

CONTRATACIÓN ABIERTA 2024 -001 -CCECR

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

INSTRUCCIONES A LOS INVITADOS:

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 Caribe, 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 noroeste de la Rotonda de la Bandera, 4to piso Unidad de Proveduría, hasta el 28 de junio de 2024, a las 03:00 p.m., mediante algún dispositivo de almacenamiento digital (llave maya), 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 Caribe del Colegio de Ciencias Económicas de Costa Rica, en la provincia de Limón, cantón Limón, distrito Limón o sus alrededores.

2. REQUISITOS DE ADMISIBILIDAD:

CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO:

2.1. ÁREA

El terreno debe tener un área mínima de 3000 m² y un máximo de 5000 m² apto para la construcción de edificios de uso mixto (comercial, deportivo y oficinas administrativas) para la Sede Regional Huetar Caribe 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 20 kilómetros generado desde la Unidad Regional Huetar Caribe del Instituto Nacional de Aprendizaje, 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 de frente a calle. No debe estar afectado por servidumbres que afecten directamente al terreno.

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
 - Transmisión eléctrica dentro de la propiedad
 - 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

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.

2.6. 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 Huetar Caribe del Colegio de Ciencias Económicas de Costa Rica cumpliendo con el uso de suelo municipal y/o el plan regulador.

2.7. 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. REQUISITOS DESEABLES:

El terreno no se encuentre en una zona urbano marginal y de riesgo social. No podrá estar ubicado a menos de 5 kilómetros de un relleno sanitario, botaderos de basura, chatarreras y cementerios.

4. PRESENTACIÓN DE OFERTAS:

- 4.1. 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 por escrito en papel corriente, firmadas por el oferente o en su caso, por el representante de la empresa y en un sobre cerrado.
- 4.2. La presentación de la oferta debe ser ordenada y completa, sin borrones, tachaduras o enterrrenglones, respetando preferiblemente el orden establecido en este Pliego de Condiciones.
- 4.3. En caso de presentarla en físico debe presentar una copia completa de la oferta original, sus características y demás documentos.
- 4.4. Debe presentarse en sobre cerrado, lacrado, con la leyenda:

**COLEGIO DE CIENCIAS
ECONÓMICAS DE COSTA RICA**
CONTRATACION ABIERTA 2024 -001 -CCECR
*COMPRA DE TERRENO PARA LA CONSTRUCCIÓN DE INSTALACIONES DE LA SEDE REGIONAL HUETAR CARIBE,
COLEGIO DE CIENCIAS ECONÓMICAS DE COSTA RICA.*

- 4.5. 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.
- 4.6. La oferta debe ser presentada en moneda nacional.

5. 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.

6. 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.

7. 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 noroeste de la Rotonda de la Bandera en el 4to piso en la Oficina de la Unidad de Proveeduría.

8. PLAZO DE ENTREGA DE 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.

9. FORMA DE PAGO

Una vez realizada la adjudicación de la oferta, el Colegio cancelará un 10% 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 90% 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.

10. 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 o certificar que existe la posibilidad de adquirir el servicio, emitida por 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 o certificar que exista la posibilidad de contar con el servicio.
- d) Declaración jurada de que la propiedad no cuenta con afectaciones causadas por proyectos de desarrollo de infraestructura realizada por otras entidades públicas como CONAVI, MOPT u otras.
- 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) Aportar certificación emitida por la Municipalidad correspondiente de uso de suelo conforme, mixto (comercial, deportivo y oficinas administrativas) al proyecto a desarrollar por el Colegio.
- 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 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. En caso de resultar adjudicada la oferta, la propiedad debe encontrarse libre de todo tipo de gravámenes, o realizarse la cancelación al momento de suscribir la correspondiente escritura pública de compra venta.

- i) El oferente debe aportar copia certificada del plano de catastro del terreno ofrecido correspondiente al terreno ofertado; el plano debe contar con el visado municipal.

11. CONDICIONES GENERALES PARA EL OFERENTE

- 11.1. 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.
- 11.2. Si el oferente posee de previo algún estudio técnico realizado por su cuenta, como estudios de suelos y curvas de nivel, puede adicionarlos a su oferta, en caso de empate entre ofertas que obtengan la misma puntuación final, la existencia de dichos documentos será utilizado como criterio de desempate.
- 11.3. El Colegio mediante el profesional designado podrá verificar que la propiedad no cuenta con los siguientes riesgos:
 - a) Inundación.
 - b) Deslizamiento.
 - c) Fallas Geológicas.
 - d) Zonas de influencia volcánica.

11.4. 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.

11.5. Los impuestos a las ganancias de capital y cualquier otro impuesto deberá ser cubierto por el oferente.

12. 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.

13. 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

13.1. 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:

- $P = (P1 / P2) * 40$, 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.

13.2. UBICACIÓN 30 Puntos

Dentro de los puntos a evaluar, la Administración evaluará las ofertas conforme a la distancia total y ubicación medida desde la Unidad Regional Huetar Caribe del Instituto Nacional de Aprendizaje hasta la propiedad ofertada, para lo cual la asignación de puntos se realizará de la siguiente forma:

UBICACIÓN MEDIA DE LA UNIDAD REGIONAL HUETAR CARIBE DEL INSTITUTO NACIONAL DE APRENDIZAJE A LA PROPIEDAD	Puntos
De 0 a 5 kilómetros	30 puntos
Más de 5 hasta 10 kilómetros	20 puntos
Más de 10 hasta 20 kilómetros	10 puntos

Los Oferentes deberán especificar en su oferta la distancia con el punto de referencia, la misma será verificada mediante sistemas de información geográfica.

13.3. 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.

14. 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.

15. CRITERIO DE DESEMPATE

En caso de empate será resuelto de la siguiente manera: Primero, entre las ofertas con idéntico puntaje se revisará cuál de las ofertas cuenta con curvas de nivel y/o estudio de suelos entre los documentos presentados con su oferta. En caso de que alguna cuente con uno o ambos de los citados documentos esa oferta resultará ganadora. En caso de que las ofertas tengan un estudio u otro distinto prevalecerá el de curvas de nivel. Si el empate persiste para determinar un ganador se seguirá el siguiente procedimiento; se convoca ya sea física o virtualmente a los oferentes cuyas propuestas obtienen la misma puntuación y la misma cantidad de documentos deseables al lugar, hora y fecha que les será comunicado con tres días 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.

16. REQUISITOS LEGALES:

16.1. Para personas físicas:

- a) Copia de la Cédula de Identidad.
- a) Declaración jurada en la que se declare que no posee parentesco con algún miembro de Junta Directiva y Suplentes, Fiscal, Fiscal Suplente o Comisión de Adjudicaciones.

- b) Declaración jurada de que no se encuentra inhabilitado para el ejercicio del comercio o se encuentre declarado en estado de insolvencia o quiebra.
- c) Constancia de que la propiedad se encuentra al día en el pago de todos los tributos municipales.
- d) Nombre de la persona y correo electrónico para notificaciones.

16.2. **Para personas jurídicas:**

- b) Certificación de Personería Jurídica, con no más de un mes de expedida.
- c) Certificación Notarial del capital accionario, con no más de un mes de expedida
- d) Copia de la cédula de identidad del representante legal.
- e) Declaración Jurada en la que se declare que los socios y dueños del capital social no poseen parentesco con algún miembro de Junta Directiva y Suplentes, Fiscal, Fiscal Suplente o Comisión de Adjudicaciones.
- f) Constancia de que la propiedad se encuentra al día en el pago de todos los tributos municipales.
- g) Declaración jurada de que no se encuentra inhabilitado para el ejercicio del comercio o se encuentre declarado en estado de insolvencia o quiebra.
- h) Nombre de la persona y correo electrónico para notificaciones.

17. ACLARACIONES Y COMENTARIOS:

Cualquier aclaración o explicación que los interesados requieran sobre la interpretación de documentos, deberá ser formulada por escrito, con una anticipación mínima de dos días antes de la fecha de la recepción de ofertas y dirigidas al correo vruiz@colegiocienciaseconomicas.cr

Cualquier modificación resultante e importante, se constituirá en una adenda al Cartel, el cual será comunicado a los oferentes restantes.

18. 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. La Dirección Ejecutiva será la encargada de velar por la correcta ejecución del proceso.

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

Wendy Vargas Méndez
Directora Ejecutiva

1. ANEXO 01.

Radio de ubicación de propiedad a ofertar para la Región Huetar Caribe

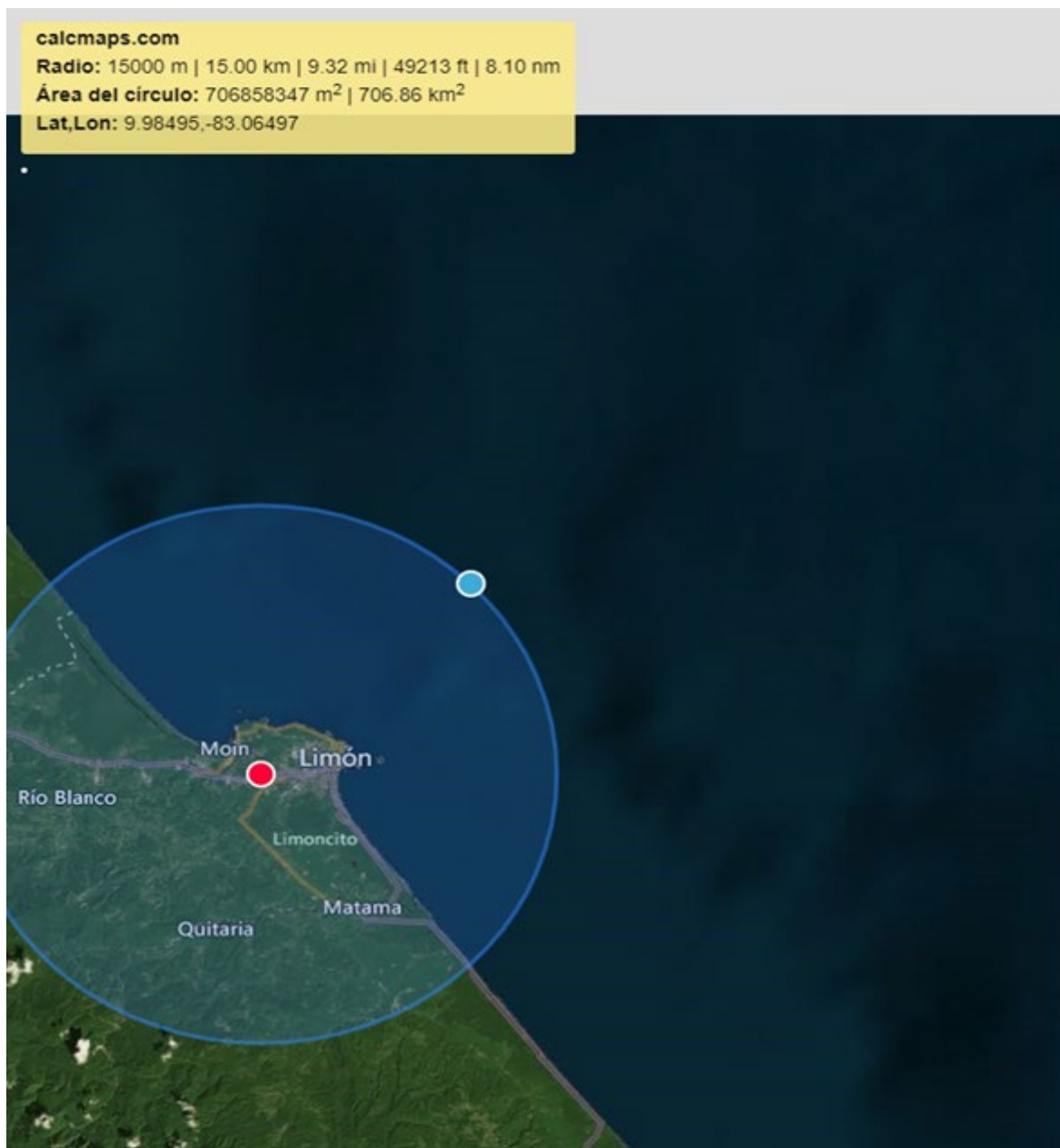


Figura 1. Radio de 20 kilómetros delimitado a partir de la Unidad Regional Huetar Caribe del INA para la ubicación de la Sede Regional Huetar Caribe del Colegio de Ciencias Económicas de Costa Rica.

Fuente: Google Maps