



**Remate**  
“Remate del bien inmueble finca  
N° 1-378528-000(Bodega de la Uruca)”  
Especificaciones técnicas y condiciones  
generales de la contratación

Unidad Contratación Administrativa  
2022-2023

**“Venta de los bienes inmuebles fincas N°1-378528-000(Bodega de la Uruca)”**

El Instituto del Café de Costa Rica, en adelante ICAFE, con fundamento en el Reglamento de Contratación Administrativa del ICAFE, publicado en el Alcance No. 293 a la Gaceta No. 265 del 04 de noviembre del 2020 y sus modificaciones, les comunica a los que el remate del bien inmueble finca N°1-378528-000 (Bodega de la Uruca) se realizará en las Instalaciones del ICAFE (oficinas Centrales) San Pedro de Barva de Heredia, 400 metros norte de la Iglesia Católica, en la fecha y hora indicadas en la invitación de este remate.

El remate se llevará a cabo de conformidad con las especificaciones que se detallan en este pliego de condiciones.

**CAPITULO I  
ASPECTOS TÉCNICOS****I. DESCRIPCIÓN DEL REQUERIMIENTO:**

**Objeto de la contratación:** El objeto de la presente contratación es el “**Remate para venta de los siguientes bienes inmuebles:**

**Partida No.1**

**Finca número 1-378528-0008(Bodega de la Uruca)”** propiedad del ICAFE.

El Instituto del Café de Costa Rica invita a las personas interesadas a participar en el remate de los bienes de conformidad con el artículo 117 del Reglamento de Contratación Administrativa del ICAFE, según lo siguiente:

**Lugar a efectuar Remate:** Oficinas centrales de ICAFE, 400 metros norte de la Iglesia Católica de San Pedro de Barva, Heredia.

**Detalle de los bienes a rematar:** Remate para la venta de la **Bodega de la Uruca.**

**Partida No. 1:**

ITEM	DESCRIPCION DEL BIEN	AREA (m2)	VALOR BASE
1	Remate del bien inmueble FINCA N°1-378528-000	2.696,08	₡1.584.296.450,00

- **Dirección:** 70 metros al norte de la Kia Motor.
- **Ubicación:**
  - Distrito 07 Uruca
  - Cantón 01 San José
  - Provincia 1 San José
- **Descripción:** El inmueble trata de un lote de condición medianero, de forma irregular, con un frente a calle pública asfaltada, tiene forma de “L” invertida. Presenta un frente a calle pública de 13,74 metros, un fondo discontinuo sobre el lindero norte de 76,69 metros y un fondo sobre el lindero sur de 76,64 metros y un contrafrente de 51,90 metros. Posee extensión de 2.696,08 m<sup>2</sup>, según información del plano catastro número SJ-612957-1985

- **Equipos de seguridad:** La propiedad cuenta con un sistema de alarma marca Paradox propiedad de ICAFE. Este activo se considera parte del remate, es decir, inmerso en el precio del remate. El inmueble se encuentra monitoreado con cctv mediante contratación 2022PP-000116-01-CA “Servicio de monitoreo de alarmas con respuesta física armada Bodega Uruca”. Por lo tanto, este sistema de seguridad no se considera parte del remate. El contratista retirará en el momento oportuno sus equipos.
- **Uso actual:** bodega desocupada

## II. REVISIÓN DEL INMUEBLE A REMATAR

Los interesados en adquirir la propiedad del ICAFE, previo a presentar su oferta (puja) de compra, podrán visitar la propiedad a fin de inspeccionar las condiciones en que se encuentran, verificar la disponibilidad de servicios públicos en la zona donde se ubican los bienes inmuebles, así como la gestión de permisos Municipales que se requieran.

Para la partida No. 1 los interesados podrán realizar una visita para observar el bien en San José, Uruca, 70 metros al norte de la Kia Motors. Los interesados deben coordinar con el Sr. Josué Jara González al teléfono 2243-7825 u 8687-2920 o al correo [jjara@icafe.cr](mailto:jjara@icafe.cr) en una jornada de atención de lunes a viernes en horario desde las 7:30 am hasta las 3:30 pm para proceder con la coordinación para la visita al sitio y atender las consultas respectivas de los interesados.

## III. CONDICIONES PARA EL OFERENTE:

Serán oferentes las personas físicas o jurídicas interesadas en participar en el remate, actuando directamente o por medio de un representante. Para el caso del representante de cualquier figura, deberá presentar el poder que le faculta, de acuerdo con la Legislación Costarricense, según la naturaleza de este, a saber: Poder Generalísimo: Artículos 1251 y 1253 del Código Civil, Poder General: Artículos 1251 y 1255 del Código Civil, Poder Especial: Artículo 1256 del Código Civil, además, tratándose de personas físicas o jurídicas extranjeras, los Artículos 226 y 232 del Código de Comercio. Todo poder otorgado en el extranjero deberá cumplir con la Ley del Servicio Consular (Decreto Ejecutivo No 46 del 7 de junio de 1925).

1. Por el solo hecho de presentar su puja en el remate, el oferente admite:
  - a) Que conoce completamente los documentos referentes a este remate, sus aclaraciones y modificaciones; no podrá alegar desconocimiento de estas, pues forman parte integral del pliego y que acepta todos los términos y condiciones que en ellos constan.
  - b) Que se somete a los Tribunales y Leyes de Costa Rica en todo lo concerniente a los trámites del presente proceso y a la ejecución del contrato. Asimismo, el oferente extranjero declara renunciar a toda intervención o reclamación diplomática en su favor.
2. Las correcciones o modificaciones que el ICAFE considere necesario hacer al pliego de condiciones de este remate, serán dadas a conocer a los potenciales oferentes por el mismo medio utilizado para la invitación.

**“Venta de los bienes inmuebles fincas N°1-378528-000(Bodega de la Uruca)”**

Conforme lo estipulado en el Artículo 83. Acto Final, del Reglamento de Contratación Administrativa del Instituto del Café de Costa Rica, Si fueron presentadas ofertas elegibles, pero por razones de protección al interés público así lo recomiendan, la Administración, mediante un acto motivado, podrá declarar desierto el concurso.

Cuando el Instituto del Café de Costa Rica decida declarar desierto un procedimiento de contratación, dejará constancia de los motivos específicos de interés público considerados para adoptar esa decisión, mediante resolución que deberá incorporarse en el respectivo expediente de la contratación.

3. El ICAFE no demarcara ni delimita la propiedad, se venden con base al plano catastrado y datos del registro Nacional.
4. El comprador está en la obligación de aportar todos los documentos probatorios que sean solicitados para justificar el origen de los fondos con los que se efectuó el pago de arras, construcción y/o cancelación del bien, realizado por cualquier medio de pago y otros.
5. Para todos los casos de adjudicación, la escritura se confecciona expresamente a nombre de la (s) persona (as) física (s) jurídica (s), que presente la oferta; no se inscriben las propiedades a nombre de terceros no involucrados en el proceso de la venta.

## CAPITULO II ASPECTOS FORMALES

### I. REQUISITOS PARA EL OFERENTE:

El presente remate dispondrá de una etapa de precalificación, razón por la cual los requisitos que se indican a continuación deberán ser remitidos a la hora y fecha señalada en la invitación de participación, al correo electrónico: [ofertas@icafe.cr](mailto:ofertas@icafe.cr), debiendo confirmar su recepción al número 2243-7886. Si la oferta se remite a otro correo electrónico que no es el señalado en el pliego cartelario, no se tomará en cuenta como una oferta válida. Si el oferente remite la oferta al correo oficial y además copia otro correo, se entenderá bajo la exclusiva responsabilidad del proponente, no acarreará ningún vicio y tampoco relevará a los funcionarios de su deber de confidencialidad y custodia

**A) Para la partida No. 1. Aporte de una garantía de participación a favor del Instituto del Café de Costa Rica, por un monto de ₡ 15.500.000,00.**

La garantía de participación se deberá depositar en la siguiente cuenta del ICAFE o en las cajas del ICAFE y **deberá remitir copia legible del comprobante de depósito a los correos electrónicos: [ofertas@icafe.cr](mailto:ofertas@icafe.cr)**. El ICAFE verificará a través del Departamento Financiero Contable, la realización real del depósito indicado.

**ICAFE (INSTITUTO DEL CAFÉ DE COSTA RICA)**

**Cédula: 3-007-042037**

**Banco Nacional**

**Cuenta IBAN: CR96015100010010129641 (colones)**

**Cuenta IBAN:** CR98015100010026013743 (dólares)

- La vigencia de esta garantía no podrá ser menor a **noventa (90) días hábiles** contados a partir de la fecha del remate.
  - Es obligación del Oferente mantener vigente la garantía de participación, mientras el acto de adjudicación queda en firme.
  
  - La garantía de participación será devuelta dentro de un periodo de treinta (30) días hábiles posteriores a la firmeza del acto de adjudicación, a quienes no hayan resultado adjudicatarios en el remate.
- B)** Declaración Jurada en la que se indique no encontrarse sujeto al régimen de prohibiciones de los artículos 22 y 22 bis de la Ley de Contratación Administrativa y 19 del Reglamento a la Ley de Contratación Administrativa.
- C)** Constancia de estar al día en el pago de las cuotas obrero patronal de la Caja Costarricense del Seguro Social y el pago de sus obligaciones con el Fondo de Desarrollo Social y Asignaciones Familiares (FODESAF) regulado por el Ministerio de Trabajo y Seguridad Social, o bien, contar con arreglo de pago aprobado por estas Instituciones, reservándose la Unidad de Contratación Administrativa el derecho de verificar por los medios digitales correspondientes, el cumplimiento de esta condición. En el caso de que el oferente no se encuentre inscrito como patrono ante la C.C.S.S. deberá aportar una justificación donde haga constar los motivos de su condición, según lo dispuesto en el artículo 65, inciso c) del Reglamento a la Ley de Contratación Administrativa y en estricto apego a la Ley Constitutiva de la C.C.S.S en sus artículos 74 y 74 bis. Asimismo, el cumplimiento de esta condición se estará verificando durante el desarrollo del proceso de contratación.
- D)** El Poder, conforme lo establecido en el apartado III anterior, Condiciones para el Oferente.
- E)** La condición de estar al día con las obligaciones formales y materiales ante Tributación Directa de conformidad con el Art. 18bis del Código de Normas y Procedimientos Tributarios, aspecto que se verificará a través del sistema correspondiente, dentro del portal de consultas en internet del Ministerio de Hacienda. La condición de estar al día con el impuesto a sociedades se verificará a través del Sistema de Consultas del Registro Nacional
- F)** Copia de la cédula de identidad (personas físicas) o certificación de la personería jurídica (personas jurídicas), con no más de 3 meses de emitida en donde se establezca las facultades y representación de la sociedad, además, tal certificación debe indicar la naturaleza y propiedad de las acciones, según aplique a cada oferente.
- G)** No se admiten en remates institucionales miembros de Junta Directiva, funcionarios de Auditoría Interna, funcionarios de ICAFE ni familiares hasta segundo grado de consanguinidad de cualquiera de los anteriores. Por tanto, se debe de rendir una declaración jurada con tal indicación.

- H) Los Oferentes que cumplan a satisfacción con los requisitos de cita, se considerarán como los potenciales Oferentes para participar en el remate, motivo por el cual se les hará llegar una invitación directa de participación al concurso mediante correo electrónico, siendo requisito indispensable que los oferentes dispongan los medios de comunicación para que la Administración pueda contactarles.
- I) **Los oferentes deberán encontrarse inscritos en el Registro de Proveedores del ICAFE, tal gestión la pueden realizar en el siguiente link: <https://crcafe.icafe.go.cr/icafe/f?p=128:2>:**

## II. CONDICIONES PARA EL OFERENTE:

- A. Horario del remate:** El remate se realizará de forma presencial en las Instalaciones del ICAFE oficinas centrales, únicamente en el día y hora establecidos en la invitación de este remate.

Una vez iniciado el remate, no se permitirá el acceso o participación de terceros. Únicamente podrán estar presentes en el acto del remate quienes hayan completado la etapa de precalificación al evento indicada en la cláusula e) del presente pliego cartelario, para lo cual deberán presentarse al menos una hora antes de la apertura del Remate.

- B.** Las propuestas que se formulen comprometen al oferente. Se pregonarán conforme se vayan presentando, así como las mejoras o pujas que se formulen, hasta que no haya quien mejore la última oferta, con lo cual se cerrará el acto de remate de la partida, declarando.

- C.** El Oferente que presente su oferta sin realizar la visita, asumirá los riesgos que surjan al momento de realizar el remate.

- D. MECANISMO DE PUJA:** Para esta contratación en particular las pujas se harán con incrementos mínimos de **¢100.000,00**.

1. Las pujas deben ser formuladas por la persona legalmente autorizada para hacerlo debe mostrar su documento de identidad, de igual forma para los oferentes y participantes autorizados mediante Poder Especial.

2. Los oferentes harán sus propuestas verbales, resultando adjudicatario del bien a vender aquella persona que haga la propuesta mayor.

- E.** En caso de que 2 (dos) o más personas ofrezcan un mismo monto para un ítem de este remate y simultáneamente hayan levantado su mano y ninguno de ellos ofrezca un monto mayor al indicado por el pregonero, se le adjudicará el ítem a aquel quién por orden de registro se haya registrado primero en el remate.

- F.** Las propuestas que se formulen comprometen al oferente. Se adjudicará por partida de forma individual. La propuesta más alta en colones de conformidad con la puja, siempre y cuando no haya quién mejore la última propuesta será la adjudicada, con lo cual se cerrará el acto y se declarará adjudicado. Se dejará constancia de los datos del segundo mejor

postor y lugar para notificaciones para el caso que el adjudicatario incumpla sus obligaciones.

### III. REQUISITOS PARA EL ADJUDICATARIO:

#### A. GARANTIA DE CUMPLIMIENTO Y FORMA DE PAGO:

1. El adjudicatario deberá cancelar el día en el que se efectúa el remate, por concepto de garantía de cumplimiento, el equivalente a un diez por ciento (10%) del precio total de la partida o del inmueble o bien adjudicado.
2. Para cancelar el resto del precio, el interesado dispondrá de tres días hábiles siguientes a la fecha de la adjudicación. Sólo entonces podrá utilizar el bien, salvo que por disposición legal deba formalizarse en escritura pública.
3. La garantía de cumplimiento y el saldo del monto adjudicado se deberá depositar en las cajas de ICAFE o en la siguiente cuenta del ICAFE y remitir el comprobante respectivo a las siguientes direcciones de correo electrónico: [ofertas@icafe.cr](mailto:ofertas@icafe.cr) debiendo confirmar su recepción al número 2243-7886, con el Sr. Victor Hugo Hernández Solórzano.

#### ICAFE (INSTITUTO DEL CAFÉ DE COSTA RICA)

Cédula: 3-007-042037

Banco Nacional

Cuenta IBAN: CR96015100010010129641 (colones)

Cuenta IBAN: CR98015100010026013743 (dólares)

Cuenta colones 100-01-000-012964-3

4. Si el adjudicatario no efectuara la cancelación de la garantía de cumplimiento o no efectúa la cancelación total del monto del bien adjudicado, el ICAFE declarará insubsistente la adjudicación y perseguirá al incumpliente por los daños y perjuicios causados y por las demás responsabilidades en que hubiere incurrido, sin perjuicio de la pérdida a favor del ICAFE y de la garantía de participación indicada.
5. En el momento de constatarse la falta de cancelación, se adjudicará el bien al segundo mejor postor si este manifiesta su anuencia, y se le conferirá un plazo de 3 días hábiles para que cancele la totalidad del precio.
6. Si un adjudicatario manifiesta en el mismo acto de la adjudicación, que realizará inmediatamente el depósito por la totalidad del monto adjudicado y de las Especies Fiscales (Entero de Gobierno) y reintegro, se eximirá al adjudicatario del pago de la garantía de cumplimiento establecida en el cartel.

#### B. ENTREGA DEL BIEN:

1. El inmueble se entregará en el estado y condiciones que se presentaron durante el período de la visita realizada, por lo que los compradores eximen al ICAFE de toda responsabilidad presente y futura, así como de cualquier otro reclamo posterior a la venta.

2. La formalización de la venta y traspaso de la propiedad corre por cuenta del adjudicatario, para la cual el ICAFE cuenta con 10 días hábiles posteriores a la presentación del borrador de la escritura emitida por el notario del adjudicatario para revisión y posteriormente la cita para las respectivas firmas y entrega oficial del inmueble, en coordinación con el Sr. Josué Jara González, teléfono: 2243-7825 o bien al correo electrónico: [jjara@icafe.cr](mailto:jjara@icafe.cr)
3. Para la formalización del traspaso del inmueble el adjudicatario deberá contratar los servicios de un Notario Público de su confianza, el cual deberá estar debidamente autorizado por la Dirección Nacional de Notariado y al día en el pago de las cuotas del fondo de garantía notarial. Correrán por cuenta del adjudicatario todos los gastos de honorarios, timbres de registro e impuesto de traspaso y/o cualquier otro gasto asociado para la inscripción a su nombre del inmueble ante el Registro de Bienes Inmuebles del Registro Nacional; El ICAFE No reconocerá ningún costo por estos conceptos. Los actos notariales correspondientes al traspaso deberán contar con la revisión previa y visto bueno de la Unidad de Asuntos Jurídicos, previamente coordinando al teléfono: 2243-7860, con el Licenciado Juan Carlos Rodríguez Cordero o por medio de correo electrónico [jrodriguez@icafe.crm](mailto:jrodriguez@icafe.crm), jefe de la Unidad de Asuntos Jurídicos del ICAFE.

Para la firma del documento de traspaso el adjudicatario debe presentar el comprobante original del depósito en la cuentas indicadas en el punto 3 del apartado Requisitos para el Adjudicatario de este cartel, por el monto total adjudicado. El ICAFE se reserva el derecho de verificar el depósito de pago, previo al acto de traspaso.

### C. ESPECIES FISCALES

Para cumplir con la formalización de esta contratación, El postor que resulte adjudicatario deberá aportar el 0,25% de especies fiscales sobre el monto total adjudicado.

Adicionalmente, en cumplimiento de la directriz DGABCA-NC-12-2016 de la Dirección de Bienes y Contratación Administrativa del Ministerio de Hacienda y el oficio DGT-1072-2016 de la Dirección General de Tributación; deberá aportar por concepto de reintegro para la formalización contractual, la suma correspondiente al monto del contrato, según la siguiente tabla.

Cálculo de Timbres				Reintegro
De	¢0,00	a	¢25.000,00	¢20,00
De	¢25.001,00	a	¢75.000,00	¢25,00
De	¢75.001,00	a	¢100.000,00	¢31,25
De	¢100.001,00	a	¢250.000,00	¢62,50
De	¢250.001,00	a	¢500.000,00	¢125,00
De	¢500.001,00	a	¢1.000.000,00	¢153,25
De	¢1.000.001,00	a	¢1.500.000,00	¢312,50
De	¢1.500.001,00	a	En adelante	¢625,00

La cancelación pueden hacerla mediante la compra de las especies fiscales (timbres), o efectuando el pago en "Entero de Gobierno" en la oficina correspondiente, indicando el número de remate y el nombre del adjudicatario, mismo que deberá remitirse a través de las siguientes direcciones de correo electrónico: [ofertas@icafe.cr](mailto:ofertas@icafe.cr).



#### IV. DISPOSICIONES FINALES

**A. Consultas y aclaraciones:** Cualquier consulta con relación al remate deberá plantearse dentro del primer cuarto del plazo que se genera desde la invitación a participar y el día de la realización del remate, el cual se contabiliza a partir de la publicación de la invitación a participar, al correo electrónico [ofertas@icafe.cr](mailto:ofertas@icafe.cr) o por medio de oficio a la Unidad de Contratación Administrativa del ICAFE en el Edificio Administrativo en San Pedro de Barva de Heredia, 400 metros al norte de la iglesia católica de San Pedro.

Si se plantean consultas con posterioridad al plazo indicado, será facultativo para el ICAFE, darles trámite o archivarlas según considere conveniente a sus intereses.

**B.** A efectos de este remate, el ICAFE deja señalados los siguientes medios para el caso de una eventual notificación, así como para cualquier comunicación o requerimiento, la cual se tendrá como válida si es notificada mediante entrega de esta en la siguiente dirección:

**Departamento:** Unidad de Contratación Administrativa

**Número telefónico:** (506) 2243-7886 o 2243-7878.

**Correo electrónico:** [ofertas@icafe.cr](mailto:ofertas@icafe.cr)

**C. Todos los demás términos y condiciones según lo indicado en el Reglamento de Contratación Administrativa del Instituto del Café de Costa Rica publicado en el Alcance No. ALCANCE No. 293 A LA GACETA No. 265 del 04 de noviembre del 2020 y sus modificaciones.**

Atentamente,

APROBADO Junta Directiva	APROBADO Dirección Ejecutiva (únicamente es necesario 1 firma)	APROBADO POR (Unidad Solicitante)	REVISADO POR	ELABORADO POR
Carlos Rivera Chavarria		Lic. Josué Jara González	Lic. Daniel Josué Rojas Rojas	Victor Hugo Hernandez Solórzano
Presidente Junta Directiva ICAFE	Ing. Gustavo Jiménez Elizondo Director Ejecutivo	Jefe de Unidad de Servicios Administrativos Generales	Jefe de Contratación Administrativa	Analista de Contratación Administrativa

## ANEXO

# IMÁGENES CON FINES ILUSTRATIVOS





