



INS

Institución Benemérita de la Patria

“VENTA DE PROPIEDADES”

PLIEGO DE CONDICIONES LICITACIÓN 2026-03 UBT



LICITACIÓN 2026-03 UBT
“VENTA DE PROPIEDADES”
PLIEGO DE CONDICIONES

San José, 01 de setiembre del 2026

CSADM-03563-2026

El Instituto Nacional de Seguros, comunica a todas las personas interesadas que recibirá ofertas por escrito para la venta de las **propiedades libres de gravámenes hipotecarios y judiciales (algunas presentan gravámenes de reservas de ley y/o servidumbres específicas que se detallan en cada caso)**, a partir del 07 de setiembre y hasta las 10:00 horas del 14 de setiembre del 2026 de acuerdo con las siguientes especificaciones y condiciones

CAPITULO I: INFORMACIÓN DE LAS PROPIEDADES

Renglón 1: Propiedad en Puntarenas, Coto Brus, Pittier

Dirección: Puntarenas, Coto Brus, Pittier 300 metros al sur del Puente sobre el Río Cotón.

Folio Real: 6-134061-000

Valor del terreno	¢137.211.813,80
Valor de construcción	¢ 0
Obras complementarias	¢ 0
Valor total de avalúo	¢ 137.211.813,80

Valor final de venta con rebaja (50%) sobre monto de avalúo:

¢68.605.906,90 (Sesenta y ocho millones seiscientos cinco mil novecientos seis colones con 90/100)

Características del inmueble:

Terreno: Posee un terreno de 346.582,00 metros cuadrados, según Plano P-2317632-2021, la topografía del terreno es pendiente hacia delante, bajo nivel con respecto a la calle, el lote tiene forma Irregular.
La zona cuenta con agua potable, electricidad y teléfono.

Presenta gravámenes de Reservas de Ley de Aguas y Ley de Caminos y Servidumbre de Paso.

Posee acceso desde servidumbres las cuales están constituidas a nivel de planos de catastro y registro, pero físicamente no se encuentran debidamente delimitadas ni construidas.



Notas Importantes:

- Cada persona interesada, podrá realizar los estudios topográficos correspondientes, esto con el fin de la verificación de ubicación y medidas de la finca.
- Las fincas no se encuentran delimitadas en sitio.

Renglón 2: Propiedad en Puntarenas, Coto Brus, Pittier.

Dirección: Puntarenas, Coto Brus, Pittier del puente sobre el río Cotón de la ruta 135, 215 metros al este.

Folio Real: 6-201675-000

Valor del terreno	¢ 41.254.041,60
Valor de construcción	¢ 0
Obras complementarias	¢ 0
Valor total de avalúo	¢ 41.254.041,60

Valor final de venta con rebaja (50%) sobre monto de avalúo:

¢20.627.020,80 (Veinte millones seiscientos veintisiete mil veinte colones con 80/100)

Características del inmueble:

Terreno: Posee un terreno de 89.527,00 metros cuadrados, según Plano P-2320053-2021, la topografía del terreno es pendiente hacia atrás, bajo nivel con respecto a la calle, el lote tiene forma Irregular.

La zona cuenta con agua potable, electricidad y teléfono.

Presenta Reservas y restricciones y servidumbre de Paso.

Posee acceso desde servidumbres las cuales están constituidas a nivel de planos de catastro y registro, pero físicamente no se encuentran debidamente delimitadas ni construidas.

Notas Importantes:

- Cada persona interesada, podrá realizar los estudios topográficos correspondientes, esto con el fin de la verificación de ubicación y medidas de la finca.
- Las fincas no se encuentran delimitadas en sitio.

Renglón 3: Propiedad en Puntarenas, Puntarenas, Lepanto.

Dirección: Del antiguo Salón Comunal en San Pedro, 400 metros este, Barrio el Mango.

Folio Real: 6-20187-000

Valor del terreno	¢ 39.715.665,52
Valor de construcción	¢ 0
Obras complementarias	¢ 0
Valor total de avalúo	¢ 39.715.665,52

Valor final de venta con rebaja (25%) sobre monto de avalúo:

¢ 29.786.749,14 (Veintinueve millones setecientos ochenta y seis mil setecientos cuarenta y nueve colones con 14/100)

Terreno: Posee un terreno de 2.056,00 metros cuadrados, según Plano P-14122-2023. La topografía del terreno es plana, a nivel con respecto a la calle. El lote tiene forma semirregular, con calles adyacentes de Asfalto. Propiedad colinda con río que erosiona el terreno.

La zona cuenta con agua potable, electricidad, alumbrado público y teléfono, pavimentos y transportes y edificios comerciales.

Notas Importantes:

- Cada persona interesada, podrá realizar los estudios topográficos correspondientes, esto con el fin de la verificación de ubicación y medidas de la finca.
- La propiedad colinda al Norte con el Río San Pedro, el cual erosiona el terreno.

Renglón 4: Propiedad en Alajuela, Orotina, Coyolar.

Dirección: Alajuela, Orotina, Coyolar, diagonal a la escuela de Cebadilla.

Folio Real: 2-284389-000

Valor del terreno	¢ 340.060.000,00
Valor de construcción	¢ 0
Obras complementarias	¢ 0
Valor total de avalúo	¢ 340.060.000,00

Valor final de venta con rebaja (50%) sobre monto de avalúo:

¢170.030.000,00 (ciento setenta millones treinta mil colones con 00/100)

Características del inmueble:

Terreno: Posee un terreno de 100.000,00 metros cuadrados, según Plano A-0142948-1993, la topografía del terreno es plana, a nivel con respecto a la calle, el lote tiene forma Irregular con calles Adyacentes de Asfalto.

La zona cuenta con agua potable y electricidad, alumbrado público, Teléfono, Jardines y Parques, edificios Públicos y Comunes y Edificios Comerciales.

Presenta gravámenes de Reservas de Ley de Aguas y Reservas Ley de Caminos

Renglón 5: Propiedad en Alajuela, Orotina, Coyolar.

Dirección: Alajuela, Orotina, Coyolar de la Iglesia del Barrio Los Mangos 600 metros al oeste y 150 metros norte.

Folio Real: 2-284371-000

Valor del terreno	¢ 555.213.244,18
Valor de construcción	¢ 0
Obras complementarias	¢ 0
Valor total de avalúo	¢ 555.213.244,18

Valor final de venta con rebaja (50%) sobre monto de avalúo:

¢277.606.622,09 (Doscientos setenta y siete millones seiscientos seis mil seiscientos veintidós colones con 09/100)

Características del inmueble:

Terreno: Posee un terreno de 100.000,08 metros cuadrados, según Plano A-0141391-1993, la topografía del terreno es plana, a nivel con respecto a la calle, el lote tiene forma Semiregular.

La zona cuenta con agua potable y electricidad.

Presenta gravámenes de Reservas de Ley de Aguas, Reservas Ley de Caminos y Servidumbre de Líneas Eléctricas y de Paso.

Posee acceso desde servidumbres las cuales están constituidas a nivel de planos de catastro y registro, pero físicamente no se encuentran debidamente delimitadas ni construidas.

Notas Importantes:

- Las servidumbres agrícolas no están identificadas en sitio, pero si existen en los planos de catastro.
- La propiedad no cuenta con cercas o cerramientos que en su defecto sean necesarios para delimitar la propiedad de la servidumbre.
- La persona que resulte adjudicataria deberá asumir y suministrar al Instituto las delimitaciones topográficas de la finca.

Renglón 6: Propiedad en Alajuela, Orotina, Coyolar.

Dirección: Alajuela, Orotina, Coyolar de la Iglesia del Barrio Los Mangos 600 metros al oeste y 150 metros norte.

Folio Real: 2-284372-000

Valor del terreno	¢ 555.213.466,26
Valor de construcción	¢ 0
Obras complementarias	¢ 0
Valor total de avalúo	¢ 555.213.466,26

Valor final de venta con rebaja (50%) sobre monto de avalúo:

¢277.606.733,13 (Doscientos setenta y siete millones seiscientos seis mil setecientos treinta y tres colones con 13/100)

Características del inmueble:

Terreno: Posee un terreno de 100.000,12 metros cuadrados, según Plano A-0141390-1993, la topografía del terreno es plana, a nivel con respecto a la calle, el lote tiene forma Semiregular.
La zona cuenta con agua potable y electricidad, jardines y parques.

Presenta gravámenes de Reservas de Ley de Aguas y Reservas Ley de Caminos. Posee acceso desde servidumbres las cuales están constituidas a nivel de planos de catastro y registro, pero físicamente no se encuentran debidamente delimitadas ni construidas.

Notas Importantes:

- Las servidumbres agrícolas no están identificadas en sitio, pero si existen en los planos de catastro.
- La propiedad no cuenta con cercas o cerramientos que en su defecto sean necesarios para delimitar la propiedad de la servidumbre.
- La persona que resulte adjudicataria deberá asumir y suministrar al Instituto las delimitaciones topográficas de la finca.

Renglón 07: Propiedad en Alajuela, Orotina, Coyolar.

Dirección: Alajuela, Orotina, Coyolar de la Iglesia del Barrio Los Mangos 600 metros al oeste y 150 metros norte.

Folio Real: 2-284373-000

Valor del terreno	¢541.475.763,98
Valor de construcción	¢148.966.355,11
Obras complementarias	<u>¢141.381.020,24</u>
Valor total de avalúo	¢ 831.823.139,33

Valor final de venta con rebaja (50%) sobre monto de avalúo:

¢415.911.569,67 (Cuatrocientos quince millones novecientos once mil quinientos sesenta y nueve colones con 67/100)

Características del inmueble:

Terreno: Posee un terreno de 99.246,42 metros cuadrados, según Plano A-141389-1993. La topografía del terreno es plana, el lote tiene una forma regular, a nivel con respecto a la calle y con calles adyacentes de lastre.
La zona cuenta con agua potable, electricidad, alumbrado público, teléfono, Jardines y parques.

Presenta gravámenes de Reservas de Ley de Aguas y Reservas Ley de Caminos.

Destino de las construcciones: Unifamiliar

Distribución: Cochera para 4 vehículos, 1 sala, 1 comedor, 1 cocina, 6 dormitorios, 4 baños, 1 cuarto de pilas.

Altura del piso-cielo: 2.33 metros

Materiales que componen la vivienda:

Paredes exteriores e interiores en Mampostería, pisos Terrazo, entrepisos losa de concreto, cielos Gypsum, cerchas R.T, techos en lámina de hierro galvanizado, enchapes regular, losa sanitaria color, instalación eléctrica entubada, puertas madera, aluminio y vidrio, ventanas marco de aluminio, closets de madera, mueble de cocina madera y concreto de enchape, pilas enchapado y pintura acrílica.

Notas Importantes:

- Las servidumbres agrícolas no están identificadas en sitio, pero si existen en los planos de catastro.
- La propiedad no cuenta con cercas o cerramientos que en su defecto sean necesarios para delimitar la propiedad de la servidumbre.
- La persona que resulte adjudicataria deberá asumir y suministrar al Instituto las delimitaciones topográficas de la finca.

Renglón 08: Propiedad en San José, Goicoechea, Guadalupe

Dirección: San José, Goicoechea, Guadalupe, 300 metros sur de la Agencia del Banco Nacional de Guadalupe

Folio Real: 1-150391-000

Valor del terreno	¢35.883.558,90
Valor de construcción	¢43.832.623,83
Obras complementarias	¢ <u>0</u>
Valor total de avalúo	¢79.716.172,73

Características del inmueble:



Terreno: Posee un terreno de 219,80 metros cuadrados, según Plano SJ-03983-1967. La topografía del terreno es plana, el lote tiene una forma semiregular, a sobrenivel 0,50 con respecto a la calle y con calles adyacentes de asfalto, ubicado en zona de clase media.

La zona cuenta con agua potable, electricidad, alumbrado público, teléfono, alcantarillado pluvial y sanitario, aceras, cordón y caño, pavimentos, jardines y parques, transportes, edificios públicos y comunales, edificios comerciales.

Destino de las construcciones: Unifamiliar y comercial

Distribución: Cochera para 2 vehículos, 1 sala, 1 comedor, 1 cocina, 4 dormitorios, 2 baños, 1 cuarto de pilas. Apartamento anexo

Altura del piso-cielo: 2.50 metros

Materiales que componen la vivienda:

Paredes exteriores e interiores en mampostería, pisos cerámicos, entepiso de madera, cielos fibrocemento, cerchas madera, techos en lámina metálica ondulada, enchapes azulejo, losa sanitaria buena calidad, puertas en baños, aluminio y acrílico, instalación eléctrica entubada buen estado aparente, instalación pluvial en buen estado aparente, puertas madera, aluminio y metal, ventanas marco de aluminio con vidrio fijo, pilas PVC, pintura acrílica en mal estado, portones en hierro.

CAPITULO II: ASPECTOS FORMALES DEL PROCESO

El presente procedimiento de venta de bienes inmuebles mediante el mecanismo de remate extrínseco a través del Sistema Integrado de Compras Públicas (SICOP) se fundamenta en la naturaleza propia de los bienes objeto del proceso, los cuales corresponden a propiedades adjudicadas al Instituto Nacional de Seguros (INS) como resultado de operaciones inherentes a su actividad aseguradora y financiera. En consecuencia, la administración, gestión y disposición de estos activos forman parte del giro ordinario del negocio institucional, dentro del marco regulatorio aplicable a las entidades supervisadas por el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero (CONASSIF) y la Superintendencia General de Seguros (SUGESE), cuyas disposiciones contemplan el tratamiento técnico, contable y prudencial de los bienes recuperados producto de la actividad de la Institución.

En ese sentido, el presente procedimiento tiene como finalidad la recuperación y realización económica de activos adjudicados, constituyéndose en una gestión propia del negocio asegurador y financiero, garantizando en todo caso la observancia de los principios de transparencia, publicidad, libre concurrencia y maximización del valor de los activos administrados por la Institución.





Los bienes objeto de venta se ofrecen y adjudican en el estado físico, jurídico, registral, material y de conservación en que se encuentran, conocido y aceptado por los participantes, sin que el Instituto Nacional de Seguros otorgue garantía alguna, expresa o implícita, respecto de su condición, habitabilidad, funcionamiento, utilidad, aptitud para un fin determinado, cargas, gravámenes aparentes o cualquier otra circunstancia relacionada con su uso o aprovechamiento posterior.

Corresponde a cada oferente realizar, por su cuenta y riesgo, las inspecciones, verificaciones, estudios técnicos, registrales, municipales, ambientales, constructivos o de cualquier otra naturaleza que considere necesarios para la adecuada valoración del bien y para determinar la conveniencia de presentar su oferta.

La sola presentación de una oferta implica la aceptación plena, incondicional e irrevocable de las condiciones establecidas en el presente pliego, así como el reconocimiento de que el oferente conoce y acepta el estado del bien objeto de venta, renunciando expresamente a formular reclamos, compensaciones, indemnizaciones o solicitudes de ajuste posteriores relacionadas con su condición física, jurídica, registral, constructiva, funcional o de cualquier otra índole que hubiese podido ser verificada antes de la adjudicación.

De seguido se muestra la metodología que será utilizada para la realización de este proceso.

CUADRO DE CALIFICACIÓN (TABLA PARA VALORACIÓN DE OFERTAS)

Se establece un cuadro de calificación con el fin de seleccionar la o las oferta (s) más conveniente (s) a los intereses de la Institución para cada renglón. A las ofertas que cumplan con los requisitos formales se les aplicará el correspondiente criterio de evaluación por renglón.

A. PRECIO (Puntaje máximo 100)

La persona oferente debe indicar el monto de compra ofertado para la(s) propiedad(es) de su interés. La oferta de mayor precio recibirá cien (100) puntos. A las restantes ofertas se les aplicará la siguiente fórmula:

$$P = \frac{(P1 / P2) \times 100}{\text{Puntos a asignar a la oferta}}$$

Donde:
P= Puntaje obtenido o puntos a asignar a la oferta
P1 = Oferta a evaluar
P2 = Oferta de mayor precio



El puntaje máximo por obtener es de 100 punto y corresponde a la mayor oferta.

Una misma persona oferente puede ser la persona adjudicataria de más de un renglón siempre que su calificación así lo determine.

Se aplicará el sistema de evaluación a **todas las propuestas presentadas**, en el siguiente orden:

1) **Forma de Pago de Contado**: Se valorarán todas las ofertas presentadas bajo esta modalidad, con el sistema de evaluación presentado.

En caso de presentarse algún inconveniente para adjudicar y formalizar el proceso a la oferta de mayor precio se podrá consultar y adjudicar a la segunda mejor oferta y así sucesivamente.

Nota: Las ofertas presentadas bajo la modalidad de Pago de Contado, tendrán prioridad sobre las ofertas presentadas bajo la modalidad de Financiamiento.

2) **Forma de Pago Financiado**: A sí mismo todas las ofertas presentadas bajo la modalidad de pago con Financiamiento serán valoradas con sistema de evaluación antes presentado.

Nota: En caso de presentarse algún inconveniente para adjudicar y formalizar el proceso a las ofertas de contado, se continuará el proceso de adjudicación con las ofertas bajo la modalidad de financiamiento.

En caso de presentarse algún inconveniente para adjudicar el proceso a la oferta de mayor precio se podrá consultar y adjudicar a la segunda mejor oferta y así sucesivamente.

ASPECTOS GENERALES DE EVALUACIÓN

1. **Base de la calificación**: La calificación se realiza en base cien, lo cual implica que la máxima cantidad de puntos que puede obtener una persona Oferente es de cien puntos.
2. **Selección de la persona Adjudicataria**: La adjudicación del presente concurso recaerá en la persona Oferente que obtenga la mayor calificación por renglón. Se valorará primero a las ofertas de contado y en caso de no ser factible la adjudicación y formalización, se proseguirá con las ofertas presentadas con financiamiento.



3. **Criterios para redondeo:** Para los cálculos de puntaje que impliquen el manejo de decimales, se utilizará el trunca los dos primeros decimales
4. **Criterios de desempate:** En caso de persistir empate se utilizarán los siguientes criterios que se aplicarán en el orden que se indican:
 - La oferta que se hubiera entregado primero a la Administración, para lo cual prevalecerá la fecha y hora que registre el reloj marcador de documentos utilizado para tales efectos en las oficinas receptoras.
 - En caso de que éste persista, lo definirá la Suerte, se convocará a los oferentes a un sorteo público el cual se realizará en el lugar, fecha y hora que defina la Administración, utilizando dados, monedas o cualquier otro sistema que cumpla con el principio de transparencia, como lo establece el Artículo 97, del Reglamento a la Ley General de Contratación Pública.

CONDICIONES GENERALES PARA EL OFERENTE

1. **VISITAS:** Las personas interesadas podrán inspeccionar los bienes inmuebles descritos en el presente cartel, **a partir del 07 y hasta el 11 de setiembre;** previa cita a coordinar con la Unidad de Bienes Temporales del Centro de Servicios Administrativos, con las personas colaboradoras, Jordan Moreira Moreira, Gustavo Vargas Morera y/o Kathia Retana Chaves al 2287-6000, extensiones 32759, 32549 y/o 32768, (en días hábiles) o a los correos electrónicos:
jmoreiram@grupoins.com
gvargasm@grupoins.com
kretanac@grupoins.com

Quien no realice la visita en la fecha y hora coordinada, puede solicitar reprogramación para efectuar una nueva visita previa coordinación con las personas colaboradoras citados anteriormente y deben cumplirse los requisitos antes indicados.

Con el solo hecho de presentar la oferta, el Instituto asume que la persona Oferente conoce y acepta las condiciones fijadas para este procedimiento de venta, así como las condiciones físicas y jurídicas en que se encuentra el bien y/o inmueble por lo que no se aceptarán reclamos por posibles vicios redhibitorios.

2. La persona Oferente solamente podrá realizar una oferta por cada renglón y en caso de que existan dos ofertas, se tomara la oferta más alta para efectos de evaluación y esta **no podrá ser inferior al valor base propuesto.**

3. La persona oferente deberá cotizar en los renglones de su interés en colones costarricenses.
4. La persona oferente podrá cotizar en los renglones de su interés. **No se aceptará cotización parcial de un renglón.**
5. **Vigencia de las ofertas:** Se entenderán vigentes por todo el plazo estipulado en el cartel o, en su defecto, el plazo máximo para disponer el acto de adjudicación.
6. **Presentación de la oferta:**

Recepción de las Ofertas		
1	Oficinas Centrales - Planta Baja (Plataforma Multiservicios)	Barrio Amón, frente al Parque España.
2	Sucursal INS Ciudad Neilly.	50 metros sur de la Municipalidad de Corredores.
3	Sucursal INS Pérez Zeledón.	50 metros al sur de la Municipalidad de Pérez Zeledón.
4	Sucursal INS Alajuela.	175 metros al norte del Antiguo Hospital de Alajuela.
5	Sucursal INS Puntarenas.	Boulevard frente a la Casa de la Cultura.
6	Sucursal de Guadalupe	Del Centro Comercial de Guadalupe, 150 metros este, frente al Colegio Napoleón Quesada.

A más tardar a la fecha y hora señaladas, para tal efecto, prevalece la hora indicada en el reloj marcador de las oficinas antes indicadas.

A la oferta se deberá adjuntar lo siguiente:

- En sobre cerrado debidamente identificado con el número y nombre de este concurso.
- Toda la documentación en **idioma español, en colones costarricenses.**
- Anexo N°1: Oferta formal para compra de bienes inmuebles.

- Anexo N°2: Declaración jurada, debidamente firmada por el oferente.
- Anexo N°3: Formulario “Conozca a su Socio Comercial”
- Comprobante de depósito de garantía de participación.
- Personas físicas extranjeras: Cédula de residencia o pasaporte vigente y en buen estado.

Las ofertas solamente se recibirán en las oficinas, anotadas en el cuadro anterior.

7. Metodología Apertura de ofertas:

El acto de apertura se realizará en todas las oficinas receptoras de ofertas el día 14 de setiembre del 2026 a las 10:01 a.m., para lo cual, todas las personas interesadas que deseen estar presentes en el mismo deberán apersonarse con al menos 15 minutos de anticipación en la oficina donde presentaron su oferta, siendo su responsabilidad y decisión presentarse o no a la misma.

Cabe mencionar que, durante este acto de apertura de ofertas, se realizará una sesión mediante la plataforma Teams de manera sincrónica con las oficinas habilitadas para la recepción de ofertas, la cual estará siendo grabada y se pondrá a disposición de las personas oferentes que así lo requieran.

- 8. Modificaciones y Correcciones:** Toda corrección, modificación o anotación a la oferta, debe ser realizada mediante nota aparte y debe entregarse en el Centro de Servicios Administrativos antes de la fecha y hora prevista para la apertura de ofertas. **Se desestimará la oferta que contenga algún tipo de corrección, borrón, anotación o tachadura en algún aspecto relevante de la misma.**
- 9.** La persona Oferente deberá concurrir por sí mismo. Se presume que quien suscribe la oferta, cuenta con la capacidad legal para ello. La acreditación se reserva para la persona Adjudicataria en una etapa posterior.
- 10. Plazo para Adjudicar:** 10 días hábiles posteriores a la fecha de apertura de ofertas.

No obstante, el Instituto se reserva el derecho de prorrogar este plazo, en caso de requerirse, de lo cual dará aviso escrito a las partes.
- 11.** La Administración se reserva el derecho de adjudicar parcial, totalmente o declarar desierto el presente concurso.
- 12.** La adjudicación adquiere firmeza tres días hábiles posteriores a la notificación de adjudicación.

• REQUISITOS PARA LA PERSONA OFERENTE

1. Lugar de notificaciones: La persona Oferente debe indicar en su oferta un lugar cierto para recibir notificaciones del presente concurso; teléfono, correo electrónico, dirección física.

2. Identificación: La persona Oferente debe indicar en su oferta su número de cédula jurídica o personal o de pasaporte, según sea el caso.

Depósito de garantía de participación: Para cada renglón para el que se presente oferta deberá depositar una **garantía de participación por un monto de ₡300.000,00** la cual deberá realizarse antes de la fecha fijada para la apertura de ofertas, en alguna de las siguientes cuentas:

COLONES				
BANCO	CUENTAS DEL INS	CUENTA CORRIENTE	CUENTA CLIENTE	CUENTA IBAN
BNCR	7722-2	100-01-000-007722-2	15100010010077221	CR12015100010010077221
BCR	296-8	001-0000296-8	15201001000029681	CR55015201001000029681

Cabe mencionar que el dinero debe estar acreditado en las cuentas antes mencionadas a más tardar en la fecha y hora de la apertura.

Los depósitos deben estar a nombre de la persona física o jurídica que suscribe la oferta y deberán indicar el número de renglón al que corresponde dicha garantía de participación.

3. Devolución de depósito para las personas oferentes que no resulten personas adjudicatarias: Las garantías de participación serán devueltas a las personas participantes que no resulten adjudicatarias, por medio de depósito o transferencia bancaria a la cuenta IBAN que se solicita indicar en el anexo N°1, en un plazo máximo de 10 días hábiles posteriores a la comunicación del Aviso de Adjudicación únicamente a nombre del depositante o la depositante (persona física o jurídica).

En caso de que la persona interesada **realice el depósito previo y no pueda presentar su oferta en el plazo establecido**, para su retiro deberá remitir solicitud formal a los correos kretanac@grupoins.com, jmoreiram@grupoins.com y gvargas@grupoins.com, aportando el comprobante de depósito. Para este trámite el plazo para la devolución inicia a partir de la fecha en que se recibe la solicitud formal y aplican las mismas condiciones que se describen en este apartado.

- **CONDICIONES PARA LA PERSONA ADJUDICATARIA:**

1. **Firma de formalización:** El Instituto contará con un plazo máximo de 10 días hábiles posteriores al recibo de los comprobantes de cancelación total y del borrador de la escritura de venta para su debida revisión, por parte de la Dirección Jurídica del INS.
2. **Toda oferta que sea cancelada de contado**, la persona adjudicataria **podrá** comparecer ante un Notario Institucional para suscribir la escritura de traspaso a su nombre, acto en el que deberán presentar el comprobante de pago del impuesto de transferencia (traspaso) o de los timbres para inscripción en el momento en el que le sea solicitado por parte del Notario Institucional tomando como referencia el valor fiscal o el valor de remate (el más alto), este requisito es indispensable para suscribir la escritura pública, o en su efecto podrá contar con su propio notario para tramitar la formalización, cubrir los honorarios y todos los gastos de escritura de traspaso y su inscripción ante el Registro. La Unidad Notarial del INS será la responsable de dar de previo el visto bueno al borrador de escritura que aporte el adjudicatario, conforme los términos de la adjudicación.

Si la oferta es de contado pero cancelada después de los 5 días hábiles de recibido el aviso de adjudicación, corresponderá a un notario externo (cuyos honorarios asumirá el adjudicatario) la formalización del traspaso con operación crediticia. Para tramitar la formalización la persona adjudicataria deberá cubrir todos los gastos de escritura de traspaso y su inscripción ante el Registro. La Unidad Notarial del INS será la responsable de dar de previo el visto bueno al borrador de escritura que aporte la persona adjudicataria o el ente financiero, conforme los términos de la adjudicación.

Si la oferta es con financiamiento, la persona adjudicataria será el responsable de buscar su financiamiento y corresponderá a un notario externo (cuyos honorarios asumirá el adjudicatario) la formalización del traspaso con operación crediticia. Para tramitar la formalización la persona adjudicataria deberá cubrir todos los gastos de escritura de traspaso y su inscripción ante el Registro. La Unidad Notarial del INS será la responsable de dar de previo el visto bueno al borrador de escritura que aporte la persona adjudicataria o el ente financiero, conforme los términos de la adjudicación.

3. **La persona adjudicataria, no podrá solicitar la inscripción de la propiedad a nombre de un tercero.**
4. Posterior a la fecha de la firma de **la escritura de** formalización, el INS tiene un plazo máximo de 10 días hábiles para entregar el inmueble en las condiciones ofrecidas.

5. **Es obligación de la persona Adjudicataria, ajustarse a las condiciones del presente cartel.** Consecuentemente el incumplimiento de cualquiera de las cláusulas contempladas en los puntos anteriores dará lugar a la resolución del respectivo contrato y la pérdida de la garantía de participación a favor del Instituto.
6. La persona adjudicataria deberán presentar el anexo # 4
 - Anexo N°4: La oferta deberá aportar alguno de los documentos indicados en el **Anexo 4** como un respaldo sobre el origen de los fondos para la compra de las propiedades.

• **REQUISITOS PARA LA PERSONA ADJUDICATARIA:**

1. **Forma de pago:** El monto total adjudicado deberá ser cancelado en:
 - a) **Opción de contado** (en efectivo, cheque certificado o de gerencia, tarjeta de crédito o débito o con una combinación de las opciones citadas), en un plazo máximo de cinco días hábiles y presentar en el Centro de Servicios Administrativos el documento probatorio correspondiente.
 - b) **Opción de financiamiento**, la persona adjudicataria dispondrá de dos meses calendario para formalizar la operación crediticia con la entidad financiera de su elección (**el Instituto no otorgará financiamiento**) y girar el dinero al INS. De la misma manera presentar el documento probatorio correspondiente.
 - c) Quien someta a fideicomiso la propiedad adjudicada a fin de obtener el financiamiento pretendido, debe adquirirla mediante una compraventa pura y simple y en el mismo acto, sea el adjudicatario quien someta a esta modalidad (fideicomiso) el bien.

Devolución de depósito para las personas oferentes que no resulten personas adjudicatarias: Las garantías de participación serán devueltas a las personas participantes que no resulten adjudicatarias, por medio de depósito o transferencia bancaria a la cuenta IBAN que se solicita indicar en el anexo N°1, en un plazo máximo de 10 días hábiles posteriores a la comunicación del Aviso de Adjudicación únicamente a nombre del depositante o la depositante (persona física o jurídica).

CAPITULO III: ASPECTOS GENERALES

- A. En caso de que la persona adjudicataria no efectúe la cancelación del bien adjudicado dentro del plazo y las condiciones establecidas, se procederá a



contactar a la persona oferente que haya presentado la segunda mejor oferta elegible, con el fin de gestionar la readjudicación del bien, de conformidad con las condiciones previamente definidas en el proceso de venta.

- B. Para todos los efectos, los trámites se realizarán a nombre de la persona (física o jurídica) que suscriba la oferta.

Es obligación de la persona Adjudicataria, ajustarse a las condiciones del presente cartel y a los términos de su oferta. Consecuentemente el incumplimiento de cualquiera de las cláusulas contempladas en los puntos anteriores dará lugar a la resolución del respectivo contrato y la pérdida de la garantía de participación a favor del Instituto.

Lo anterior, sin perjuicio de accionar en la vía jurisdiccional el resarcimiento de daños y perjuicios ocasionados al Instituto en virtud de los presuntos incumplimientos.

Los aspectos no contemplados anteriormente, se regirán por lo dispuesto en: los Reglamentos Administrativos de Instituto Nacional de Seguros, específicamente en el Título VII Administración y Venta de Propiedades Adjudicadas al INS y Salvamentos y/o Chatarra, Ley General de Contratación Pública, normas conexas que sean aplicables.

Nota:

Las personas Oferentes interesadas en participar en el presente concurso, podrán utilizar los formularios adjuntos (Anexo No. 1, Anexo No. 2, Anexo No. 3) deben completarlos, firmar y adjuntarlos a la oferta.

Las personas adjudicatarias deben adjuntar lo requerido del Anexo No. 4 los cuales solo deben completar, firmar y adjuntarle las copias de los documentos requeridos.

Atentamente,

**Ing. Jorge Rivera Peña
Subjefatura
Centro de Servicios Administrativos**



ANEXO N°1
CENTRO DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS
Unidad de Bienes Temporales
Oferta formal para compra de Bienes inmuebles
Licitación 2026-03 UBT “Venta de Propiedades”

REGLÓN. _____

Información de la persona oferente.

Nombre persona física ó jurídica			
Tipo de identificación	Física () Jurídica () Otro:	Número de identificación	
Dirección domiciliaria			
Fecha de nacimiento o constitución de la empresa			
Correo electrónico			
Teléfono de habitación			
Teléfono celular			
Número de Cuenta IBAN			

Forma de pago. () Contado - () Financiado

Monto ofertado.

Monto de la oferta	
Monto en letras	
00/100	

Firma de la persona oferente _____

ANEXO N°2
CENTRO DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS
Unidad de Bienes Temporales
Licitación 2026-03 UBT
Declaración jurada

Quien suscribe, _____, mayor de edad, estado civil _____, vecino de _____, profesión u oficio, con documento de identidad número _____, tipo de documento (cédula, pasaporte, etc.) _____; declaro bajo fe de juramento que:

- 1. Conozco, comprendo y acepto en todos sus extremos las condiciones establecidas en el pliego de condiciones del presente procedimiento de venta, así como la normativa aplicable a cada uno de los renglones ofertados.
- 2. No me encuentro imposibilitado(a) legalmente para contratar o gestionar con el Instituto Nacional de Seguros (INS).
- 3. En caso de resultar adjudicatario(a), acepto los bienes en el estado físico en que se encuentren, manifestando que he tenido la oportunidad de revisarlos adecuadamente, por lo que exonero al INS de cualquier responsabilidad derivada de su condición.
- 4. Los ingresos y activos utilizados en esta oferta han sido obtenidos mediante actividades lícitas y legítimas.
- 5. No he estado ni estoy vinculado(a) con actividades ilícitas. Esto incluye, de manera enunciativa pero no limitativa, aquellas relacionadas con la legitimación de capitales, el financiamiento del terrorismo o la proliferación de armas de destrucción masiva. Mi actuación se rige en todo momento de conformidad con la legislación nacional e internacional, en estricto apego a lo establecido en la Ley N° 9699, la Ley N° 8422, la Ley N° 7786 y demás normativa conexas o aplicables.

Firmo en _____, a los _____ días del mes de _____ del año _____.

Firma: _____
Nombre: _____
Cédula: _____

ANEXO N°3

“Conozca a su Socio Comercial”

Enlace del Formulario

<https://forms.cloud.microsoft/Pages/ShareFormPage.aspx?id=I1sxHg2v002JJNEKy3Y5YCy8EFM2OnIAmY8LTJqcegZURFRYODc1STA2QIYzVINXNk5TWk03UFVFQS4u&sharetoken=xMIUGM1xr0fhmcVklBtO>

El documento deberá ser impreso, firmado por el interesado, así como incluido en el Sobre Cerrado con los demás documentos.



ANEXO N°4

Respaldo del origen de fondos

La persona compradora deberá aportar, dentro del plazo establecido para la cancelación, alguno de los documentos indicados en este Anexo.

a. Origen de fondos en Costa Rica y en el extranjero, persona física:

i) Asalariado:

- Orden patronal, certificación o constancia de salario, reporte de estudio de salario emitido por SICERE o equivalente, con una antigüedad máxima de 6 meses desde la fecha de emisión.

ii) Pensionado:

- Constancia, certificación de pensionado o documento equivalente emitido por la entidad pagadora de la pensión, con una antigüedad máxima de 6 meses desde la fecha de emisión.

iii) Ingresos de negocio propio con razón social:

- Estados financieros completos con corte al último periodo fiscal (entiéndase como el conjunto del estado de situación financiera, el estado de cambios en el patrimonio, el estado de resultados integral, el estado de flujos de efectivo y las notas a los estados financieros, este conjunto debe ser comparativo con al menos un periodo y emitidos por el contador de la empresa, o CPI).
- Certificaciones de ingresos emitidas por un CPA, de los últimos 12 meses y con una antigüedad máxima de 12 meses desde la fecha de emisión.
- Constancias de ingresos emitidas por un CPI, de los últimos 12 meses y con una antigüedad máxima de 12 meses desde la fecha de emisión.
- Flujo de caja histórico emitido por un CPI o certificado por un CPA, de los últimos 12 meses y con una antigüedad máxima de 12 meses desde la fecha de emisión.
- Contratos, que evidencie la existencia de las partes, el objeto del contrato, actividad económica y las condiciones dispuestas en éste; cuando supere una antigüedad de 6 meses desde la fecha de emisión, deberá verificarse que la actividad establecida en el contrato se mantenga vigente, lo cual debe respaldarse y custodiarse.
- Documento o medio idóneo alternativo para el respaldo del origen de los fondos, sólo para socios catalogados como micro, pequeñas y medianas empresas (Mipymes) clasificados con riesgo bajo.
- Informe de atestiguamiento o aseguramiento emitido por un CPA (conclusión diseñada para aumentar el grado de confianza de los usuarios, distintos de la parte responsable, sobre el resultado de la evaluación o medición de un hecho contra los criterios seleccionados, debido a que está dirigido para informar sobre la procedencia de los



ingresos), de los últimos 12 meses y con una antigüedad máxima de 12 meses desde la fecha de emisión.

- Constancia de pago de dietas (miembros Junta Directiva o equivalente), con una antigüedad máxima de 6 meses desde la fecha de emisión.
- Constancia de pago de excedentes, utilidades o dividendos, con una antigüedad máxima de 6 meses desde la fecha de emisión.
- Certificación de ingresos no formales emitida por un CPA (determinación de los ingresos brutos o netos del cliente, cuando no cuenta con documentos formales o tradicionales o una contabilidad estructurada, que constituyen actividades comerciales informales o de régimen simplificado), de los últimos 12 meses y con una antigüedad máxima de 12 meses desde la fecha de emisión.

iv) Actividad lucrativa desarrollada a título personal:

- Estados financieros completos con corte al último periodo fiscal (entiéndase como el conjunto del estado de situación financiera, el estado de cambios en el patrimonio, el estado de resultados integral, el estado de flujos de efectivo y las notas a los estados financieros, este conjunto debe ser comparativo con al menos un periodo y emitidos por el contador de la empresa, o CPI).
- Certificaciones de ingresos emitidas por un CPA, de los últimos 12 meses y con una antigüedad máxima de 12 meses desde la fecha de emisión.
- Constancias de ingresos emitidas por un CPI, de los últimos 12 meses y con una antigüedad máxima de 12 meses desde la fecha de emisión.
- Flujo de caja histórico emitido por un CPI o certificado por un CPA, de los últimos 12 meses y con una antigüedad máxima de 12 meses desde la fecha de emisión.
- Contratos, que evidencie la existencia de las partes, el objeto del contrato, actividad económica y las condiciones dispuestas en éste; cuando supere una antigüedad de 6 meses desde la fecha de emisión, deberá verificarse que la actividad establecida en el contrato se mantenga vigente, lo cual debe respaldarse y custodiarse.
- Documento o medio idóneo alternativo para el respaldo del origen de los fondos, sólo para socios catalogados como micro, pequeñas y medianas empresas (Mipymes) clasificados con riesgo bajo.
- Informe de atestiguamiento o aseguramiento emitido por un CPA (conclusión diseñada para aumentar el grado de confianza de los usuarios, distintos de la parte responsable, sobre el resultado de la evaluación o medición de un hecho contra los criterios seleccionados, debido a que está dirigido para informar sobre la procedencia de los ingresos de clientes), de los últimos 12 meses y con una antigüedad máxima de 12 meses desde la fecha de emisión.
- Flujos de caja proyectados solo para apertura de cuentas en caso de actividades comerciales nuevas, emitidos por un CPI o un CPA, por un periodo de 12 meses, con una antigüedad máxima de 6 meses desde la fecha de emisión; podrá solicitarse adicional un "Informe examen de información financiera prospectiva emitido por un CPA", cuando corresponda.

- Certificación de ingresos no formales emitida por un CPA (determinación de los ingresos brutos o netos del cliente, cuando no cuenta con documentos formales o tradicionales o una contabilidad estructurada, que constituyen actividades comerciales informales o de régimen simplificado), de los últimos 12 meses y con una antigüedad máxima de 12 meses desde la fecha de emisión.

v) Ingresos aportados por terceras personas:

- Certificaciones de ingresos emitidas por un CPA, de los últimos 12 meses y con una antigüedad máxima de 12 meses desde la fecha de emisión.
- Constancias de ingresos emitidas por un CPI, de los últimos 12 meses y con una antigüedad máxima de 12 meses desde la fecha de emisión.
- Orden patronal, certificación o constancia de salario, reporte de estudio de salario emitido por SICERE o equivalente, con una antigüedad máxima de 6 meses desde la fecha de emisión.
- Estados financieros completos³.
- Flujo de caja histórico emitido por un CPI o certificado por un CPA, de los últimos 12 meses y con una antigüedad máxima de 12 meses desde la fecha de emisión.
- Constancia de pago de dietas (miembros Junta Directiva o equivalente), con una antigüedad máxima de 6 meses desde la fecha de emisión.
- Constancia de pago de excedentes, utilidades o dividendos, utilidades o dividendos, con una antigüedad máxima de 6 meses desde la fecha de emisión.
- Constancia, certificación de pensionado o documento equivalente emitido por la entidad pagadora de la pensión, con una antigüedad máxima de 6 meses desde la fecha de emisión.
- Certificación de ingresos no formales emitida por un CPA (determinación de los ingresos brutos o netos del socio, cuando no cuenta con documentos formales o tradicionales o una contabilidad estructurada, que constituyen actividades comerciales informales o de régimen simplificado), de los últimos 12 meses y con una antigüedad máxima de 12 meses desde la fecha de emisión.

vi) Ingresos extraordinarios:

- Certificaciones de ingresos emitidas por un CPA, de los últimos 12 meses y con una antigüedad máxima de 12 meses desde la fecha de emisión.
- Constancias de ingresos emitidas por un CPI, de los últimos 12 meses y con una antigüedad máxima de 12 meses desde la fecha de emisión.
- Documentos relacionados a indemnizaciones, cuando supere una antigüedad de 6 meses desde la fecha de emisión, deberá verificarse la trazabilidad del dinero hasta la actualidad.
- Documento notarial, por ejemplo, herencia, escritura de bienes muebles o inmuebles, entre otros; cuando supere una antigüedad de 6 meses desde la fecha de emisión, deberá verificarse la trazabilidad del dinero hasta la actualidad.

- Documentos legales emitidos por juzgados, cuando supere una antigüedad de 6 meses desde la fecha de emisión, deberá verificarse la trazabilidad del dinero hasta la actualidad.
- Documentos que respalden los premios de lotería y juegos de azar nacional e internacional emitidos por la entidad autorizada correspondiente, con una antigüedad máxima de 6 meses desde la fecha de emisión.
- Informe de atestiguamiento o aseguramiento emitido por un CPA (conclusión diseñada para aumentar el grado de confianza de los usuarios, distintos de la parte responsable, sobre el resultado de la evaluación o medición de un hecho contra los criterios seleccionados, debido a que está dirigido para informar sobre la procedencia de los ingresos de clientes), de los últimos 12 meses y con una antigüedad máxima de 12 meses desde la fecha de emisión.
- Documentos de liquidación laboral, cuando supere una antigüedad de 6 meses desde la fecha de emisión, deberá verificarse la trazabilidad del dinero hasta la actualidad.
- Documento de cesantía emitido por asociaciones solidaristas o cooperativas de las empresas, con una antigüedad máxima de 6 meses desde la fecha de emisión.
- Documento designación de beneficiarios en caso de fallecimiento de la persona (documento que se firma por parte del cliente donde designa a las personas beneficiarias, según el artículo 183 Beneficiarios de la Ley Reguladora del Mercado de Valores, Ley 7732), con una antigüedad máxima de 6 meses desde la fecha de emisión.
- Documento pago de derechos laborales en la sucursal administrativa (documento que se genera producto de resoluciones por arreglos administrativos o extrajudiciales por los extremos laborales de una persona), con una antigüedad máxima de 6 meses desde la fecha de emisión.
- Constancia de liquidación de fondos voluntario de pensiones (pago de los fondos voluntarios de pensiones al titular o a los beneficiarios. No se incluyen los fondos provenientes del Fondo de Capitalización Laboral (FCL) y liquidaciones del Régimen Obligatorio de Pensiones (ROP)), con una antigüedad máxima de 6 meses desde la fecha de emisión.

vii) Otras pensiones:

- Constancia, certificación de pensionado o documento equivalente emitido por la entidad pagadora de la pensión, con una antigüedad máxima de 6 meses desde la fecha de emisión.

Orígenes de fondos persona jurídica:

i) Actividad económica:

- Estados financieros completos con corte al último periodo fiscal (entiéndase como el conjunto del estado de situación financiera, el estado de cambios en el patrimonio, el estado de resultados integral, el estado de flujos de efectivo y las notas a los estados financieros, este conjunto debe ser comparativo con al menos un periodo y emitidos por el contador de la empresa, o CPI).
- Estados financieros auditados, con corte al último periodo fiscal.

- Flujos de caja proyectados solo para participación en licitaciones en caso de actividades comerciales nuevas, emitidos por un CPI o por un CPA, por un periodo de 12 meses, con una antigüedad máxima de 6 meses desde la fecha de emisión; podrá solicitarse adicional un "Informe examen de información financiera prospectiva emitido por un CPA", cuando corresponda.
- Flujo de caja histórico emitido por un CPI o certificado por un CPA, de los últimos 12 meses y con una antigüedad máxima de 12 meses desde la fecha de emisión.
- Contratos, que evidencie la existencia de las partes, el objeto del contrato, actividad económica y las condiciones dispuestas en éste; cuando supere una antigüedad de 6 meses desde la fecha de emisión, deberá verificarse que la actividad establecida en el contrato se mantenga vigente, lo cual debe respaldarse y custodiarse.
- Documento o medio idóneo alternativo para el respaldo del origen de los fondos, sólo para clientes catalogados como micro, pequeñas y medianas empresas (Mipymes) clasificados con riesgo menor; que permita demostrar de forma objetiva, fehaciente y suficiente.
- Informe de atestiguamiento o aseguramiento emitido por un CPA (conclusión diseñada para aumentar el grado de confianza de los usuarios, distintos de la parte responsable, sobre el resultado de la evaluación o medición de un hecho contra los criterios seleccionados, debido a que está dirigido para informar sobre la procedencia de los ingresos de clientes), de los últimos 12 meses y con una antigüedad máxima de 12 meses desde la fecha de emisión.
- Certificaciones de ingresos emitidas por un CPA, de los últimos 12 meses y con una antigüedad máxima de 12 meses desde la fecha de emisión.
- Constancias de ingresos emitidas por un CPI, de los últimos 12 meses y con una antigüedad máxima de 12 meses desde la fecha de emisión.
- Certificación de ingresos no formales emitida por un CPA (determinación de los ingresos brutos o netos del cliente, cuando no cuenta con documentos formales o tradicionales o una contabilidad estructurada, que constituyen actividades comerciales informales o de régimen simplificado), de los últimos 12 meses y con una antigüedad máxima de 12 meses desde la fecha de emisión.
- Formulario de declaración de ingresos ante el Servicio de Impuestos Internos (IRS por sus siglas en inglés) para sociedades estadounidenses, del último periodo presentado.

ii) **Ingresos extraordinarios:**

- Certificaciones de ingresos emitidas por un CPA, de los últimos 12 meses y con una antigüedad máxima de 12 meses desde la fecha de emisión.
- Constancias de ingresos emitidas por un CPI, de los últimos 12 meses y con una antigüedad máxima de 12 meses desde la fecha de emisión.
- Documentos relacionados a indemnizaciones, cuando supere una antigüedad de 6 meses desde la fecha de emisión, deberá verificarse la trazabilidad del dinero hasta la actualidad.

- Documento notarial, por ejemplo, herencia, escritura de bienes muebles o inmuebles, entre otros; cuando supere una antigüedad de 6 meses desde la fecha de emisión, deberá verificarse la trazabilidad del dinero hasta la actualidad.
- Documentos legales emitidos por juzgados, cuando supere una antigüedad de 6 meses desde la fecha de emisión, deberá verificarse la trazabilidad del dinero hasta la actualidad.
- Documentos que respalden los premios de lotería y juegos de azar nacional e internacional emitidos por la entidad autorizada correspondiente, con una antigüedad máxima de 6 meses desde la fecha de emisión.
- Informe de atestiguamiento o aseguramiento emitido por un CPA (conclusión diseñada para aumentar el grado de confianza de los usuarios, distintos de la parte responsable, sobre el resultado de la evaluación o medición de un hecho contra los criterios seleccionados, debido a que está dirigido para informar sobre la procedencia de los ingresos de clientes), de los últimos 12 meses y con una antigüedad máxima de 12 meses desde la fecha de emisión.