ESPECIFICACIONES TÉCNICAS PRELIMINARES

PROYECTO N° III-6-20: Compra de un terreno para construcción instalación Municipal

1- Antecedentes:

El proyecto "Compra De Terreno Para construcción Instalación Municipal", corresponde a una meta del Plan de Desarrollo Municipal 2022 – 2026 asociada al área estratégica equipamiento cantonal, para el proyecto "Compra de Terreno para Construcción Instalación Municipal", el cual tiene como objetivo la adquisición de un terreno que permita la ubicación del Centro de Recuperación Móvil de Residuos Sólidos Valorizables, el resguardo de la maquinaria municipal asociada al servicio y la edificación de estructuras para realizar educación ambiental, mediante la concepción de un parque Temático Ambiental orientado a la Gestión Integral de los Residuos Sólidos.

La adquisición del activo encuentra sentido bajo la consideración de que los lotes actuales propiedad de la Municipalidad no poseen las características necesarias, de ahí es requerido determinar la ubicación más idónea para que pueda llevarse a cabo el proyecto, considerado como una estrategia para la adquisición de activos o infraestructura pública en el cantón, enmarcado en el objetivo general propuesto en el PAO relacionado a "habilitar oportunidades para el desarrollo urbano de la ciudadanía de San Isidro.

Objetivo: Crear un espacio físico para la educación ambiental, en donde se aplique el concepto de economía circular permitiendo demostrar las opciones y técnicas de protección del ambiente, concientización, capacitación, cultivos como parte del manejo adecuado de los residuos sólidos.

Para alcanzar este la etapa inicial es la compra de un terreno municipal donde puedan ser trasladas las instalaciones móviles y ampliada con la construcción de nuevas instalaciones donde se integre la totalidad del sistema de economía circular.

2- Descripción

La **primera etapa** consiste en la adquisición del espacio físico más idóneo que propicie la construcción de un recinto municipal que integre las instalaciones que faciliten la Gestión Integral de Residuos en el Cantón, pues parte de la estrategia

de intervención consiste en educar para disminuir, reutilizar y convertir como parte de un enfoque de economía circular.

El proyecto procura un espacio para la operativización de las acciones cotidianas como resguardo de camiones recolectores y camiones municipales, espacios para el personal operativo, atención y recepción de residuos sólidos, labores de clasificación de residuos, almacenamiento y despacho de estos mismos.

2- Justificación de Solicitud de Contratación de Bienes, Servicios u Obras Públicas:

Los Gobiernos locales, por disposición del artículo 8 de la Ley de Gestión Integral de Residuos Sólidos son los responsables de garantizar que en su territorio se provea del servicio de recolección de residuos en forma selectiva, accesible, periódica y eficiente para todos los habitantes, así como de centros de recuperación de materiales, con especial énfasis en los de pequeña y mediana escala para la posterior valorización. Esto implica que todas las acciones que lleve a cabo deben estar orientadas a satisfacer los intereses de los habitantes del cantón, prestando servicios en forma eficiente y eficaz haciendo un uso adecuado de los recursos.

San Isidro, cantón número 6 de la provincia de Heredia, no posee un terreno apropiado y propio para la instalación de un Centro de Recuperación Municipal, a fin de garantizar el cumplimiento del artículo 8 de la Ley 8839. Por lo que en el pasado ha optado por un modelo de gestión en donde mediante convenio y alianzas con otras organizaciones cantonales ha logrado implementar proyectos para la adecuada gestión de los residuos, sin embargo, a la fecha se encuentra agotada dicha línea de acción y se acerca la conclusión de algunos de estos convenios.

Se ha optado trabajar e invertir para contar con un sitio, propiedad municipal, permanente que facilite el almacenamiento temporal de residuos para su valorización, donde se atienda al público, se reciban los materiales recuperables para ser clasificados, separados y pesados de acuerdo con su naturaleza residuos orgánicos, inorgánicos de manejo especial, incluyendo procesos de reforestación y preservación de especies forestales nativas dirigiendo acciones concretas bajo el concepto de “Economía Circular”.

Con este sitio se garantiza la continuidad y sostenibilidad del servicio de recolección selectiva para todos los habitantes, a largo plazo instalaciones de mayor amplitud irían de la mano con una mayor oferta de servicios de selección que se brinde a la comunidad en condiciones aptas de salud ocupacional.

3- Descripción del objeto de la contratación

El objeto de la presente contratación es la adquisición de un bien inmueble que permita contar con las instalaciones municipales necesarias para llevar a cabo la operativización de los servicios municipales en apego a la Ley para la Gestión Integral de Residuos N° 8839 y lo establecido en el Reglamento de Centros de Recuperación de Residuos Valorizables Nº 35906-S, en el cantón de San Isidro de Heredia.

Partida: Proyectos de Inversión

Centro de Costos: Recolección de Residuos Sólidos

Tipo de procedimiento: Licitación Mayor

Tipo de modalidad: Bienes

4- Detalle de los bienes a adquirir (Detalle de las líneas y los ítems que conforman las eventuales líneas):

Para alcanzar estos se debe contemplar:

Tabla 1. Partida 1. Productos proyecto III-6-20 Compra de terreno para instalación municipal

Línea	Producto
Línea 1.	1-COMPRA DE TERRENO PARA PATIO O DEPOSITO DE LA INSITUCION SICOP: 9510180792038451

5- El bien o servicio para adquirir es para satisfacer una nueva necesidad o una existente:

Se realiza para satisfacer una necesidad existente para dar cumplimiento con lo indicado en el inciso a) del Artículo 8 de la Ley N°8839 donde se establece que es función de las municipalidades “establecer y aplicar el plan municipal para la gestión integral de residuos en concordancia con la política y el Plan Nacional”, por lo que el presente proceso permitirá a esta municipalidad continuar cumpliendo con esta disposición.

6-Presentación de la Oferta

Deberán presentarse escritas en idioma español a máquina, sin borrones, entrerrenglonaduras ni tachaduras; en caso de error, la corrección correspondiente deberá salvarse mediante nota.

La oferta deberá ser presentada antes de la hora de cierre de recepción de ofertas en un sobre cerrado, con la siguiente leyenda:

MUNICIPALIDAD DE SAN ISIDRO ESTUDIO DE MERCADO PROYECTO 2023-III-6-20 “Compra de un terreno para construcción instalación Municipal”

Los participantes deberán cumplir en sus propuestas, con todos los requisitos legales y formales exigidos en el Pliego de Condiciones y La Ley y el Reglamento de la Contratación Pública.

El oferente deberá presentar los siguientes documentos junto con la oferta:

a) Copia de la cédula de identidad

b) Certificación notarial o registral de la personería jurídica en caso de cédula jurídica

c) Datos del Representante Legal o Apoderado Legal de la empresa

d) Certificación Digital del Plano Catastro emitida por el Registro Nacional de la propiedad

e) Certificación Literal Digital emitida por el Registro Nacional de la propiedad.

f) Disponibilidad de servicios de servicios públicos.

g) Si el oferente no es el dueño del inmueble: Presentar autorización del propietario con la firma autenticada por abogado. Certificación de la razón social dueña del terreno. Certificación de la cédula de identidad del representante legal de la sociedad dueña del terreno. Nota certificada de parte del representante legal autorizando a la razón social o persona física. Poder especial.

h) Registro fotográfico de las condiciones actuales del terreno.

i) Opción de compraventa, que detalle aspectos y/o observaciones especiales que susciten para el trámite respectivo.

j) Datos para notificación y contacto.

k) Autorización para la realización de avalúo y/o valoración de la razonabilidad de costo realizado por perito de la Municipalidad y cualquier estudio posterior requerido (estudio de infiltraciones, suelo, entre otros).

7- Vigencia

El plazo de vigencia de la oferta será del plazo máximo para disponer el acto de adjudicación de acuerdo con la gestión de traspaso registral. Conforme con el Reglamento a la Ley General de Contratación Pública Artículo 119. Presentación. "*Con el solo sometimiento de la oferta en tiempo, se entiende aceptado el plazo de vigencia de la oferta establecido en el pliego de condiciones y durante las diferentes etapas del procedimiento. Si hubiera alguna inconsistencia, la Administración hará la prevención durante la fase de subsanación de las ofertas."*

8-Ofertas

Los precios cotizados serán por metro cuadrado y deberá indicar el monto total de la oferta y el área que de terreno que se está ofertando.

El monto deberá indicarse en números y letras coincidentes (en caso de divergencia entre esas dos formas de expresión prevalecerá la consignada en letras) libre de todo tipo de impuestos

Producto	**Área mínima**	**Precio Unitario m^2**	**Precio total**
Metro cuadrado propiedad	4.500 m^2		

*El precio debe ser indicado en colones, libres de todo tipo de impuestos, tributo o sobre tasa. Debe incluir el transporte, traslado y cualquier otro requerimiento en el que se deba incurrir para asegurar la entrega en fecha y sitio previamente solicitado por el fiscalizador del contrato.

9- Compromiso de venta

En la oferta deberá de presentarse un documento de compromiso de venta a la Municipalidad de San Isidro.

10- Autorizaciones

El oferente con la sola presentación de la oferta autoriza a la Municipalidad a realizar investigaciones adicionales sobre la propiedad.

11- Utilización del bien por terceros

La propiedad ofrecida debe encontrarse completamente desocupada, al momento de la adjudicación de lo contrario la administración no asumirá responsabilidades legales.

12- Forma de pago

El pago se realizará el 100% con la firma de la escritura ante la Notaría del Estado. Según el monto estipulado por el perito valuador de la Municipalidad de San Isidro.

13-Declaraciones y Certificaciones

El oferente deberá presentar las declaraciones juradas que estipula el artículo 65 del Reglamento a la Ley de la Contratación Administrativa, que son:

a) Encontrarse al día con los impuestos nacionales.

b) Que no le afectan las causales de prohibición dispuestas en los artículos 22 y 22 bis de la Ley de Contratación Administrativa.

c) Declaración jurada, donde haga constar que se encuentra al día con el pago de sus obligaciones con la Caja Costarricense del Seguro Social (CCSS) ó certificación emitida por la CCSS, donde se hace constar que se encuentra al día en el pago de sus obligaciones. (En caso de ser una empresa de bienes raíces).

d) Tratándose de personas físicas, deberá presentar una declaración jurada en la que indique el beneficiario final, incluyendo su nombre completo y su condición declarada de beneficiario final.

e) Tratándose de personas jurídicas, deberá presentar una declaración jurada de naturaleza y propiedad de las acciones que contenga la cédula jurídica o física de los accionistas según corresponda, el capital social, la naturaleza de sus acciones, y a quién pertenecen.

f) Además, cada proveedor oferente también debe presentar, como parte de esa declaración jurada, información precisa y completa sobre su(s) beneficiario(s) final(es), incluido el(los) nombre(s) completo(s) de su(s) beneficiario(s) final(es), así como el tipo y número de documento de identificación oficial. En caso de que los accionistas del oferente y del subcontratista sean a su vez personas jurídicas, la declaración jurada deberá comprender, además, la información señalada anteriormente respecto de estas últimas"

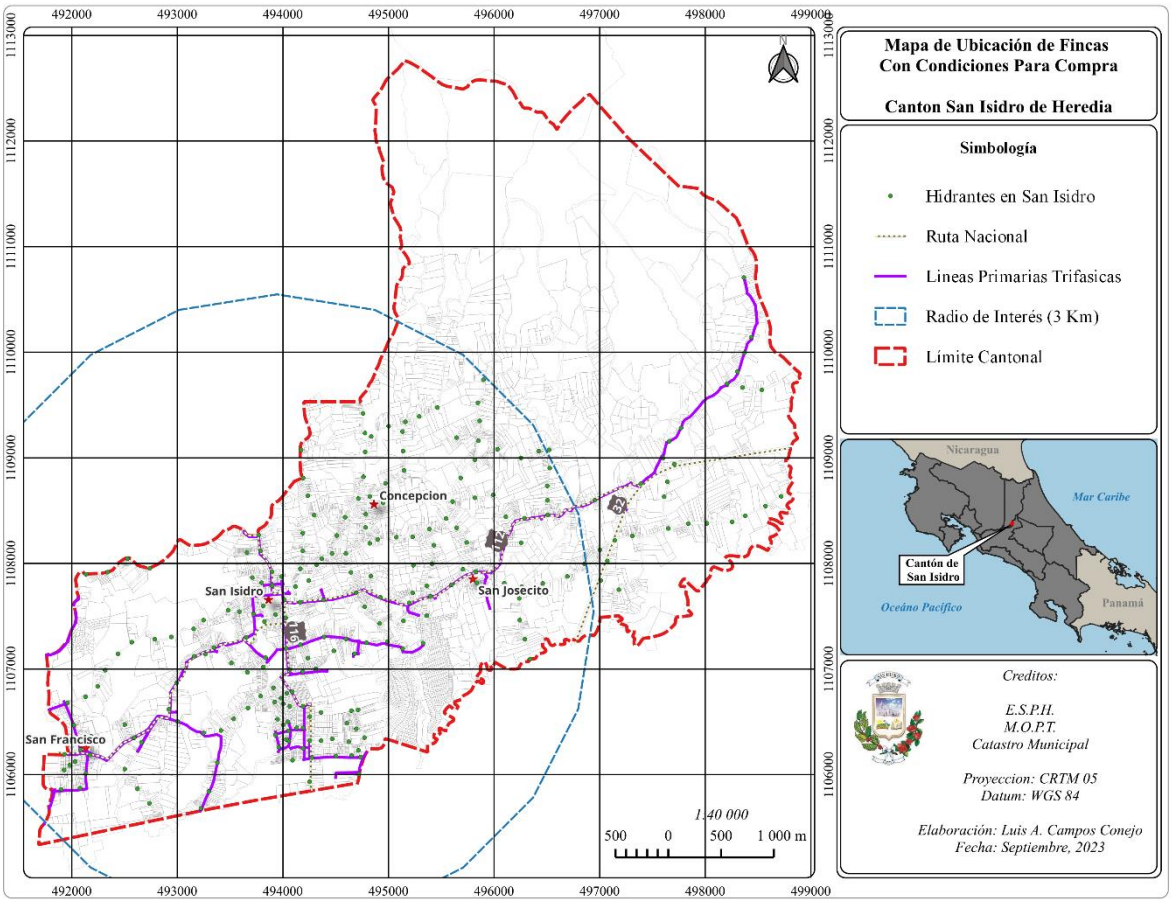
14- ESPECIFICACIONES TÉCNICAS

A- Objetivo y/o Alcance del Proyecto: Compra de un terreno para construcción instalación Municipal.

B- Plan de Acción: Iniciar con la compra del terreno y posteriormente la construcción de las instalaciones requeridas para la gestión integral de residuos sólidos, en al menos 5 etapas.

C- Requisitos de admisibilidad:

a. El terreno debe ubicarse en el cantón de San Isidro de Heredia.
b. Debe contar con acceso desde Ruta Nacional 112-116-32.
c. El área mínima aprovechable debe ser de 4500 metros cuadrados o superior a ésta.



Mapa 1. Condiciones del terreno para proyecto

D- Ubicación geográfica y especificaciones:

a. El terreno debe contar con plano catastrado y número de finca inscrita completa debidamente en el Registro Nacional o permitir la segregación de la porción ofertada que cumpla con los requerimientos establecidos sin incurrir en plazos extraordinarios y /o que afecten la ejecución del proyecto. Para estos efectos de segregación se realizará solicitud de revisión al Departamento de Catastro Municipal para garantizar la viabilidad del trámite

b. No debe de contar con pozos o fuentes de agua para abastecimiento humano.

c. Debe de cumplir con el artículo 33 de la Ley Forestal N°7575, referente a las áreas de protección.

d. No debe de contar con riesgo de inundaciones o amenazas naturales, por lo cual debe contar con certificación de la CNE.

e. La topografía del terreno debe ser preferiblemente menor a un 10% pendiente promedio, en sentido longitudinal y transversal del área de cobertura utilizable.

f. Que permita ingreso y aparcamiento de camiones vehículos pesados, por lo tanto, en caso de relleno no se permiten.

g. Ancho uniforme mínimo de 30 m2 para poder maniobrar con camiones pesados dentro del predio.

h. Frente mínimo debe ser según Plan Regulador de 20 metros.

i. Debe ubicarse con acceso frente a calle pública, es decir, el acceso no debe ser por servidumbre agrícola, ni servidumbre de paso.

j. Contar con acceso a los servicios públicos mediante disponibilidad de agua, electricidad e internet. Encontrarse en el área de acceso de red de hidrantes y red trifásica conforme al mapa 1. En caso de que se ubique en ZIN y no se cuente con red trifásica queda sujeto a contar con el visto bueno de la empresa prestadora del servicio para contar con una conexión futura.

k. El uso del suelo del bien inmueble ofertado debe ser conforme con el Plan Regulador del Cantón de San Isidro y demás normativa aplicable para poder ser utilizado como Centro de recuperación de residuos sólidos, plantel municipal, y demás instalaciones municipales.

l. La compra queda sujeta a los resultados positivos, de los estudios geológicos y cualquier otro estudio que sea necesario para utilizar el bien inmueble según el objetivo municipal, estos estudios serán coordinados según el puntaje más alto obtenido de las ofertas.

E- Condiciones Adicionales:

a. La Municipalidad de San Isidro, realizará el estudio de suelo de cada una de las propiedades ofrecidas para determinar su uso constructivo, el cual debe cumplir con la finalidad del objeto de esta contratación conforme al Reglamento de Zonificación del Plan Regulador el uso que aplica para la actividad indicada es el denominado con el numeral # 136) Reutilización, recuperación y /o reciclaje de desechos sólidos ordinarios. Este uso de suelo es permitido en las siguientes zonas: **ZUCR** (Zona Urbana Comercial Residencial), **ZIN** (Zona Institucional), **ZRC** (Zona Rural Concentrada), **ZICS** (Zona Industrial Comercio y Servicios). (MSIH- AM-DCU- CAT-051-2021 Ronald Arce Villalobos Coordinador CATASTRO MUNICIPAL) No se valoran terrenos en ZAG.

b. Las propiedades que no cumplan con estas condiciones automáticamente quedaran descalificadas.

c. El perito valuador de la municipalidad, se encargará de realizar el avaluó correspondiente a las propiedades con potencial para ser adquiridas. Sólo a las tres primeras ofertas que cumplen conforme al puntaje obtenido.

d. Los oferentes deberán indicar si se encuentran en la posibilidad de adecuarse al precio por metro cuadrado en caso de que el perito valuador razone un precio distante a la oferta establecida.

e. Se aceptarán terrenos con edificaciones siempre que las mismas sean aprovechables para la actividad que se destina, pero estas no se considerarán para el avalúo.

f. Que el inmueble por adquirir se encuentre libre de gravámenes, anotaciones e inconsistencias catastrales, así como de cualquier otro tipo de impedimentos que límite u obstaculice en forma inmediata su utilización, tomando en consideración la necesidad imperiosa de su adquisición y uso.

15- Particularidades del procedimiento

Una vez realizado el presente estudio de mercado se les informará a los posibles oferentes sobre los resultados de las valoraciones realizadas.

Es importante que se conozca por parte de los oferentes que aunque este trámite se realiza fuera de línea como estudio de mercado, el procedimiento de contratación

debe apegarse a la legislación nacional vigente por tal motivo se realizará por medio del Sistema Integrado de Compras Públicas para la adquisición del terreno.

16- Criterios de evaluación:

Para contar con un sistema de selección que permita escoger de manera objetiva la oferta ganadora del concurso recayendo en aquella oferta que obtenga la mayor calificación. Se deberá apegar a lo indicado en el artículo 165 del RLCA, verificándose previamente la idoneidad del terreno para el destino propuesto, cumpliendo cabalmente con todos los ítems requeridos.

Factores de Calificación:

Factor	Puntaje	Total
Precio	100	100

Al oferente que cumpla con todos los requisitos técnicos señalados y que ofrezca menor precio

1- **EVALUACION DEL PRECIO DE COMPRA (100)**

Para determinar la puntuación obtenida, se aplicará la siguiente fórmula:

Precio ofertado = (PMO/POC) *100%

PMO = Precio Menor Oferta
POC = Precio Oferta a Calificar

Valor de precio para efectos de evaluación será por metro cuadrado. Debe quedar claro que obedece al disponible presupuestario.

2- PUNTAJE ADICIONAL

a) 10 puntos si el terreno cuenta al 100 con pendiente menor a 5%

b) 10 puntos adicionales si se encuentra a menos de 10 km de la ubicación actual del Centro de Recuperación Móvil

En caso de que dos o más propiedades se ajusten y cumplan con las condiciones planteadas anteriormente, se utilizaran los siguientes posibles criterios de desempate:

- Presupuesto máximo disponible
- Topografía, tendrá prioridad la propiedad que cuente con un porcentaje menor de pendiente.
- Acceso a la propiedad, que cuente con un fácil acceso por la calle pública.

17- Recepción de cotizaciones

Frente a la necesidad apremiante de la organización municipal en llevar a cabo el procedimiento de contratación y lo básico de la información que se requiere a quienes gusten participar del estudio de mercado, se pretende otorgar como plazo de recepción de cotizaciones para el presente estudio hasta las 15:00 horas del 16 de octubre del 2023 al correo electrónico: utga@sanisidro.go.cr o entregadas en forma física en la oficina de la Unidad.

La Coordinación de la Unidad Técnica de Gestión Ambiental permanecerá atenta a cualquier consulta que pueda surgir a las personas interesadas, mismas que serán atendidas por medio del correo electrónico utga@sanisidro.go.cr o en su defecto al teléfono 2268-8104, ext. 152; la atención se llevará a cabo únicamente en horario regular, sea de 8:00 a.m. a 12:00 p.m. y de 1:00 p.m. a 4:30 p.m.

Sin más por el momento, se agradece de antemano a las personas que gusten participar en el presente estudio de mercado, cuyos resultados serán de suma relevancia para la adopción de decisiones administrativas.

Atentamente,

KENDY TATIANA VILLALOBOS RODRIGUEZ (FIRMA)

Firmado digitalmente por KENDY TATIANA VILLALOBOS RODRIGUEZ (FIRMA)
Fecha: 2023.10.05 09:28:43 -06'00'

KENDY VILLALOBOS RODRÍGUEZ
UNIDAD TÉCNICA DE GESTION AMBIENTAL
KVR