

Venta Concursada de Bienes Inmuebles en Condominio Oficentro Centro Veintisiete Vertical Comercial y de Oficinas Código de referencia Código BR-003-SJ

\$4,277,805.12



Descripción

Entidad Convocante:

Financiera Desyfin S.A.

Código de referencia del bien:

Piso #5 en Condominio Oficentro Centro 27, San José, Escazú (Código BR-003-SJ).

Objeto del concurso:

El bien inmueble objeto del presente informe corresponde a la sede central de Financiera Desyfin S.A., ubicada en San José, cantón de Escazú, distrito de San Rafael, dentro del Oficentro Centro Veintisiete, complejo vertical de uso comercial y de oficinas. Este inmueble ha sido identificado en el proceso de venta concursada bajo el código BR-003-SJ.

Además, se incluyen los muebles, accesorios y mejoras actualmente integrados en dicha edificación. Para efectos de esta oferta, se entiende como bienes muebles, accesorios y mejoras del inmueble el conjunto de elementos que, si bien no forman parte integral de la estructura principal, han sido incorporados de manera funcional y permanente al uso del oficentro. Entre estos se incluyen el mobiliario de oficina, las mejoras estructurales como paredes divisorias livianas y otras estructuras ancladas al inmueble, así como estanterías, alfombras, archivadores, muebles modulares, sillas y demás componentes que han sido diseñados y adaptados específicamente para el espacio físico del inmueble (Anexo 1). No se incluye ninguna obra de arte.

En virtud de lo anterior, se hace del conocimiento de los oferentes que las propuestas económicas que presenten dentro del presente procedimiento de venta deberán contemplar de manera expresa y separada el valor de adquisición de los activos fijos, mobiliario, accesorios y mejoras incorporadas a la edificación, conforme se detalla en el Anexo 1.

Por tanto, y de conformidad con el principio de integridad patrimonial aplicable en procesos de resolución bancaria, las ofertas de compra deberán presentarse bajo la modalidad conocida como "llave en mano", entendiéndose con ello que la propuesta incluye tanto el bien inmueble identificado como BR-003-SJ como los elementos muebles y accesorios que forman parte integral de su funcionalidad y aprovechamiento.

DESCRIPCIÓN DE LOS INMUEBLES

Ubicación:

Dirección: San José, cantón de Escazú, distrito de San Rafael, dentro del Oficentro Centro Veintisiete, complejo vertical de uso comercial y de oficinas.

Datos registrales de los inmuebles:

Control Ventas

Cliente

Finca Filial

Folio Real

Plano Catastro

Área Condominio

Ubicación

OF2-501

Desyfin

FF-02-501

1-214119-F-000

1-11128-2022

621,18

Nivel 5

OF2-502

Desyfin

FF-02-502

1-214120-F-000

1-11130-2022

794,89

Nivel 5

118A

Desyfin

FF-BS1-005

1-214150-F-000

1-11108-2022

38,71

Planta sótano 1

1

Desyfin

FF-E1-001

1-214161-F-000

1-10336-2022

14,30

Planta sótano 1

2

Desyfin

FF-E1-002

1-214162-F-000

1-10336-2022

14,30

Planta sótano 1

20

Desyfin

FF-E1-020

1-214179-F-000

1-10363-2022

14,30

Planta sótano 1

21

Desyfin

FF-E1-021

1-214181-F-000

1-10366-2022

14,30

Planta sótano 1

22

Desyfin

FF-E1-022

1-214188-F-000

1-10369-2022

14,30

Planta sótano 1

23

Desyfin

FF-E1-023

1-214192-F-000

1-10391-2022

14,30

Planta sótano 1

105

Desyfin

FF-E1-105

1-214264-F-000

1-10465-2022

16,18

Planta sótano 1

106

Catálogo de bienes en venta

Precios de oportunidad ¡aproveche!



Desyfin

FF-E2-106

1-214265-F-000

1-10464-2022

28,60

Planta sótano 1

107

Desyfin

FF-E2-107

1-214266-F-000

1-10437-2022

28,60

Planta sótano 1

108

Desyfin

FF-E2-108

1-214267-F-000

1-10840-2022

26,60

Planta sótano 1

113

Desyfin

FF-E1-113

1-214272-F-000

1-10442-2022

28,60

Planta sótano 1

114

Desyfin

FF-E2-114

1-214273-F-000

1-10443-2022

28,60

Planta sótano 1

109

Desyfin

FF-E2-109

1-214268-F-000

1-10438-2022

28,60

Planta sótano 1

110

Desyfin

FF-E2-110

1-214269-F-000

1-10439-2022

28,60

Planta sótano 1

127

Desyfin

FF-E2-127

1-214399-F-000

1-10654-2022

14,30

Planta sótano 1

128

Desyfin

FF-E2-128

1-214400-F-000

1-10651-2022

14,30

Planta sótano 1

Condiciones especiales a considerar en el proceso de evaluación de ofertas

El precio ofertado será analizado desde una perspectiva de valor neto, entendiéndose este como el monto bruto ofrecido menos cualquier comisión de venta asociada o costos operativos adicionales que, de forma directa o indirecta, deba asumir la Administración de la Resolución. No está permitida la compartición temporal del inmueble (como son los mecanismos de ?cohabitación?), los cuales son incompatibles con el presente proceso.

Se considera como una condición necesaria en la valoración de las ofertas, que el oferente manifieste expresamente su voluntad de permitir que la Administración de la Resolución permanezca en posesión efectiva del inmueble hasta la conclusión de sus labores, proyectada para el 9 de octubre de 2025. Esta disposición garantiza la continuidad

ordenada del proceso de resolución, asegura la protección de los activos físicos, la confidencialidad de la información institucional y la estabilidad operativa, evitando a su vez incurrir en gastos extraordinarios que comprometan los recursos de la entidad.

Dada la naturaleza ágil y prioritaria del proceso de resolución, es necesario que el pago de la oferta pueda efectuarse de forma inmediata o con un máximo de diez días hábiles a partir de la comunicación del acuerdo del Conassif. Asimismo, se requerirá que la transacción se canalice por medio de una entidad bancaria debidamente autorizada y supervisada por la Superintendencia General de Entidades Financieras (SUGEF) u otra autoridad competente en territorio nacional.

Presentación de ofertas:

Las ofertas se recibirán de forma física en las oficinas centrales de la Financiera, cita quinto piso del Centro 27 en Escazú o por medio de correo electrónico a la dirección electrónica ventadebienes@desyfin.fi.cr. Las ofertas por medios electrónicos se deben realizar bajo el formato PDF. Las ofertas presentadas de forma física deben estar suscritas por el oferente y las ofertas presentadas de forma electrónica deben ser firmadas a través de certificado digital, ambas dirigidas a los administradores de la Resolución, en la cual debe incluir como mínimo:

Nombre del oferente.

Número de identificación, física o jurídica.

En caso de persona jurídica, personería jurídica literal vigente en la que conste la representación del firmante.

Identificación inequívoca del bien a ofertar por medio del número de finca, placa o cualquier

otro elemento que lo identifique.

Monto y moneda de la oferta de compra. Para el caso de las ofertas en moneda extranjera el tipo de cambio será el de compra del Banco Central de Costa Rica a la fecha de la presentación de la oferta.

En caso de que el monto ofertado sea menor al precio base, justificar las razones que sustenta la presentación de una oferta con una base menor.

En el documento de la oferta, el oferente debe manifestar, de forma expresa, las siguientes situaciones:

La oferta presentada es en firme e irrevocable.

El comprador conoce y acepta las condiciones actuales tales como: vicios, físicas, tributarias, municipales, catastrales, estructurales, condominales y registrales, según corresponda, del bien por el cual se oferta.

El comprador tuvo acceso al avalúo del bien y realizó la visita e inspección del bien.

El comprador libera al CONASSIF, a Financiera Desyfin S.A. y a la Administración de la Resolución de cualquier tipo de responsabilidad.

No posee algunas de las prohibiciones señaladas en las advertencias contenidas en el catálogo de bienes para la venta (ACEPTADAS E INFORMADAS MEDIANTE EL ?CLICKWRAP AGREEMENT?).

Compromiso para depositar, en un máximo de diez días hábiles posterior a la comunicación de aprobación del CONASSIF, el monto ofertado por el bien mantenido para la venta concursada, lo cual se realizará por medio de una transferencia electrónica local en tiempo

real a las cuentas de la Financiera.

El comprador manifiesta que entiende y acepta que las ofertas quedan sujetas a la aprobación del CONASSIF.

Señalar un correo electrónico el cual será el medio para recibir notificaciones.

Descripción detallada del origen de los fondos por medio de los cuales pretende adquirir los bienes.

En el caso de personas jurídicas, el oferente declara que no es requerida para la adquisición del bien, la autorización de un órgano social o que no posee limitación en el pacto social.

En caso de no cumplir con alguna de las formalidades antes mencionadas, se tendrá por no presentada la oferta. Todas las ofertas serán personales, no se aceptarán ofertas por interpósita persona. Tampoco se aceptarán pagos en efectivo, transferencias internacionales o en cheque. Finalmente, no se aceptarán ofertas posterior al cierre del plazo que la Administración de la Resolución definida para la presentación de las ofertas.

Precio de venta:

Se utilizará como medida para la valoración y adjudicación de las ofertas el precio base para la venta determinado en el avalúo adjunto (Anexo 2) y el valor en libros de los activos fijos que posee la edificación descritos en el documento adjunto (Anexo 1).

Procedimiento de pago y formalización del pago:

El oferente seleccionado deberá:

Realizar el pago total mediante transferencia electrónica local en tiempo real a las cuentas oficiales de Financiera Desyfin S.A.

Remitir el comprobante de pago en un plazo máximo de diez días hábiles, contados a partir de la notificación de aceptación de su oferta.

Coordinar la firma de la escritura pública de traspaso con el área legal de la Administración de la Resolución, a través del contacto designado.

Selección de la oferta seleccionada

La valoración de las ofertas estará a cargo del Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero (CONASSIF), una vez recibido el informe técnico formal emitido por la Administración del Proceso de Resolución, el cual deberá contener el análisis, observaciones y recomendaciones respectivas. El CONASSIF, en su calidad de autoridad de resolución, podrá acoger la recomendación de la Administración y aprobar la oferta, apartarse de dicha recomendación y declarar desierta la venta concursada, o bien, prevenir al oferente para que subsane o aclare aspectos formales de su propuesta, siempre que estos no constituyan vicios sustanciales que afecten la validez de esta.

Ver archivo Mobiliario y Equipo Anexo 1

Ver avalúo Anexo 2

Ubicación

Centro 27, en Guachipelín en San Rafael de Escazú, San José