Icafe

Instituto del Café de Costa Rica

REMATE

“Remate para el alquiler del bien inmueble Finca N°1-378528-000 (Bodega Uruca)”

Especificaciones técnicas y condiciones generales de la contratación

www.icafe.cr

Instituto del Café de Costa Rica - 400 metros norte del parque central de San Pedro de Barva de Heredia - Teléfono: (506) 2243-7800

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 interesados que el remate del alquiler 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, el **viernes 21 de junio a las 9:00 horas.**

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 el alquiler del siguiente bien inmueble:***

Partida No.1

Finca número 1-378528-0000 (Bodega de la Uruca)" propiedad del Instituto del Café de Costa Rica (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 el Remate: Oficinas centrales de ICAFE, ubicadas 400 metros norte del parque de San Pedro de Barva, de Heredia.

PARTIDA N°1	ITEM	DESCRIPCION DEL BIEN	AREA (m2)	MONTO AVALUADO ALQUILER
1	1	Remate del bien inmueble FINCA N°1-378528-000	2.696,08	**₡2,718,429.00**

1. Especificaciones técnicas:

- **Dirección:** San José, Uruca, 100 metros al norte de Kia Motors.
- **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 m², 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 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:

Previo a presentar oferta (puja), los oferentes podrán realizar una visita para observar el bien inmueble **FINCA N°1-378528-000**, propiedad del ICAFE, la cual se encuentra ubicada en San José, Uruca, 100 metros al norte de Kia Motors. La visita de observación deberá ser coordinada previamente con el **Sr. Daniel Rojas Rojas**, al teléfono **2243-7878** o al correo electrónico drojas@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. Se podrá visitar el inmueble hasta un día antes del remate.

III. CONDICIONES PARA EL OFERENTE:

A. 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: Artículos1251 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 № 46 del 7 de junio de 1925).

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.

B. 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.

C. Conforme lo estipulado en el Articulo 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.

D. El ICAFE no demarcara ni delimita la propiedad, se alquilan con base al plano catastrado y datos del registro Nacional.

CAPITULO II
ASPECTOS FORMALES

I. REQUISITOS PARA EL OFERENTE:

A) Precalificación: El presente remate dispondrá de una etapa de precalificación, razón por la cual los requisitos que se indican a continuación deberán ser remitidos el **17 de junio del 2024 a las 14:00 horas**, al correo electrónico: ofertas@icafe.cr, debiendo confirmar su recepción al número **2106-1789**. Se recibirán ofertas de forma digital exclusivamente al correo electrónico ofertas@icafe.cr .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.

B) Garantía de Participación: Deberá aportase una garantía de participación a favor del Instituto del Café de Costa Rica, del 1% sobre el monto base del remate, siendo de **₡27,184.29**.

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: ntenorio@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.

C) Declaración jurada de que el oferente no está afectado por ninguna causal de prohibición y que se encuentre al día con impuestos nacionales.

D) 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.

E) El Poder, conforme lo establecido en el inciso A) apartado III Condiciones para el oferente, Capítulo I Aspectos Técnicos.

F) 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.

G) 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.

H) No se admiten en remates institucionales de 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.

I) 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.

J) 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=121:4:106094215068946:::::**

II. CONDICIONES PARA EL OFERENTE:

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

B. 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, para lo cual **deberán presentarse al menos media hora antes de la apertura del Remate**.

C. Las propuestas que se formulen comprometen al oferente. 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.

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

E. Mecanismo De Puja: Para esta contratación en particular las pujas se harán con incrementos mínimos de **¢100.000,00.**

a) 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.

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

F. En caso de que 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.

G. Impuesto: El oferente debe considerar que al precio propuesto debe sumarle el 13% del impuesto al valor agregado, todo de conformidad a la Ley de Fortalecimiento de las Finanzas Públicas No. 9635.

III. REQUISITOS PARA EL ADJUDICATARIO/CONTRATISTA:

A. Garantía De Cumplimiento:

El adjudicatario deberá cancelar el día en el que se efectúa el remate, por concepto de garantía de cumplimiento, el equivalente a la primera mensualidad del arrendamiento.

La garantía de cumplimiento 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 debiendo confirmar su recepción al número **2106-7889**, con la funcionaria **Noelia Tenorio Tenorio** ntenorio@icafe.cr .

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

Si el adjudicatario no efectuara la cancelación de la garantía de cumplimiento, el ICAFE declarará insubsistente la adjudicación y se ejecutará la garantía de participación.

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 de la garantía de cumplimiento.

El ICAFE se reserva el derecho de verificar el pago de la garantía de cumplimiento, previo a la entrega del bien.

B. Devolución del bien inmueble: Devolver el inmueble y sus accesorios a la arrendante, al final de este contrato, igual o en mejores condiciones teniendo la facultad el ICAFE de valorar si se debe o no demoler alguna estructura.

IV. CONDICIONES PARA EL ADJUDICATARIO/CONTRATISTA:

A. El arrendamiento se regirá de conformidad a la Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos (Inquilinato) N° 7527, vigente.

B. Inicio de Contrato: Será de un día hábil una vez notificado el contrato de arrendamiento. 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 al inicio de contrato. Se deberá realizar un acta donde se detalle cómo se está entregando el inmueble con fotografías de este.

C. Vigencia de la contratación: Será de **3 años** una vez notificado el inicio de contrato. Las partes por mutuo acuerdo podrán renovar el contrato un período igual, siendo un máximo de 6 años contando las prórrogas. El acuerdo de renovación deberá ser suscrito formalmente por las partes con al menos un mes de antelación a la fecha de vencimiento del respectivo periodo.

D. Tramitar la patente comercial (licencia municipal) con la que cuente, emitida por la Municipalidad respectiva, donde conste:

- La actividad comercial para la que está autorizado, la cual debe coincidir con el objeto contractual y registro de la Dirección General de Tributación del Ministerio de Hacienda (sistema ATV).

- En caso de considerarse pertinente, el ICAFE se reserva el derecho de efectuar las verificaciones que estime necesarias. Todo lo anterior, con fundamento en lo establecido en el artículo N°88 del Código Municipal.

E. Servicios Públicos: El arrendatario deberá asumir el pago de servicios públicos (agua, basura, electricidad y demás servicios que se requiera), y mantenerse al día con estos. Además, deberá solicitar el número de medidor de electricidad y número de paja según el local adjudicado en el procedimiento de remate para los pagos respectivos.

F. Mantenimientos:

a. Modificaciones estructurales: Deberá costear las modificaciones y/o trabajos que durante la ejecución del arrendamiento se requieran para adaptar el local al servicio que presta al público, lo cual podrá realizar una vez que haya tomado posesión efectiva de éste, procurando que dichos trabajos no causen daños graves en la estructura o en el acabado del inmueble y resulten fácilmente removibles. En caso de realizar cualquier cambio estructural, deberá comunicar y solicitar expreso consentimiento por escrito por parte de ICAFÉ al funcionario responsable de la contratación y por los medios aquí autorizados.

b. Mantenimiento de las áreas y sus mejoras: Durante la vigencia y ejecución del contrato, el mantenimiento y limpieza de los inmuebles objeto de esta, estará a cargo del arrendatario, el cual estará obligado a conservarlos en buen estado y responder por todo daño o deterioro que se les ocasione por su falta, culpa, negligencia o por la acción u omisión de las personas, funcionarios, sus clientes o la naturaleza. El arrendatario puede modificar o remodelar las estructuras con previo consentimiento expreso del ICAFE, debe solicitar por escrito y en forma oportuna al fiscalizador del contrato, para que ésta las dirija al área técnica interna correspondiente y ésta se pronuncie aprobando o denegando la autorización de realización de dichas mejoras. Aquellas mejoras que al término del contrato no puedan ser retiradas por parte del arrendatario, sin que se deteriore la edificación donde se ubican, quedarán incorporadas al inmueble y por ende el ICAFE pasará a ser su titular, sin que deba pagar monto alguno por ellas.

El ICAFE proporcionará el mantenimiento preventivo y correctivo por daños ocasionados por el uso normal y natural de las instalaciones, previa evaluación y recomendaciones dadas por el personal de mantenimiento del ICAFE; toda solicitud de mantenimiento extraordinaria que realice el arrendatario será previamente evaluada por el ICAFE, la cual se reserva el derecho de evaluación y ejecución, esto incluye: reparaciones en paredes, llavines, ventanas, puertas, baterías sanitarias, lavamanos, cañerías, sistema eléctrico y sobre cualquier otra estructura que posea o vaya a poseer el inmueble dado en arrendamiento.

G. Seguridad: El adjudicatario debe de contratar servicio de seguridad el cual correrá por cuenta y responsabilidad del arrendatario, quedando autorizado para instalar todas las medidas y dispositivos necesarios para salvaguardar la integridad y seguridad del inmueble y su contenido.

H. Prohibiciones:

a) El arrendatario no podrá subarrendar ni ceder el espacio o la administración del servicio de alquiler por el cual se está concursando y deberá ser atendido por la persona que resulte adjudicatario.

b) No podrá asumir compromisos o funciones que afecten el servicio.

I. Derecho de Inspección: El ICAFE se reserva el derecho de inspección de la edificación cuando las circunstancias lo ameriten o cuando lo estime pertinente; previa coordinación, con las personas encargadas de la verificación y administración de los servicios objeto del presente concurso.

J. Forma de pago: Serán de pagos mensuales dentro de los primeros cinco días hábiles por mes anticipado, mediante transferencia electrónica con el detalle de Pago por concepto de alquiler de Bodega Uruca a las cuentas:

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

K. Reajuste de precio: El precio del arriendo se incrementará de manera acumulada por cada período anual, es decir, que, al precio de arrendamiento por cada año, se le aplicará el incremento establecido en el Ordenamiento Jurídico, directrices y resoluciones de la Contraloría General de la República, siendo el mismo el indicador de Índice de Precios de Consumo (IPC) del Instituto Nacional de Estadística y Censos (INEC) de los últimos 12 meses anteriores al reajuste.

L. 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.

V. 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 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) 2106-7889 o 2243-7878.
Correo electrónico: **ofertas@icafe.cr**

C. Funcionario responsable del seguimiento y fiscalización de la contratación: Estará a cargo del Gerente de Administración y Finanzas Lic. Johnny Aguilar Méndez.

D. 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.

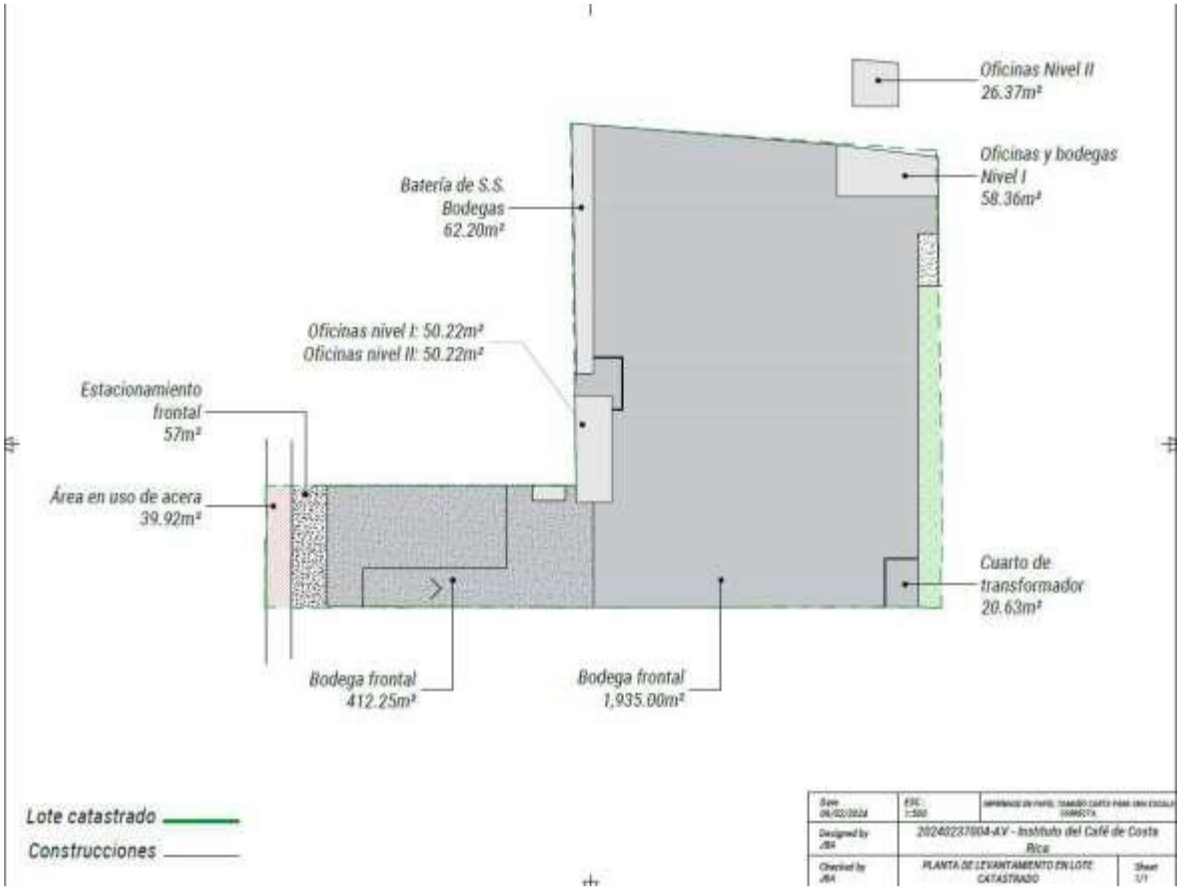
Atentamente,

APROBADO POR (Unidad Solicitante)	REVISADO POR	ELABORADO POR
JOHNNY AGUILAR MENDEZ (FIRMA) Firmado digitalmente por JOHNNY AGUILAR MENDEZ (FIRMA) Fecha: 2024.06.07 09:29:15 -06'00'	DANIEL JOSUE ROJAS ROJAS (FIRMA) Firmado digitalmente por DANIEL JOSUE ROJAS ROJAS (FIRMA) Fecha: 2024.06.07 09:52:47 -06'00'	NOELIA TENORIO TENORIO (FIRMA) Firmado digitalmente por NOELIA TENORIO TENORIO (FIRMA) Fecha: 2024.06.07 09:19:50 -06'00'
Lic. Johnny Aguilar Méndez	**Lic. Daniel Josué Rojas Rojas**	**Noelia Tenorio Tenorio**
Gerente de Administración y Finanzas	**Jefe de Contratación Administrativa**	**Analista de Contratación Administrativa**

ANEXO

IMÁGENES CON FINES ILUSTRATIVOS

Instituto del Café de Costa Rica


Oficinas Nivel II
26.37m²
Oficinas y bodegas
Nivel I
58.36m²
Batería de S.S.
Bodegas
62.20m²
Oficinas nivel I: 50.22m²
Oficinas nivel II: 50.22m²
Estacionamiento
frontal
57m²
Área en uso de acera
39.92m²
Cuarto de
transformador
20.63m²
Bodega frontal
412.25m²
Bodega frontal
1,935.00m²
Lote catastrado
Construcciones
PLANTA DE LEVANTAMIENTO EN LOTE CATASTRADO