

# INSTITUTO DE DESARROLLO RURAL



## PLIEGO DE CONDICIONES PARA ADQUISICIÓN DE INMUEBLES No. 2017-CT-000003-FT

### *Objetivo de la adquisición:*

*Construcción de un nuevo centro de acopio de frutas en fresco, para fortalecer la producción y comercialización de los productores agrícolas de la Región Brunca, en Cajón de Pérez Zeledón*

Febrero 2017

## **FUNDAMENTO LEGAL:**

Con fundamento en el inciso d) del Artículo 41, Sección II Fondo de Tierras de la Ley de Transformación del Instituto de Desarrollo Agrario en Instituto de Desarrollo Rural N° 9036 del 11 de mayo de 2012, publicada en *La Gaceta* 103 del 29 de mayo del 2012, y tomando en consideración que la compra de tierras es una actividad ordinaria del Instituto en virtud de lo establecido en el Artículo 16 de la Ley 9036, así como, el Artículo 2, Inciso a) de la Ley de Contratación Administrativa y su Reglamento, Reglamento Autónomo para la Adquisición de Inmuebles del Instituto de Desarrollo Rural, aprobado por la Junta Directiva en el Artículo No.2 de la Sesión Extraordinaria 014-2014, celebrada el 11 de marzo de 2014 y publicado en el Diario Oficial La Gaceta No.80 del 28 de abril de 2014, Se establecen las condiciones para la adquisición de inmuebles para el Instituto Desarrollo Rural, en cumplimiento de los fines establecidos en las leyes números 2825 y 9036.

## **OBJETIVO DE LA ADQUISICIÓN:**

El objetivo de este proceso es la adquisición de terrenos aptos para ejecutar el proyecto ***“Construcción de un nuevo centro de acopio de frutas en fresco, para fortalecer la producción y comercialización de los productores agrícolas de la Región Brunca, en Cajón de Pérez Zeledón”***.

### **1. DEFINICIONES:**

Para los fines del presente proceso, se entenderá por:

**ÁREA AFECTADA POR RESTRICCIONES:** Corresponde a aquellas áreas con restricciones de uso por límites establecidos por la Ley Forestal, Ley de Aguas, Ley Orgánica del Ambiente, Ley de Uso, Manejo y Conservación de Suelos y otras Leyes aplicables.

**CONSEJO REGIONAL DE DESARROLLO RURAL (CRDR):** Instancia Regional de coordinación del desarrollo rural territorial en las Regiones de planificación establecidas por el Inder, cuya coordinación será facilitada por éste Instituto.

**CONSEJO TERRITORIAL DE DESARROLLO RURAL (CTDR):** Instancia Territorial de Coordinación y articulación del Desarrollo Rural territorial, cuyo establecimiento y coordinación será facilitada por el Inder conforme al Artículo 8 inciso a) de la Ley 9036.

**DIRECCIÓN REGIONAL:** Unidad administrativa regional responsable de coordinar y supervisar los procesos de desarrollo rural territorial, en los términos del Artículo 4 inciso c) de la Ley 9036, para cada una de las regiones establecidas por MIDEPLAN.

**FONDO DE TIERRAS:** Dependencia técnica, especializada en la regulación, adquisición, titulación, dotación y control de las tierras adquiridas por el Inder, el uso y la extinción de los derechos sobre la tierra. (Artículo 40 Ley 9036).

**FONDO DE DESARROLLO RURAL:** Dependencia técnica especializada del Inder. El Inder, por medio de este Fondo, promoverá y ejecutará proyectos de desarrollo en los territorios rurales, con el objetivo de facilitar el acceso a los servicios básicos para el desarrollo socioeconómico de los beneficiarios de la institución, respetando las competencias que le corresponden a cada institución pública.

**LEY 2825:** Ley de Tierras y Colonización N° 2825 de 14 de octubre de 1961 y sus reformas.

**LEY 9036:** Ley de Transformación del IDA al Instituto de Desarrollo Rural N° 9036 del 29 de mayo de 2012.

**PROYECTO:** Conjunto de actividades planificadas y relacionadas entre sí, que apuntan a alcanzar objetivos definidos mediante productos concretos.

**DESARROLLO TERRITORIAL:** Proceso de cambio integral en materia económica, social, ambiental, cultural e institucional, impulsado en un territorio, con la participación concertada y organizada de todos los actores sociales existentes en dicho territorio, orientado a la búsqueda de la competitividad, la equidad, el bienestar y la cohesión e identidad social de sus pobladores.

**TERRITORIO RURAL:** Unidad geográfica dedicada al desarrollo de actividades agrarias y no agrarias, compuesta por un tejido social e institucional particular, asentada en una base de recursos naturales propios, con formas de organización, producción, consumo, intercambio y manifestaciones de identidad comunes. Es conformado por uno o varios cantones, o algunos de sus distritos, que presentan características comunes desde el punto de vista de su ecología, de sus actividades económicas, culturales, institucionales, políticas y de las modalidades de generación de ingresos de la población habitante en ellos.

**REGLAMENTO:** Reglamento Autónomo para la Adquisición de Inmuebles del Instituto de Desarrollo Rural, aprobado por la Junta Directiva en el Artículo No.2 de la Sesión Extraordinaria 014-2014, celebrada el 11 de marzo de 2014 y publicado en el Diario Oficial La Gaceta No.80 del 28 de abril de 2014.

**ADMINISTRACIÓN:** Unidades administrativas del Instituto de Desarrollo Rural (INDER).

**INDER:** Instituto de Desarrollo Rural.

**LCA:** Ley de Contratación Administrativa Ley N° 7494.

**RLCA:** Reglamento a la Ley de Contratación Administrativa Decreto Ejecutivo N° 33411-H.

**OFERENTE:** Persona física o jurídica interesada, que presente formal oferta válida al concurso.

**C.C.S.S:** Caja Costarricense de Seguro Social.

**COMISIÓN REGIONAL DE EVALUACIÓN DE OFERTAS:** Comisión integrada por el Director Regional, Jefe subregional, Asesor Jurídico Regional.

**FODESAF:** El Fondo de Desarrollo Social y Asignaciones Familiares.

## **2. PRESUPUESTO:**

Los recursos requeridos para la ejecución de este proyecto se encuentran incorporados en el Plan Operativo Institucional 2017, dentro de los proyectos de adquisición de tierras para el desarrollo rural territorial a ejecutar durante el año 2017.

## **3. PRESENTACIÓN DE OFERTAS:**

Las ofertas se recibirán hasta el **viernes 17 de Marzo de 2017** a las **10:00 horas** en la Oficina Subregional del Inder en San Isidro, ubicadas contiguo a las instalaciones de la Cervecería Costa Rica, Palmares, distrito Daniel Flores. A partir de este día y esta hora indicada, se procederá con el estudio de las ofertas recibidas.

Toda oferta deberá ser presentada en sobre cerrado, **en el formato que para tal efecto se adjunta**, sin borrones, manchas ni tachaduras, firmada de conformidad con lo que establece el Artículo 5, inciso a) del Reglamento Autónomo para la Adquisición de Inmuebles. Todo error deberá ser salvado mediante nota al pie de la página, antes de la firma. **Debe incluirse una (1) copia fiel del original de la oferta.**

Deberá indicar en el sobre el nombre del oferente y el nombre del proyecto para el cual oferta el terreno.

En toda oferta que aluda mediciones, estas deben darse de acuerdo con el Sistema Internacional de Unidades de Medidas, basado en el Sistema Métrico Decimal.

#### 4. CONDICIONES GENERALES:

**La oferta no constituye promesa de venta, ni promesa recíproca de compra-venta, no obliga al Inder a la adquisición del inmueble ofrecido ni a la devolución de documentos aportados que pasarán a formar parte de un expediente administrativo propiedad del Inder.**

**Vigencia de la oferta:** Las ofertas deberán tener una vigencia no menor de seis meses (6 meses) a partir de la recepción de las mismas, plazo que podrá ampliarse, si es necesario, hasta que se disponga de la conveniencia de la adquisición del inmueble.

En el caso de que los oferentes hayan presentado propuestas de oferta de acuerdo a la reglamentación anterior y que consten expedientes en los archivos de la Institución, para ser considerada debe actualizarla en lo que corresponda de acuerdo a las condiciones establecidas en este documento, de tal manera que cualquier incumplimiento constituye un motivo de exclusión de la oferta.

El Inder se reserva el derecho de solicitar cualquier aclaración que estime conveniente sobre los términos de la oferta, siempre que esto no modifique su contenido.

Si al momento que se disponga de la conveniencia de la adquisición del inmueble, el oferente que obtuvo el mayor puntaje presentare algún problema para ser adjudicado, se seleccionará al oferente que obtuvo la segunda mejor calificación, todo de acuerdo a la existencia de presupuesto.

Las oferentes deberán incluir todos los documentos necesarios para la calificación de sus ofertas.

Todo documento presentado al Instituto debe tener un sello de recibido, en el cual se lea correctamente fecha y hora de recepción, oficina en que se presenta y funcionario o funcionaria que recibe la misma, quien tendrá la obligación de verificar el cumplimiento de los requisitos señalados en este numeral. Se aclara que este caso solamente el documento que presenta la oferta, no así los documentos de respaldo que se presentan en sobre cerrado.

El oferente deberá informar al Inder de cualquier cambio referente a la información brindada para el cumplimiento de los requisitos aquí establecidos, incluyendo pero no limitado a prohibiciones sobrevinientes, modificaciones registrales o catastrales de la propiedad y cualquier otra que pueda afectar las características, términos o condiciones del bien ofertado, so pena de anulación del procedimiento que se tramita.

Le corresponde a la Junta Directiva autorizar la compra de los inmuebles con fundamento en las recomendaciones que acompañan el expediente.

## **5. REQUISITOS LEGALES, DECLARACIONES JURADAS Y CERTIFICACIONES**

- a) De conformidad con el artículo 65 del Reglamento a la Ley de Contratación Administrativa, las declaraciones solicitadas deben rendirse bajo la gravedad de juramento y no será necesario rendirlas ante notario público:

**1) Declaración Jurada de que se encuentra al día en el pago de los impuestos nacionales, así como con la Caja Costarricense del Seguro Social y de FODESAF** (Art. 65 del Reglamento Ley General Contratación Administrativa).

**2) Declaración Jurada de que el oferente no está afectado por ninguna causal de prohibición:** Lo anterior en virtud de lo estipulado en el artículo 20 del Reglamento a la Ley de Contratación Administrativa, dicha Declaración debe indicar que el oferente no se encuentra en ninguna de las circunstancias de prohibición que le impidan contratar con la administración, según los artículos 22 y 22 bis de la Ley de Contratación Administrativa.

- b) **Personería del firmante:** Quién firme la oferta, si fuese persona jurídica deberá adjuntar certificación de personería jurídica en que consta que tiene el suficiente poder para someter a consideración su oferta y que su personería está vigente. En caso de que el oferente fuese persona física, deberá indicar claramente su nombre completo, número de cédula de identidad, dirección, apartado postal si se tiene y teléfono.

## **6. REQUERIMIENTOS TÉCNICOS ESPECIFICOS:**

- 1) Se requiere disponer de un mínimo de 8 hectáreas para la ejecución de un proyecto productivo, el cual consiste en la construcción de un centro de acopio, un vivero y un área de experimentación de árboles frutales. Para lo cual, se debe considerar lo siguiente:
- Contar con un mínimo de una hectárea apta para la construcción.
  - El área restante deberá ser de aptitud agrícola.



Figura 1. Localización del proyecto, Pueblo Nuevo de Cajón en Pérez Zeledón



- 2) Estar ubicada el distrito de Cajón, comunidad de Pueblo Nuevo o alrededores en un radio de 1,5 – 2 Km de la infraestructura actual, cerca de las poblaciones donde se encuentra la mayor cantidad de rambután de los productores asociados.
- 3) Aportar un documento por parte Departamento de Ingeniería Municipal, donde se certifique la existencia de vías de acceso público al inmueble, plan regulador si este lo posee, sus restricciones y servicios municipales.
- 4) Aportar documento emitido por las unidades competentes donde se indique la disponibilidad de servicios públicos.
- 5) **Contener una descripción del uso actual de los inmuebles**, infraestructura interna, servicios, ubicación, acceso y recursos naturales.
- 6) Porcentaje de área del inmueble afectada por restricciones o no aprovechable para el proyecto a desarrollar. **Se aclara, que la persona propietaria u oferente del inmueble debe indicar expresamente que renuncia al pago de cualquier exceso comprendido entre el 25% y el 35% del área afectada. No podrá considerarse para la compra un inmueble que tenga igual o más del 35% de su área total comprendida en los criterios indicados, salvo que el oferente o propietario esté dispuesto a segregar el área afectada o renunciar al valor que corresponda a la misma, o que por la índole del proyecto, previa coordinación con MINAE, se determine la conveniencia de su adquisición.**
- 7) Original de la certificación literal actualizada del Registro Público, o notarial conteniendo gravámenes y anotaciones del o los inmuebles ofrecidos en venta.

- 8) Dos copias certificadas del plano catastrado, a escala real (es la escala original que indica el plano), del o de las áreas ofrecidas en venta.
- 9) Original de la certificación del Registro Público, o notarial, del poder o de la personería jurídica y copia certificada del documento de identificación del firmante que le otorga la capacidad legal para ofrecer la propiedad.
- 10) En caso de ser persona física aportar copia de cédula de identidad.
- 11) Certificación del MINAE, indicando si la propiedad está afectada por alguna Área Silvestre Protegida de los programas de Reservas, Parques Nacionales o en cualquiera de las otras categorías de manejo que administra ese Ministerio. En caso de que la afectación no sea total deberá expresarse en qué porcentaje lo está.

## **7. CARACTERÍSTICAS MÍNIMAS QUE DEBEN CUMPLIR LOS TERRENOS PARA SER ADMISIBLES:**

7.1. El Instituto no pagará la maquinaria, equipo, semovientes, construcciones e instalaciones que se encuentren en los inmuebles que adquiera, salvo criterio técnico y recomendación de la Dirección Territorial correspondiente o del Fondo de Desarrollo, en caso que por su utilidad sean coadyuvantes al desarrollo del Proyecto propuesto.

7.2. Los terrenos no deben tener limitaciones, segregaciones pendientes, deberá estar **libre de gravámenes o anotaciones registrales que impidan la ejecución del proyecto o judiciales y estar al día con sus obligaciones de impuestos municipales, territoriales y nacionales, poseer planos catastrados y escritura.**

7.3. Los terrenos deben contar con los servicios básicos de agua potable, teléfono, electricidad. El terreno debe tener acceso a servicio de transporte público (autobús), contar con acceso a calle principal, secundaria o camino público en buen estado,

7.4. El área útil de los terrenos debe ajustarse a los requerimientos del proyecto sin perjuicio de valorar varias alternativas en conjunto.

7.5. La topografía del terreno y la capacidad de uso del suelo debe permitir el establecimiento y desarrollo de las actividades propuestas del proyecto objeto de esta adquisición.

7.6. De conformidad con el plan regulador vigente (si existe), donde se ubica el terreno ofertado a considerar, de acuerdo al mapa de zonificación se debe de ubicar en un lugar, donde se permita el establecimiento de actividades agropecuarias, comercio o servicios de facilidades comunales.



## **8. EVALUACION PRELIMINAR:**

De conformidad con el Artículo 6 inciso a) del Reglamento Autónomo para Adquisición de Inmuebles, la Dirección Regional Territorial emitirá un informe de análisis preliminar, técnico y legal de las ofertas en cuanto al cumplimiento de los requisitos exigidos y sobre el potencial o viabilidad para el desarrollo del proyecto en el inmueble, comunicándolo al Fondo de Tierras y al Fondo de Desarrollo.

Para el caso de las ofertas que no cumplan con los requisitos se comunicará al oferente para que el plazo de cinco (5) días hábiles subsane los defectos encontrados, de no hacerlo se archiva el expediente, en el caso de las ofertas que resultan elegibles se continua con los puntos b), c), d), e) y f) del Artículo 6 del Reglamento Autónomo para la Adquisición de Inmuebles.

## **9. EVALUACIÓN FINAL Y RECOMENDACIÓN:**

### **CRITERIOS DE EVALUACIÓN:**

Las ofertas que superen la evaluación preliminar descritas en el apartado 8, continuarán la evaluación para cada uno de los siguientes tres aspectos:

*A. Aceptabilidad legal y Técnica.*

*B. Criterio de Evaluación*

*C. Criterio de Selección*

### **A. Aceptabilidad Legal y Técnica:**

La aceptabilidad legal y técnica implica que las ofertas se ajusten en forma detallada a los requisitos de la presente compra, y sean conformes con el ordenamiento jurídico aplicable.

### **B. Ponderación de Factores: normativos, características internas, característica externas y aspectos económicos:**

Las ofertas que cumplan con los requisitos mínimos Aceptabilidad Legal y Técnica del punto anterior, pasaran a ser evaluadas posteriormente con una serie de parámetros basados en los requisitos indicados en el punto 7, sólo continuarán en el proceso de selección aquellas ofertas que en este punto de evaluación obtengan una calificación total mínima del 65%, de acuerdo a la distribución de puntaje para la calificación de fincas, según el cuadro siguiente:

Parámetros de evaluación	Puntaje
B1. Aspectos normativos	25%
B2. Características Internas	40%
B3. Características externas	25%
B4. Aspectos económicos	10%
Total Puntaje	100%

DISTRIBUCION DEL PUNTAJE PARA LA CALIFICACION DE FINCAS PARA PROYECTOS DE DESARROLLO RURAL			
	PROPUESTA		
	Puntaje Máximo por Categoría	Puntaje Máximo por Subcategoría	Puntaje Máximo por Variable
<b>I. Aspectos Normativos</b>	<b>25</b>		
<b>1.1 Aspectos Generales</b>		<b>2</b>	
<b>1.1.A. Área útil suficiente para desarrollo del Proyecto</b>			<b>2</b>
<b>1.2 Aspectos Técnicos Operativos</b>		<b>15</b>	
<b>1.2.A. Recomendación Positiva Director Territorial INDER</b>			<b>5</b>
<b>1.2.B. Recomendación Positiva Director FONDO TIERRAS INDER</b>			<b>5</b>
<b>1.2.C. Recomendación Positiva Director FONDO DESARROLLO INDER</b>			<b>5</b>
<b>1.3 Aspectos Legales</b>		<b>3</b>	
<b>1.3 B. Ausencia de impedimentos Legales para la compra al día de la evaluación</b>			<b>3</b>
<b>1.4 Aspectos Ambientales</b>		<b>5</b>	
<b>1.4.D. Informe Ambiental Positivo</b>			<b>5</b>
<b>II. Características Internas</b>	<b>40</b>		
<b>2.1 % Area útil aprovechable para el Proyecto</b>		<b>30</b>	<b>30</b>
<b>2.2. Existencia de Infraestructura utilizable en el proyecto</b>		<b>10</b>	<b>10</b>
<b>III. Características Externas</b>	<b>25</b>		

<b>3.1 Calidad de acceso al inmueble</b>		<b>5</b>	<b>5</b>
<b>3.2 Servicios de apoyo a la población</b>		<b>10</b>	
<b>3.2A</b> Agua potable			<b>3</b>
<b>3.2B</b> Electricidad			<b>3</b>
<b>3.2C</b> Acceso Transporte Público			<b>2</b>
<b>3.2D</b> Distancia a Centros Poblados Proveedores de Mano de Obra			<b>2</b>
<b>3.3 Servicios de apoyo a la producción</b>		<b>10</b>	
<b>3.3A</b> Acceso a canales de comercialización			<b>4</b>
<b>3.3B</b> Acceso a fuentes de asistencia técnica			<b>3</b>
<b>3.3C</b> Acceso a expendios de insumos materia prima			<b>3</b>
<b>IV. Aspectos económicos</b>	<b>10</b>	<b>10</b>	
<b>4.1</b> Necesidades de Inversión en Acondicionamiento de Infraestructura Básica para el Desarrollo del Proyecto			<b>10</b>
<b>PUNTAJE TOTAL</b>			<b>100</b>

**C. Selección (Menor precio por Metro Cuadrado):**

Las ofertas que hayan superado los criterios anteriores de selección serán evaluadas según el siguiente parámetro de evaluación para determinar la oferta ganadora:

Factor de evaluación	Descripción del Factor	Puntos asignados
No. 1	Precio por metro cuadrado	100
<b>TOTAL</b>		<b>100</b>

**Para determinar la puntuación obtenida por cada oferente, se aplicará la siguiente fórmula.**

**No. 1 Precio por metro cuadrado (100)**

$$FP = \{ 1 - [ (Px - Pmin) / Pmin ] \} * 100$$

*Dónde:*

*FP:* Puntaje obtenido por el factor precio.

*Px:* Precio total ofrecido por la oferta en evaluación por metro cuadrado.

*Pmin:* Precio total de la oferta con el precio más bajo por metro cuadrado.

Para determinar el precio máximo que se pagaría por un terreno, el Inder realizará un avalúo de los terrenos. En ningún caso se pagará por un terreno un precio mayor al que determine el avalúo correspondiente realizado por la institución, la institución se reserva el derecho de excluir del proceso ofertas en las cuales el precio del terreno exceda el valor determinado por el avalúo. Asimismo, el Director Regional respectivo deberá solicitar al área técnica del Inder, una verificación del área registral y física del terreno.

En caso de que el Inder considere que ninguna de las ofertas conviene a sus intereses, podrá declarar el procedimiento infructuoso del presente concurso, sin ninguna responsabilidad, según lo establecido en el artículo No.15 del RCA.

La adjudicación será comunicada por la Dirección Nacional Agraria del Inder a todos los oferentes participantes, por el mismo medio que fuera empleado para invitarles a participar.

#### **10. CRITERIO DE DESEMPATE**

En caso de presentarse un empate entre dos o más ofertas, en la suma de los factores evaluados, el criterio a utilizar para seleccionar a los proveedores es el siguiente:

- I. Entre los oferentes que tengan igual puntaje total en el Criterio C (Menor precio por Metro Cuadrado), se adjudicará la oferta del terreno que haya obtenido mayor puntaje en el Criterio B (Ponderación de Factores: normativos, características internas, característica externas y aspectos económicos).
- II. De persistir un el empate, se adjudicará la oferta del terreno que se encuentre más cerca del centro urbano correspondiente.
- III. Si aun así persiste el empate, se seleccionarán la oferta del terreno que ofrezca el mayor tamaño.

#### **11. RECOMENDACIÓN FINAL:**

Los Fondos de Tierra y Desarrollo brindarán la recomendación final a la Gerencia General para que sea elevada a la Junta Directiva para conocimiento y decisión.

#### **12. FORMALIZACIÓN DE LA COMPRA:**

La formalización para la adquisición del inmueble cobrará firmeza, una vez sea aprobada la adquisición por la Junta Directiva, la cual debe ser comunicada por el mismo medio utilizado para cursar la invitación.

---

### 13. FORMA DE PAGO

El pago se efectuará mediante cheque o transferencia electrónica.

A la firma de la escritura se cancelará un 70% del valor total de la negociación, rebajando de este monto lo correspondiente a honorarios, pago de impuestos y derechos de inscripción, timbres e hipotecas en caso de haberlas; quedando un 30% que se pagará una vez cumplido con lo siguiente:

- a) La comprobación de la medida de la finca, que en caso de ser menor se aplicara el rebajo correspondiente, en caso de ser mayor se cancelará el monto por el área negociada.
- b) Anotación de la escritura de traspaso en el registro correspondiente, sin que existan causales de impedimento de inscripción imputables al vendedor.
- c) Cumplimiento de todas las obligaciones adquiridas por el vendedor en el acta de negociación.
- d) Acta de recibo a satisfacción por parte de la Dirección Territorial, correspondiente a los activos y mejoras negociadas.

El Inder podrá pagar en un solo tracto el 100% del monto pactado, siempre y cuando, al momento del pago se haya cumplido con los requisitos definidos en este artículo.

----- *Última línea* -----