía de participación se desmejorara o fuera insuficiente para cubrir el monto establecido, el Puesto adjudicatario deberá ajustar la garantía en un plazo de veinticuatro horas después de que se realizó la operación o le fuera notificada tal situación. En caso contrario, la operación se tendrá como incumplida con todos los efectos que esta condición implica.

#### **Artículo 63**

##### **Correcta presentación de Garantías**

Las garantías estarán correctamente presentadas si:

Se presentan a nombre y por cuenta del Puesto de Bolsa interesado en la operación, y en el tiempo y la forma establecida reglamentariamente;

El monto garantizado es el establecido por la Junta Directiva o la Gerencia;

Se presenta en efectivo. Por conveniencia o seguridad se podrán presentar títulos o valores, garantías bancarias, sobregiros o cualquier otro instrumento a satisfacción de

BOLCOMER, siempre y cuando se puedan tener como instrumentos equivalentes a dinero en efectivo.

Son presentadas a favor de la Bolsa o su Cámara de Compensación. En todo momento Bolcomer deberá tener un acceso libre, directo e irrestricto a dichas garantías.

#### **Artículo 64**

##### **Insuficiencia de Garantías**

La falta al deber de mantener los márgenes, coberturas o garantías, es causal suficiente para que la Cámara de Compensación o Bolcomer, de oficio o a solicitud de parte, ejecute forzosamente o liquide anticipadamente el contrato. La aplicación de una u otra medida podrá ser solicitada por la parte que ha cumplido, y a falta de solicitud, se aplicará por parte de **BOLCOMER**, según resulte a su juicio de mayor conveniencia para la parte no incumpliente.

#### **Artículo 65**

##### **Diferentes garantías**

Los Puestos de Bolsa deberán otorgar garantías de participación y de cumplimiento por las operaciones bursátiles en que intervengan.

#### **Artículo 66**

##### **Garantía de participación**

El Puesto de Bolsa que desee intervenir en cualquier operación deberá aportar una garantía del 2.0% del monto base de la operación en que participará. La Gerencia General podrá aumentar este porcentaje hasta un máximo del 25% en forma general o para una operación en particular, cuando las características de la operación en cuestión, o el bienestar del mercado así lo demanden. La decisión del Gerente tendrá los recursos de revocatoria y apelación ante la Junta Directiva.

#### **Artículo 67**

##### **Plazo para presentar garantías de Participación**

Hasta dos horas antes del inicio de la Rueda de Negociación, los Puestos de Bolsa interesados en participar podrán presentar la garantía de participación que corresponda.

#### **Artículo 68**

##### **Garantía de participación permanente**

Los Puestos de Bolsa podrán depositar una garantía permanente que asegure su participación en varias operaciones, cumpliendo en todo caso con el porcentaje establecido en el artículo anterior para cada una de ellas.

#### **Artículo 69**

##### **Garantía de Participación como Cláusula Penal**

En operaciones adjudicadas, el monto de la garantía de participación presentada por

cada uno de los Puestos adjudicatarios se tendrá recíprocamente como Cláusula Penal en los casos de incumplimiento de las obligaciones de ajustar la garantía de participación, la no presentación de la garantía de cumplimiento o la falta de pago de la operación, todo de acuerdo al artículo setecientos ocho del Código Civil. En caso de ejecución de la garantía por incumplimiento, la Bolsa cobrará el 50% de la garantía en daños y perjuicios, y el otro 50% lo entregará el Puesto de Bolsa no incumpliente.

#### **Artículo 70**

##### **Devolución de Garantías de Participación**

Las garantías de Participación presentadas por los Puestos de Bolsa que no resultaron adjudicados, serán devueltas veinticuatro horas después de cerrada la rueda correspondiente.

#### **Artículo 71**

##### **Garantías de Cumplimiento**

La obligación de garantizar el cumplimiento de las operaciones nunca podrá ser dispensada y las garantías deberán mantenerse exigibles hasta ocho días hábiles después de que venza el plazo de cumplimiento de la obligación que respaldan. La garantía se establecerá como un monto fijo o como un porcentaje del total de la operación. Será establecido por la Junta Directiva y, en ningún caso, el monto fijo o el porcentaje, podrá ser inferior al quince (15%) por ciento del total de la operación.

#### **Artículo 72**

##### **Garantías de Cumplimiento como Cláusula Penal**

El monto de la garantía de cumplimiento establecida por **Bolcomer** para una operación determinada podrá ser establecido como Cláusula Penal recíproca por los Puestos de Bolsa participantes en esa operación, todo de acuerdo al artículo setecientos ocho, siguientes y concordantes del Código Civil. Es requisito indispensable que el acuerdo correspondiente esté suscrito por los Puestos de Bolsa involucrados en la Operación, antes de firmar el Contrato de Operación correspondiente.

#### **Artículo 73**

##### **Plazo para presentación de garantías de cumplimiento**

En las operaciones cuyo cumplimiento se haya pactado a más de tres días plazo a partir de la adjudicación, el Puesto de Bolsa adjudicatario dispondrá de un máximo de setenta y dos horas, contadas a partir del cierre de la sesión para presentar las garantías de cumplimiento que corresponda. En caso contrario, la operación se tendrá como incumplida con todos los efectos que esta condición implica.

#### **Artículo 74**

##### **Plazo especial para la presentación de garantías de cumplimiento**

Cuando la obligación de presentar garantías de cumplimiento derive de una operación internacional, el plazo para la presentación de garantías será de hasta 120



horas. Si la garantía no fuere presentada dentro de ese plazo, se tendrá como incumplida con todos los efectos que esta condición implica.

#### **Artículo 75**

##### **Presentación de garantías de cumplimiento en Contingentes (CIRU)**

Las garantías de cumplimiento en este tipo de operaciones deberán ser presentadas a más tardar ocho días hábiles después de la adjudicación correspondiente. Al vencimiento de este plazo, la parte interesada deberá acreditar ante la Bolsa la nacionalización del contingente o, en su defecto, presentar la garantía de cumplimiento correspondiente. Si no se cumpliera con lo anterior, la operación se tendrá como incumplida con todas las consecuencias que tal condición implica. Si el Poder Ejecutivo otorgare alguna prórroga del plazo para el ingreso del Contingente al país, la parte interesada deberá comunicarlo inmediatamente a la Bolsa y ampliar el plazo de vigencia de las garantías de cumplimiento correspondientes.

#### **Artículo 76**

##### **Devolución de garantías de cumplimiento**

Las garantías de cumplimiento serán devueltas por **BOLCOMER** o la Cámara de Compensación ocho días hábiles después de la fecha de cumplimiento establecida en el contrato que justificó su otorgamiento, salvo que el Puesto de Bolsa no incumpliente comunique de manera expresa, formal, razonada y probada el incumplimiento del Puesto de Bolsa contraparte.

#### **Artículo 77**

##### **Prelación de pago**

En la ejecución de las garantías de cumplimiento se procederá de la siguiente manera:

- Se deberá pagar en primer lugar, cualesquiera comisiones de Bolsa pendientes por virtud del contrato de Bolsa garantizado, y las comisiones, costos y gastos que se generen por virtud de la ejecución de la garantía;
- Se pagará cualquier gasto en que hubiere incurrido Bolcomer como consecuencia del incumplimiento;
- Se pagará a la parte que tuviere derecho sobre la garantía. Si la garantía fuere insuficiente, **BOLCOMER** o la Cámara de Compensación, remitirán a las partes al proceso de Resolución Alternativo de Conflictos, con el fin de dirimir sus diferencias.
- Si, por el contrario, de la ejecución de la garantía se produjere algún sobrante, después de realizar los pagos indicados, éste se le devolverá, cuando proceda, al Puesto que la haya aportado.

#### **Artículo 78**

##### **Responsabilidad**

**BOLCOMER** no será responsable ante los Puestos de Bolsa o sus clientes por la aplicación de las presentes disposiciones, ni de las consecuencias de perjuicio patrimonial que de su aplicación puedan derivarse.

## **Capítulo Séptimo**

### **De los procesos de ejecución coactiva y resolución por incumplimiento**

#### **Artículo 79**

##### **Solicitud**

Si una de las partes no cumpliere con el contrato, la otra parte podrá, en un plazo no mayor de cinco días hábiles después de la fecha de cumplimiento pactada, solicitar a la Cámara de Compensación la ejecución coactiva del contrato o la resolución del mismo. Esta solicitud deberá ser expresa, formal, razonada y probada.

#### **Artículo 80**

##### **Ejecución de garantías de cumplimiento**

En todo caso, la Cámara de Compensación iniciará el trámite a que se refiere este capítulo ejecutando a su favor las garantías otorgadas por la parte contratante incumpliente, en respaldo de la obligación incumplida.

#### **Artículo 81**

##### **Ejecución Coactiva**

Si se solicitara la Ejecución Coactiva, la Cámara de Compensación designará, mediante un sistema de rotación, un Puesto de Bolsa sustituto para que ejecute la posición del Puesto de Bolsa incumpliente. La ejecución de la posición deberá realizarse en la sesión bursátil del día en que la Bolsa le haya ordenado al Puesto su realización, al mejor precio que sea posible obtener. No se incluirán dentro del sistema de rotación, el puesto de bolsa moroso ni aquel que ha solicitado la ejecución coactiva.

#### **Artículo 82**

##### **Pago de la Operación**

La ejecución de la posición que se encargue al puesto de bolsa se realizará mediante un contrato de disponible, al mejor precio que sea posible obtener. El pago de la operación que la Bolsa ordene será cubierto del precio pagado por el puesto que ha solicitado la ejecución. Si lo pagado por el Puesto incumpliente fuere insuficiente, la Bolsa procederá a aplicar las garantías hasta el monto que le permita cumplir la obligación referida de pago y las comisiones de bolsa correspondientes.

#### **Artículo 83**

##### **Imposibilidad de ejecutar la posición**

Si la posición no pudiere ejecutarse por no existir el bien en el mercado o por cualquier otra razón no imputable al Puesto solicitante, este podrá optar por la resolución inmediata del Contrato por incumplimiento. Declarada la resolución contractual, el Puesto perjudicado presentará a la Bolsa una liquidación de los daños y eventuales perjuicios causados por el incumplimiento, todo de acuerdo al artículo 692 del Código Civil. La Bolsa procederá a entregar inmediatamente el saldo disponible de las garantías aportadas por el Puesto incumpliente. Si existiere un saldo al descubierto a

cargo del Puesto incumpliente y el Puesto acreedor accionara frente a la Cámara de Compensación para cobrarlo, se remitirá el expediente a la Resolución Alternativa de Conflictos para lo que corresponda.

**Título Segundo**  
**Disposiciones para Operaciones Extraordinarias**  
**Capítulo Primero**  
**Operaciones Extraordinarias**

**Artículo 84**

**Ámbito de Aplicación**

Los aspectos no regulados expresamente en el presente Capítulo, se regirán por las disposiciones que regulan las operaciones ordinarias.

**Artículo 85**

**Definición**

Se denominará Rueda de Negociación Extraordinaria a la reunión pública dirigida y reglamentada por **BOLCOMER**, celebrada por solicitud expresa de un Puesto de Bolsa y exclusivamente para la transacción, de acuerdo al artículo 406 del Código de Comercio, de un bien negociable determinado en cualquiera de los siguientes supuestos:

que el objeto de la operación no esté debidamente registrado ante la Bolsa;  
que por razones calificadas, a juicio de la Bolsa, el Puesto interesado solicite que la negociación se efectúe con normas o procedimientos diferentes a los establecidos para las operaciones ordinarias.

**Artículo 86**

**Responsabilidad exclusiva de las partes**

Los contratos de Bolsa que se realicen en el marco de las Ruedas Extraordinarias, se harán al amparo del artículo cuatrocientos seis del Código de Comercio, bajo la exclusiva responsabilidad de las partes, en cuanto a la información disponible sobre el bien negociado, así como en relación con su estado, conservación, calidad, precio y otras características. Por lo tanto, la Bolsa no asume ninguna responsabilidad por las negociaciones realizadas en este tipo de operaciones y recae en los Puestos contratantes la obligación de constatar la información que sirve de base a la negociación. Esta condición deberá constar expresamente en los mandatos de transacción, como en los contratos de operación.

**Artículo 87**

**Autorización Previa**

La Gerencia General de la Bolsa deberá autorizar previamente la celebración de cada Rueda de Negociación Extraordinaria. Para estos efectos, el Puesto de Bolsa interesado deberá presentar la solicitud correspondiente, junto con el Pliego de especificaciones de lo que desea negociar.

La Gerencia General dispondrá de cinco días hábiles para resolver lo que corresponda. A la decisión se podrán interponer los recursos de revocatoria y apelación para ante la Junta Directiva.

#### **Artículo 88**

##### **Pliego de especificaciones**

De todo bien negociable que se ofrezca transar en una operación extraordinaria, se deberá brindar en forma previa, suficiente información para que cualquier interesado pueda conocer las características fundamentales de lo que se ofrece y sobre esta base, tomar una decisión de negociación. De esta manera, todo Pliego de Especificaciones deberá contener, al menos:

- a. la descripción detallada de lo que se ofrece transar, indicando claramente el nombre del bien, unidad de medida, precio por unidad de medida, calidad, condición, ubicación, procedencia, y toda otra información necesaria o conveniente para identificar y negociar el objeto a que se refiere el pliego;
- b. el marco normativo que se pretende utilizar en la negociación;
- c. la declaración expresa de que se libera expresamente a la Bolsa de toda responsabilidad derivada de las operaciones que se realicen al amparo de este sistema.

#### **Artículo 89**

##### **Contratos en Rueda Extraordinaria**

Únicamente se podrá realizar en este mercado, Contratos de Disponible, Disponible para Entrega a Plazo y Diferido. No obstante lo anterior, la Junta Directiva de **BOLCOMER** podrá autorizar de manera general, la celebración de otros tipos de contratos en atención a la naturaleza de los bienes negociables cuya negociación se procure.

#### **Artículo 90**

##### **Responsabilidad de los Puestos de Bolsa**

Los Puestos de Bolsa tendrán la obligación de comunicar y advertir a sus clientes sobre la naturaleza de estas operaciones, en particular, en relación con el contenido de los mandatos de transacción respectivos, que deberán contener una advertencia expresa a los clientes sobre la exclusión de responsabilidad de **BOLCOMER** en torno a la calidad y cantidad de información que se suministre para la realización de las operaciones.

#### **Artículo 91**

##### **Presentación de Oferta en Firme**

Una vez que la solicitud de Rueda Extraordinaria es aceptada por la Bolsa, el Puesto interesado podrá presentar una Oferta en Firme para Rueda de Negociación Extraordinaria. La Gerencia General, atendiendo a la naturaleza del bien negociable que se solicita transar, establecerá para cada operación el plazo de divulgación que se le deberá dar a cada oferta.

#### **Artículo 92**

##### **Liquidación de las Operaciones**

La liquidación de estas operaciones se realizará por medio de la Cámara de Compensación de la Bolsa.

#### **Artículo 93**

##### **Solución de Diferencias**

La Cámara Arbitral será competente para conocer y resolver las controversias que surjan con ocasión de estas operaciones.

### **Capítulo Segundo De las Operaciones por cuenta Propia**

#### **Artículo 94**

##### **Definición**

Se entenderá que opera por cuenta propia, el Puesto que realice operaciones para sí, para sus socios, para sociedades o entidades sometidas a su mismo control, o para las personas físicas o jurídicas que, directa o indirectamente, controlen la concesión.

#### **Artículo 95**

##### **Prohibición**

Los Puestos de Bolsa no podrán realizar operaciones por cuenta propia.

### **Capítulo Tercero**

#### **Reglamento para la Transacción bursátil de Bienes Inmuebles con Pacto de Retroventa**

#### **Artículo 96**

##### **Del ámbito de aplicación**

Con la firma de una oferta en firme en este mercado o la suscripción del contrato de operación, los Puestos aceptan expresamente las disposiciones contenidas en este Reglamento, el Reglamento General de la Bolsa así como las disposiciones administrativas que acuerde la Junta Directiva o la Presidencia Ejecutiva.

#### **Artículo 97**

##### **De la aplicación supletoria del Reglamento**

Todos aquellos aspectos de estas operaciones que no estén regulados expresamente en estas disposiciones, se regirán por lo que establezca al respecto el Reglamento General de la Bolsa, el Reglamento Operativo y las Disposiciones de la Junta Directiva.

#### **Artículo 98**

##### **Definiciones**

En todo lo relativo a las negociaciones de inmuebles realizadas en Bolcomer las partes

contratantes aceptan las siguientes definiciones:

**Bolcomer Bolsa de Comercio, S.A.**

1. **Bolsa de comercio:** Bolcomer es una Bolsa de Comercio debidamente inscrita en la Sección Mercantil del Registro Público de Costa Rica, al tomo quinientos doce, folio cuarenta y tres, asiento cuarenta y ocho, con cédula de persona jurídica número tres-ciento uno-ochenta y ocho mil quinientos sesenta y tres, desde el día 21 de marzo de 1986.
2. **Fundación e inscripción:** fue fundada e inscrita como Bolsa de Comercio al amparo del artículo 398 y siguientes del Código de Comercio desde el día lunes 9 de marzo de 1992, fecha en la que se publicó su Reglamento General en el Diario oficial La Gaceta, el cual fue propuesto por la empresa y aprobado por la Junta Directiva del Banco Central en el artículo 2º de la sesión número 4558, celebrada el día el 13 de febrero de 1992.
3. **Mercado organizado:** la Bolsa de Comercio es un mercado organizado, en donde compradores y vendedores actúan por medio de agentes de bolsa y las ofertas de compra y venta compiten libremente unas con otras en un corro;
4. **Mercado transparente:** la Bolsa de Comercio es un mercado transparente y con reglas claras para todos los que participen en él, en el que la información es pública y la competencia permite un proceso transparente de formación de precios;
5. **Objetos negociables:** En la Bolsa de Comercio se negocian objetos de comercio o certificados que representan esos bienes concretos. Se compra y vende desde productos agropecuarios como arroz y frijoles, hasta bienes inmuebles, vehículos, derechos, servicios ambientales, etc.
6. **Especificaciones técnicas:** se negocian bienes especificados de acuerdo a descripciones estandarizadas y el precio de dichos bienes se determina por medio de la puja de ofertas en el Corro.
7. **Mercado para Activos No Financieros (MANF):** en el caso específico de los bienes inmuebles, Bolcomer se ha propuesto la profundización del mercado de Activos No Financieros (ANF) en el país. Por ANF se entienden todos aquellos activos que no son susceptibles de transacción en una bolsa de Valores, tales como bienes inmuebles, vehículos, derechos, productos, materia prima, etc.
8. **Sólo operaciones de compra venta y recompra:** en Bolcomer se llevan a cabo únicamente operaciones bursátiles de compra y venta o recompra con cualquier tipo de ANF. Nunca se realizan operaciones de crédito. El activo no financiero objeto de la negociación debe ser trasladado a un fideicomiso en el que Bolcomer actúa como Fiduciario.

**El Contrato de Fideicomiso**

9. **Definición:** el fideicomiso es un contrato por medio del cual una persona transmite a otra la propiedad de determinados bienes (corporales o incorporales, muebles o inmuebles), "para la realización de fines lícitos predeterminados en el acto constitutivo" (artículo 633 del Código de Comercio);
10. **Distintas relaciones:** el Contrato de Fideicomiso, siendo uno sólo, está

compuesto de dos relaciones distintas y complementarias. La primera relación es la que se refiere al bien que se traspasa del fideicomitente al fiduciario. Por otro lado está la relación interna de carácter obligacional y de gestión, por la cual el fiduciario se compromete a cumplir estrictamente con las instrucciones del fideicomitente y, por tanto, a emplear los bienes transmitidos única y exclusivamente para los fines previstos en la constitución del fideicomiso.

11. **Definición doctrinal:** la doctrina jurídica define este contrato como: a) "...un negocio jurídico por medio del cual el fideicomitente constituye un patrimonio autónomo, cuya titularidad se atribuye al fiduciario, para la realización de un fin determinado"; b) "...el fideicomiso es el negocio jurídico en virtud del cual se transfiere uno o más bienes a una persona, con el encargo de que los administre o enajene y con el producto de su actividad cumpla una finalidad establecida por el constituyente en su favor o en beneficio de un tercero".
12. **Definición del Código de Comercio:** el artículo 633 del Código de Comercio, define el contrato de fideicomiso como aquél por el cual un sujeto, denominado fideicomitente, trasmite a otro, denominado fiduciario, la propiedad de bienes o derechos; el fiduciario queda obligado a emplearlos para la realización de fines lícitos y predeterminados en el acto constitutivo.
13. **Contrato instrumental:** el contrato de fideicomiso resulta ser así una especie de contrato instrumental, que tiene como finalidad facilitar al fideicomitente y/o al fideicomisario, el alcanzar determinados propósitos.
14. **Posiciones contractuales:** En el fideicomiso existen tres posiciones contractuales: la de fideicomitente, la de fiduciario y la de fideicomisario.
  - a. El fideicomitente es la persona que transmite los bienes en fideicomiso y establece las instrucciones al fiduciario.
  - b. El fiduciario es quien recibe los bienes fideicometidos y debe ejecutar las instrucciones del Fideicomitente. El Fiduciario no puede ser el beneficiario de la transmisión posterior del bien, ni de las rentas que produzca la administración.
  - c. Por su parte, los fideicomisarios son terceros que eventualmente pueden ser beneficiarios del fideicomiso, si así se ha estipulado. Ocasionalmente el fideicomitente puede ser, a su vez, fideicomisario; lo que no puede darse en ningún momento es que el fiduciario y el fideicomisario, sean la misma persona, por lo que deben ser necesariamente distintos sujetos de derecho (artículo 656 del Código de Comercio).
15. **Patrimonio autónomo:** los bienes traspasados al fideicomiso constituyen un patrimonio autónomo, de forma tal que no pertenecen al fideicomitente –quien los ha traspasado-, pero tampoco al fiduciario, quien sin embargo ejerce su representación bajo una ficción legal. Esta transmisión de propiedad, con todo y sus limitaciones, es oponible a terceras personas e incluso genera su inembargabilidad frente a los acreedores del fiduciario y del fideicomitente, salvo que se demuestre que el traspaso se hizo en fraude de acreedores y que proceda, en consecuencia, una acción pauliana o revocatoria.



16. **Titularidad de los bienes:** el fiduciario adquiere la titularidad de los bienes o derechos fideicometidos, pero dichos bienes o derechos no ingresan a su patrimonio, sino que se mantienen como un patrimonio autónomo. Por lo tanto, están fuera del alcance de los acreedores del fiduciario. También están, lógicamente, fuera del alcance de los acreedores del fideicomitente, pues en virtud del fideicomiso salieron del patrimonio de este.
17. **Constitución:** el fideicomiso debe constituirse por escrito, ya sea inter vivos o por testamento. Tratándose de bienes sujetos a inscripción, deben ser inscritos en el Registro Público, de manera que los bienes quedarán inscritos a nombre del fiduciario en su calidad de tal (artículo 635 y 636 del Código de Comercio).

#### **La Condición**

18. **Concepto de Condición:** con el nombre condición se designa cualquier hecho futuro e incierto, al verificarse del cual las partes subordinan la producción o el cesar de los efectos del negocio. Se designa así la cláusula que da un hecho tal carácter, es decir, la propia determinación de voluntad, y también al propio acontecimiento o suceso. Se trata de determinaciones de voluntad de las partes, para modificar los efectos normales del negocio, en virtud de su autonomía. Su presencia no es indispensable, pero cuando existen por una manifestación de voluntad humana, libre, limitan la eficacia del negocio. Su accidentalidad radica precisamente en ese depender de la voluntad que los interesados son libres de manifestar o no.
19. **Efectos de la Condición:** la condición consiste en el hecho de subordinar la formación o la desaparición de una relación jurídica a la realización de un acontecimiento futuro e incierto. Las partes pueden pues, hacer depender la eficacia o ineficacia de un negocio de un hecho futuro e incierto que, además debe ser posible y lícito.
20. **Caracteres de la condición:** los caracteres de la condición son, como ya se ha explicado:
- a. se trata de un hecho futuro.
  - b. Se trata de un hecho incierto; el acto jurídico condicional es, por ello, un acto cuya suerte es incierta,
  - c. Se trata de un elemento accidental, en cuanto su estipulación depende de la voluntad de las partes
21. **Condición Suspensiva:** en la condición suspensiva encontramos un caso típico de ineficacia, entendiéndose ésta como una ineptitud actual para la producción de efectos. Se califica de ineficaz el negocio perfecto y válido, que no produce sus efectos porque hay una causa que lo impide. El caso de la condición suspensiva ejemplifica este mecanismo: la condición suspensiva es causa de ineficacia del negocio, el que producirá sus efectos cuando el evento se verifique. No es exacto afirmar que sólo hay una esperanza de derecho; el derecho condicional existe aunque no despliegue su eficacia y su titular puede ejercer medidas de conservación para defenderlo, disponer de su expectativa.
22. **Condición Resolutoria:** en la condición resolutoria el negocio produce plenamente sus efectos, hasta que la condición se cumpla. Si la condición se



cumple, las cosas vuelven al estado original, tal y como estaban antes de pactarse la condición.

#### **Artículo 99**

##### **Disposiciones Contractuales**

**Objetivo del Contrato de Fideicomiso:** en el caso concreto de estos contratos de fideicomiso, la finalidad del fideicomitente es la venta del bien fideicometido y la principal obligación del fiduciario es "...llevar a cabo todos los actos necesarios para la realización del Fideicomiso" (artículo 644, inciso "a" del Código de Comercio).

#### **Artículo 100**

##### **Condiciones para la Venta:**

**a-)** La venta del inmueble fideicometido se realizará en las condiciones dichas en cada contrato. El precio base de la operación será determinado libremente por el Fideicomitente, siempre y cuando sea, al menos, igual o superior a la sumatoria de los costos, seguros, retenciones, reservas, honorarios y comisiones que ocasione o demande la operación.

**b-)** **Condición *sine qua non*:** el Fideicomitente acepta como condición *sine qua non* para la negociación del inmueble, que se remita al Fiduciario una Certificación del Acuerdo firme de la Asamblea General de Accionistas en la que se apruebe la suscripción de este Contrato de Fideicomiso y la realización de la operación.

#### **Artículo 101**

**Compra Venta sujeta a condición:** La Compraventa del inmueble se realizará bajo condición suspensiva para el adquirente y condición resolutoria para el vendedor. Esto significa que: a) el vendedor del bien podrá recuperarlo únicamente si ejerciera el derecho de retroventa; y b) el adquirente podrá mantenerlo al finalizar el plazo pactado, sólo si el vendedor no ejerciere el derecho de retroventa. De esta forma, el vendedor se desprende de su patrimonio y, si cumple la condición establecida en el Pacto de Retroventa, la venta se resolverá y el bien retornará definitivamente al vendedor original. De lo contrario, la Compraventa se consolidará y el bien inmueble quedará definitivamente a favor del adquirente condicional.

**Patrimonio Fideicometido:** el patrimonio del contrato de Fideicomiso estará constituido por los bienes que se dirá en el contrato, que el fideicomitente traspasará en propiedad fiduciaria a Bolcomer. Los bienes se traspasarán al Fideicomiso sin anotaciones, con los gravámenes hipotecarios, servidumbres que se dirá y con los impuestos territoriales y municipales al día.

#### **Artículo 102**

##### **Del inicio del procedimiento para ofrecer inmuebles en venta**

La transacción de venta de bienes inmuebles en este mercado seguirá el siguiente procedimiento.

El cliente interesado contactará a un Puesto de Bolsa, quien le explicará detalladamente el sistema, haciendo énfasis especial en dos aspectos fundamentales:

a) que al realizar una recompra con la propiedad, la vende definitivamente conservando la posibilidad, más no la obligación, de ejercer la recompra en el plazo y al precio predeterminado. Si por alguna razón no ejerce la recompra, la venta se consolida y se traspasará definitivamente al adquirente bursátil.

b) que este tipo de operaciones son negocios comerciales de compra y venta de propiedades, por lo que no puede entenderse que sea un préstamo de ninguna clase.

### **Artículo 103**

#### **De la firma del traspaso y el Contrato de Fideicomiso**

El fideicomitente deberá firmar la escritura de traspaso de la propiedad y el contrato de fideicomiso correspondiente. A partir de esa fecha, el Puesto de Bolsa representante podrá presentar la oferta del inmueble y gestionar la venta. La negociación no se podrá realizar sino hasta que el inmueble quede inscrito a nombre del Fideicomiso.

### **Artículo 104**

#### **De la solicitud de la Calificación del Inmueble**

Presentada la oferta, Bolcomer ordenará al Calificador de Propiedades la realización del Dictamen correspondiente, quien deberá rendirlo en un plazo máximo de cinco días hábiles. El Calificador deberá enviar el Dictamen al Fiduciario con copia al Puesto de Bolsa representante. Cuando la Bolsa reciba el dictamen del Calificador de Propiedades, lo ofrecerá al mercado. Es obligación de los participantes en cada negociación, verificar y comprobar por sí o por medio de terceros de su confianza, la realidad de lo que se ofrece.

### **Artículo 105**

#### **De los plazos de divulgación de la Oferta**

El plazo de divulgación de la oferta nunca podrá ser menor de 5 días naturales. La Bolsa divulgará la oferta y la fecha propuesta de negociación, bajo la condición de que la operación se llevará a cabo cuando el bien quede inscrito definitivamente a nombre del Fideicomiso. En cuanto ese hecho ocurra, el Fiduciario comunicará la fecha definitiva al mercado.

### **Artículo 106**

#### **Del procedimiento para participar en la compra de inmuebles**

La transacción se realizará conforme con el contrato de Fideicomiso suscrito entre el Fideicomitente y Bolcomer, de modo que la adquisición del inmueble será bajo condición suspensiva por el plazo del pacto de retroventa.

### **Artículo 107**

#### **Del ejercicio de los Derechos de Propiedad sobre el inmueble**

El fiduciario ejercerá todos los derechos de propiedad sobre el inmueble hasta el vencimiento definitivo del plazo del fideicomiso.

### **Artículo 108**

### **Del precio mínimo reglamentario**

Bolcomer determinará el precio mínimo posible de venta, el cual será el resultado de la suma de los siguientes montos: comisiones de Bolcomer; comisiones del Fiduciario; cancelación de los gravámenes que pesen sobre el bien fideicometido; honorarios notariales; honorarios por calificación de la propiedad; pago de pólizas de seguro y las reservas necesarias para afrontar el pago de los impuestos nacionales y municipales durante el plazo del Fideicomiso. Estos montos se calcularán con base en el monto que determine la valoración pericial contenida en el Dictamen que el Calificador de Propiedades de Bolcomer efectuará. Después de realizada la operación y adjudicado el bien, los gastos, honorarios y comisiones se liquidarán con base en el valor transado.

### **Artículo 109**

#### **Del pago de la Operación adjudicada**

El Puesto de Bolsa adquirente, deberá cancelar el monto de lo transado, dentro del plazo acordado en la operación bursátil correspondiente. No obstante lo anterior, este plazo nunca podrá ser mayor de cinco días naturales después de adjudicada la operación. Si las partes no acordaren nada en torno al plazo de pago, el Puesto de Bolsa adjudicatario deberá cancelar el monto de lo transado en un plazo máximo de dos días hábiles después de adjudicada la operación. Todos los pagos se realizarán en las oficinas de Bolcomer, en días y horas hábiles.

### **Artículo 110**

#### **Del Calificador externo de Propiedades**

Bolcomer contará con Calificadores externos de Propiedades que emitirán un criterio imparcial sobre el valor del inmueble, su potencial para generar ingresos y su liquidez de acuerdo a las circunstancias actuales del mercado.

Para la **valoración pericial** del inmueble, el calificador contará con peritos de reconocido prestigio y aceptados por Bolcomer. El avalúo se realizará con base en un formato preestablecido por el Fiduciario. El monto del avalúo comprende normalmente el valor intrínseco del bien o valor a largo plazo, basado en una valoración tradicional típica utilizando técnicas como la Ross-Heidecke, que incluye costos de reposición, depreciación y otros. Para la valoración de ingresos potenciales emitirá un criterio basado en el mercado de alquileres y de desarrollo potencial del inmueble. Finalmente, para la liquidez se emitirá un rango de precios y de tiempos en los que se podría vender el inmueble. En ningún momento estos criterios representan una garantía o un compromiso legal de ningún tipo por parte del calificador, sino meramente un criterio profesional. El calificador deberá determinar los montos que se deben reservar para el pago de tributos y pólizas de riesgo, así como determinar el tipo de cobertura de riesgo que corresponde a cada inmueble. Bolcomer deberá aceptar solo calificadores de reconocida trayectoria en el ambiente de los bienes raíces y con clara capacidad de emitir los criterios antes descritos. El dictamen del Calificador externo es para uso interno de Bolcomer. No obstante lo anterior, la Bolsa lo pondrá a disposición del mercado como información básica sobre el bien que se pretende negociar. Este dictamen no representa una valoración de parte de la Bolsa en torno a la bondad del

negocio que se pretende realizar, sino únicamente un parámetro que los operadores podrán utilizar o no, dependiendo de su interés y conveniencia.

#### **Artículo 111**

##### **Verificación “in situ”**

Es responsabilidad de los Puestos de Bolsa que intervienen en este mercado, verificar, evaluar y comprobar “in situ” la información que el vendedor y el Calificador ha proporcionado en relación con el bien que se pretende vender.

Asimismo, deberán informar adecuadamente a sus clientes sobre el carácter especulativo de este mercado. El objetivo principal es la compra y venta de un bien inmueble a precios atractivos en relación con los precios de mercado.

#### **Artículo 112**

##### **De la responsabilidad exclusiva de las partes**

Los contratos de Bolsa que se realicen en este mercado, se negociarán en Rueda Extraordinaria, al amparo del artículo cuatrocientos seis del Código de Comercio. Así, la negociación se realizará bajo la exclusiva responsabilidad de las partes, en cuanto a la calidad y cantidad de información disponible sobre el bien negociado, así como en relación con su estado, conservación y otras características. Por lo tanto, la Bolsa no asume ninguna responsabilidad por las negociaciones realizadas en este tipo de operaciones y recae en los Puestos contratantes la obligación de constatar la información que sirve de base a la negociación. Esta condición deberá constar expresamente en los mandatos de transacción, como en los contratos de operación.

#### **Artículo 113**

##### **De la responsabilidad de los Puestos de Bolsa**

Los Puestos de Bolsa asumen la obligación de comunicar y advertir a sus clientes sobre la naturaleza de estas operaciones, en particular, en relación con el contenido de los mandatos de transacción respectivos, que deberán contener una advertencia expresa a los clientes sobre la exclusión de responsabilidad de **BOLCOMER** en torno a la calidad y cantidad de información que se suministre para la realización de las operaciones.

#### **Artículo 114**

##### **Del Pliego de especificaciones**

El Puesto de Bolsa que presente una Oferta en este mercado, deberá brindar en el mismo acto, suficiente información para que cualquier interesado pueda conocer las características fundamentales de lo que se ofrece y sobre esta base, tomar una decisión de negociación. De esta manera, todo Pliego de Especificaciones deberá contener, al menos:

a. la descripción detallada del bien que se ofrece transar, indicando claramente la matrícula del bien, su naturaleza registral y su destino real, su descripción detallada, su ubicación exacta, el plano catastrado correspondiente, los gravámenes y anotaciones que pesan sobre el bien, y toda otra información necesaria o conveniente para identificar y valorar adecuadamente el objeto de la negociación;

b. la declaración expresa de que se libera a la Bolsa de toda responsabilidad derivada de las operaciones que se realicen al amparo del artículo 406 del Código de Comercio.

#### **Artículo 115**

##### **De la Liquidación de las Operaciones**

La liquidación de estas operaciones se realizará por medio de la Cámara de Compensación de la Bolsa. No obstante, ésta última no aplicará el sistema de liquidación coactiva de las operaciones previsto en el Reglamento General de la Bolsa.

#### **Artículo 116**

##### **Presentación del Mandato de Transacción**

El Puesto de Bolsa vendedor deberá presentar el Mandato de Transacción correspondiente en el mismo acto de la presentación de la oferta en firme de venta. El Puesto de Bolsa comprador, deberá presentar el Mandato de Transacción en el momento de firmar el contrato de operación adjudicada.

#### **Artículo 117**

##### **De la Prohibición sobre contratos cruzados**

Los Puestos de Bolsa no podrán realizar contratos cruzados por cuenta propia, sea comprando los bienes inmuebles que se le han confiado para su venta, o vendiendo los que se le han encargado para su compra.

### **Título Tercero**

#### **De los Recursos**

##### **Capítulo Primero**

#### **De los Recursos y comunicaciones**

#### **Artículo 118**

##### **Materia susceptible de recurso**

Contra las resoluciones dictadas por la Gerencia y la Junta Directiva, relativas a las materias que la Ley o las presentes disposiciones autoricen, se podrá interponer los recursos de revocatoria y apelación. Se deberá interponer dichos recursos dentro de los cinco días hábiles siguientes a la notificación del acto o acuerdo.

#### **Artículo 119**

##### **Forma de interposición de los recursos**

Los recursos deberán presentarse por escrito en horas de oficina, ante el órgano que haya dictado la resolución que se impugna. Dicho escrito deberá ser acompañado con toda la prueba que respalde el alegato del recurrente.

#### **Artículo 120**

### **Recursos ante la Gerencia**

Las resoluciones que dicte el Gerente General tendrán los recursos de revocatoria y apelación ante la Junta Directiva. El uso de ambos recursos es potestativo para el interesado, pero en cualquier caso deberá interponerlos dentro de los cinco días hábiles siguientes a la notificación del acto o acuerdo. La Gerencia deberá pronunciarse sobre la revocatoria a más tardar dentro de los diez días hábiles siguientes al recibo del recurso. Su silencio se entenderá como denegatorio del recurso. Confirmada la resolución por la Gerencia, se admitirá la apelación ante la Junta Directiva, que oírán al recurrente por un plazo de tres días hábiles y deberá resolver dicho recurso dentro de los quince días hábiles siguientes al vencimiento de dicho plazo, con lo cual se darán por agotados los recursos en sede de la Bolsa.

### **Artículo 121**

#### **Recursos ante la Junta Directiva**

Las resoluciones que dicte la Junta Directiva, tendrán recurso de revocatoria y apelación. El uso de ambos recursos es potestativo para el interesado, pero en cualquier caso deberá interponerlos dentro de los cinco días hábiles siguientes a la notificación del acto o acuerdo. En caso de que la Junta Directiva esté conociendo en apelación sobre una resolución de la Gerencia, contra su resolución solamente cabrá el recurso de apelación ante el Banco Central. La Junta Directiva deberá pronunciarse sobre la revocatoria a más tardar dentro de los quince días hábiles siguientes al recibo del recurso. Su silencio se entenderá como denegatorio del recurso. Confirmada la resolución por la Junta Directiva, se admitirá la apelación ante el Banco Central.

### **Artículo 122**

#### **Suspensión de los efectos del acto recurrido**

La interposición de los recursos no suspenderá los efectos del acto recurrido, pero el órgano que lo dictó podrá suspenderlos si así lo estima conveniente a fin de evitar daños graves al intervalo o mercado en general.

### **Artículo 123**

#### **Fundamento y notificación de los acuerdos**

Los acuerdos adoptados por los órganos de la Bolsa, que afecten los derechos de cualquier sujeto participante del mercado, deberán ser notificados directamente al afectado en el domicilio bursátil declarado. Cuando se trate de acuerdos mediante los cuales se aplique una sanción o una medida precautoria, su comunicación deberá contener expresión de los motivos que fundamentan dichas resoluciones. Cuando se suspenda mediante resolución motivada y por decisión propia de la Bolsa las negociaciones, por condiciones desordenadas u operaciones no conformes con los sanos usos o prácticas del mercado, deberá de notificar esa decisión también al Banco Central.