

Proveeduría Institucional



2013CD-000144-UTN

**COMPRA DE TERRENO PARA EL CAMPUS DE LA
UTN SEDE DE SAN CARLOS**

APERTURA DE OFERTAS: 27 DE SETIEMBRE 2013

CONTENIDO

SECCIÓN 1: DESCRIPCIÓN DEL OBJETO.....	3
1. OBJETO DEL CONCURSO.....	3
2. REQUISITOS TÉCNICOS	3
SECCIÓN 2: CONDICIONES GENERALES Y ADMINISTRATIVAS.....	5
1. NORMATIVA LEGAL APLICABLE	5
2. REDACCIÓN DE LA OFERTA.....	5
3. ACLARACIONES Y MODIFICACIONES AL CARTEL.....	6
4. DOCUMENTOS QUE DEBEN ACOMPAÑAR A LA OFERTA	6
5. APERTURA DE LAS OFERTAS.....	7
6. SOBRE LA OFERTA ECONÓMICA.....	7
7. ACLARACIONES Y SUBSANACIONES	7
SECCIÓN 3: CONDICIONES INVARIABLES.....	7
1. VIGENCIA DE LA OFERTA.....	7
2. MOTIVOS DE RECHAZO DE LAS OFERTAS	8
3. FORMA DE PAGO	8
El pago se realizará a más tardar 30 días naturales; una vez firmada la escritura pública y realizado el traspaso del inmueble por parte de la Asesoría Jurídica de la UTN o en su defecto a quien designe.....	8
4. GARANTÍA DE CUMPLIMIENTO	8
5. FORMALIZACIÓN DEL CONTRATO.....	8
6. GARANTÍA DE PARTICIPACIÓN.....	8
7. ADJUDICACIÓN DE LAS OFERTAS.....	8
8. DERECHOS, CONSESIONES U OTROS	9
SECCIÓN 4: COMPARACIÓN Y EVALUACIÓN DE OFERTAS.....	9
1. METODOLOGÍA DE COMPARACIÓN Y EVALUACIÓN DE OFERTAS	9
2. CRITERIOS DE DESEMPATE	10

**UNIVERSIDAD TECNICA NACIONAL
PROVEEDURIA INSTITUCIONAL
COMPRA DIRECTA No. 2013CD-000144-UTN
“COMPRA DE TERRENO PARA EL CAMPUS DE LA UTN SEDE DE SAN CARLOS”**

La Universidad Técnica Nacional (UTN) recibirá ofertas por escrito en un sobre cerrado hasta las **10 horas del 27 de Septiembre del 2013**, en la oficina de Proveeduría de la Sede de San Carlos, ubicada 300 metros al Sur de la Purdy Motor, contiguo a Caja de Ande.

Las ofertas presentadas para esta Contratación se someterán al proceso de evaluación contenido en este cartel, con el propósito de determinar la oferta más conveniente a los intereses de la UTN.

Todos los oferentes deberán cumplir con los requisitos legales y técnico-económicos que se indican en este cartel. Además, deberán **presentar la oferta económica de conformidad con el formato indicado en el cartel.**

Se cuenta con presupuesto 2013 asignado por la suma de ¢640.000.000,00 para cubrir esta contratación.

Cualquier consulta adicional deberá ser canalizada a través José Roberto Solís Guevara, Analista de la Unidad de Contratación Administrativa, responsable del concurso, e-mail jsolis@utn.ac.cr, central telefónica 2435-5000 ext. 2014 o al fax 2461-2381, con copia Julio César Pérez, e-mail: jperez@utn.ac.cr, teléfono 2435-5000 ext. 1161.

Todas las modificaciones y aclaraciones serán publicadas en la página web oficial de la UTN www.utn.ac.cr

SECCIÓN 1: DESCRIPCIÓN DEL OBJETO REQUISITOS TÉCNICOS

1. OBJETO DEL CONCURSO

Adquirir un terreno apto para la futura construcción de las instalaciones que albergue el Campus de la Sede de San Carlos de la UTN, según las condiciones técnico legales que serán descritas más adelante.

2. REQUISITOS TÉCNICOS

La UTN requiere como mínimo 6 hectáreas, mismas que serán consideradas como efectivas y/o aprovechables, por lo que no se considerará parte de esta área aquellos espacios de la propiedad ofertada, que correspondan a retiros viales, alineamientos de ríos y quebradas, zonas de protección de pozos, nacientes, áreas de protección forestal, servidumbres de paso de cualquier tipo; para estas mediciones se utilizará el catastro respectivo. También se excluirán de las áreas aprovechables aquellas con pendientes mayores al 30 %.

Conforme a lo anterior no existe límite en la cantidad de hectáreas a ofrecer.

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

- A. Disponibilidad de agua potable para Construcción de Campus Universitario La disponibilidad puede ser emitida por Acueductos y Alcantarillados, la Municipalidad o en su defecto la ASADA correspondiente, también se aceptarán propiedades con pozos debidamente inscritos y con el canon de explotación al día, a la fecha de la apertura.
- B. Disponibilidad de servicio eléctrico trifásico, Emitida con la empresa que preste el servicio eléctrico.
- C. Disponibilidad de servicio telefónico. Otorgado por el Instituto Costarricense de Electricidad.
- D. Disponibilidad de fibra óptica. Otorgado por el Instituto Costarricense de Electricidad.
- E. No encontrarse dentro de una zona de fallamiento local que represente riesgo sísmico para la propiedad. Presentar constancia firmada por un Ingeniero Civil Incorporado al Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos de Costa Rica.
- F. No contar con riesgo de inundación, Presentar constancia firmada por un Ingeniero Civil Incorporado al Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos de Costa Rica.
- G. No contar con riesgo de deslizamiento. Presentar constancia firmada por un Ingeniero Civil Incorporado al Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos de Costa Rica.
- H. Estar ubicada a un máximo de TRES kilómetros del casco central de Ciudad Quesada, entendido este como la sección vial de calle que va entre el costado norte del parque y el costado sur del Hospital, Ruta Nacional 141.

Como criterio de admisibilidad de la oferta la propiedad debe al menos en una sección estar contenida dentro de espacio seleccionado por la UTN como zona de interés para la ubicación del terreno a comprar, según la información cartográfica. Esta certificación debe ser emitida por un ingeniero civil, arquitecto o topógrafo incorporado al CFIA.

- I. Tener un uso de suelo conforme. Esta Certificación debe ser emitida por La Municipalidad.
- J. Presentar constancia Municipal de estar al día con el pago de impuestos municipales, de propietario (s) registral (es) del inmueble.

K. ESTUDIO DE SUELOS

Una vez analizadas las ofertas y sometidas al proceso de evaluación, la UTN le solicitará a la oferta mejor posicionada que presente en un plazo máximo de 20 días hábiles los resultados de un estudio de suelos de mínimo 12 perforaciones elaboradas por un laboratorio acreditado ISO 17025. Dicho estudio debe ser contratado y cancelado por el oferente, siguiendo las indicaciones de la asesoría técnica de la UTN a cargo de la Empresa Consultora: Industria Constructora del Poas.

Los parámetros de exclusión para el estudio de suelos serán los siguientes:

1. Que no se pueda construir edificios de tres pisos en condiciones razonables, entendiendo por condiciones razonables: que el promedio simple de las perforaciones refleje una capacidad soportante igual o inferior a diez toneladas por metro cuadrado, lo anterior en una profundidad no mayor a cuatro metros.
2. Que el treinta por ciento o más de las perforaciones presente limos colapsables o arcillas expansivas.

Si el estudio de suelos arroja resultados negativos de acuerdo a los requerimientos técnicos anteriormente indicados, se descalificará la oferta y se continuará con la siguiente mejor posicionada hasta lograr encontrar una que satisfaga los requerimientos de la entidad Licitante.

La UTN no reconocerá los costos de estudios en los que incurran los oferentes que resulten excluidos ni al que resultare adjudicatario.

En caso de incumplir con alguno de los requisitos anteriores se procede a la descalificación, con respecto al estudio de suelos la descalificación procede solo si los resultados reflejan que la propiedad no es apta para la construcción.

SECCIÓN 2: CONDICIONES GENERALES Y ADMINISTRATIVAS

1. NORMATIVA LEGAL APLICABLE

Este concurso está normado por la Ley de Contratación Administrativa y su reglamento, leyes conexas y a los lineamientos establecidos por La Contraloría General de la República en el oficio No. 07684, DCA-1751 del 26 de julio de 2013.

Es menester poner en conocimiento de las personas interesadas a participar que:

Contra las disposiciones del cartel cabrá el recurso de objeción que será conocido por la Administración, para lo cual se deberá observar los plazos y formalidades de este tipo de recurso para la licitación abreviada, regulado en los artículos 170 y siguientes y 173 del Reglamento a la Ley de Contratación Administrativa (RLCA). Contra el acto de adjudicación, el que declare desierto o infructuoso el concurso, cabrá el recurso de apelación ante la Contraloría General de la República, para lo cual aplicará lo dispuesto en los artículos y siguientes del RLCA, aplicando los plazos propios de la Licitación Abreviada.

2. REDACCIÓN DE LA OFERTA.

La oferta debe estar redactada en idioma español y, al igual que todos los documentos que se adjunten, se debe **presentar en original y una copia debidamente foliadas**, de manera ordenada y completa, sin manchas, tachaduras, borrones u otros defectos que la puedan hacer de difícil interpretación; las correcciones deben salvarse por nota.

Para facilitar la confección de la oferta, con carácter obligatorio, se solicita presentarla llenando en forma clara, ordenada y sin tachaduras el formulario que se anexa a este cartel (anexo 1).

Las ofertas que sean presentadas sin rellenar el formulario no serán consideradas en el concurso.

Debe incluirse en la oferta la siguiente información: Dirección Postal, correo electrónico, número de teléfono y fax donde recibir notificaciones.

3. ACLARACIONES Y MODIFICACIONES AL CARTEL

Independientemente del recurso de objeción, existe la posibilidad de solicitar aclaraciones y modificaciones al cartel por escrito ante la Proveeduría Institucional de la UTN, a las direcciones antes mencionadas, dentro del primer tercio del plazo fijado para la apertura. La UTN se reserva el plazo de 5 días hábiles para contestar aclaraciones al cartel. **Dichas aclaraciones y modificaciones serán publicadas en la página web de la UTN.**

4. DOCUMENTOS QUE DEBEN ACOMPAÑAR A LA OFERTA

Además de los requisitos indicados en otros apartados de este cartel, las ofertas se acompañarán de lo siguiente:

- A. Si es una persona jurídica, deberá aportar una Certificación de personería de quien firma la oferta. Esta certificación indicará además, el domicilio, objeto social, las citas de inscripción de la sociedad y el número de su cédula jurídica.
- B. Declaración jurada de que el oferente se encuentra al día con el pago de todo tipo de impuestos nacionales.
- C. Declaración jurada de que el oferente no está afectado por las prohibiciones para contratar con la Administración, según determinan los artículos 22 y 22 bis de la Ley de Contratación Administrativa y que no tiene impedimento para contratar con la administración según el artículo 19 del R.L.C.A.
- D. En caso de que el oferente sea una persona física o jurídica que se encuentre como activa, deberá presentar, declaración jurada de que se encuentra inscrito y al día con las cuotas obrero - patronales de la Caja Costarricense de Seguro Social y de FODESAF. En caso de resultar adjudicatario, el oferente deberá aportar las certificaciones en donde acredite estas condiciones, antes de que se efectúe cualquier pago. Si el oferente es inactivo, deberá demostrarlo con la certificación respectiva.
- E. Certificación literal emitida por el Registro Nacional de la Propiedad, así como copia certificada del o los planos de catastro que conformen la propiedad.
- F. La UTN no recibirá ofertas que no estén debidamente firmadas por el propietario o representante legal del propietario del inmueble o los inmuebles ofertados, se aceptará poderes que cumplan con los requisitos legales vigentes, los mismos tendrán la amplitud

suficiente para que el apoderado firme la escritura de compraventa.

G. Anexos 1, 2 y 3 debidamente llenos

NOTA: Si la propiedad ostenta más de un dueño, ya sean físicos, jurídicos o ambos, deberán presentar cada dueño según su naturaleza en forma independiente y ordenada la documentación descrita anteriormente.

5. APERTURA DE LAS OFERTAS

- A. La Proveeduría Institucional de la UTN, en la fecha y hora del vencimiento del plazo para la recepción de ofertas, procederá a la apertura de las mismas, con la presencia de todos los interesados que tengan a bien participar en este acto.
- B. La Proveeduría de la UTN levantará un acta de la apertura de las ofertas, en la que se incluirá la información más relevante y las observaciones que los interesados deseen realizar, la cual deberá ser firmada por los miembros de la Comisión así como los que realicen cualquier observación.

6. SOBRE LA OFERTA ECONÓMICA

Cada oferente realizará su propuesta económica, que servirá como insumo en la aplicación de la metodología y comparación de ofertas, la misma deberá presentarla como un monto Global y unitario, por cada hectárea de terreno ofertada.

El oferente se da por enterado que el precio de venta del inmueble, deberá ser igual o inferior al peritaje que realice el personal de Tributación Directa del Ministerio de Hacienda a pedido de la UTN, o en su defecto personal especializado contratado por la UTN.

Para el cierre del monto de la compra venta, se aplicará conforme a lo dispuesto en el artículo 157 del reglamento a la Ley de Contratación Administrativa

7. ACLARACIONES Y SUBSANACIONES

La UTN se reserva el derecho de solicitar aclaraciones o información adicional relevante con respecto a las ofertas; a fin de subsanar, aclarar o incluir información siempre y cuando no se derive alteración del contenido de la contratación, sobre precios, plazos, garantías o características esenciales del bien ofrecido.

En caso de no atenderse la prevención, la oferta resultará excluida del proceso o no se le puntaje sobre el rubro a calificar.

SECCIÓN 3: CONDICIONES INVARIABLES

1. VIGENCIA DE LA OFERTA

Los oferentes deben indicar la vigencia de su oferta. Sin embargo, en ningún caso podrá ser inferior a **90 días hábiles**, contados a partir de la fecha señalada para la apertura de las

ofertas.

2. MOTIVOS DE RECHAZO DE LAS OFERTAS

- A. La comprobación de falsedad de la información proporcionada.
- B. Las ofertas ilegibles o que contengan omisiones, alteraciones, borrones, tachaduras o que presenten irregularidades de cualquier clase.
- C. Todas las reguladas en la Ley de Contratación Administrativa y su Reglamento.
- D. Aquellas propiedades que no cuenten con frente a una calle pública con al menos 14 metros de derecho de vía.
- E. No presentar el Anexo 1 y 2

3. FORMA DE PAGO

El pago se realizará a más tardar 30 días naturales una vez firmada la escritura pública y realizado el traspaso del inmueble por parte de la Asesoría Jurídica de la UTN o en su defecto a quien designe.

4. GARANTÍA DE CUMPLIMIENTO

No se requiere

5. FORMALIZACIÓN DEL CONTRATO

Este contrato se formalizará mediante escritura pública que será confeccionada por parte de la Asesoría Jurídica de la UTN o a quien esta designe.

El oferente aportará el 50 % del monto correspondiente a los impuestos de traspaso vigentes al momento de la formalización.

6. GARANTÍA DE PARTICIPACIÓN

Para este concurso no requiere la presentación de una garantía de participación acorde con el numeral 37 del Reglamento a la Ley de Contratación Administrativa.

Como garantía, el oferente deberá presentar debidamente lleno el Formulario de Opción de Compra Venta que se muestra en el Anexo 2. **El plazo mínimo aceptado es de 180 días.**

Una vez que la adjudicación adquiera firmeza, la UTN liberará las demás opciones presentadas.

En caso que el resultado del proceso sea declarado infructuoso o desierto; una vez en firme, se liberarán todas las opciones presentadas.

7. ADJUDICACIÓN DE LAS OFERTAS

- A. El Consejo Universitario de la UTN dictará el acto de adjudicación de este concurso a favor de la propuesta elegida, tomando como referencia las evaluaciones realizadas de conformidad con el procedimiento de evaluación establecido en este cartel. La UTN realizará la publicación del acto de adjudicación por los mismos medios que realizó la invitación y en la página oficial www.utn.ac.cr
- B. Por razones de protección al interés público, la UTN se reserva el derecho de aceptar o rechazar todas las ofertas y por lo tanto, declarar desierto o infructuoso el concurso, sin incurrir por ello en responsabilidad alguna hacia los oferentes afectados por este motivo, según lo dispuesto en el artículo 86 del Reglamento de la Ley de Contratación Administrativa.
- C. Con el fin de facilitar el análisis, la evaluación y la comparación de las ofertas, la UTN tendrá la facultad de solicitar a cualquier oferente que aclare su respectiva oferta, incluida la composición de los precios unitarios. La solicitud de aclaración y la respuesta pertinente deberán hacerse por escrito, todo lo anterior de conformidad con los artículos 79, 80, 81 y 82 del Reglamento de la Ley de Contratación Administrativa.

8. DERECHOS, CONSESIONES U OTROS

En caso de existir a favor del propietario registral o de cualquier otra persona física o jurídica, una concesión producto de una característica intrínseca de la propiedad, tal como una concesión de explotación de nacimiento o captación de un curso de agua, explotación de un pozo, explotación de una cantera y/o material del margen de un río, beneficios de uso de agua derivados de una Sociedad de Usuarios de Agua, o cualquier otro de naturaleza similar, se entenderá que con la presentación de la oferta el propietario entiende y acepta que estos derechos deberán ser traspasados o cedidos a la UTN.

SECCIÓN 4: COMPARACIÓN Y EVALUACIÓN DE OFERTAS

1. METODOLOGÍA DE COMPARACIÓN Y EVALUACIÓN DE OFERTAS

Todas las ofertas presentadas a concurso y que cumplan con los requisitos de admisibilidad, serán sometidas a la siguiente metodología de comparación y evaluación:

- A. **Precio 50%**: La evaluación será utilizando valor unitario por hectárea indicado en la oferta. La oferta que ofrezca el menor valor unitario obtendrá el 50 %, las demás obtendrán puntaje por regla de tres.
- B. **Pendiente 30%** (Calificación realizada según el factor de pendiente elaborado por el Órgano de Normalización Técnica, Dirección General de Tributación, del Ministerio de Hacienda). La oferta con menor pendiente obtendrá el 30 %. Las demás obtendrán puntaje por regla de tres. Esta evaluación, sólo se aplicará sobre el área aprovechable.
- C. **Regularidad 5%** (Calificación realizada según el factor de regularidad elaborado por el Órgano de Normalización Técnica, Dirección General de Tributación, del Ministerio de

Hacienda). Esta se aplicará conforme a la poligonal indicada en el plano catastrado. La oferta con menor pendiente obtendrá el 5 %. Las demás obtendrán puntaje por regla de tres.

- D. **Cercanía 15 %** (Calificación realizada tomando como distancia ideal (1) 300m con respecto al centro urbano ver Anexo 3. Aquellas propiedades que tengan el acceso principal a 300 metros o menos, medido sobre las rutas nacionales o cantonales obtendrán el 15 %, Las demás obtendrán puntaje por regla de tres.

Una vez evaluados cada uno de los incisos A al D, se sumarán y se obtendrá una nota para cada oferta. Se adjudicará a la oferta que alcance mayor puntaje.

2. CRITERIOS DE DESEMPATE

En caso que dos o más oferentes presenten igualdad en el puntaje total, se tomará como criterios de desempate:

- A. La que presente menor pendiente conforme a la evaluación de pendiente.
- B. La de mayor cercanía respecto al casco central de Ciudad Quesada
- C. La que ofrezca el menor precio unitario por hectárea

De persistir el empate, se establecerá un procedimiento de rifa, previa comunicación y convocatoria, por parte del Departamento de Contratación Administrativa a los representantes legales de las propuestas que se encuentran en esta situación.

Observaciones generales: Este cartel se rige bajo la Ley de Contratación Administrativa, su Reglamento y las Leyes conexas.

Proveeduría Institucional
Setiembre de 2013