



INSTITUTO MIXTO
DE AYUDA SOCIAL

GOBIERNO
DE COSTA RICA

INSTITUTO MIXTO DE AYUDA SOCIAL
DIRECCIÓN DE DESARROLLO SOCIAL
ÁREA REGIONAL DE DESARROLLO SOCIAL HUETAR NORTE

AUDIENCIA PREVIA

**Necesidad que se pretende satisfacer: Construcción del edificio de la Unidad
Local de Desarrollo Social (ULDS) de Los Chiles**



Noviembre, 2024



SECCIÓN I

ASPECTOS GENERALES

1. Nombre del objeto a contratar

Construcción del edificio que albergará las oficinas de la ULDS de Los Chiles.

2. Estudio de mercado

En el caso de contratos de obra pública, el precio de referencia corresponde al monto del presupuesto de obra, mismo que se aporta en los documentos complementarios.

3. Estimación de la contratación

En relación al costo actualizado del proyecto, con base en los índices de construcción de edificios de la Cámara Costarricense de la Construcción, desde mayo del 2018, fecha en que se entregó el presupuesto detallado, hasta Diciembre del 2023 fecha en la cual se solicitó la actualización del Presupuesto, por parte del Consultor contratado; el costo aproximado del proyecto asciende a la suma de ₡793.394.236,54 (setecientos noventa y tres millones trescientos noventa y cuatro mil doscientos treinta y seis con cincuenta colones y cuatro céntimos), con el siguiente desglose:

Desglose costo construcción Edificio Los Chiles

Descripción	Monto en colones	Porcentaje en colones
Materiales	₡231,052,043.50	29.12%
Mano de Obra	₡ 58,605,527.82	7.39%
Equipos	₡ 28,946,273.10	3.65%
Subcontratos	₡ 252,703,219.36	31.85%
Otros		
Total Costo Directo	₡ 571,307,063.78	72.01%
Costo Indirecto	₡ 130,811,729.62	16.49%
Subtotal	₡ 702,118,793.40	
Adm y utilidad	₡ 70,211,879.34	8.85%
Imprevistos	₡ 21,063,563.80	2.65%
TOTAL	₡ 793,394,236.54	

Fuente: Elaborado por Consultor contratado, Adrian Rojas Barrientos.



4. Localización de la obra:

Provincia: Alajuela
Cantón: Los Chiles
Distrito Los Chiles
Contiguo a las Estación de Bomberos.

5. Características del inmueble que se requiere son las siguientes:

- 5.1** Un edificio configurado en 1 nivel que albergan 3 diferentes tipos de actividades: Jefatura, Área Administrativa y Área de Atención Social y demás áreas especificadas en los planos.
- 5.2** Contará con los espacios necesarios para planta eléctrica de emergencia, vestíbulos externos e internos, cuarto de tableros eléctricos y cuartos mecánicos.
- 5.3** Un área de oficina de seguridad.
- 5.4** Además de obras exteriores como pavimentos, parqueos, áreas verdes, sistema de evacuación de aguas pluviales, zonas verdes, etc.
- 5.5** Esta contratación comprende el suministro de todos los materiales, mano de obra, equipos y trabajos especializados que se requieran para llevar a cabo la totalidad de obras de construcción, según el alcance completo que se describe en los planos constructivos y las especificaciones técnicas, elaborados por el consultor, así como en este pliego de condiciones.
- 5.6** Será obligación y responsabilidad de la oferente considerar en su oferta el costo de todo el equipo necesario para la construcción de la obra y los costos de efectuar las conexiones electromecánicas, temporales y definitivas, necesarias para el adecuado funcionamiento del edificio.
- 5.7** No se considerará ningún reclamo como obra extra por trabajos de estabilización temporal de los taludes o de protección a edificios adyacentes. El método constructivo asumido por cada oferente para estimar el costo de la obra es responsabilidad de cada uno y se entiende que contiene las consideraciones anteriores.
- 5.8** En caso de causar daño a obras existentes, tales como edificios, pavimentos, aceras, áreas verdes, etc., se entiende que todos los costos necesarios para reparar a su estado original la parte dañada, a satisfacción de la inspección, estarán incluidos en la oferta.



6. Requisitos de admisibilidad

6.1 Presentar al menos 3 obras similares, se entenderá por obra similar la prestada para la construcción total de edificaciones con un área igual o mayor a 950 m², y la obra deberá estar inscrita en el Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos (CFIA) a nombre de la persona oferente.

6.2 Las personas profesionales que se requieren para esta contratación se detallan a continuación:

6.2.1 Será una persona ingeniera (civil o tecnólogo en construcción) o arquitecta. Además, la responsabilidad de las obras eléctricas y mecánicas deben estar a cargo de un ingeniero mecánico, un ingeniero eléctrico o un ingeniero electromecánico. Todos debidamente inscritos en el colegio profesional respectivo.

6.2.2 Las personas profesionales que estarán a cargo de la ejecución de la obra deberán contar con al menos 5 años de experiencia los cuales se contarán a partir de la inscripción en el Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos, para lo cual deberá aportar certificación del CFIA.

6.2.3 La persona oferente deberá presentar junto con la oferta hoja de vida del profesional residente y del maestro de obras, estos deben de contar con al menos 5 años experiencia.

6.2.4 La obra deberá contar con un profesional residente y un maestro de obras que estarán al frente de los trabajos y quienes no deben ser cambiados sin el consentimiento de la inspección, a menos que aquellos dejen de ser empleados de la persona contratista.

7. Requisitos del personal responsable de la ejecución de la construcción

Las responsabilidades en la ejecución de la construcción, las siguientes disposiciones son de carácter obligatorio:

7.1 La persona contratista deberá inscribir con la dirección técnica las personas profesionales que pondrá a cargo de la ejecución de la obra en las diferentes especialidades.

7.2 Las personas profesionales, cuando se están ejecutando obras de su especialidad, deberán visitar la obra con una frecuencia no menor de una visita por semana, con una duración mínima de 4 horas, de lo cual dejará constancia en el libro de bitácora de obra, indicando en la anotación la fecha de la visita, hora de inicio de la visita y hora de salida de la visita.



7.3 Deberán ajustarse fielmente a los planos, especificaciones y demás documentos incluidos en el pliego de condiciones.

8. Requisitos sobre el Profesional residente (coordinación)

8.1 La persona contratista mantendrá a cargo de la obra, durante todo el tiempo de ejecución de la obra un profesional residente, quién deberá tener presencia permanente en la obra.

8.2 La persona contratada para la supervisión de la obra podrá solicitar la sustitución de este profesional, en caso de que se determine que los trabajos no están cumpliendo con lo solicitado en los planos, pliego de condiciones y especificaciones técnicas objeto de este concurso, condición que deberá aceptar expresamente cada oferente en su propuesta.

8.3 El profesional residente velará por la correcta ejecución del trabajo, conforme a su mejor habilidad y atención, estudiará cuidadosamente todos los documentos del contrato y deberá conocer todas las obligaciones contraídas por la empresa constructora que se deriven de los mencionados documentos.

8.4 Este profesional deberá tomar en cuenta y hacer cumplir todos los plazos, especificaciones, instrucciones y recomendaciones del Inspección y dará aviso a éste, en un plazo no mayor a dos días hábiles, de cualquier error, desacuerdo u omisión que notara en los documentos, pero no será responsable por la existencia o descubrimiento de errores, discrepancias u omisiones, excepto cuando habiéndolas notado no da aviso de ello la Inspección en el plazo establecido o tratara de aprovecharlas en beneficio de la empresa constructora y en perjuicio del IMAS.

9. Requisitos sobre el maestro de obras

9.1 El maestro de obras será empleado, a tiempo completo. Queda expresamente convenido que tanto el maestro de obras, como el director de obra y el Ingeniero residente, representarán a la empresa contratista. Todas las instrucciones impartidas a ellos serán tan obligantes como si hubieran sido dadas al adjudicatario.

9.2 En caso de que este deje de laborar para la persona contratista, su cambio deberá ser previamente informado a la persona contratada para la supervisión de la obra.

9.3 La persona contratada para la supervisión de la obra podrá solicitar la sustitución de este caso de que se determine que los trabajos no están cumpliendo con lo solicitado en los planos, pliego de condiciones y especificaciones técnicas objeto de este concurso, condición que deberá aceptar expresamente cada oferente en su propuesta.



10. Requisitos del personal

- 10.1** Todo el personal empleado por el Adjudicatario deberá tener la habilidad y experiencia suficiente para efectuar o ejecutar debidamente la labor que se le encomendare y para manipular adecuadamente el equipo o maquinaria que la misma exige. En particular, se deben respetar las calificaciones exigidas en cada sección de forma independiente.
- 10.2** La inspección podrá realizar cuando lo desee, una evaluación de las capacidades, habilidades y experiencia del personal utilizado en el Proyecto, con el fin de determinar su aptitud e idoneidad para el puesto o trabajo que realizan.

11. Sistema de calificación de ofertas

11.1 Primera etapa: Capacidad financiera a considerar

Previo a la aplicación del sistema de calificación y con el propósito de asegurar a la Institución que la oferente cuenta con los recursos suficientes para financiar debidamente la obra, a todos los participantes en este concurso se les aplicará una primera etapa, la persona consultora contratada, Ing. Adrian Rojas Barrientos, realizará un análisis de los Estados Financieros solicitados, con el fin de determinar la “Posición Financiera o Estabilidad Financiera” de los oferentes. (Ver anexo N°4 “respuesta IMAS v1.pdf”).

11.2 Metodología para la evaluación financiera

Con base en los Estados Financieros presentados por los oferentes que cumplieron con todos los requisitos, se efectuará la evaluación financiera y se determinará como elegibles (en el aspecto financiero) a las ofertas que alcancen el 70% o más del total de 100 puntos posibles, del análisis de razones financieras.

Se realizará un análisis y evaluación de la situación financiera de cada Oferente. La evaluación consiste básicamente en el análisis financiero siguiente:

Razón Liquidez	=	Activo Circulante / Pasivo Circulante
Razón de endeudamiento	=	Total Pasivo / Activo total

Evaluación financiera: Para las dos primeras Razones Financieras del año 2023, se puntuarán con 30 puntos, para un total de 60 puntos y para el año 2022 esas dos razones con 20 puntos para un total de 40 puntos. Para un total de 100 puntos.

Los oferentes que obtengan una evaluación menor a un 70% serán consideradas inadmisibles para continuar con el proceso de calificación.

Asignación de puntos para período 2022 y 2023 respecto al estándar.



Para la razón de liquidez se establece un resultado óptimo de 1.5 y mínimo de 1, si el valor es menor a 1 no se otorgan puntos, si es mayor o igual a 1.5 se otorgan el máximo puntos, si el valor está entre 1 y 1.5, los puntos se otorgarán del resultado de la siguiente fórmula:

$$\frac{\text{Puntos a asignar} \times \text{Valor obtenido de la Razón Financiera}}{\text{Resultado óptimo establecido}}$$

Para la razón de endeudamiento se establece un resultado óptimo máximo de 20%, si el valor es mayor al 20% el puntaje será de acuerdo con la siguiente tabla. Si la razón es mayor al 75% no se le asignarán puntos.

Tabla N° 6. RAZÓN DE ENDEUDAMIENTO

PERIODO 2022		PERIODO 2023	
R.E (%)	PUNTOS	R.E (%)	PUNTOS
	30		20
= 20 o Menor	30	=20 o Menor	20
>20 o ≤ 40	20	>20 o ≤ 40	15
>40 o ≤ 55	15	>40 o ≤ 60	10
>55 o ≤ 65	10	>60 o ≤ 75	5
>65 o ≤ 75	5	Mayor 75	0
Mayor 75	0		

1. Fuente: Elaboración propia

11.3 Segunda etapa: Sistema de calificación de ofertas

En la asignación de puntajes, se utilizarán únicamente dos posiciones de puntos decimales, sin redondeo al momento de realizar los cálculos en cada uno de los puntos o apartados a evaluar.

Las ofertas que obtengan una puntuación menor a los 75 puntos, quedarán totalmente descartadas, no obstante, si ninguna de las ofertas recibidas alcanza los mismos, el IMAS se reserva el derecho de adjudicar a la oferta mejor calificada.

La adjudicación se hará a favor de la oferta que obtenga el mayor puntaje entre todas las elegibles.

11.4 Factores por calificar

Los siguientes serán los factores por considerar para la calificación de las ofertas admitidas.



Tabla N° 7. Criterios de Evaluación de las ofertas admitidas

Criterio	Puntaje
1) Precio de oferta	70 puntos
2) Experiencia del oferente	30 puntos
TOTAL	100 puntos

Fuente: Elaboración propia

Precio de oferta (70 puntos)

En este punto se asignarán setenta (70) puntos a la oferta que presente la menor oferta económica de todas las recibidas. A las restantes propuestas se les asignará el puntaje proporcionalmente mediante la aplicación de la siguiente fórmula:

$$P = (P_{\min}/P_{\text{of}}) * 70$$

Donde:

P = Puntaje obtenido

P_{min} = Precio menor de las ofertas presentadas

P_{of} = Precio oferta en estudio

Experiencia del oferente en obras similares (30 puntos)

En este renglón se valorará la experiencia con que cuentan los oferentes en el desarrollo de proyectos, con características similares al que es objeto del presente concurso. La experiencia se acreditará a partir de la fecha de incorporación al Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos de Costa Rica. Los proyectos que se encuentren en ejecución a la fecha de apertura de las ofertas no serán considerados.

Para ello se calificará con el total de puntos de este apartado, a la empresa que presente 10 obras similares o más, según la siguiente definición: Se entenderá por obra similar, la construcción total de edificaciones con un área igual o mayor a 950 m², y la obra deberá estar inscrita en el CFIA a nombre del oferente, para ello debe de entregar un listado de proyecto certificado por el CFIA y que el uso definido para los mismos sea para, Edificios de oficinas, Edificios Educativos y Hospitales. No se aceptan como similares, condominios, bodegas, plantas industriales, hoteles, remodelaciones, casas de habitación u obras de infraestructura vial, eléctrica o mecánica. No se tomarán en cuenta obras con más de diez años de realizadas con relación a la fecha definida para la apertura de las ofertas.

En caso de presentar menos de 10 obras similares, se asignará el puntaje proporcionalmente mediante la aplicación de la siguiente fórmula:



$$P = (E \text{ min}/10) * 30$$

Donde:

P	=	Puntaje obtenido
$E \text{ min}$	=	Cantidad de obras similares presentadas en la oferta

La evaluación se realizará con una lista de las obras similares aportadas por la oferente denominada EXPERIENCIA DEL OFERENTE EN OBRAS SIMILARES EN LOS ÚLTIMOS 10 AÑOS, la cual deberá respetar el formato e incluir la información indicada en cada una de las columnas mostradas en la siguiente tabla.

Tabla N°08 Formato para la presentación de la experiencia del oferente

Nombre del proyecto	Propietario	Clasificación CFIA	Área

Fuente: Elaboración propia

En caso de que la oferta se presente en forma de Consorcio, cada una de las partes que integre el consorcio deberá contar con la experiencia mínima solicitada de 3 proyectos para que la oferta no resulte desestimada.

Para definir la experiencia de un consorcio participante, entendida esta con la sumatoria de las referencias de sus miembros, deben aportarse las cartas de referencia de la experiencia que posee cada una de las partes que conforman el consorcio.

Asimismo, si la experiencia presentada por alguna de las partes del consorcio se obtuvo en forma consorcial, se aceptará siempre y cuando su participación en este consorcio fue la de mayor porcentaje o al menos igual a la de los demás miembros del consorcio, aportando para ello copia del acuerdo de establecimiento del Consorcio.

12. Criterios de desempate

Como criterios de desempate se utilizarán los siguientes:

Si se da un empate, resultará adjudicada la empresa que ostente la calificación de PYME en servicios, por lo cual, deberá presentarse con la oferta la certificación del M.E.I.C. que la acredite como tal.

Si continúa el empate, ganará la oferta que ostente la mayor cantidad de proyectos construidos, cuyo metraje sea igual o mayor a los 500 (quinientos) metros cuadrados.



De continuar el empate se debe realizar por medio de un sorteo.

En la siguiente tabla se presenta la distribución y valores a utilizar como criterios de desempate

Tabla N°09 Criterios de desempate

Criterio	Puntaje
1) Pequeño y Mediana empresa	5 Puntos.
2) Cantidad de proyectos construidos, cuyo metraje sea igual o mayor a los 500 (quinientos) metros cuadrados.	1 Puntos por cada proyecto

Fuente: Elaboración propia

13. Forma de pago

13.1 Los pagos al contratista se harán en suma alzada, en colones, en periodos mensuales, contra presentación de la factura correspondiente al avance físico del Proyecto durante el mes al cobro, previa aprobación de la Inspección. El avance físico se refiere al avance real de obra que se presente en sitio al momento de solicitud de pago por avance. No se realizará pagos adelantados, ni por concepto de avances por “procura”, como reconocer adelantos a su adjudicatarios o proveedores, o por concepto de materiales o equipos en bodega o en obra sin utilizar o instalar.

13.2 Para efectos de pago, el contratista se registrará por la tabla de pagos. La revisión de avance se realizará los días treinta de cada mes, o el más cercano por fecha que coincida con Inspección en el sitio de las obras. Una vez que el contratista cuente con el visto de los consultores, deberá tramitar la factura ante el IMAS, en las Oficinas del Área Regional de Desarrollo Social Huetar Norte, ubicadas en Ciudad Quesada.

13.3 La persona contratista presentará las facturas electrónicas a la consideración de la inspección, empleando el sistema métrico decimal, incluyendo la tabla de pagos detallando los porcentajes de obra que fueron previamente aprobados, adjuntando los documentos que lo sustentan a la factura todo de acuerdo a lo indicado en los apartados siguientes denominados “Tabla de Pagos” y “Solicitud de Pago”. Dichas facturas deberán llegar a los correos de las personas designadas como administradoras de contrato, rabarca@imas.go.cr mperez@imas.go.cr

13.4 Todo material y trabajo comprendido en los pagos parciales pasará a ser propiedad del IMAS. Esto no releva al contratista de su responsabilidad por la calidad, cuidado y conservación de los materiales y trabajo efectuado, por los que se hayan hecho pagos, o por la restauración de cualquier obra dañada; ni podrá interpretarse como renuncia al derecho del IMAS de exigir el cumplimiento de alguna o de todas las condiciones del contrato.



13.5 El IMAS cancelará cada factura mensual dentro de los 30 días naturales siguientes a la fecha de presentación de la factura, siempre y cuando esta haya cumplido con todos los requisitos anteriormente mencionados y el Adjudicatario se encuentre al día con todas las obligaciones de la Seguridad Social, incluyendo estar libre de deudas con el IMAS y con los seguros solicitados al día.

14. Tabla de pagos

14.1 Una vez recibida la orden de inicio de las obras, por parte de la persona nombrada para la inspección administrativa del contrato, dentro de los 10 días hábiles siguientes a este, el contratista debe someter a la inspección para aprobación la tabla de pagos actualizada que se va a utilizar en el proceso constructivo de las obras.

14.2 Esta tabla de pagos debe ser aprobada por la persona consultora contratada antes de tramitar el primer pago.

14.3 Si es requerido, la tabla de pagos deberá ser modificada hasta que sea aprobada por la persona consultora contratada.

14.4 La tabla de pagos debe organizarse mediante la misma Estructura de Desglose de Trabajo (EDT) utilizada para el cronograma de proyecto,

14.5 Los títulos de los rubros de la tabla de pagos deben ser iguales a los títulos de las actividades del cronograma. Si se desea, se pueden subdividir los títulos utilizados en la EDT original en varios subtítulos de niveles superiores de detalle. Nunca un rubro de la tabla de pagos puede agrupar varios títulos de la EDT original.

14.6 La tabla de pagos que se deberá presentar en la oferta deberá incluir como mínimo el desglose que se describe en el Formulario Desglose Preliminar de Tabla de Pagos.

14.7 La Tabla de Pagos debe incluir para cada rubro, y en columnas separadas, al menos los siguientes datos:

- a. Título o descripción.
- b. Monto total presupuestado.
- c. Porcentaje que representa el rubro con respecto al costo total de las Obras.
- d. Monto recibido (acumulado) a la fecha.
- e. Porcentaje que representa el monto recibido a la fecha, con respecto al monto total del rubro.
- f. Monto a cobrar en la solicitud de pago (avance de obra).
- g. Porcentaje que representa el monto a cobrar, con respecto al monto total del rubro.
- h. Saldo remanente a la fecha.



i. Porcentaje que representa el saldo, con respecto al monto total del rubro.

14.8 El precio que se indique de cada rubro deberá incluir todos los costos directos e indirectos asociados con el mismo. El monto total indicado en la tabla de pagos deberá ser el mismo que el precio total ofertado.

14.9 La tabla de pagos debe presentarse en un tamaño de papel tal que todos los datos sean legibles y sea posible hacer anotaciones en las mismas en el momento de la Inspección de avance.

14.10 La tabla de pagos preliminar utilizada para la inspección de avance debe incluir además una columna adicional al lado de la columna para porcentaje del monto a cobrar, con el fin de que la Inspección anote el porcentaje que realmente será aceptado como válido para elaborar la factura definitiva.

15. Solicitud de pago

15.1 Las solicitudes de pago deben ser aprobadas por la inspección antes de su presentación al IMAS.

15.2 Antes de presentar la solicitud de pago, el contratista debe elaborar una tabla de pagos preliminar, la cual será revisada y corregida por la Inspección el último día inspección de cada mes en el sitio.

15.3 Posteriormente, para formalizar la solicitud de pago, el contratista debe presentar al Consultor los siguientes documentos:

- a. Factura del contratista.
- b. Facturas y/o comprobantes de cantidades pagadas por materiales, mano de obra, subcontratos y otros gastos inherentes a las obras en caso de ser requerido por el IMAS o la inspección.
- c. Tabla de pagos preliminar, con las anotaciones y firma de la Inspección.
- d. Tabla de pagos corregida.
- e. Cronograma actualizado.
- f. Comprobante de estar al día (vigente) con el pago de las obligaciones obrero-patronales de la Caja Costarricense de Seguro Social.
- g. Constancia de estar al día con todos los seguros ante el Instituto Nacional de Seguros.
- h. Estar al día (vigente) con el pago de las obligaciones con el Instituto Mixto de Ayuda Social. Para lo cual se realizarán las consultas en la Administración tributaria.
- i. El pago de cada avance se realizará en los 30 días naturales siguientes a la presentación formal ante el IMAS, de los documentos requeridos para la solicitud de pago, con la debida aprobación por parte de la Inspección.



16. Plazo de vigencia del contrato

La vigencia del contrato producto del procedimiento derivado de la autorización solicitada, se estima que será por un plazo de 1 año a partir de la orden de inicio de la ejecución contractual, prorrogable por un plazo de 180 días naturales adicionales.

17. Retenciones

17.1 De acuerdo con la legislación vigente, el IMAS retendrá el 2% de cada pago para efectos del Impuesto sobre la Renta (Ley 7092) de la empresa contratista.

17.2 El IMAS retendrá un 5% del monto de cada avance y de cualquier pago por concepto de trabajos extra que se pueda originar. Este porcentaje retenido complementará la garantía de cumplimiento y será devuelto al Adjudicatario en la siguiente forma: En dos tramos de un 50% cada uno, los cuales podrá solicitar, el primero 3 meses después que se haya realizado la recepción definitiva de la obra, siempre y cuando las obras se hayan mantenido en perfectas condiciones. Y el segundo una vez vencido el plazo de la garantía de los equipos instalados, esta última retención podrá sustituirse por una garantía bancaria por un monto equivalente y por el plazo de esta garantía.

17.3 Estas solicitudes deberán incluir una copia del acta de la recepción definitiva de las obras, la indicación de los documentos en los cuales se practicó la retención y los montos que se solicita sean devueltos. Los montos solicitados serán devueltos en los 30 días naturales siguientes a la presentación de cada solicitud, si estas cumplen con las formalidades solicitadas.

18. Multas y cláusulas penales

18.1 Cláusula penal

Quien resultase adjudicado deberá cumplir con la fecha de entrega indicada en su oferta. El incumplimiento en el plazo establecido para la entrega de las obras dará lugar a una multa del 0.025% del monto adjudicado por día natural de atraso en la entrega. Esta multa se sumará hasta un máximo del 25% del monto total adjudicado, luego de lo cual se podrá tener por incumplido el contrato por parte del contratista sin responsabilidad para el IMAS.

Estimación de la cláusula penal

Cláusula	Afectación	Ponderación
Repercusiones de un eventual incumplimiento del contrato	Alta	40.0%
	Media	30.0%



Cláusula	Afectación	Ponderación
	Moderada	20.0%
Riesgos en el incumplimiento del plazo de entrega del proyecto	Alta	30.0%
	Media	20.0%
	Moderada	10.0%
Importancia del plazo de entrega	Alta	15.0%
	Media	10.0%
	Moderada	5.0%

Nota (ver archivo adjunto: Anexo N°1 Clausula Penal Los Chiles.pdf)

Fuente: Elaboración propia con información elaborada por consultoría contratada

18.2 Multas

Adicionalmente a la Cláusula Penal, en los atrasos en la entrega de la obra, el contratista pagará al Consultor, a través del IMAS, la suma correspondiente al tiempo adicional de inspección, la cual tendrá como base el valor de la Inspección proporcional por mes, valor obtenido al dividir el total de honorarios pagados por el IMAS, por concepto de inspección, entre el plazo de ejecución ofrecido por el adjudicatario.

En todo caso de atraso el contratista deberá extender el plazo de la garantía de cumplimiento, manteniendo las condiciones por el mismo tiempo del atraso que originó el pago de las multas.

En caso de que se detecte que el director técnico de las obras no cumpla con las visitas de verificación de obras, y no presente la justificación de la ausencia, se aplicará una multa por el valor de las horas profesionales de la respectiva visita, de acuerdo con la tarifa vigente establecida por el CFIA. Esta multa se aplicará hasta un máximo de 5 veces de manera aislada o 3 consecutivas de incumplir una vez más. Si estas faltas se deben a motivos fuera del alcance del adjudicatario serán motivo de una suspensión de contrato por un plazo máximo de 30 días naturales, hasta que se sustituya el profesional por otro, el cual deberá contar con una experiencia tal que alcance la misma calificación que el anterior. Los costos del mantenimiento de lo avanzado por el tiempo que dure esta suspensión correrán a cargo del adjudicatario y durante este periodo no se realizarán trabajos en la obra, no se realizarán facturaciones.

En el caso de que no se logre en ese plazo el cambio de profesional se aplicará una multa diaria, utilizando el mismo método de cálculo que el utilizado para la cláusula penal.



Al igual que en caso de atraso en la entrega, el Adjudicatario deberá extender el plazo de la garantía de cumplimiento, por el mismo de la suspensión de contrato.

Cálculos de multas

Situación	Impacto	Ponderación
Plazo		
La ejecución defectuosa compromete de manera grave el plazo de entrega del objeto contractual	Alto	25
La ejecución defectuosa compromete de manera moderada el plazo de entrega del objeto contractual	Medio	15
La ejecución defectuosa compromete de manera leve el plazo de entrega del objeto contractual	Bajo	5
La ejecución defectuosa no compromete el plazo de entrega del objeto contractual	Nula	0
Riesgo		
La ejecución defectuosa pone en alto riesgo la eficacia, eficiencia o la continuidad de los servicios que se brindan a los clientes internos o externos así como los ingresos o imagen institucional.	Alto	25
La ejecución defectuosa pone en riesgo moderado la eficacia, eficiencia o la continuidad de los servicios que se brindan a los clientes internos o externos así como los ingresos o imagen institucional.	Medio	15
La ejecución defectuosa pone en riesgo bajo la eficacia, eficiencia o la continuidad de los servicios que se brindan a los clientes internos o externos así como los ingresos o imagen institucional.	Bajo	5
La ejecución defectuosa no pone en riesgo la eficacia, eficiencia o la continuidad de los servicios que se brindan a los clientes internos o externos así como los ingresos o imagen institucional.	Nula	0
Repercusiones		
La ejecución defectuosa afecta un proyecto o programa con alto impacto sobre la estrategia y objetivos de la institución	Alto	25
La ejecución defectuosa afecta un proyecto o programa con medio impacto sobre la estrategia y objetivos de la institución	Medio	15
La ejecución defectuosa afecta un proyecto o programa con bajo impacto sobre la estrategia y objetivos de la institución	Bajo	5



Situación	Impacto	Ponderación
La ejecución defectuosa no afecta un proyecto o programan la estrategia y objetivos de la institución	Nula	0

Nota (véase anexo N°2: Multas Los Chiles.xls)

Fuente: Elaboración propia con información elaborada por Adrian Rojas Barrientos

19. Procedimiento de control de calidad

La inspección de la obra se realizará de forma multidisciplinaria, para lo cual se deben acatar las siguientes disposiciones:

- 19.1 La inspección de la obra estará a cargo de la empresa consultora contratada, (Adrián Rojas Barrientos) que será la responsable, por medio de los profesionales asignados por éste, en el contrato que mantiene con el IMAS, de velar por el cumplimiento de todos los requerimientos técnicos definidos en los planos constructivos y las especificaciones técnicas.
- 19.2 Deberá aprobar o rechazar la calidad de los materiales y equipos, así como el trabajo realizado, decidir cualquier duda en la interpretación de los planos constructivos y las especificaciones técnicas, estudiar y recomendar al IMAS respecto al costo de trabajos extras, revisión y recomendación al IMAS de aprobación de facturas de avances parciales
- 19.3 Mediante visitas semanales a las obras, vigilará que los trabajos se desarrollen como en esos documentos se indica y velará por el fiel cumplimiento de las condiciones técnicas definidas en los términos de la contratación.
- 19.4 Revisará y aprobará, vigilará cronograma inicial de las obras las actualizaciones mensuales de este e informará la IMAS de las variaciones que consideren puedan afectar el correcto desarrollo de las obras y emitirá recomendaciones a la persona adjudicatario para la corrección de posibles desviaciones y alcanzar los objetivos establecidos por este.
- 19.5 El IMAS será la encargada de velar por la correcta ejecución del contrato y participará junto con la empresa consultora contratada de las visitas de seguimiento de la obra.
- 19.6 El desarrollo de la inspección se verificará mediante las minutas semanales y los informes mensuales, de acuerdo con las condiciones establecidas en el contrato de consultoría.
- 19.7 El contratista deberá presentar los informes de laboratorio y campo realizados por medio de un laboratorio certificado en las diferentes etapas del proyecto (ensayos proctor, pruebas de veleta, Pruebas de compactación, pruebas de resistencia del concreto, etc).



20. Requisitos sobre subcontratos

- 20.1** La persona oferente cuando realice subcontratos deberá, presentar una lista de subadjudicatarios que cumplan con lo estipulado en SICOP, y tomar en cuenta lo siguiente:
- 20.2** La totalidad del porcentaje de subcontratación no podrá superar el cincuenta por ciento (50%) del monto total del contrato.
- 20.3** El contratista deberá someter por medio de una nota formal a la Inspección, la aprobación de cada una de las empresas subcontratadas. Estos subcontratos deberán cumplir lo indicado en planos constructivos y especificaciones técnicas y deberán reunir la experiencia requerida para la correcta ejecución de las obras. Queda a criterio de la Inspección la aprobación de cada empresa subcontratada.
- 20.4** No se autorizará la ejecución de trabajos, aprobación de materiales y aprobación de equipos, realizados o suministrados por empresas subcontratadas que no estén aprobadas por la inspección.
- 20.5** En el caso en que el contratista contemple la subcontratación de algunos trabajos dentro de su oferta, deberá presentar una lista de los Sub-adjudicatarios a utilizar, indicando brevemente su experiencia y grupo profesional y/o personal que tendrá a su cargo la ejecución de las labores objeto de esta Licitación. El IMAS y la inspección se reservan el derecho de aceptar o no los Sub-adjudicatarios propuestos por la adjudicatario, razón por la cual se recomienda a esta presentar Sub-adjudicatarios alternos.
- 20.6** El contratista será responsable ante el IMAS de todos los actos u omisiones de sus Sub-adjudicatarios y de personas directa o indirectamente empleadas por ellos, como lo es por actos, omisiones o faltas imputables a personas directa o indirectamente empleadas por él. Nada de lo contenido en los Documentos Contractuales creará una relación contractual entre alguno de los Sub-adjudicatarios y el IMAS.

21. Requisitos de las Ofertas en Consorcio

- 21.1** Dos o más participantes podrán ofertar de forma consorciada, para la adjudicación, la celebración y la ejecución de un contrato, sin que ello implique crear una persona jurídica diferente, respondiendo solidariamente de todas y cada una de las obligaciones derivadas de la propuesta y del contrato. Por tanto, las actuaciones, los hechos y las omisiones que se presenten en el desarrollo de la propuesta y del contrato, afectaran todos los miembros del consorcio.



- 21.2** En caso de ofertas en consorcio, se deberá presentar acuerdo consorcial de conformidad, donde se indique como mínimo lo siguiente:
- a. Calidades, incluido domicilio y lugar para recibir notificaciones y capacidad de las partes.
 - b. Designación de los representantes, con poder suficiente para actuar durante la fase de estudio de ofertas, de formalización, de ejecución contractual y para trámites de pago.
 - c. Detalle de los aportes de cada uno de los miembros, sean recursos económicos o bienes intangibles, como experiencia y de los compromisos y obligaciones que asumirían en fase de ejecución contractual.
 - d. El porcentaje de la participación de cada uno de ellos.
 - e. Plazo del acuerdo, que deberá como mínimo cubrir la totalidad del plazo contractual.
- 21.3** Como documentación de respaldo de lo anterior, deberá presentarse con su oferta el documento consorcial. Lo anterior en estricto apego con los “Lineamientos para el ejercicio y control del Servicio Notarial”, publicado en el Alcance No. 93 a La Gaceta No. 97, del 22 de mayo de 2013 y sus reformas.
- 21.4** Los miembros del Consorcio deberán estar registrados como proveedores en el Sistema Digital Unificado-SICOP.
- 21.5** Los términos, las condiciones y la extensión de la participación de los miembros de un consorcio en la presentación de su propuesta o ejecución del contrato, en caso de que existiese alguna modificación, deberá ser comunicado a la Administración.
- 21.6** Los requisitos legales y de admisibilidad deben ser cumplidos por todos los integrantes del consorcio para el objeto que ofrecen y solo se podrán reunir o completar requisitos del pliego de condiciones, por parte de los consorciados en cuanto a los objetos ofrecidos
- 21.7** Para efectos de la evaluación financiera, en los casos que se realice, se tomará en cuenta el capital de trabajo de uno de los consorciados complementariamente de todos, lo que debe estar señalado en el acuerdo consorcial.

SECCIÓN II

Aspectos relacionados a la presentación de las ofertas

1. Características de las ofertas

- 1.1** En caso de que el oferente aporte la información de clasificación “confidencial” deberá señalar los motivos y sustento jurídico correspondiente.



- 1.2** El precio deberá ser cierto y definitivos e invariables. Se deben indicar los precios unitarios y globales. El precio de la oferta deberá cotizarse en colones costarricenses u otra moneda extranjera, sin embargo, para la comparación de ofertas se utilizará el tipo de cambio de referencia para la venta, calculado por el Banco Central de Costa Rica, vigente al momento de la apertura, para cada uno de los renglones. El precio que se indique se utilizará para aplicar la metodología de evaluación y para efectuar los pagos en la fase de ejecución de la relación contractual. La oferta debe contener el desglose de la estructura del precio, junto con un presupuesto detallado y completo con todos los elementos que lo componen, directos e indirectos debidamente desglosados además de los imprevistos y la utilidad. Dentro de los costos directos, deberá incluir la mano de obra directa, así como los insumos y servicios especiales, - cuando corresponda-, contemplando (cuando corresponda) al menos los siguientes: diesel, gasolina, llantas, lubricantes, posesión de maquinaria y repuestos. En los costos indirectos deberá contemplar los gastos por mano de obra indirecta y los insumos indirectos.
- 1.3** El desglose de precio se utilizará para efectos de realizar el estudio de razonabilidad de los precios que consistirá en el estudio de los precios unitarios ofrecidos de aquellas ofertas que resultan admisibles al concurso, con el fin de determinar si los precios unitarios son ruinosos, razonables o excesivos.
- 1.4** Formarán parte de la oferta todos los otros documentos que la acompañen. De presentarse alguna discrepancia entre la oferta y la documentación anexa, tendrá prioridad, para efectos de la adjudicación, lo escrito en la oferta y que se refiere expresamente a lo solicitado.
- 1.5** Las especificaciones técnicas rigen sobre planos constructivos y en los planos constructivos rigen los detalles de mayor escala sobre los de menor escala. En todo caso todo este tipo de discrepancias, deben ser sometidas a la Inspección para su decisión.
- 2. Visita en sitio y de los documentos**
- 2.1** Con el objetivo de informar plenamente del carácter y extensión del trabajo a realizar se programará visita al sitio de la construcción y el examen de los Documentos Constructivos que forman parte del pliego de condiciones.
- 2.2** La visita al sitio se realizará el día y hora indicados en el pliego de condiciones, teniendo como punto de reunión la entrada principal donde se desarrollará el Proyecto. No se dará consideración ni se compensará en forma alguna por malas interpretaciones en cuanto a no conocer el sitio de las obras, al trabajo por hacer o respecto a los materiales a emplear, ya que la oferta incluye el acuerdo tácito con los artículos y condiciones señalados en los planos y en las especificaciones técnicas.



2.3 No se considerará trabajo extra ni se autorizará pago adicional por aquellas condiciones no expresamente indicadas, pero fácilmente visibles, o razonablemente previsibles, como resultado de un examen cuidadoso del Sitio de las Obras, los Documentos Contractuales o aquellos detalles y prácticas constructivas consideradas de “buena práctica de construcción”. El IMAS no reconocerá pago alguno por concepto de viáticos ni gastos de transporte o traslado, dado que el traslado hasta el sitio de la obra y la estadía allí, son labores inherentes al objeto licitado.

2.4 Es obligación de la persona oferente consultar el incluir en su presupuesto, todos aquellos elementos y detalles constructivos omitidos en los planos o especificaciones que puedan advertirse e identificarse con una adecuada revisión de los documentos de la contratación, así como mediante visita al sitio.

3. Razonabilidad del precio

La razonabilidad del precio se analizará con base al presupuesto constructivo de la obra.

4. Estructura del precio

4.1 En la oferta se indicará el precio alzado de las obras en colones o cualquier otra moneda de trámite legal en Costa Rica. Los precios cotizados deben ser firmes, y definitivos de toda variación anterior o posterior a la adjudicación de la licitación por parte del IMAS. Así debe expresarse con toda claridad en la oferta.

4.2 El precio total cotizado, debe presentarse en números y en letras coincidentes, en caso de duda prevalecerá el precio cotizado en letras.

4.3 Los precios serán ciertos y definitivos, sin sujeción a condiciones no autorizadas. Lo anterior, sin perjuicio de la aplicación de los mecanismos de revisión de precios vigentes, o que se indiquen en el pliego de condiciones, en lo que se refiere únicamente a cotizaciones en colones.

4.4 Para efectos de reajustes de precios, aplica lo indicado en estos términos de referencia.

4.5 En las restantes contrataciones, cuando se produzcan variaciones en los costos estrictamente relacionados con el objeto del contrato, podrán establecerse los mecanismos necesarios de revisión de precios para



mantener el equilibrio económico del contrato, en cuyos casos la oferta deberá contener como mínimo: un presupuesto detallado y completo con todos los elementos que componen el precio, incluyendo un desglose de los precios unitarios, la fórmula matemática en cuanto a expresión algebraica y las fuentes de los índices correspondientes.

4.6 Los oferentes pueden cotizar en colones o en una divisa extranjera, pero la administración pagará en colones costarricenses, al tipo de cambio de referencia para la venta, calculado por el Banco Central de Costa Rica, vigente al momento de la confección del cheque o medio de pago seleccionado.

4.7 El precio alzado incluirá costos directos de materiales, impuestos y gastos de administración, costos de alquiler de equipo (usual o especializado) que sea necesario emplear en la obra, utilidad del oferente y cualesquiera otros necesarios para dejar la obra conforme a planos y especificaciones técnicas.

4.8 El oferente debe presentar una tabla de cómo se va a presentar el desglose de la oferta, según se recomienda a continuación:

Tabla: Estructura para la presentación del precio

Rubro	Porcentaje
1) Porcentaje de costos de insumos directos	XX%
2) Porcentaje de costos de mano de obra directa	XX%
3) Porcentaje de costos de insumos indirectos	XX%
4) Porcentaje de costos de mano de obra indirecta	XX%
5) Porcentaje de utilidad	XX%
6) Porcentaje de imprevistos	XX%

4.9 El oferente deberá basar su precio en un presupuesto detallado y completo, este deberá cumplir con lo establecido en el Artículo 103 del Reglamento a la Ley de Contratación Pública (RLCP), y **será presentado por la adjudicataria** dentro de un plazo de ocho días hábiles posteriores a la firmeza de la adjudicación, la no presentación del presupuesto en este plazo se declarará insubsistente la adjudicación y procederá según lo indicado en la normativa. En caso de presentarse discrepancias entre la estructura del precio y el presupuesto, prevalecerá la estructura y la adjudicataria deberá ajustar el presupuesto a dichos valores.

4.10 El presupuesto será elaborado de acuerdo con al formato establecido para esta contratación (ver anexo N° 7 cuadro de presupuesto IMAS Los Chiles.xls) a los documentos de la contratación, este deberá incluir todos los elementos que componen su precio, para poder aplicar el reajuste o revisión de precios. En el presupuesto se deben desglosar los costos directos e indirectos por aparte, para lo cual se entiende por costos directos como aquellos costos que realmente involucran lo esencial y sustantivo del objeto



de contrato y el caso de los costos indirectos se entienden como aquellos costos accesorios y necesarios para poder desarrollar eso esencial y sustantivo que persigue la relación contractual.

5. Rangos de tolerancia de los precios ofertados

Para la presente contratación se establece un rango de tolerancia de los precios ofertados en un +- 5%, con respecto a los precios de referencia del sistema digital unificado

6. Porcentaje de utilidad

Para los efectos de esta contratación para el cálculo de porcentaje razonable de utilidad se utiliza la clasificación de los costos según la “Herramienta para actualizar los costos de las tipologías de viviendas de concreto más comunes en Costa Rica.” Marzo 2023:

De igual forma menciona que existen otras clasificaciones, tales como:

- 1) Costos generados en función del giro del negocio.
- 2) Costos suscitados por el comportamiento de la empresa: fijos y variables.
- 3) Costos con base en el periodo al que pertenecen.
- 4) Costos por el momento en que se analizan.

7. Entregables con la oferta

Con la oferta, la oferente deberá presentar un programa de trabajo (Diagrama de Gantt en MS Project), que servirá de base para el control mensual del avance de la construcción. Este programa debe mantenerse sin cambios y solamente se actualizaría en caso de que se presenten causas de fuerza mayor o caso fortuito y solicitudes de cambios por parte del IMAS, que justifiquen una variación en los plazos originalmente definidos, modificando únicamente aquellas actividades directamente afectadas por la causa. Cualquier modificación al programa de trabajo debe ser debidamente aprobada por el Inspección y el IMAS antes de que sea firme.

Las actividades de este programa deben ser en todo coincidentes con las de la tabla de pagos del proyecto, que se solicita en el presente pliego de condiciones.

8. Responsables de los estudios

Estudio	Persona designada
Financiero	Persona consultora contratada: Ing.Adrian Rojas Barrientos
Técnico	Persona consultora contratada: Ing.Adrian Rojas Barrientos
Legal	Asesoría Jurídica IMAS

Fuente: Elaboración propia



9. Reajuste de precios

- 9.1** El IMAS asumirá el cien por ciento de los incrementos experimentados en los costos debido a la revisión de precios del presente contrato de construcción y estos se ajustarán de acuerdo con los lineamientos establecidos a continuación, según la variación de precios reflejada por los índices a emplear.
- 9.2** El reajuste se aplicará a cada ítem que compone la factura, de acuerdo con la tabla de pagos sometida a consideración y aprobada por la inspección, en función del programa de trabajo vigente. En caso de ítems que se encuentren atrasados respecto al programa de trabajo vigente, únicamente se reajustarán de acuerdo con el mes en que se programó la ejecución. En caso de ítems que se ejecuten en un tiempo anterior a lo establecido en el programa de trabajo solo se reajustarán de acuerdo con el mes en que realmente fueron ejecutados.
- 9.3** Si la contratista realizara parte o la totalidad de los trabajos en un plazo menor del previsto en el programa de trabajo vigente, ese debe ser actualizado para efecto de reajustes.
- 9.4** No se reajustará el costo de aquellos materiales o equipos que supla el IMAS
- 9.5** No se reajustarán los montos correspondientes a la utilidad y los imprevistos.
- 9.6** Las liquidaciones de pago por trabajo realizado en cada período, cuando hubiere reajuste, se harán en facturas separadas. Una para el pago de avance de obra, de acuerdo con la tabla de pagos y lo efectivamente ejecutada, y otra por lo correspondiente a los reajustes.
- 9.7** Todos los índices que se hace mención en la presente cláusula se refieren a los calculados y publicados por el Instituto Nacional de Estadística y Censos de Costa Rica (INEC).
- 9.8** Para efectos de la aplicación de los reajustes se entiende que la estructura del precio del contrato es la siguiente:

$$PC = CDM + CDI + CIM + CII + U + I = 1$$

Donde:

- | | |
|------|--|
| PC: | corresponde al precio del contrato. |
| CDM: | Ponderación total de los costos de mano de obra directa. |
| CDI: | Ponderación total de costos de insumos directos. |
| CIM: | Ponderación total de costos de mano de obra indirecta |
| CII: | Ponderación total de costos de insumos indirectos. |



- U: Ponderación de la Utilidad prevista.
I: Ponderación dispuesta para el rubro de imprevistos.

Los componentes de utilidad e imprevistos no serán objeto de reajustes.

El método de reajuste a emplear es el que se detalla a continuación:

Monto de reajuste RP

(Fórmula N° 1)

$$RP = ((CD_M + CI_M) * EPA) * \left(\frac{ISMN1}{ISMNO} - 1 \right) + (CD_I * EPA) * \left(\frac{IPE1}{IPE0} - 1 \right) + (CI_I * EPA) * \left(\frac{IPC1}{IPC0} - 1 \right) + \left(\sum_{i=1}^n CE * RA_i \right) * EPA$$

Donde:

- RP: Representa el monto total de reajuste de precios periódica.
- EPA: Representa el monto de la estimación periódica del avance.
- CDM: Representa la ponderación del monto total a precios iniciales de los Costos en Mano de Obra Directa presupuestados.
- CEA: Representa la ponderación del costo total a precios iniciales de los grupos de insumos y servicios especiales.
- CIM: Representa la ponderación del monto total a precios iniciales de los Costos en Mano de Obra Indirecta presupuestados.
- CII: Representa la ponderación del monto total a precios iniciales de los Costos de Insumos Indirectos presupuestados.
- CDI: Representa la ponderación del monto total a precios iniciales de los Costos de Insumos Directos presupuestados.
- CE: Representa la ponderación del monto total a precios iniciales del costo total de los insumos y servicios específicos.
- ISMN1: Representa el Índice de Salarios Mínimos Nominales para la actividad de construcción para el mes de facturación.



ISMN0:	Representa el valor del Índice de Salarios Mínimos Nominales para la actividad de construcción inicial.
IPE1:	Representa el Índice de Precios de Edificaciones respectivo, sea el Índice precios de Edificios o el Índice de Precios de Vivienda de Interés Social para el mes de facturación.
IPE0:	Representa el Índice de Precios de Edificaciones respectivo, sea el Índice precios de Edificios o el Índice de Precios de Vivienda de Interés Social inicial.
ICEA1i:	Representa el valor del índice de precios de los grupos de insumos y servicios especiales respectivo para el mes de facturación.
ICEA0i:	Representa el valor del índice de precios de los grupos de insumos y servicios especiales respectivo inicial.
IPC1:	Representa el Índice de Precios al Consumidor para el mes de facturación.
IPC0:	Representa el valor del Índice de Precios al Consumidor inicial.
RAi:	Cambio porcentual del precio que se determinará por método analítico, conforme se establece en el artículo 20° del Reglamento en cuestión.

10. Modificación Contractual en Obra Pública

10.1 El IMAS podrá aumentar, disminuir o modificar las obras motivo del contrato, por circunstancias imprevisibles al momento de la contratación. Esto sin superar el 20% del monto y el plazo original del contrato, además de cumplir los requisitos del artículo 184 del Reglamento de la Ley General de Contratación Pública.

10.2 Toda modificación contractual deberá tramitarse mediante el sistema electrónico de contratación, para esto el Fiscalizador Administrativo del Contrato deberá realizar la gestión, adjuntando toda la documentación de respaldo para la justificación. En el caso de aumento del contrato (Obras Extras) deberá contarse con el presupuesto de las obras y la propuesta de ajuste en el cronograma elaborados por el adjudicatario, donde se visualicen respectivamente el costo y el tiempo adicional necesario ejecutarlas, revisado y aprobado por la inspección, así con el documento de recomendación técnica de obras por parte de esta donde conste los motivos técnicos que las justifican; además en el caso de que las obras requieran modificaciones planos o especificaciones adicionales, estos también deben entregarse al Fiscalizador Administrativo para adjuntarlos a la solicitud.



- 10.3** Toda documentación debe entregarse en formato digital para su ingreso al sistema.
- 10.4** Para la revisión por parte de la inspección, del monto de las obras extras, dentro de los siete días hábiles posteriores a recibir la información necesaria para definir con precisión los trabajos extra, el contratista presentará el presupuesto del costo y un estimado de la ampliación de plazo, si procediere, a la aprobación de la Inspección, mediante el Formulario para Orden de Cambio (Anexo 1). El contratista deberá presentar cada una de las modificaciones según el formato presentado en el Formulario para Orden de Cambio. Asimismo, cada cuadro deberá estar acompañado de cotizaciones y/o memorias de cálculo que respalden las cantidades y montos declarados. La solicitud de documentación adicional queda a juicio de la Inspección. Además, la recomendación de ampliación de plazo quedará sujeta, a que se vea afectada la ruta crítica del cronograma de actividades, por lo cual deberá presentar junto con el presupuesto de los trabajos el cronograma actualizado donde se refleje dicha afectación y se establezca la cantidad de días necesarios.
- 10.5** La ejecución de las obras adicionales solamente podrá iniciarse cuando se reciba la notificación de la formalización de la modificación contractual, cualquier actividad que realice el adjudicatario fuera de contrato, ya sea por orden de la Inspección, funcionarios del IMAS u otras Instituciones relacionadas con la ejecución de obras, no serán reconocidas como objeto de cobro por el IMAS.
- 10.6** De igual manera no se reconocerá el pago de extras por trabajos que se consideren previsibles y/o producto de una buena práctica constructiva de acuerdo con el criterio de la inspección.
- 10.7** El valor de la obra extra o cambio se basará en los costos reales del Adjudicatario, sujetos a los siguientes lineamientos:
- Los materiales necesarios los suministrará el contratista al precio de costo incluyendo los acarreos. Ese precio no podrá ser superior al corriente en plaza, a criterio de la Inspección.
 - La mano de obra se pagará con los mismos salarios que se aplican en los trabajos ordinarios.
 - El contratista suministrará sin costo alguno para el IMAS, la maquinaria, equipo y herramientas de construcción usuales que se requieran para el cambio y que se encuentren en las Obras, al igual que el combustible, energía eléctrica y lubricantes. Cuando la Inspección solicite el empleo de maquinaria especializada para realizar trabajos adicionales, el costo real de tal uso será reconocido al contratista.



- 10.8** Adicionalmente a lo mencionado anteriormente, el Adjudicatario cargará un porcentaje por concepto de administración y utilidad antes mencionadas. Por concepto de administración no se cargará ningún porcentaje sobre los costos anteriores, a menos que debido a un trabajo extra se requiera de una ampliación de plazo, en cuyo caso el porcentaje no podrá exceder un 10% en el caso de trabajos a ejecutarse directamente por el Adjudicatario o por sus Subadjudicatarios menores (los que no requieren aprobación explícita de la Inspección) y un 15% si se trata de un trabajo a ejecutarse por uno de los Subadjudicatarios mayores (los que requieren de aprobación explícita de los Consultores).
- 10.9** El contratista ejecutará las obras adicionales de conformidad con el propósito de las Especificaciones Técnicas y según las indicaciones de la Inspección.
- 10.10** En ninguna circunstancia se aceptará la inclusión de un renglón de imprevistos en el cálculo de un trabajo adicional.
- 10.11** En el caso de reducción de las obras a realizar, el contratista deberá rebajar los materiales necesarios al precio de plaza y el costo de la mano de obra de acuerdo con los salarios que esté pagando en ese momento. También se deducirá de los indicados costos una suma por concepto de utilidad del Adjudicatario la cual no podrá ser inferior al 10% en el caso que la obra sea ejecutada directamente por el Adjudicatario y a un 15% en caso de que los trabajos objeto de la reducción correspondan a alguno de los subcontratos mayores del proyecto, todo sujeto a la aprobación de la Inspección.
- 10.12** En el caso que se apruebe una ampliación de plazo producto de un trabajo extra, el contratista estará en la obligación de extender en ese mismo plazo la garantía de cumplimiento original y ajustar la garantía al nuevo monto total, ya sea mediante una garantía adicional o sustituyendo por una que contemple todo el monto y las condiciones de plazo exigidas en el pliego de condiciones de licitación.
- 11. Gravámenes y pago final**
- 11.1** El pago final no será hecho al contratista hasta que éste haya entregado al IMAS un completo descargo contra posibles gravámenes originados por este Contrato, por razón de los equipos, materiales, mano de obra y otros rubros incluidos en las obras.
- 11.2** El descargo se constituirá mediante una declaración jurada al efecto, que todo lo incluido en las obras ha sido pagado y que no se podrán constituir gravámenes.



- 11.3** El IMAS podrá exigir, además, una fianza a su satisfacción para indemnizar contra cualquier gravamen. Si se constituyera algún gravamen o quedare algún gravamen sin levantar después de efectuados los pagos, el Adjudicatario deberá reembolsar al IMAS todo el dinero que éste último pueda haberse visto obligado a pagar para levantar tal gravamen, incluyendo todos los costos y honorarios de abogados.

12. Obligaciones del contratista pendientes al término de la obra

- 12.1** Ni el pago final, ni ninguna parte del porcentaje retenido será cancelado al contratista hasta que éste, entregue al IMAS una liberación de toda obligación originada en este Contrato o que, en su defecto, presente recibos por pago total de obligaciones; el contratista debe, si cualquier Subadjudicatario rehusara suministrar una liberación o un recibo de pago total, proporcionar una fianza satisfactoria para el IMAS para indemnizarlo de cualquier obligación, dicha fianza deberá consistir de una declaración jurada por parte de su o sus representantes legales al respecto.

- 12.2** Si alguna obligación quedare sin cancelar después del pago final, el contratista reembolsará al IMAS la cantidad de dinero que éste se vea obligado a pagar para redimir dicha obligación, incluyendo todos los costos y honorarios razonables.

13. Embargos

- 13.1** El contratista estará obligado a levantar, por su cuenta, después de hecha la notificación judicial respectiva, cualquier embargo que llegare a decretarse en su contra, por cualquier motivo, parcial o totalmente, sobre los derechos objeto de este Contrato. El contratista tendrá un plazo máximo de 5 días hábiles para iniciar el proceso de levantamiento una vez sea notificado por el IMAS, gestión de la cual deberá presentar copia el día hábil siguiente de haberlo realizado.

- 13.2** En el caso de que algún embargo o la suma de estos, cause atrasos mayores a un mes calendario, en la programación de la obra esto será motivo de resolución contractual.

- 13.3** En todo caso de atrasos menores producidos por esta causa, el adjudicatario deberá implementar la medida necesaria para ajustar la programación de las obras a plazo original, y en ningún momento se considerará motivo para una extensión del plazo.



SECCIÓN III

Aspectos relacionales al contrato

1. Tipo de contrato:

- 1.1 Construcción con diseño detallado. Se adjuntan planos y especificaciones técnicas.
- 1.2 Se cuenta con los planos y especificaciones técnicas, actualizadas.
- 1.3 Tras una revisión exhaustiva de los planos, especificaciones técnicas, controles de calidad y condiciones para inspección relacionadas con el proyecto de construcción del IMAS en Los Chiles, el consultor no identifica observaciones. Por lo tanto, la institución puede proceder con los trámites necesarios para llevar a cabo el concurso licitatorio.
- 1.4 En el documento adjunto, se incluye la información necesaria para demostrar que los planos y especificaciones técnicas pertinentes se encuentran actualizados según lo estipulado en la normativa mencionada. Se han tomado las medidas necesarias para garantizar que la documentación técnica cumpla con los requisitos temporales establecidos en el reglamento.

 Colegio Federado de Ingenieros y de Arquitectos de Costa Rica	
CONTRATO	OC 837171
MONTO	C 647,793,893.00
FECHA VISADO CFIA	29/08/2018
CATASTRO	A-1772864-2014
ÁREA DE TASACIÓN (CFIA)	936 M2
REGISTRADO POR	50 ML
BITACORA	IC-8482 M0038878
ESTE SELLO TIENE UNA VIGENCIA DE UN AÑO, VENCE EL 29/08/2019 (vencimiento aplica sólo a planos constructivos)	
	
SI NO HAY CONCORDANCIA ENTRE LA INFORMACIÓN DEL SELLO Y EL RESULTADO DE LA CONSULTA MEDIANTE EL CÓDIGO, EL SELLO ES NULO.	
NOMBRE DEL PROYECTO	
EDIFICIO PARA LAS OFICINAS DE LA UNIDAD LOCAL DE DESARROLLO SOCIAL LOS CHILES	
CLASIFICACIÓN SEGÚN DECRETO 36550	
PRESTACIÓN DE SERVICIOS - OFICINAS	
PROPIETARIO	CÉDULA
INSTITUTO MIXTO DE AYUDA SOCIAL	4-000-042144



2. Plazo para la ejecución y recepción contractual

- 2.1 Las obras deberán estar concluidas en un plazo no menor de ciento ochenta días naturales contados a partir de la orden de inicio de la ejecución contractual.
- 2.2 El plazo se deberá indicar en días naturales. La oferta que indique un plazo mayor a **doscientos** diez días naturales será desestimada.
- 2.3 Los plazos indicados en la oferta serán los mismos que órgano administrador de contrato utilizará para verificar el cumplimiento del contratista en la etapa de ejecución de las obras.
- 2.4 En el caso de que el plazo contractual, una vez definida la fecha de inicio de las obras, contemple feriados de Ley estos no serán contabilizados en dicho plazo.

3. Prórroga al plazo de entrega

- 3.1 En situaciones de fuerza mayor o caso fortuito y ante solicitud expresa del adjudicatario, el órgano administrador de contrato tramitará y aprobará prórrogas del plazo de entrega, por tiempo de atraso razonablemente atribuible a dichas situaciones.
- 3.2 La solicitud debe ser presentada por el contratista mediante el Sistema Digital Unificado-SICOP, dentro de los diez días hábiles siguientes al conocimiento del hecho que provoca la extensión del plazo y previa valoración positiva de la justificación presentada por el contratista, por parte de la inspección.
- 3.3 Ambas la justificación del contratista y la valoración positiva de la Inspección deben anexarse a la solicitud en el sistema digital, para que puedan ser revisadas y valoradas por el órgano administrador de contrato los funcionarios encargados de la Inspección del contrato, realicen en el mismo la respectiva recomendación a la autoridad competente de aprobarla e incluirla en el contrato.
- 3.4 Corresponderá la inspección, en coordinación con el órgano administrador de contrato determinar en cuanto debe extenderse el tiempo de ejecución de las obras, debido a demoras producidas por alguna acción u omisión del IMAS, por cambios introducidos por éste en el trabajo, negligencia o atrasos del Inspección o cualquier otra causa justificada. En cualquier caso, la empresa adjudicataria deberá informar al órgano administrador de contrato, en el momento en que se produzca la situación, a efecto que éstas realicen las gestiones internas necesarias, para la aprobación de la extensión del plazo de entrega de las obras.



3.5 Se aclara que cuando la sumatoria de las ampliaciones en el plazo de entrega superen el 10% con respecto al plazo original ofertado, en aquellos casos que sea originados por un factor externo al IMAS, se podrán reconocer plazos adicionales mayores al 10%, si el contratista acepta pagar los servicios de Inspección del consultor de conformidad con lo indicado en el artículo 5 del Arancel de Servicios Profesionales de Consultoría para Edificaciones, mediando justificación razonada.

3.6 En caso contrario deberá solicitar y justificar ante el órgano administrador de contrato una suspensión del contrato en cuyo caso el mantenimiento y cuidado de lo construido quedará bajo costo y responsabilidad del adjudicatario

3.7 Se considerará como aprobada la modificación del plazo hasta que se complete el proceso de manera positiva y sea notificado el contratista a través del sistema.

3.8 En el caso que ocurran demoras la garantía de cumplimiento tendrán que ampliarse por cuenta de la contratista y este debe realizar los ajustes correspondientes en el programa de trabajo.

4. Entregables en la fase de ejecución contractual

Cronograma de proyecto:

- a) El cronograma de trabajo es único. Se tomará como oficial la última versión aprobada por la Inspección.
- b) El cronograma deberá incluir el desglose de todas las actividades a realizar durante la construcción de las Obras, incluyendo las de los Sub-adjudicatarios. No se permite el uso de cronogramas separados para los Sub-adjudicatarios, éstos deben registrarse por el cronograma oficial.
- c) El Adjudicatario será el encargado de coordinar los trabajos de los Sub-adjudicatarios, para lo cual debe:
- d) Resolver conflictos entre los cronogramas de los Sub-adjudicatarios.
- e) Entregarle a cada Sub-adjudicatario copia del cronograma oficial.
- f) Si es requerido, el cronograma base o sus actualizaciones deberán ser modificados hasta que sean aprobados por la Inspección.
- g) Todos los cambios que se realicen al cronograma base durante el desarrollo de las Obras deben ser aprobados previamente por la Inspección.



- h) El Adjudicatario deberá mantener en la oficina temporal, ubicada en el Sitio de las Obras, una copia del cronograma actualizado vigente, el cual podrá ser requerido por la Inspección durante las visitas al Sitio.
- i) Formato de presentación
 - i) El cronograma y sus actualizaciones deben elaborarse utilizando software especializado.
 - ii) El cronograma deberá ser elaborado utilizando el método de la Ruta Crítica (conocido como CPM, por sus siglas en inglés).
 - iii) La presentación gráfica será mediante un diagrama de Gantt, utilizando una escala de tiempo que permita identificar el primer día de cada semana y la fecha estimada de inicio y terminación de cada etapa del trabajo.
- j) El cronograma deberá incluir un mínimo de 50 actividades.
- k) El código numérico y el título de cada actividad deben presentarse en columnas separadas.
- l) El tiempo de ejecución del cronograma no deberá exceder los límites de tiempo estipulados en el Contrato.
- m) El orden de las actividades deberá mostrar una ejecución de trabajo expedita y practicable.
- n) Identificar las relaciones de precedencia entre las actividades.
- o) Identificar la ruta y las porciones críticas de toda la programación. Solo deberá haber una ruta crítica y ésta debe estar claramente definida.
- p) Se deberá indicar para las actividades de la ruta crítica, lo siguiente:
 - i) La fecha de inicio temprano/tarde (lo antes posible y lo más tarde posible sin que afecte la duración programada de las Obras).
 - ii) El fin temprano/tarde.
 - iii) Tiempo de holgura.
- q) Se deben identificar las etapas y fechas importantes de las Obras, entre las que se encuentran, pero no se debe limitar a, las siguientes:
 - i) Fechas de entrega y revisión de Presentaciones, tal y como se muestra en la Lista de Presentaciones aprobada.
 - ii) Pruebas de control de calidad.
 - iii) Reuniones.
 - iv) Selección de colores/acabados con la Inspección.
 - v) Adquisición y entrega de productos en el sitio.
 - vi) Demostraciones.
 - vii) Puesta en marcha de equipos.



viii) Actividades de cierre del proyecto, entre otras.

- 1) El cronograma actualizado deberá mostrar todos los cambios hechos desde la remisión previa. Indicar el porcentaje de avance y la fecha real de inicio y fin de las actividades. Incluir:
 - a) Cambios mayores en el alcance.
 - b) Actividades modificadas desde la última actualización.
 - c) Revisar proyecciones debido a los cambios.
 - d) Otros cambios identificables.
- 2) Adjuntar un reporte narrativo incluyendo:
 - a) Descripción de factores de retraso actual y/o anticipado, y su impacto en el cronograma.
 - b) Acciones correctivas tomadas o propuestas, y sus efectos.

El contratista debe entregar órgano designado como administradores de contrato, los siguientes documentos:

- 1) Cronograma inicial de las Obras (cronograma base):
 - a) Una vez dada la orden de inicio, el contratista del proyecto en un plazo de 3 días hábiles debe someterse a aprobación por parte del consultor, el cronograma de trabajo, que debe representar el tiempo indicado por el contratista o en su oferta.
 - b) Este cronograma debe ser aprobado por el consultor antes de dar inicio con las Obras.
- 2) Actualizaciones del cronograma base:
 - a) En las visitas de inspección la contratista deberá presentar al consultor una versión actualizada del cronograma base.
 - b) Un cronograma actualizado debe presentarse junto con la solicitud de pago de cada mes.
 - c) No se dará trámite a ninguna solicitud de pago que no venga acompañada del respectivo cronograma actualizado.

5. Informe de avance mensual y fotos respectivas

5.1 El contratista presentará las facturas en original y tres copias, a consideración de la Inspección. Junto con cada cuenta mensual el Adjudicatario presentará comprobante de la cantidad y precio pagado por materiales, mano de obra o subcontratos, según lo requiera la inspección.

5.2 Una vez que el consultor aprueba la solicitud de pago, el contratista puede presentarla al IMAS para iniciar el respectivo trámite de pago.



5.3 En caso de atrasos por condiciones climáticas, el contratista deberá entregar una certificación por horas del Instituto Meteorológico Nacional, de la estación más cercana al proyecto.

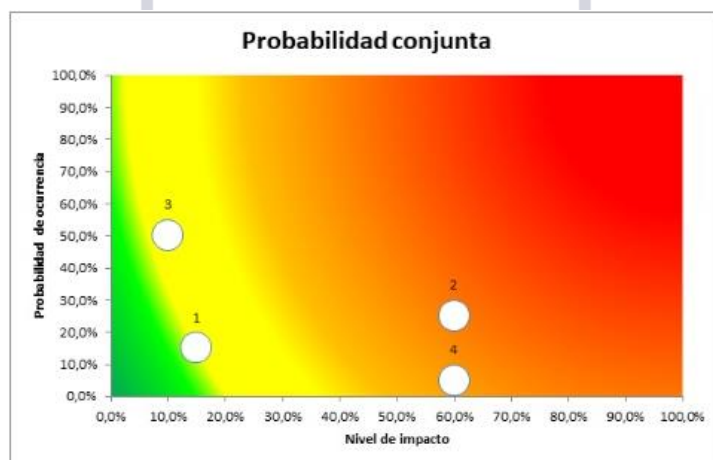
6. Terceros interesados o afectados

El proyecto no provoca afectación positiva a negativas a terceros, por lo que no se estimas medidas de abordaje.

7. Riesgos identificados

Con respecto de los riesgos y multiamenaza, se adjunta al presente documento la Matriz General de Riesgos (MGR), mediante la cual se evalúan y cuantifican los riesgos que la Institución considera relevantes y que podrían afectar la ejecución de la Construcción del Edificio para las oficinas de la Unidad Local de Desarrollo Social de Los Chiles. Dichos riesgos se visualizan en el siguiente mapa de calor:

Figura No. 2 Mapa de calor riesgos



Riesgos identificados:

- Atrasos en la ejecución contractual
- Disminución de los recursos administrativos.
- Atrasos en los plazos en el desarrollo de las obras.
- No contar con empresa que realice la ejecución de contrato

Para los riesgos identificados, institucionalmente se han establecido las correspondientes medidas de administración para su mitigación, que están bien definidas y detalladas en el documento de términos de referencia y en el documento remitido para la inscripción del proyecto en el Banco de Proyectos de Inversión Pública (BPIP) del Ministerio de Planificación Nacional y Política Económica (MIDEPLAN).



Adicionalmente, y tomando en consideración que este tipo de análisis tiene como propósito ser un apoyo en el diseño de políticas y procedimientos de protección de las inversiones públicas ante el impacto de fenómenos naturales y dado que algunos de estos fenómenos son estacionales (inundaciones, alud torrencial y deslizamientos) y otros son cíclicos o de recurrencia imprevista o súbita y de una frecuencia que muchas veces esta fuera de la escala de la vida humana (terremotos, vulcanismo y tsunamis), la Institución gestiona el permiso y obtuvo VIABILIDAD (LICENCIA) AMBIENTAL al proyecto de construcción del Edificio para las oficinas de la Unidad Local de Desarrollo Social Los Chiles, según consta en la Resolución de Secretaría Técnica Ambiental RES-2207-2019-SETENA del 08 de julio de 2019

Por lo anterior, se considera que los resultados esperados de la identificación de amenazas y sus niveles de incidencia fueron ya considerados por esta instancia y por ende se cuentan con las prevenciones necesarias para evitar la pérdida o la recurrencia en reparaciones mayores, ya que se considera que la obra propuesta considera esfuerzos adicionales de los eventos naturales puedan afectar

8. Inscripción de la dirección técnica del proyecto

La persona contratista asumirá en forma expresa la responsabilidad de la ejecución de las obras mediante la inscripción en el Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos (CFIA) de la Dirección de la Obra. Para esto debe coordinar con la empresa consultora a contratar, sobre la gestión de los trámites necesarios ante el Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos de Costa Rica (CFIA).

Por lo anterior, se considera que los resultados esperados de la identificación de amenazas y sus niveles de incidencia fueron ya considerados por esta instancia y por ende se cuentan con las prevenciones necesarias para evitar la pérdida o la recurrencia en reparaciones mayores, ya que se considera que la obra propuesta considera esfuerzos adicionales de los eventos naturales puedan afectar.

SECCIÓN IV

Ciclo de vida del proyecto

1. Fases de ejecución del proyecto

1.1 Fase de diagnóstico y estudios preliminares del edificio.


Durante el año 2015 se procedió a realizar la contratación de diseño de planos constructivos para ampliación y mejoras del edificio de la ULDS de Los Chiles a partir de la valoración de la estructura del edificio que opera actualmente. No obstante, de las conclusiones del primer informe, los estudios básicos preliminares realizados, indican “Según las necesidades indicadas y considerando el área disponible en el edificio existente y sus posibilidades de ampliación, no es posible desde el punto de vista espacial cumplir con todos los requerimientos solicitados por el usuario. Por tal razón se deberá de priorizar las necesidades y tratar de brindar una solución agradable para todos los usuarios y en cumplimiento de toda la regulación vigente solicitada por la respectiva Municipalidad, CFIA, Salud, NFPA, ley 7600. El edificio



abarca una mayoría del área del terreno por lo cual las posibilidades de ampliación son mínimas y considerando que se debe de proveer un área para la instalación del tanque séptico y drenajes y respetar los retiros y áreas de coberturas estimados por la ley municipal". Por lo anterior en el 2016 Se realiza la contratación de una consultoría para un nuevo edificio la cual consta de las siguientes fases:

El Nuevo proyecto se inicia con la realización de unos nuevos estudios preliminares de necesidades espaciales y condiciones del terreno propuesto, contemplando cada uno de los estudios que requirió el consultor para plantear el anteproyecto y los planos finales.

En el año 2023 se realice la formulación del proyecto e inscripción del mismo en el Banco de Proyectos de Inversión Pública (BPIP) del Ministerio de Planificación Nacional y Política Económica (MIDEPLAN). La inscripción de este consta en el oficio MIDEPLAN-AINV-UIP-OF-122-2023 del 3 de setiembre de 2023, bajo el siguiente detalle:

 <i>Sistema Nacional de Inversión Pública - SNIP</i> <i>Banco de Proyectos de Inversión Pública - BPIP</i>		
SECTOR	CÓDIGO Y NOMBRE DEL PROYECTO	FECHA DE INSCRIPCIÓN
Bienestar, Trabajo e Inclusión Social	003224 Construcción del Edificio para las oficinas de la Unidad Local de Desarrollo Social de Los Chiles - IMAS	12-09-2023
Fuente: MIDEPLAN. AINV. SNIP. BPIP. 12 de Setiembre, 2023.		

Puede ser consultado en la siguiente dirección: https://mideplan5-n.mideplan.go.cr/DelphosPortal_BPIP/Analyzer/wfrmContenedora.aspx?navegador=Netscape&First=1?width=1366&height=668&ANCHO=1357&ALTO=627

Adicionalmente se cuenta con anteproyecto, Diseños, viabilidad ambiental de SETENA y Planos Constructivos.

2. Expropiaciones y Unidades Funcionales de proyectos de obra pública

El presente proyecto no requiere de expropiaciones, ya que el proyecto se realizará en el terreno ubicado en el Cantón de Los Chiles Folio Real 2-272789-000 plano catastro A-1324112-2009, mismo que es propiedad de la Institución, por ende, este artículo no es de aplicación.

3. Reubicación de servicios y trámites

El terreno donde se pretende construir el Edificio para las oficinas de la Unidad Local de Desarrollo Social de Los Chiles no tiene ningún servicio público que brinde servicio a alguna comunidad cercana, por ello no requiere realizarse ninguna reubicación de servicios, por ende, este artículo no es de aplicación.



4. Fase de anteproyecto

Con base en los estudios preliminares y los requerimientos establecidos para el proyecto, la empresa adjudicataria elaboró el anteproyecto y una estimación preliminar del costo, los cuales fueron revisados por la unidad solicitante y la unidad asesora técnica, y se consideró necesarias de solicitar correcciones al anteproyecto, en la primera ocasión se solicitó un cambio del concepto de circulación interna y ubicación de los espacios, y en una segunda cambios menores en la distribución, a su vez fueron realizadas estas fueron aprobadas tanto por los fiscalizadores del proyecto como por las autoridades superiores de la institución y se utilizó de base en la siguiente fase.

5. Fase de planos constructivos y especificaciones técnicas

Estos incluyen toda la información gráfica y técnica necesaria para la correcta ejecución de la obra constructiva e incorporar todos los criterios establecidos en el anteproyecto y los necesarios para cumplir con la legislación vigente, incluyendo los principios de diseño universal, y otros formalismos exigidos por las instituciones encargadas de dar la aprobación a los proyectos de construcción.

Otra etapa posterior a de Planos Constructivos es la elaboración de un Presupuesto Detallado, el cual sirve para tener una estimación del costo de la obra, el cual se empleó para determinar las necesidades presupuestarias en las etapas posteriores.

El resultado de estas etapas constituye la solución técnica que se consideró mejor se adaptaba a las necesidades, que era más viable a implementar tomando en cuenta el tamaño y condiciones del terreno. Esta propuesta se detalla en los planos constructivos y especificaciones técnicas, que forman parte de estos términos de referencia y que se materializarían en las obras constructivas producto de esta contratación; lográndose con esto contar con una edificación adecuada para suplir las necesidades de la Unidad Local.

Mediante oficio IMAS-DDS-0176-2024, suscrito por Felipe Arias Barrantes, Director de Desarrollo Social y Juan Luis Gutiérrez Chaves, Jefe del Área Regional de Desarrollo Social Huetar Norte se acredita la necesidad de la construcción del Edificio para las oficinas de la Unidad Local de Desarrollo Social de Los Chiles y que actualmente se dispone de los diseños y planos actualizados debidamente aprobados y de los permisos, estudios y los terrenos necesarios para ejecutar la obra y no es necesario realizar la reubicación de servicios y expropiaciones

6. Fase de ejecución del proyecto

La persona responsable de verificar el cumplimiento de cumplimiento de cada etapa, para aprobar o improbar cada etapa a fin de decir continuar o no con la siguiente etapa, será la persona consultora contratada para la inspección de la construcción del Edificio de Los Chiles, mismo que fue adjudicado al proveedor Adrián Rojas Barrientos, por un monto de ₡41.810.000,00 (cuarenta y un millones ochocientos diez mil colones), con una vigencia de dos años.



Si no se cuenta con la aprobación del responsable designado para la etapa de planificación, donde se indique que esa fue realizada forma completa y satisfactoria.

7. Comité de expertos para la resolución de controversias

En caso de presentarse algún tipo de controversia que no pueda ser resuelta entre las partes por negociación directa, la Gerencia General designa al señor José Daniel Iglesias Chavarría, quien se desempeña como Profesional Asesor de Gerencia General.

Este comité deberá emitir su criterio, horarios, gastos así como la vinculación de su conforme a los plazos establecidos en el Reglamento a la Ley General de Contratación Pública"

8. Plan de comunicación

Para el cumplimiento de lo establecido en el inciso f. la Unidad de Investigación, Planificación y Evaluación Regional, Huetar Norte, elaboró el documento denominado "Plan de comunicación para la implementación del proyecto de Inversión Pública: Construcción del Edificio para las oficinas de la Unidad Local de Desarrollo Social de Los Chiles", el cual contiene el plan de comunicación que se utilizará en la ejecución de la obra de construcción del edificio para las oficinas de la Unidad Local de Desarrollo Social de Los Chiles.

Construcción del Edificio para las oficinas de la Unidad Local de Desarrollo Social de Los Chiles

Dirección Estratégica

Felipe Rojas Corrales – Jefe Unidad Local de Desarrollo Social

Juan Luis Gutiérrez Chaves – Jefe Regional Área Regional de Desarrollo Social Huetar Norte.

Comité técnico institucional

Nelson Mora Céspedes

9. Fase de operación del proyecto

9.1 Plan de mantenimiento

Con el objetivo de dar cumplimiento a lo indicado en el inciso k. del artículo N°172 del Reglamento a la Ley de Contratación Pública, el Área Regional de Desarrollo Social Huetar Norte elaboró el documento denominado "Plan De Mantenimiento Edificios IMAS" el cual contiene detalle de las acciones a realizar para brindar un eficiente mantenimiento a las estructuras y edificaciones institucionales

OTROS

Funciones o responsabilidades de la persona contratada para la supervisión de la obra:



También se cuenta con la asesoría de la consultora contratada, a cargo del Sr. Adrián Rojas Barrientos, el cual será responsable de las siguientes acciones:

La inspección de la obra estará a cargo de la empresa consultora contratada, (Adrián Rojas Barrientos) que será la responsable, por medio de los profesionales asignados por éste, en el contrato que mantiene con el IMAS, de velar por el cumplimiento de todos los requerimientos técnicos definidos en los planos constructivos y las especificaciones técnicas.

Deberá aprobar o rechazar la calidad de los materiales y equipos, así como el trabajo realizado, decidir cualquier duda en la interpretación de los planos constructivos y las especificaciones técnicas, estudiar y recomendar al IMAS respecto al costo de trabajos extras, revisión y recomendación al IMAS de aprobación de facturas de avances parciales

Mediante visitas semanales a las obras, vigilará que los trabajos se desarrollen como en esos documentos se indica y velará por el fiel cumplimiento de las condiciones técnicas definidas en los términos de la contratación.

Revisará y aprobará, vigilará cronograma inicial de las obras las actualizaciones mensuales de este e informará la IMAS de las variaciones que consideren puedan afectar el correcto desarrollo de las obras y emitirá recomendaciones a la persona adjudicatario para la corrección de posibles desviaciones y alcanzar los objetivos establecidos por este

El IMAS será la encargada de velar por la correcta ejecución del contrato y participará junto con la empresa consultora contratada de las visitas de seguimiento de la obra.

El desarrollo de la inspección se verificará mediante las minutas semanales y los informes mensuales, de acuerdo con las condiciones establecidas en el contrato de consultoría.

10. En la Licitaciones Mayores Rentabilidad económica del proyecto

Para la ejecución del proyecto se tiene dos tipos de costos asociados, los costos de inversión y los aumentos en los costos de operación que generaría la ejecución del proyecto, para el análisis de estos se utilizaron precios sombra, recomendados por MIDEPLAN.

El proyecto de forma directa genera dos beneficios, el primero es el ahorro en el pago de alquileres y el segundo es el aumento en la prestación de servicios en el Cantón de Los Chiles. Con la ejecución del proyecto se estima un aumento promedio de 7% anual en los siguientes 10 años (horizonte evaluación.)

De acuerdo con las consideraciones anteriores se obtiene que el Valor Actual Neto Económico es Positivo y logra una Tasa interna de retorno de 15% que en comparación con la Tasa Social de Descuento de 8,31%, supera en 6.69%.



Con respecto al indicador Relación Beneficios / Costos, se obtiene que es mayor a 1, por lo tanto, los beneficios superan los costos de ejecución del proyecto.

En el siguiente cuadro se presentan los indicadores de evaluación de la rentabilidad económica del proyecto.

Costos de operación adicionales que genera el proyecto

Indicador	Resultado
VANE	₡ 318,245,389.39
TIRE	15%
R-B/C	₡1.34
VAB	₡1,647,308,755.88
VAC	₡1,229,309,689.71

Fuente: Elaboración propia

En caso de que no cumplirse con los plazos mencionados y de no mediar justificación aceptada por la consultora fiscalizadora y el IMAS esto implicará una multa.

