

## COMUNICADO DE ALTA IMPORTANCIA

### **MODIFICACIÓN Y PRÓRROGA AL PLIEGO DE CONDICIONES DE LA CONTRATACIÓN**

#### **ABIERTA 2023 -007 -CCECR**

### **“COMPRA DE TERRENO PARA LA CONSTRUCCIÓN DE INSTALACIONES DE LA SEDE REGIONAL HUETAR NORTE, COLEGIO DE CIENCIAS ECONÓMICAS DE COSTA RICA”**

De conformidad con el artículo 40 de la Ley General de Contratación Pública y el artículo 93 del Reglamento a la Ley de Contratación Pública, comunica que se MODIFICA el pliego de condiciones de referencia en los siguientes términos:

1. Se prorroga el plazo para la recepción de las ofertas para el 31 de julio de 2023, a las 3:00 p.m. La entrega física de la oferta será en el Colegio de Ciencias Económicas de Costa Rica, ubicado en San José, Montes de Oca, Mercedes, 50 metros sur de la Rotonda de la Bandera en el 4to piso en la Oficina de la Unidad de Proveeduría.
2. Se modifica el punto **9. REQUISITOS TÉCNICOS**, para eliminar la presentación a cargo del oferente de los documentos requeridos en los incisos J), K), L) Y M); el Colegio se reserva el derecho de verificar el cumplimiento de los requisitos citados para efectos de realizar la adjudicación. El oferente otorga su consentimiento con la presentación de la oferta para que el Colegio constate el cumplimiento de dichos requisitos.
3. Para consultas o aclaraciones favor dirigirse al correo electrónico [vruiz@colegiocienciaseconomicas.cr](mailto:vruiz@colegiocienciaseconomicas.cr)
4. Todos los demás extremos del pliego de condiciones se mantienen invariables.



---

**Virgilio Ruiz Carvajal**  
Encargado de Proveeduría

---

**Rodney Luna Méndez**  
Jefe Financiero Administrativo a.i

---

**Pablo Fajardo Zelaya**  
Director Ejecutivo a.i.

## **CONTRATACION ABIERTA 2023 -007 -CCECR.**

### **COMPRA DE TERRENO PARA LA CONSTRUCCIÓN DE INSTALACIONES DE LA SEDE REGIONAL HUETAR NORTE, COLEGIO DE CIENCIAS ECONÓMICAS DE COSTA RICA.**

El Colegio de Ciencias Económicas de Costa Rica recibirá ofertas para la compra de terreno para la construcción de instalaciones de la Sede Regional Huetar Norte, Colegio de Ciencias Económicas de Costa Rica. Las ofertas deberán ser presentadas en forma física, en las oficinas de la Sede Central del Colegio de Ciencias Económicas de Costa Rica, ubicadas en San José, Mercedes de Montes de Oca, 50 metros suroeste de la Rotonda de la Bandera, 4to piso Unidad de Proveeduría, hasta el 20 de julio de 2023, a las 10:30 a.m., mediante algún dispositivo de almacenamiento digital (llave maya o CD), o por escrito original y en un sobre cerrado.

#### **1. OBJETO DE LA CONTRATACIÓN**

El objeto consiste en la adquisición de un terreno apto para la construcción de las instalaciones de la Sede Regional Huetar Norte del Colegio de Ciencias Económicas de Costa Rica, en la provincia de Alajuela, cantón San Carlos, distrito Ciudad Quesada o sus alrededores.

#### **2. REQUISITOS DE ADMISIBILIDAD:**

##### **CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO:**

###### **2.1. ÁREA**

El terreno debe tener un área mínima de 3000 m<sup>2</sup> y un máximo de 5000 m<sup>2</sup> apto para la construcción de edificios de uso mixto (comercial, deportivo y oficinas administrativas) para la Sede Regional Huetar Norte del Colegio de Ciencias Económicas de Costa Rica.

## 2.2. UBICACION Y ACCESOS

- a) Se requiere que el terreno ofertado se ubique dentro de un radio de 15 kilómetros generado desde el Parque de Ciudad Quesada, esto en el Anexo N°1 se puede observar gráficamente el perímetro dibujado por los límites descritos anteriormente. (imagen Google Maps)
- b) Debe tener acceso directo desde calle pública en al menos uno de sus linderos, mediante vías pavimentadas y con un ancho mínimo de 10 metros. No debe estar afectado por servidumbres que afecten directamente al terreno.
- c) **Rutas:** debe contar con dos o más rutas de acceso independientes, sin estar restringido este acceso por infraestructura única susceptible a fallos como, por ejemplo, puentes.

## 2.3. TOPOGRAFIA, GEOMETRIA Y ESTADO DEL TERRENO

- a) **Topografía:** el terreno debe tener superficie plana o en terrazas que minimice el movimiento de tierras del proyecto.
- b) **Regularidad:** Se requiere una propiedad con lote regular, con formas cuadradas o rectangulares para obtener un mejor aprovechamiento del área.
- c) El nivel del terreno propuesto debe estar por arriba o a nivel de calle de acceso principal.
- d) El terreno debe tener un frente de al menos 10 metros, que será medido respecto a la calle de acceso principal.
- e) No se considerarán elegibles aquellas ofertas cuya propiedad dentro de su superficie tengan presentes las siguientes características:
  - Servidumbres
  - Paso de líneas férreas
  - Paso de redes eléctricas

- Paso de líneas de alta tensión / transmisión eléctrica dentro de la propiedad o a menos de 500 metros de cercanía con la misma.
- Paso de tuberías de conducción como alcantarillado, electrificación subterránea, oleoductos o poliductos.

#### **2.4. AMENAZA, VULNERABILIDAD Y RIESGO**

- a) El terreno debe estar fuera del área de afectación directa de amenazas naturales potenciales tales como: inundaciones, fallas geológicas, deslizamientos, zonas de influencia volcánica, ríos, quebradas, entre otras.
- b) No se considerarán elegibles aquellos terrenos que se encuentren en zonas de alto riesgo identificados por la Comisión Nacional de Emergencias, Municipalidad, Setena, Bomberos, Instituto Nacional de Seguros.

#### **2.5. ASPECTO SOCIOAMBIENTAL**

- a) No serán elegibles terrenos que se encuentren bajo algún régimen de conservación ambiental.
- b) No serán elegibles terrenos que se encuentren dentro de urbanizaciones o residenciales privados, con accesos limitados por agujas, oficiales de seguridad, zonas de riesgo social u otros.
- c) No serán elegibles terrenos que se encuentren afectados por alguna regulación ambiental de carácter Municipal.
- d) No serán elegibles terrenos que tengan dentro de la propiedad nacientes, quebradas o pozos de aprovechamiento potable.

#### **2.6. CARACTERÍSTICAS GEOTECNICAS**

El terreno debe contar con capacidad de soporte suficiente para atender las cargas que le transmitirá la estructura a construir, las condiciones drenantes y geotécnicas no deben

presentar situaciones negativas tales como: posibilidad de licuefacción, arcillas expansivas, rellenos orgánicos, entre otros.

### **2.7. REGULACIÓN MUNICIPAL**

El terreno debe ser adecuado para el tipo de uso mixto (comercial, deportivo y oficinas administrativas) para las instalaciones de la Sede Regional del Colegio de Ciencias Económicas de Costa Rica cumpliendo con el uso de suelo municipal y/o el plan regulador.

### **2.8. ACCESO A SERVICIOS PÚBLICOS**

Se requiere disponibilidad como mínimo de los siguientes servicios públicos:

- Agua potable
- Electricidad que permita la instalación de un transformador no menor de 150 KVA.
- Servicio de telecomunicaciones.
- Recolección de basura.
- Alumbrado público.

## **3. PRESENTACIÓN DE OFERTAS:**

3.1. Las ofertas deben presentarse en forma física, en las oficinas de la Sede Central del Colegio de Ciencias Económicas de Costa Rica mediante algún dispositivo de almacenamiento digital (llave maya o CD) o por escrito en papel corriente, firmadas por el oferente o en su caso, por el representante de la empresa y en un sobre cerrado.

3.2. La presentación de la oferta debe ser ordenada y completa, sin borrones, tachaduras o enterr renglones, respetando preferiblemente el orden establecido en este Pliego de Condiciones.

3.3. En caso de presentarla en físico debe presentar una copia completa de la oferta original, sus características y demás documentos.

3.4. Debe presentarse en sobre cerrado, lacrado, con la leyenda:

**COLEGIO DE CIENCIAS  
ECONÓMICAS DE COSTA RICA  
CONTRATACION ABIERTA 2023 -007 -CCECR**

*COMPRA DE TERRENO PARA LA CONSTRUCCIÓN DE INSTALACIONES DE LA SEDE REGIONAL HUETAR NORTE, COLEGIO DE CIENCIAS ECONÓMICAS DE COSTA RICA.*

3.5. Los documentos que se solicitan en este cartel deben presentarse para el expediente respectivo, independientemente de que se encuentren en el Registro de Proveedores del Colegio.

3.6. La oferta debe ser presentada en moneda nacional.

**4. VISITAS DE CAMPO**

El Oferente estará en disponibilidad de permitir, sin costo alguno, tantas visitas de campo como sean requeridas por parte del Colegio de Ciencias Económicas de Costa Rica.

**5. VIGENCIA DE LA OFERTA:**

La oferta debe expresar claramente la vigencia de esta, la cual debe tener una validez mínima de 6 meses a partir de la apertura de las ofertas.

**6. LUGAR DE ENTREGA DE OFERTAS**

La entrega física de la oferta será en el Colegio de Ciencias Económicas de Costa Rica, ubicado en San José, Montes de Oca, Mercedes, 50 metros sur de la Rotonda de la Bandera en el 4to piso en la Oficina de la Unidad de Proveeduría.

**7. PLAZO DE ENTREGA LA PROPIEDAD**

El Adjudicatario debe hacer entrega y poner en posesión inmediata al Colegio de Ciencias Económicas de Costa Rica, una vez se suscriba la escritura pública de su traspaso ante el Notario Público designado por el Colegio.

## 8. FORMA DE PAGO

Una vez realizada la adjudicación de la oferta, el Colegio cancelará un 25% como señal de trato que será cancelado simultáneamente con la firma de la opción de compraventa de la propiedad. Para el pago del saldo, sea el 75% restante, el Colegio tendrá hasta tres meses calendario posteriores a la firma de la opción de compraventa, para el pago del saldo y la firma de la escritura pública del traspaso de la propiedad a nombre del Colegio de Ciencias Económicas de Costa Rica. Este último pago se realizará simultáneamente con la firma de la correspondiente escritura pública, dentro del plazo de tres meses antes indicado.

## 9. REQUISITOS TÉCNICOS

Las personas físicas o jurídicas interesadas en participar en el presente concurso deberán demostrar por medio de certificaciones oficiales que las propiedades cumplen con los siguientes requisitos:

- a) Debe acreditar que la propiedad cuenta con disponibilidad de agua potable para la sede Regional. La disponibilidad puede ser emitida por Acueductos y Alcantarillados, la Municipalidad o en su defecto la ASADA correspondiente.
- b) Debe acreditar que la propiedad cuenta con disponibilidad de servicio eléctrico trifásico, emitida con la empresa que preste el servicio eléctrico en la zona.
- c) Debe acreditar que la propiedad cuenta con disponibilidad de fibra óptica o Internet de alta velocidad otorgado por el Instituto Costarricense de Electricidad u otra empresa de telecomunicaciones.
- d) Debe acreditar que la propiedad no cuenta con afectaciones causadas por proyectos de desarrollo de infraestructura realizada por otras entidades públicas como: CONAVI y empresas que brinden servicios públicos (agua, electricidad y telecomunicaciones), dicha acreditación debe ser expedida por la municipalidad.
- e) Debe acreditarse si la propiedad tiene o no disponibilidad para conexión y evacuación de aguas residuales a un colector local, dicha acreditación debe ser expedida por la municipalidad.



- f) Tener un uso de suelo conforme mixto (comercial, deportivo y oficinas administrativas) al proyecto a desarrollar por el Colegio. Esta Certificación debe ser emitida por la municipalidad correspondiente.
- g) Presentar constancia municipal de estar al día con el pago de impuestos municipales, del propietario (s) registral (es) del inmueble.
- h) La propiedad debe estar libre de gravámenes e hipotecas e inscrita a nombre del oferente, lo cual deberá acreditarse mediante certificación emitida por el Registro de Bienes Inmuebles. No se aceptan ofertas de terrenos sin inscribir, ni lotes para segregar.
- i) El oferente debe aportar copia certificada del plano de catastro del terreno ofrecido. El plano debe contar con el visado por la municipalidad.
- j) Debe presentar constancia emitida por parte del Museo Nacional de Costa Rica, para determinar si el terreno se encuentra en una zona de interés arqueológico.
- k) Debe presentar pronunciamiento del MINAE acerca de si la propiedad se encuentra en una zona de recarga acuífera, de protección a fuente de agua, o sobre el carácter de una corriente de agua que atraviese o delimite la propiedad.
- l) Debe acreditar que la propiedad no se encuentra afectada por la restricción de áreas protegidas por ley, expedido por el MINAE.
- m) Debe acreditar que la propiedad posee los retiros obligatorios establecidos para la protección de quebradas, pozos, mantos acuíferos u otros, para lo cual deberá aportar la constancia emitida por la Dirección Nacional de Aguas.

## 10. CONDICIONES GENERALES PARA EL OFERENTE

- 10.1. El Colegio se reserva el derecho de realizar todos los estudios técnicos, que considere necesarios, para verificar el cumplimiento de las especificaciones técnicas del cartel como, por ejemplo, estudios de suelos para asegurar las condiciones óptimas para el proyecto a desarrollar.

- 10.2. Si el oferente posee de previo algún estudio técnico realizado por su cuenta, como estudios geológicos, de suelos, hidrogeológicos, entre otros, puede adicionarlos a su oferta, pero esto no le generará ningún puntaje ni valor adicional.
- 10.3. El Colegio podrá verificar que la propiedad no cuenta con los siguientes riesgos:
- a) Inundación.
  - b) Deslizamiento.
  - c) Fallas Geológicas.
  - d) Zonas de influencia volcánica.
- 10.4. Los gastos del traspaso, a saber, impuesto sobre traspaso, timbre y honorarios que correspondan al Notario Público de acuerdo con el arancel de honorarios de Notario, correrán por cuenta del Colegio.
- 10.5. Los impuestos a las ganancias de capital y cualquier otro impuesto deberá ser cubierto por el oferente.

## **11. VALOR DEL TERRENO Y/O PROPIEDAD.**

El Colegio se reserva el derecho de realizar todos los estudios que considere necesarios para verificar el valor del terreno.

## **12. SISTEMA DE EVALUACIÓN:**

Para seleccionar la oferta más conveniente a los intereses de la Institución, a las ofertas que cumplan con todos los requisitos formales y técnicos requeridos, se procederá a calificar de acuerdo con la siguiente metodología:

CRITERIOS DE EVALUACIÓN	PUNTAJE
Precio	40 puntos
Ubicación	30 puntos
Topografía	30 puntos

### 12.1. **PRECIO 40 Puntos**

Una vez recibidas las ofertas, la Administración evaluará las ofertas conforme el precio por metro cuadrado ofertado, para lo cual asignará 40 puntos a la oferta que cotice el menor precio mejorado por metro cuadrado, para las restantes ofertas se calcularán los puntos mediante la aplicación de la siguiente fórmula:

$$P = (P1 / P2) * 40, \text{ donde:}$$

P = Puntaje por asignar  
P1 = Menor precio ofertado  
P2 = Precio de la oferta por evaluar  
40 = Puntaje máximo por obtener

**Los Oferentes deberán especificar en su oferta el precio unitario por metro cuadrado y el precio total del terreno ofertado.**

### 12.2. **UBICACIÓN 30 Puntos**

Dentro de los puntos a evaluar, la Administración evaluará las ofertas conforme a la distancia total y ubicación medida desde el Parque de Ciudad Quesada hasta la propiedad ofertada, para lo cual la asignación de puntos se realizará de la siguiente forma:

<b>UBICACIÓN MEDIA DEL PARQUE DE CIUDAD QUESADA A LA PROPIEDAD</b>	Puntos
De 0 a 5 kilómetros	30 puntos
Más de 5 hasta 10 kilómetros	20 puntos
Más de 10 hasta 15 kilómetros	10 puntos

**Los Oferentes deberán especificar en su oferta la distancia, la misma será verificada mediante sistemas de información geográfica.**

### 12.3. TOPOGRAFÍA 30 Puntos

Adicionalmente, la Administración evaluará las ofertas conforme a la topografía del sitio, para lo cual asignará 30 puntos a la oferta que tenga la menor diferencia de niveles dentro de la propiedad, para esto se realizará una visita al sitio y mediante GPS se determinará la diferencia de elevación en los puntos más críticos de la propiedad, esta diferencia de elevación se comparará entre las propiedades ofertadas mediante la siguiente fórmula.

$$P = (E1 / E2) * 30, \text{ donde:}$$

P = Puntaje por asignar  
E1 = Menor diferencia de elevación  
E2 = Diferencia de elevación por evaluar  
30 = Puntaje máximo por obtener

**En caso de que se haya realizado algún movimiento de tierras y los oferentes cuenten con la topografía de la propiedad, esta será evaluada para determinar la afectación a la evaluación de la topografía.**

En caso de que los estudios que se realicen resulten que el terreno no es apto para la compra, la oferta será desestimada y se procederá a evaluar la segunda mejor posicionada y así sucesivamente.

### **13. MEJORA DE PRECIOS O DESCUENTO:**

Después de realizar el análisis de las ofertas, si el monto ofertado sobrepasa el contenido presupuestario disponible para la compra del terreno, el Colegio de Ciencias Económicas se arroga la potestad de solicitar a los oferentes, la posibilidad que ofrezcan un descuento global al precio del metro cuadrado ofertado inicialmente.

El precio final se determinará restando el descuento del precio inicialmente ofertado, posteriormente a la obtención de los nuevos precios, se aplicará nuevamente los criterios de evaluación.

La propuesta de descuento será presentada en la fecha y horario que disponga el Colegio de Ciencias Económicas, la presentación debe ser en el mismo formato de la oferta inicial.

### **14. CRITERIO DE DESEMPATE**

En caso de empate será resuelto de la siguiente manera: Se convoca ya sea física o virtualmente a los oferentes cuyas propuestas obtienen la misma puntuación al lugar, hora y fecha que les será comunicado con un día de antelación, de conformidad con los medios propuestos en las ofertas para recibir notificaciones. El día del evento con los oferentes que resultaron empatados, se cortarán papeles de igual tamaño, uno de ellos tendrá la palabra **"GANADOR"**, se doblarán de formas iguales y se depositarán dentro de un sobre, los oferentes cuyas ofertas hayan resultado empatadas procederán a sacar del sobre los respectivos papeles. En caso de que alguna de las partes no se presentara el día del acto, el Proveedor en presencia del Auditor Interno o personal de la Fiscalía y el Jefe Financiero Administrativo del Colegio, sacará el papel respectivo de la empresa que no asistió. Quien saque el papel que posee escrita la palabra **"GANADOR"** será el contratista ganador del proceso.

De todo ello se levantará un acta que será suscrita por los asistentes al evento y posteriormente se formalizará el acto de adjudicación.

## 15. REQUISITOS LEGALES:

### 15.1. Para personas físicas:

- a) Copia de la Cédula de Identidad.
- b) Declaración jurada en la que se declare que no posee parentesco con algún miembro de Junta Directiva, Fiscal o Comisión Asesora de Adjudicaciones.
- c) Declaración jurada de que no se encuentra inhabilitado para el ejercicio del comercio o se encuentre declarado en estado de insolvencia o quiebra.
- d) Constancia de que la propiedad se encuentra al día en el pago de todos los tributos municipales.
- e) Nombre de la persona y correo electrónico para notificaciones

### 15.2. Para personas jurídicas:

- a) Certificación de Personería Jurídica, con **no más de un mes de expedida**
- b) Certificación Notarial del capital accionario, con **no más de un mes de expedida**
- c) Copia de la cédula de identidad del Representante Legal.
- d) Declaración Jurada en la que se declare que los socios y dueños del capital social no poseen parentesco con algún miembro de Junta Directiva, Fiscal o Comisión de Adjudicaciones.
- e) Constancia de que la propiedad se encuentra al día en el pago de todos los tributos municipales.
- f) Declaración jurada de que no se encuentra inhabilitado para el ejercicio del comercio o se encuentre declarado en estado de insolvencia o quiebra.
- g) Acta de asamblea de socios protocolizada (Artículo 32 del Código de Comercio) en el que se autorice la venta de la propiedad. Debe contener nombre del banco, número(s) de cuenta(s) bancaria(s), la cual debe estar a nombre de la sociedad vendedora.
- h) Nombre de la persona y correo electrónico para notificaciones.



## **16. PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN**

La Junta Directiva del Colegio de Ciencias Económicas de Costa Rica, adjudicará la compra del terreno previo estudio de la recomendación emitida por la Comisión Asesora de Adjudicaciones y la Dirección Ejecutiva será el encargado de velar por la correcta ejecución del contrato, acto que será dentro de un plazo razonable para los oferentes.

**Este cartel se rige bajo el Reglamento de Compras y Adquisiciones del CCECR.**

---

**Virgilio José Ruiz Carvajal**  
**Encargado de Proveeduría**

---

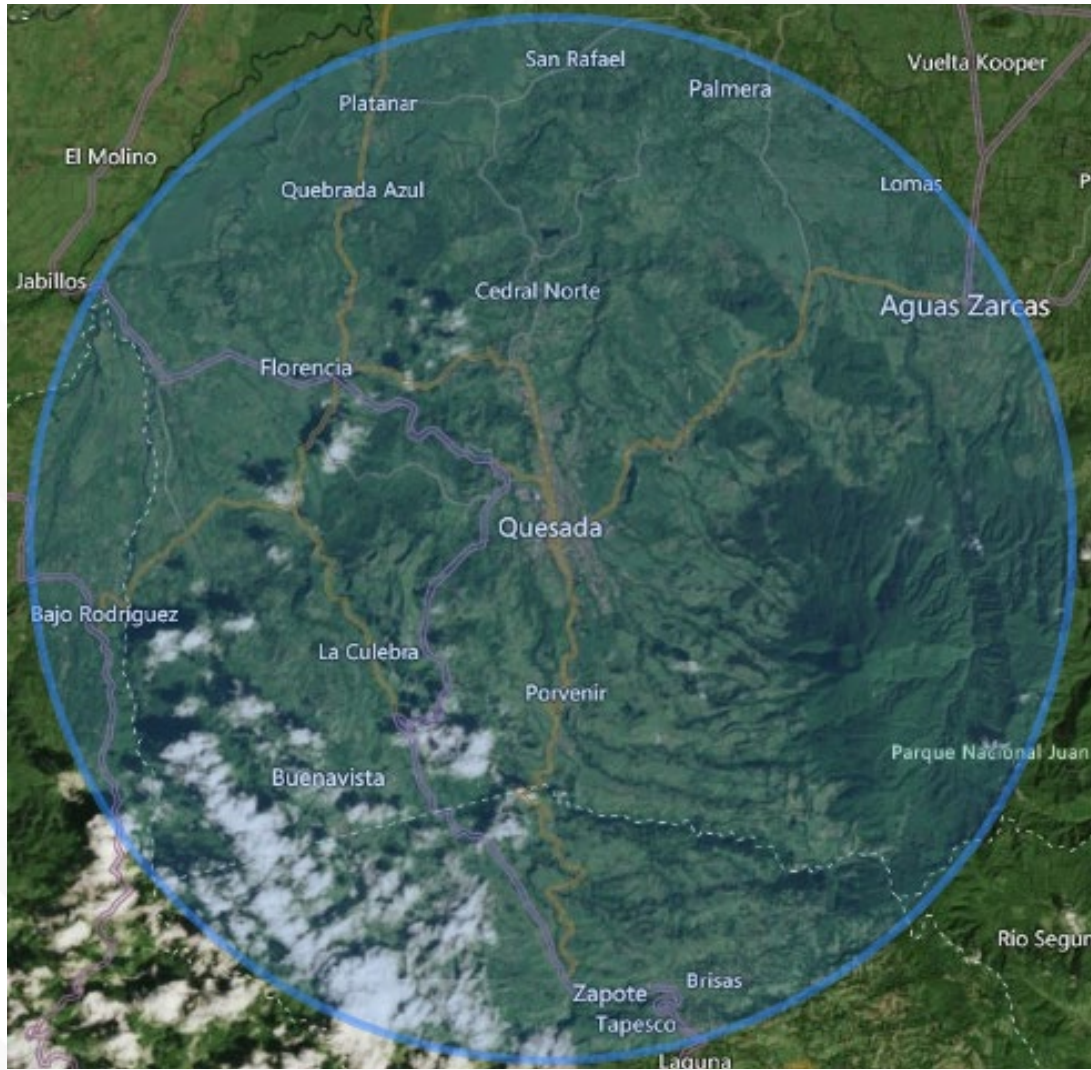
**Rodney Luna Méndez**  
**Jefe Financiero Administrativo a.i**

---

**Pablo Fajardo Zelaya**  
**Director Ejecutivo a.i.**

## 1. ANEXO 01.

### Radio de ubicación de propiedad a ofertar para la Región Huetar Norte



*Figura 1. Radio de 15 kilómetros delimitado desde el Parque de Ciudad Quesada para la ubicación de la Sede Regional Huetar Norte del Colegio de Ciencias Económicas de Costa Rica.*

*Fuente: Google Maps*