

100
Años **INS**

“VENTA DE PROPIEDADES”

PLIEGO DE CONDICIONES LICITACIÓN 2025-04 UBT

100
Años **INS**



**PLIEGO DE CONDICIONES LICITACIÓN 2025-04 UBT
“VENTA DE PROPIEDADES”**

San José, 6 de agosto del 2025

CSADM-03398-2025

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)**, hasta las **10:00 horas del 29 de agosto del 2025** de acuerdo con las siguientes especificaciones y condiciones

CAPITULO I: INFORMACIÓN DE LAS PROPIEDADES

Renglón 1: Propiedad en Puntarenas, Coto Brus, San Vito.

Dirección: Puntarenas, Coto Brus, San Vito 3 km al oeste del Centro de Aguas Calientes.

Folio Real: 6-26403-000

Valor del terreno	¢349.541.197,02
Valor de construcción	¢ 30.904.087,50
Obras complementarias	<u>¢ 0</u>
Valor total de avalúo	¢380.445.284,52

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

¢190.222.642,26 (ciento noventa millones doscientos veintidós mil seiscientos cuarenta y dos colones con 26/100)

Características del inmueble:

Terreno: Posee un terreno de 1.148.456,00 metros cuadrados, según Plano P-2289099-2021. La topografía del terreno es pendiente hacia delante, el lote tiene una forma Irregular, bajo nivel con respecto a la calle.

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.

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, Sabalito del puente sobre el río Cotón, 215 metros al este.

Folio Real: 6-80424-000

Valor del terreno	¢126.141.807,18
Valor de construcción	¢ 0
Obras complementarias	¢ <u>0</u>
Valor total de avalúo	¢126.141.807,18

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

¢63.070.903,59 (Sesenta y tres millones setenta mil novecientos tres colones con 59/100)

Características del inmueble:

Terreno: Posee un terreno de 1.060.761,00 metros cuadrados, según Plano P-2295845-2021, 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 gravámenes de 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, 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	ϕ138.138.920,65
Valor de construcción	ϕ 0
Obras complementarias	ϕ 0
Valor total de avalúo	ϕ138.138.920,65

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

ϕ69.069.460,33(Sesenta y nueve millones sesenta y nueve mil cuatrocientos sesenta colones con 33/100)

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 4: Propiedad en Puntarenas, Coto Brus, Pittier.

Dirección: Puntarenas, Coto Brus, Pittier 2km al oeste del Centro de Aguas Calientes

Folio Real: 6-197788-000

Valor del terreno	¢228.368.172,37
Valor de construcción	¢ 0
Obras complementarias	¢ 0
Valor total de avalúo	¢228.368.172,37

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

¢114.184.086,19(Ciento catorce millones ciento ochenta y cuatro mil ochenta y seis colones con 19/100)

Características del inmueble:

Terreno: Posee un terreno de 566.177,00 metros cuadrados, según Plano P-2231441-2020, la topografía del terreno es plana, a nivel con respecto a la calle, el lote tiene forma Irregular.

La zona cuenta con agua potable, electricidad y teléfono.

Presenta gravámenes de 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.



Reglón 5: 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	¢ 41.540.528,00
Valor de construcción	¢ 0
Obras complementarias	¢ 0
Valor total de avalúo	¢ 41.540.528,00

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

¢20.770.264,00 (Veinte millones setecientos setenta mil doscientos sesenta y cuatro colones con 00/100)

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 6: 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	¢ 24.906.618,07
Valor de construcción	¢ 0
Obras complementarias	¢ 0
Valor total de avalúo	¢ 24.906.618,07

Valor final de venta sobre monto de avalúo:

¢24.906.618,07 (Veinticuatro millones novecientos seis mil seiscientos dieciocho colones con 07/100)

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 7: Propiedad en Alajuela, Orotina, Coyolar.

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

Folio Real: 2-284389-000

Valor del terreno	¢ 736.934.512,00
Valor de construcción	¢ 0
Obras complementarias	¢ 0
Valor total de avalúo	¢ 736.934.512,00



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

¢368.467.256,00 (Trescientos sesenta y ocho millones cuatrocientos sesenta y siete mil doscientos cincuenta y seis 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 Comunales y Edificios Comerciales.

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

CAPITULO II: ASPECTOS FORMALES

I. 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 = (P1 / P2) X 100, sea
- P = Puntos a asignar a la oferta
- P1 = Oferta a evaluar
- P2 = Oferta de mayor precio
- 100 = Puntos máximos a obtener



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.

II. 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. **Puntaje mínimo para adjudicar:** El puntaje mínimo por renglón, que debe obtener una persona oferente para ser posible persona Adjudicataria es de 100 puntos.



4. **Criterios para redondeo:** Para los cálculos de puntaje que impliquen el manejo de decimales, se utilizará el trunca los dos primeros decimales
5. **Criterios de desempate:** En caso de persistir empate se utilizarán los siguientes criterios que se aplicarán en el orden que se indican:
 - 1- 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.
 - 2- 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.

III. CONDICIONES GENERALES PARA EL OFERENTE

1. **VISITAS:** Las personas interesadas podrán inspeccionar los bienes inmuebles descritos en el presente cartel, **a partir del 18 de agosto y hasta el 27 de agosto**; previa cita a coordinar con la Unidad de Bienes Temporales del Centro de Servicios Administrativos, con las personas colaboradoras José Andrés Mata, Luis Diego Padilla y/o Kathia Retana Chaves al 2287-6000, extensiones 32711, 32137 y/o 32768 (en días hábiles) o a los correos electrónicos jmatab@grupoins.com, ldpadillag@grupoins.com y 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 INS Nicoya.	Frente a la Estación de Bomberos de Nicoya.
7	Sucursal INS Liberia.	Frente a los Tribunales de Justicia de Liberia.

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.



La oferta debe presentarse de la siguiente manera:

- 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.** Partes Interesadas. **Aplica para este proceso:**
Primera Parte. Contratación Pública, puntos del 1 al 5 inclusive.
Segunda Parte. Control Antifraude y Anticorrupción, puntos del 1 al 9 inclusive.
- Personas físicas extranjeras: Cédula de residencia o pasaporte vigente y en buen estado.
- Comprobante de depósito de garantía de participación.
- Anexo N°3: **Formulario “Conozca a su Socio Comercial”**, La persona oferente deberá copiar el enlace en el buscador de su preferencia; completarlo, imprimirlo, firmarlo.

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 29 de agosto del 2025 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.

IV. 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.

3. **Depósito de garantía de participación:** Como garantía de participación en el presente concurso las personas interesadas deberán depositar para cada propiedad que se oferte un monto de **¢300.000,00 (Trescientos mil colones)** Dicho depósito debe realizarse 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

Lo anterior debe efectuarse antes de presentar la oferta y de manera individual para cada uno de los renglones ofertados, además el comprobante de la transacción deberá ser incluido dentro del sobre de oferta que se entregará en las Sucursales definidas.

4. **Formulario “Conozca a su Socio Comercial”:** La persona oferente deberá copiar el enlace en el buscador de su preferencia; completarlo, imprimirlo, firmarlo y deberá incluirse en el sobre de la oferta con los demás requisitos.



Se facilita el enlace:

<https://forms.office.com/pages/responsepage.aspx?id=l1sxHg2v002JJNEKy3Y5YCy8EFM2OnlAmY8LTJqcegZURFRYODc1STA2QIYzVINXNk5TWk03UFVFS4u>

5. Devolución de depósito para las personas oferentes que no resulten adjudicatarios: El depósito de garantía de participación será devuelto a las personas participantes que no resulten Adjudicatarios una vez que la adjudicación adquiera firmeza, **por medio de depósito**, en un plazo máximo de 10 días hábiles, según las siguientes condiciones:

- a) Se gestionará el reintegro únicamente a nombre de la persona depositante (persona física o jurídica).
- b) Las personas oferentes deben aportar en su oferta el número de cuenta IBAN al cual desea que se realice la devolución correspondiente.

En caso de que la persona interesada **realice el depósito previo y no pueda presentar su oferta en el plazo establecido**, para proceder con la devolución correspondiente, el depositante deberá presentar solicitud formal por escrito dirigida a la señora Flor Chacón Delgado, jefatura del Centro de Servicios Administrativos, 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.

6. Cumplimiento de obligaciones con la CCSS, FODESAF y otros.

En cumplimiento del artículo No.74 de la Ley Constitutiva de la Caja Costarricense de Seguro Social No. 17 del 22 de octubre de 1943, reformado por Ley No.7983 (Ley de Protección al Trabajador) del 18 de febrero de 2000, así como lo dispuesto en el artículo 22 de la Ley N° 8783 "Reforma Ley de Desarrollo Social y Asignaciones Familiares, N° 5662, Ley Pensión para Discapacitados con Dependientes N° 7636, Ley Creación del ICODER, N.º 7800, Ley Sistema Financiero Nacional para Vivienda N° 7052 y Ley Creación Fondo Nacional de Becas", será una obligación del adjudicatario de cada renglón rematado, encontrarse al día en sus obligaciones obrero patronales con la Caja Costarricense de Seguro Social; así como con el Fondo de Desarrollo Social y Asignaciones Familiares, caso contrario constituirá incumplimiento contractual. Esta obligación se extenderá también a los terceros, a los cuales sean señalados por el adjudicatario al momento de suscribir el Acta de Adjudicación, quien será solidariamente responsable por su inobservancia.



El Instituto verificará esta situación en la página Web de la Caja Costarricense de Seguro Social y del Ministerio de Trabajo y Seguridad Social, al momento de realizar el estudio de ofertas. En caso de encontrarse moroso, en el pago de las obligaciones obreros patronales con la C.C.S.S y/o FODESAF, el Instituto comunicará a la persona oferente para que normalice su situación dentro del plazo de 3 días hábiles, caso contrario se desestimara la oferta.

V. CONDICIONES GENERALES 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.

VI. 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.

Para todos los casos rige a partir del aviso de Adjudicación y la firmeza del mismo.

En caso de que la persona Adjudicataria no realice la cancelación del bien concursado en las condiciones indicadas, se ejecutará la garantía.



2. Cuando el **monto del renglón adjudicado** iguale o supere los USD15.000, el comprador o la compradora 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 en un **plazo no mayor a 5 días hábiles**.

VII ASPECTOS GENERALES

1. Los aspectos no contemplados anteriormente, se regirán por lo dispuesto en el Reglamento para la Administración y Venta de Propiedades Adjudicadas al INS, Ley General de Contratación Pública, el Reglamento y normas conexas que sean aplicables.

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.

Nota:

Las personas Oferentes interesadas en participar en el presente concurso, podrán utilizar los formularios adjuntos (Anexo No. 1, No. 2, No. 3, No. 4) los cuales solo deben completar, firmar y adjuntarle las copias de los documentos requeridos.

Atentamente,

Licda. Flor Chacón Delgado
Jefa
Centro de Servicios Administrativos



ANEXO N°1
CENTRO DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS
Unidad de Bienes Temporales
Oferta formal para compra de Bienes inmuebles
Licitación 2025-04 UBT "Venta de Propiedades"

REGLÓN. _____

Información de la persona oferente.

Nombre persona física ó jurídica			
Tipo de identificación	Física (<input type="checkbox"/>) Jurídica (<input type="checkbox"/>) 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

Declaración jurada. Partes Interesadas.

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: Primera Parte. Contratación Pública. 1)** Yo, y/o la empresa que represento, me encuentro inscrito como trabajador (a) independiente o patrono (según corresponda), ante la Caja Costarricense de Seguro Social. **2)** Yo, y/o la empresa que represento, me encuentro al día en el pago de las cuotas obrero-patronales con la Caja Costarricense de Seguro Social, y en el pago de las cuotas al Fondo de Desarrollo Social y Asignaciones Familiares (FODESAF). **3)** Ni yo, y/o la empresa que represento, estoy afecto a ninguna causa de prohibición para contratar con la Administración Pública, de las dispuestas en los artículos 24 y 28 de la Ley General de Contratación Pública. **4)** Yo, y/o la empresa que represento, me encuentro habilitado para el ejercicio del comercio y no he sido declarado en estado de insolvencia o quiebra. **5)** Yo, y/o la empresa que represento, me encuentro activo como contribuyente tributario y al día con las obligaciones que me corresponden. **6)** La información contenida en las declaraciones juradas rendidas para inscribirme o inscribir a la empresa que represento como proveedor en SICOP, se encuentra actualizada, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 29 párrafo 3 de la Ley General de Contratación Pública, y los artículos 32 y 33 de su Reglamento. **7)** A mí, y/o a la empresa que represento, no me alcanza ninguna de las incompatibilidades o prohibiciones previstas en los artículos 17 y 18 del Reglamento sobre Comercialización de Seguros emitido por el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero (CONASSIF). **8)** Yo, y/o la empresa que represento, poseo capacidad financiera, atributos técnicos y experiencia, para satisfacer el objeto a contratar.

Segunda Parte. Control Antifraude y Anticorrupción. 1) Yo, y/o la empresa que



represento, no he sido sujeto de investigaciones, acusaciones o sentencias por soborno. **2)** No he sido sujeto de condenas criminales o civiles por la comisión de fraude y/o corrupción. **3)** Yo, y/o la empresa que represento, no he sufrido dificultades financieras significativas o procesos de quiebra. **4)** Yo, y/o la empresa que represento, no he sido parte en demandas civiles. **5)** Yo, y/o la empresa que represento, cuento con los permisos requeridos por la ley para el ejercicio de mi actividad. **6)** Mis actividades comerciales, las licencias o permisos para ejecutarla, y/o las de la empresa que represento, no fueron suspendidos por más de un año. **7)** Ni yo, y/o la empresa que represento, fui advertido, multado o no superé la inspección de una autoridad reguladora. **8)** Ni yo, y/o la empresa que represento, hemos incurrido en actos delictivos por legitimación de capitales, financiamiento o ejecución de actos terroristas o que procuren la proliferación de armas de destrucción masiva, ni hemos sido condenados por alguno de estos delitos, por lo que los ingresos y activos que poseemos derivan de actividades lícitas. **9)** En caso de que esta declaración forme parte de una oferta de compra de bienes al INS, declaro que conozco y acepto tanto las condiciones de la venta como el estado en que se encuentran los bienes. En fe de lo anterior, se extiende la presente declaración jurada en la ciudad de San José, el día y la hora indicados en la firma digital.

Nota: Si la persona declarante o la empresa que representa se encuentra afecta a alguna de las situaciones citadas en la Segunda Parte de esta Declaración, deberá suscribir solamente la Primera Parte, y presentar una declaración separada en la que detalle las situaciones relevantes para la Segunda Parte.



ANEXO N°3

“Conozca a su Socio Comercial”

Enlace del Formulario

<https://forms.office.com/pages/responsepage.aspx?id=l1sxHq2v002JJNEKy3Y5YCy8EFM2OnlAmY8LTJqcegZURFRYODc1STA2QIYzVINXNk5TWk03UFVFQS4u>

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

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.
- 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.
- 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 completos⁴.
- 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 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.
- 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.

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.