

**INFORME LEGAL FINANCIERO Y TÉCNICO
ADJUDICACIÓN DEL CONCURSO PÚBLICO
COOCIQUE-BC-001-2020
PROYECTO PARQUE LOS CHILES, LOS CHILES, ALAJUELA
BONO COMUNAL**

31 de julio de 2021

1. ANTECEDENTES

La Junta Directiva del Banco Hipotecario de la Vivienda (BANHVI), mediante acuerdo N°4 de la sesión 26-2021 comunicó la no objeción a la adjudicación del financiamiento para el proyecto Parque Los Chiles (Anexo N°1).

En fecha 13 de abril de 2021, se emitió el acto de adjudicación procedimiento número COOCIQUE-BC-001- 2020 para la contratación de una persona jurídica (Empresa Constructora) o persona física para la ejecución de obras de mejoramiento de la infraestructura urbanística del proyecto denominado “Parque Los Chiles, Los Chiles, Alajuela” con recursos de subsidios para la vivienda (FOSUVI)- Bono Colectivo, acto recaído en favor de AMÉRICA INGENIERÍA Y ARQUITECTURA S.A por un monto total de ₡538 787 249,32 (Anexos N°2 y N°3).

El 20 de abril de 2021 se comunicó la solicitud de expediente administrativo, por parte de la CGR debido al RECURSO DE APELACIÓN interpuesto por CONSTRUCTORA DEL SOL HS S.A. en contra del acto de adjudicación de La Contratación Coocique-BC-001-2020 promovida por Coocique R.L para contratación de una persona jurídica (Empresa Constructora) o persona física para la ejecución de obras de mejoramiento de la infraestructura urbanística del proyecto denominado “Parque Los Chiles, Los Chiles, Alajuela” con recursos de subsidios para la vivienda (FOSUVI)- Bono Colectivo, acto recaído en favor de AMÉRICA INGENIERÍA Y ARQUITECTURA S.A por un monto total de ₡538 787 249,32. (Anexo N°4).

La empresa CONSTRUCTORA DEL SOL HS S.A. también presentó el recurso de revocatoria ante la Administración (Anexo N°5) y se le atendió en fecha 28 de abril de 2021 (Anexo N°6).

La audiencia inicial (Anexo N°7) fue instruida en fecha 04 de mayo de 2021, por parte del órgano contralor tanto a la Administración Licitante como al Adjudicatario, indicando la existencia de los recursos de apelación presentados por CONSTRUCTORA DEL SOL HS S.A. y por CONSORCIO ESTRADA & MORÁN (ver recurso en Anexo N°8). Esta audiencia fue atendida por la entidad autorizada en tiempo y forma, el 11 de mayo de 2021 (Anexo N°9).

Se otorgó audiencia especial a los apelantes, mediante resolución del 25 de mayo de 2021 (Anexo N°10).

En fecha 10 de junio de 2021, se solicitó por parte de CGR, las consideraciones a la entidad autorizada sobre las manifestaciones de los apelantes, en audiencia final (Anexo N°11), lo cual se atendió en fecha 15 de junio de 2021 (Anexo N°12).

La División de Contratación Administrativa de la CGR, en resolución R-DCA-00726-2021 (Anexo N°13) comunicó en fecha 01 de julio de 2021, lo resuelto sobre los recursos interpuestos al acto de adjudicación, según lo siguiente:

“1) DECLARAR SIN LUGAR el recurso de apelación interpuesto por CONSTRUCTORA DEL SOL HS S.A. en contra del acto de adjudicación de la CONTRATACIÓN COOCIQUE-BC-001-2020 promovida por la COOPERATIVA DE AHORRO Y CRÉDITO DE LA COMUNIDAD DE CIUDAD QUESADA, COOCIQUE R.L para contratación de una persona jurídica (Empresa Constructora) o persona física para la ejecución de obras de mejoramiento de la infraestructura urbanística del proyecto denominado “Parque Los Chiles, Los Chiles, Alajuela” con recursos de subsidios para la vivienda (FOSUVI)- Bono Colectivo, acto recaído en favor de AMÉRICA INGENIERÍA Y ARQUITECTURA S.A por un monto total de ₡538 787 249,32.

2) DECLARAR PARCIALMENTE CON LUGAR el recurso de apelación interpuesto por CONSORCIO ESTRADA & MORÁN en contra del acto de adjudicación de la CONTRATACIÓN COOCIQUE-BC-001-2020 promovida por la COOPERATIVA DE AHORRO Y CRÉDITO DE LA COMUNIDAD DE CIUDAD QUESADA, COOCIQUE R.L para contratación de una persona jurídica (Empresa Constructora) o persona física para la ejecución de obras de mejoramiento de la infraestructura urbanística del proyecto denominado “Parque Los Chiles, Los Chiles, Alajuela” con recursos de subsidios para la vivienda (FOSUVI)- Bono Colectivo, acto recaído en favor de AMÉRICA INGENIERÍA Y ARQUITECTURA S.A por un monto total de ₡538 787 249,32, acto que se anula”.

Al respecto, la entidad autorizada en fecha 05 de julio de 2021, presentó Diligencias de adición y aclaración a la resolución R-DCA-00726-2021 (Anexo N°14), a lo cual el órgano contralor respondió en resolución R-DCA-00764-2021 de fecha 12 de julio de 2021 por parte de la CGR (Anexo N°15), lo que sigue:

"1) DECLARAR SIN LUGAR las diligencias de adición y aclaración interpuestas por COOPERATIVA DE AHORRO Y CRÉDITO DE LA COMUNIDAD DE CIUDAD QUESADA, COOCIQUE R.L en relación con lo resuelto por la División de Contratación Administrativa en la resolución R-DCA-00726-2021 de las diez horas con veintiséis minutos del treinta de junio del dos mil veintiuno."

En la resolución R-DCA-00764-2021, al dar respuesta a las Diligencias de Adición y Aclaración, indica que:

*"(...) De tal manera, dado que el recurso de apelación del Consorcio Estrada & Morán se declaró parcialmente con lugar, la **Cooperativa debe correr el sistema de evaluación con las ofertas declaradas admisibles y determinar lo que corresponda.** (...)"* Lo resaltado no es del original.

En fecha 10 de julio de 2021, se recibió solicitud de readjudicación por parte de Consorcio Estrada y Moran (Anexo N°16), aspecto que fue atendido por la administración en fecha 22 de julio de 2021, indicando los términos indicados por el órgano contralor en la resolución del 13 de julio de 2021, sobre correr el sistema de evaluación que dispuso el pliego cartelario (Anexo N°17).

Según resolución citada, se procede a correr el sistema de evaluación citado en el cartel de la contratación, para los oferentes que a la fecha mantienen su oferta y garantía vigentes.

2. ESTADO ACTUAL DE LAS OFERTAS RECIBIDAS

Para el proyecto en cuestión, en fecha 16 de octubre de 2020 se recibieron cinco ofertas, según consta en el acta de apertura, de las cuales a la fecha se procede con la revisión de dos oferentes, que mantienen sus ofertas y garantías vigentes.

Cuadro N°1 Detalle de ofertas recibidas y vigentes a la fecha

Oferente	Plazo (días naturales)	Monto ofertado
América Ingeniería y Arquitectura Sociedad Anónima	135	503,341,499.72
Consorcio Estrada Moran	120	538,519,477.70

A la fecha, solamente los oferentes citados en el cuadro N°2, mantienen su garantía de participación vigente.

Cuadro N°2, Garantías presentadas por los oferentes

Empresa	Numero de referencia	Monto de la garantía	Emisor de la garantía	Fecha vencimiento
América Ingeniería y Arquitectura Sociedad Anónima	26537	₡11,200,000.00	BANCO PROMERICA	30/09/2021
Consorcio Estrada Moran	400-01-008-011754-4	₡11,052,593.75	BANCO NACIONAL	Certificado con endoso a Coocique R.L.

3. SISTEMA DE EVALUACIÓN SEGÚN CARTEL DE LICITACIÓN

3.1 Primera etapa validación de los requisitos de admisibilidad para las ofertas vigentes:

1. **América Ingeniería y Arquitectura Sociedad Anónima:** Se encuentra al día en sus obligaciones con la Caja Costarricense del Seguro Social, se encuentran al día en sus obligaciones con el pago de impuestos, además de cumplir con los requisitos de admisibilidad indicados en el cartel de licitación por lo cual, dicho oferente es susceptible de adjudicación desde el punto de vista jurídico.
2. **Consorcio Constructora Estrada y la señora Marta Moran González:** Ambos oferentes miembros del consorcio se encuentran al día en sus obligaciones con la Caja Costarricense del Seguro Social, se encuentran al día en sus obligaciones con el pago de impuestos, además de cumplir con los requisitos de admisibilidad indicados en el cartel de licitación por lo cual, dicho consorcio es susceptible de adjudicación desde el punto de vista jurídico.

Conclusiones de la fase de admisibilidad:

De conformidad con el artículo 84 del RLCA únicamente serán sometidas al procedimiento de ponderación aquellas ofertas que superen la fase de elegibilidad, a saber:

Oferente	Requisitos de admisibilidad
América Ingeniería y Arquitectura Sociedad Anónima	Avanza a la primera fase de revisión de experiencia y capacidad financiera
Consorcio Estrada Moran	Avanza a la primera fase de revisión de experiencia y capacidad financiera

3.2 Segunda etapa:

3.2.1 Primera fase: experiencia mínima y capacidad Financiera

a) Experiencia mínima:

La experiencia mínima requerida de la empresa será la indicada en el cuadro N°3.

Cuadro N°3 experiencia mínima requerida

ACTIVIDAD	UNIDAD	CANTIDAD MÍNIMA
Diseño y construcción de gimnasios deportivos techados, canchas multiuso techadas, bodegas y/o naves industriales con superficie de piso mayores a 300 m ²	Unidad	Tres proyectos
Instalación de mobiliario público urbano	Unidad	Tres proyectos
Diseño y Construcción de aceras en concreto.	m ²	2000
Incorporación al CFIA	años	3

Cuadro N°4, cumplimiento de oferentes de experiencia mínima

ACTIVIDAD	América Ingeniería y Arquitectura Sociedad Anónima	Consortio Estrada Moran
Diseño y construcción de gimnasios deportivos techados, canchas multiuso techadas, bodegas y/o naves industriales con superficie de piso mayores a 300 m ²	Cumple	Cumple
Instalación de mobiliario público urbano	Cumple	Cumple
Diseño y Construcción de aceras en concreto.	Cumple	Cumple
Incorporación al CFIA	Cumple	Cumple

En conclusión, esta oferta no podría ser susceptible de continuar con las siguientes fases de evaluación del concurso.

Oferente	Requisitos de admisibilidad
Consortio Estrada Moran	Avanza a revisión de capacidad financiera
América Ingeniería y Arquitectura Sociedad Anónima	Avanza a revisión de capacidad financiera

b) Capacidad Financiera

Cada oferente debió de cumplir con las razones financieras, donde cada indicador se analizó de forma independiente y se realizó la ponderación para la calificación total de Capacidad Financiera.

Con las razones financieras se va a verificó que los oferentes cuenten con la capacidad para desarrollar el proyecto.

Cuadro N°5, ponderación de las razones financieras

Indicador	Ponderación
Razón de Liquidez	25%
Razón de Endeudamiento	25%
Razón rentabilidad	25%
Capital de trabajo	25%

Son elegibles -desde el punto de vista financiero- aquellos oferentes que igualen o superen los 80,00 puntos en su evaluación.

Cuadro N°6, ponderación de las razones financieras en las ofertas recibidas

ELEMENTOS DEL CARTEL	EMPRESAS					
	América Ingeniería y Arquitectura Sociedad Anónima			Consortio Estrada Moran		
ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS	2017	2018	2019	2017	2018	2019
BALANCE GENERAL	SI	SI	SI	SI	SI	SI
ESTADO DE RESULTADOS	SI	SI	SI	SI	SI	SI
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO	SI	SI	SI	SI	SI	SI

RAZONES FINANCIERAS	Peso	América Ingeniería y Arquitectura Sociedad Anónima		
		2017	2018	2019
Liquidez	25%	25.00%	25.00%	25.00%
Endeudamiento	25%	25.00%	25.00%	25.00%
Rentabilidad	25%	18.75%	18.75%	18.75%
Capital de trabajo	25%	25.00%	25.00%	25.00%
Total obtenido		93.75%	93.75%	93.75%
Año	Peso	2017	2018	2019
2017	10%	9.38%		
2018	30%		28.13%	
2019	60%			56.25%
Puntaje total		93.75%		

RAZONES FINANCIERAS	Peso	Consortio Estrada Moran Martha Moran			Consortio Estrada Moran Constructora Estrada		
		2017	2018	2019	2017	2018	2019
Liquidez	25%	25.00%	25.00%	25.00%	25.00%	25.00%	25.00%
Endeudamiento	25%	12.50%	0.00%	25.00%	12.50%	0.00%	25.00%
Rentabilidad	25%	25.00%	25.00%	25.00%	25.00%	18.75%	18.75%
Capital de trabajo	25%	25.00%	25.00%	25.00%	25.00%	25.00%	25.00%
Total obtenido		87.50%	75.00%	100.00%	87.50%	68.75%	93.75%
Año	Peso	2017	2018	2019	2017	2018	2019
2017	10%	8.75%			8.75%		
2018	30%		22.50%			20.63%	
2019	60%			60.00%			56.25%
Puntaje total		91.25%			85.63%		

Ambos oferentes poseen calificación mayor a 80,00 puntos en su situación financiera y obtienen elegibilidad y por lo tanto son objeto de calificación en la segunda fase de análisis de las ofertas.

Conclusiones de la primera fase de experiencia mínima y capacidad Financiera

Los siguientes oferentes cumplen la fase de experiencia mínima y capacidad financiera.

Oferente	Requisitos de admisibilidad
América Ingeniería y Arquitectura Sociedad Anónima	Avanza a valoración técnica de la oferta
Consorcio Estrada Moran	Avanza a valoración técnica de la oferta

3.2.2 Segunda fase: valoración técnica de la oferta

Se verificó que las ofertas incluyan todos los rubros solicitados en el presente pliego de condiciones, asimismo se verificará el cumplimiento de todos los aspectos técnicos, especificaciones y normativa indicada en este pliego de condiciones.

Se revisó el fondo y forma de toda la documentación aportada, según requerimientos del pliego de condiciones y se expone el detalle de cada oferta a continuación:

a) Análisis de la oferta de Consorcio Estrada Moran

En fecha 22 de julio de 2021, se envió solicitud de subsanación N°4 (Anexo N°18), en el cual se solicitó al oferente aportar una serie de información y documentación relevante, para que su oferta pudiera ser debidamente analizada desde el punto de vista técnico, la cual fue debidamente notificada al medio señalado en la oferta, y desde el correo electrónico habilitado formalmente para el concurso, del que cita a continuación:

“Se solicita remitir los siguientes subsanes en un plazo improrrogable de un día hábil:

- 1. Indicar la vigencia de la oferta de su representada.*

- 2. Indicar las razones por las cuales se incluyó en el presupuesto de obra un monto mayor de honorarios de Dirección Técnica, respecto a las tarifas reguladas*

mediante la Ley 7052 del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, para proyectos de interés social, que se financian con recursos del FOSUVI.

3. Al tenor de lo regulado en el artículo 30 del Reglamento a Ley de Contratación Administrativa, se solicita aclarar los motivos por los cuales los siguientes precios están por debajo del promedio de mercado.

Referirse a las razones de forma puntual e independiente a las once (11) líneas presupuestadas en el sistema mecánico pluvial y potable, según la figura adjunta de su oferta.

Sistema Mecánico				
Sistema Mecánico Pluvial				
Tubería PVC 100mm, SDR41	mL	12,00	₡ 13.172,09	₡ 158.065,14
				3056
Coocique-BC-001-2020, ANEXO 3				
000038				
Proyecto de Bono Colectivo Parque Los Chiles				
PRESUPUESTO DE OBRAS				
DESGLOSE DE COSTOS DIRECTOS				
ACTIVIDAD CONSTRUCTIVA (no incluyen impuestos a los bienes o servicios utilizados)	UNIDAD	CANTIDAD	MONTO UNITARIO	MONTO TOTAL
Tubería PVC 150mm, SDR41	mL	42,00	₡ 33.914,95	₡ 1.424.427,79
Tubería PVC 200mm, SDR41	unid	12,00	₡ 41.434,55	₡ 497.214,61
Pozo Tragante	unid	1,00	₡ 767.306,50	₡ 767.306,50
Registro Pluvial	unid	7,00	₡ 53.711,46	₡ 375.980,19
Sistema Mecánico Potable				
Tubería PVC 13mm, SCH40	mL	216,00	₡ 1.116,43	₡ 241.149,09
Tubería PVC 19mm, SCH40	mL	89,00	₡ 1.713,65	₡ 152.514,96
Cajas de Registro	unid	2,00	₡ 30.692,26	₡ 61.384,52
Llave de Chorro	unid	9,00	₡ 8.747,29	₡ 78.725,65
Llave de Paso	unid	5,00	₡ 5.984,99	₡ 29.924,95
Llave Principal de Compuerta 19mm	unid	1,00	₡ 38.365,33	₡ 38.365,33
			SUB-TOTAL I.V.I	₡ 3.825.058,71
			SIN IVA	₡ 3.538.308,24
			IVA	₡ 286.750,47

4. En fecha 11 de noviembre de 2020, se les consultó en subsane N°3, y lo mismo fue atendido parcialmente en fecha 16 de noviembre de 2021. Se solicita atender las consultas 5 y 6 del subsane citado.”

Al respecto, se indica que la información consultada es medular para el análisis de la oferta de marras, no obstante, siendo que el oferente no atendió la prevención en el plazo otorgado por la Administración, la descalificación o exclusión de la oferta del concurso, se considera conforme a derecho en los términos del artículo 82 del Reglamento a la Ley de Contratación Administrativa (RLCA) que dispone:

“Artículo 82.-Consecuencias de no atender la prevención. Si la prevención de subsanar o aclarar no es atendida oportunamente, la Administración, procederá a descalificar al oferente de que se trate, siempre que la naturaleza del defecto lo amerite y a ejecutar, previa audiencia, la garantía de participación”

La información solicitada es indispensable para determinar los requerimientos técnicos de la oferta debido a:

- Pago de honorarios de Dirección Técnica:

Respecto al Arancel de Servicios Profesionales del Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos de Costa Rica (CFIA), establece las tarifas mínimas en función del costo de las obras que deben realizarse, en este caso se reducen en 50% dado que el proyecto cuenta con Declaratoria de Interés Social (CAPÍTULO III Condiciones Específicas, en su punto 1). En el siguiente cuadro, se muestra el costo del servicio para cada rubro del proyecto.

Cuadro N°7, Arancel de Servicios Profesionales CFIA

Servicio	Honorario mínimo según Arancel
Presupuesto detallado Tarifa para interés social 0.50%	La tarifa de honorarios para este servicio será 1% del valor estimado de la obra. (Artículo 3, aparte A).
Dirección técnica Tarifa para interés social 2.50%	<p>f) Dirección técnica Este servicio involucra, además de lo indicado en el apartado anterior, labores de control de la programación de la obra y de los desembolsos. La responsabilidad de la construcción, en los aspectos técnicos, la asume el que realiza la dirección técnica de la obra. La tarifa de honorarios profesionales, por este servicio, es 5% sobre el valor final de la obra. (Artículo 3, aparte A).</p>

Del análisis de la oferta se indican dos rubros de honorarios de 5% para la Dirección Técnica y 0.50% Presupuesto detallado, como se muestra en el folio 3063 del expediente.

Según resolución R-DCA-00726-2021 del órgano contralor, referido al presente concurso se indicó:

“...
se advierte que la promotora del concurso debe verificar si las regulaciones cartelarias permiten un adecuado uso de los fondos públicos, ello en razón de la manifestación que realiza en cuanto al incremento de la oferta por tal aspecto. De detectarse algún vicio deberá actuarse como en Derecho corresponda.” (el destacado no es del original).

En el pliego de condiciones, en el apartado de CAPÍTULO I CONDICIONES GENERALES, se indicó en el inciso 9.8 el cuerpo normativo que debe cumplir el proyecto, mencionando la Ley 7052 del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda y Creación del BANHVI.

Como se indicó en el CAPÍTULO III Condiciones Específicas, en su punto 1, del pliego de condiciones, los honorarios se reducen en un 50% para proyectos que cuentan con Declaratoria de Interés Social, como lo es el caso de Parque Los Chiles. Además, en el mismo capítulo III, se lee lo siguiente:

“COOCIQUE R.L. emitirá la declaratoria de interés social del proyecto para la gestión de permisos y licencias de construcción.”

En este aspecto la oferta en estudio podría superar los montos de honorarios de dirección técnica en ₡12,317,462.90 (doce millones trescientos diecisiete mil cuatrocientos sesenta y dos colones con 90/100).

Mientras que, en el reglón de pago de honorarios por elaboración de presupuesto detallado de obra, si se incluyó el 50% de la tarifa, que corresponde con ₡2.463.492.58 (dos millones cuatrocientos sesenta y tres mil cuatrocientos noventa y dos colones con 58/100).

HONORARIOS PROFESIONALES Y PÓLIZAS				
Descripción	Valor	Base	Monto Total	IVA
PRESUPUESTOS DETALLADO	0.50%	CD + CI + Otros Costos + IVA	2.463.492,58	
Dirección Técnica	5.00%	CD + CI + Otros Costos + IVA	24.634.925,79	
Pólizas según cartel	3.80%	CD + CI + Otros Costos + Hon. + IVA	18.722.543,80	
E.3.3. HONORARIOS PROFESIONALES Y PÓLIZAS			€45.820.961,96	
E.4 MONTO TOTAL DE DESARROLLO DE LAS OBRAS (E.2 + E.3.1 + E.3.2 + E.3.3)			€504.529.943,80	€33.989.533,90

DOCUMENTO RECIBIDO
16 OCT 2020
UNIDAD DE VIVIENDA
Candela

3063

Figura N°1, Extracto de la oferta de Consorcio Estrada Moran, al folio 3063.

En el pliego de condiciones se detalla claramente que el objeto del concurso es de “interés social”, empezando por el título “(...) con recursos de subsidios para la vivienda (FOSUVI)- Bono Colectivo (...)” a saber, FOSUVI (Fondo de Subsidios para la Vivienda) quien es la Administradora de los recursos que se canalizan través del mecanismo del Bono Familiar de Vivienda y del Bono Comunal en el Banco Hipotecario de la Vivienda, que a su vez los asigna a las Entidades Autorizadas para su ejecución.

Por otro lado, se reitera que el cartel en su capítulo III CONDICIONES ESPECIFICAS, específicamente en el punto 1 se lee que COOCIQUE R.L. emitirá la declaratoria de interés social del proyecto para la gestión de permisos y licencias de construcción. Cuestión que fue aceptada por los oferentes, ya que no consta en el expediente alguna solicitud de aclaración o recurso de objeción al respecto. Esto es especialmente trascendente, ya que la declaratoria fue tramitada, lo que COOCIQUE realiza con periodicidad es la emisión del documento vigente para que se tramiten los permisos y licencias de construcción, ya que el mismo tiene una vigencia de seis meses.

Por último, en el pliego de condiciones se señalaron acuerdos de la Junta Directiva del Banco Hipotecario de la Vivienda, en el apartado 4.1.14, a saber Acuerdo N°3 de la sesión 21-2019 del 14 de marzo del 2019 y el Acuerdo N°9 de la sesión N°63-2019 de fecha 19 de agosto del 2019, que corresponden con proyectos que se financian con recursos del FOSUVI, por lo tanto, automáticamente deben ser aplicados bajo la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda y Creación del BANHVI y el Decreto Ejecutivo 036-MP-MIVAH denominado Bono Colectivo para Obras Comunales y de Equipamiento Social en Asentamientos Humanos.

En el mismo orden de ideas, la oferta no presentó ninguna exposición de motivos sobre los cuales el monto total de los honorarios supere el 50% establecido por Ley, cuestión que es legalmente imposible según se preceptúa en el numeral 38 del La Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda y

Creación del BANHVI (Banco Hipotecario de la Vivienda) en el CAPITULO III Del patrimonio, de los recursos y de las prerrogativas del Banco, se cita:

“(...) Las escrituras y demás operaciones referentes a programas calificados de interés social, de acuerdo con las regulaciones que emita el Banco Hipotecario de la Vivienda (BAHNVI), devengarán el cincuenta por ciento (50%) de los honorarios profesionales que correspondan. (...)” (el destacado no es del original)

Para concluir, en cuanto a este punto resulta importante indicar que dentro del procedimiento de contratación administrativa se atiende el principio general de Jerarquía de Normas, que en este caso encuentra una disposición normativa expresa en el artículo 3 de la Ley de Contratación Administrativa que al efecto señala que: “La actividad de contratación administrativa se somete a las normas y los principios del ordenamiento jurídico administrativo”, lo cual es reiterado en el artículo 4 del RLCA que al efecto indica que “La actividad de contratación administrativa se rige por las normas y principios del ordenamiento jurídico administrativo”. En ese sentido, es más que evidente que por encima de lo dispuesto en el cartel de la licitación se encuentran todas las leyes de la República, sea en ese sentido la ya reiterada Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda y Creación del BANHVI.

Por lo anterior cumpliendo con lo dispuesto en la resolución R-DCA-00726-2021, la oferta no podría ser considerada para efectos del sistema de evaluación, ya que la oferente no demostró que los rubros incluidos en el presupuesto cumplen con los requisitos de Ley y que existe un adecuado uso de los fondos públicos, y al realizar la prevención por parte de la Administración no se recibió pronunciamiento de la oferente.

- *Precios unitarios del Sistema mecánico pluvial y sistema mecánico potable.*

Al efectuar el análisis técnico de la oferta, referido a los precios unitarios de las actividades detalladas en el sistema mecánico pluvial y sistema mecánico potable, que incluyen el Impuesto al Valor Agregado, la Administración presume que el precio ofertado es bajo en relación con las demás ofertas e incluso con el precio general en el mercado para ese tipo de actividades constructivas. Lo anterior se evidencia en el Cuadro N°8, donde se exponen los precios unitarios ofertados en la presente contratación, y las relaciones respecto al promedio de precio unitario, y para la oferta en cuestión se tienen variaciones desde 5.66% hasta 70.28% por debajo del promedio.

Cuadro N°8, Detalle de precios unitarios en ofertas
Sistema mecánico pluvial y sistema mecánico potable

Actividad constructiva	BUCKNOR (SIN IVA)	AC Desarrollos Arquitectura y Urbanismo (SIN IVA)	EDIFICADORA BETA (SIN IVA)	FUPROVI (SIN IVA)	América Ingeniería (SIN IVA)	Constarq S.A. (SIN IVA)
Tubería PVC 100 mm, SDR 41	€62,408.70	€64,549.77	€29,180.90	€8,933.48	€216,598.00	€117,473.10
Tubería PVC 150 mm, SDR 41	€144,816.59	€167,724.62	-	€13,534.16	-	€286,720.76
Tubería PVC 200 mm, SDR 41	€201,541.31	€274,302.85	€175,332.94	€19,536.80	€439,877.00	€406,550.66
Pozo tragante	€1,092,708.59	€525,628.12	€693,880.13	€1,042,763.55	€840,220.00	€11,603.11
Registro pluvial	€99,337.14	€281,149.93	€90,550.25	€213,570.00	€131,895.00	€6,958.05
Tubería PVC 13 mm, SCH40	€13,748.42	€23,831.48	€14,738.13	€5,468.64	€50,868.00	€18,561.16
Tubería PVC 19 mm, SCH40	€19,106.78	€42,485.82	€18,178.42	€4,688.13	€66,492.00	€18,561.16
Cajas de registro	€59,602.29	€136,080.71	€15,483.09	€132,000.00	€146,550.00	€48,880.00
Llave de chorro	€16,556.19	€20,542.35	€5,527.46	€6,450.95	€11,874.00	€5,501.00
Llave de paso	€72,847.24	€26,961.84	€13,687.05	€8,761.50	€14,289.00	€7,592.00
Llave principal de compuerta 19 mm	€86,092.19	€31,828.81	€20,530.57	€11,680.35	€15,549.00	€14,352.00

Actividad constructiva	Construcciones Peñaranda (SIN IVA)	Constructora del Sol (incluye IVA)	Consorcio Estrada Moran (incluye IVA)	Mínimo precio unitario en ofertas	Máximo precio unitario en ofertas	Precio unitario promedio de las ofertas	Porcentaje de precio unitario respecto al promedio cotizado
Tubería PVC 100 mm, SDR 41	€109,815.83	€75,807.53	€13,172.09	€8,933.48	€216,598.00	€77,548.82	16.99%
Tubería PVC 150 mm, SDR 41	€240,235.77	€140,238.92	€33,914.95	€13,534.16	€286,720.76	€146,740.82	23.11%
Tubería PVC 200 mm, SDR 41	€298,810.55	€195,526.58	€41,434.55	€19,536.80	€439,877.00	€228,101.47	18.16%
Pozo tragante	€273,805.95	€666,729.99	€767,306.50	€11,603.11	€1,092,708.59	€657,182.88	116.76%
Registro pluvial	€75,282.55	€65,451.37	€53,711.46	€6,958.05	€281,149.93	€113,100.64	47.49%
Tubería PVC 13 mm, SCH40	€28,353.07	€20,692.66	€1,116.43	€1,116.43	€50,868.00	€19,708.67	5.66%
Tubería PVC 19 mm, SCH40	€21,649.97	€43,099.97	€1,713.65	€1,713.65	€66,492.00	€26,219.54	6.54%
Cajas de registro	€104,232.08	€65,521.89	€30,692.26	€15,483.09	€146,550.00	€82,115.81	37.38%
Llave de chorro	€7,733.80	€29,079.08	€8,747.29	€5,501.00	€29,079.08	€12,445.79	70.28%
Llave de paso	€10,087.57	€6,305.40	€5,964.99	€5,964.99	€72,847.24	€18,499.62	32.24%
Llave principal de compuerta 19 mm	€8,739.20	€27,615.05	€38,365.33	€8,739.20	€86,092.19	€28,305.83	135.54%

Al suceder esto, se procedió con la averiguación respectiva, con el oferente sobre el precio ofertado en estos reglones de pago indicados, ya que podría estar ante un precio no remunerativo, es decir, que no le genere la utilidad necesaria, para poder brindar de manera adecuada la obra citada.

Pese a lo anterior, la oferente no atendió la prevención, y no expuso las razones justificadas sobre los precios unitarios consultados, razón por la cual la Administración amparada en el Art. 82 del Reglamento a la Ley de Contratación Administrativa (RLCA), procede a descalificar la oferta.

Conclusiones sobre la oferta de Consorcio Estrada Moran

Al respecto, se indica que en vista de que la solicitud de subsanación N°4, realizada el día 22 de julio de 2020 a la oferente, no fue atendida en el plazo otorgado por la Administración, y que a la fecha del 28 de julio de 2021 no se cuenta con manifestaciones por parte de la oferente, se procedió con la descalificación o exclusión de la oferta del concurso y se considera conforme a derecho en los términos del artículo 82 del Reglamento a la Ley de Contratación Administrativa (RLCA) que dispone:

“Artículo 82.-Consecuencias de no atender la prevención. Si la prevención de subsanar o aclarar no es atendida oportunamente, la Administración, procederá a descalificar al oferente de que se trate, siempre que la naturaleza del defecto lo amerite y a ejecutar, previa audiencia, la garantía de participación”

b) Análisis de la oferta de América Ingeniería y Arquitectura Sociedad Anónima

En el inciso 3 del Capítulo I del pliego cartelario se indicó que el presupuesto disponible para las actividades citando que se incluyen en las ofertas los costos directos e indirectos, con los impuestos de Ley.

En el detalle de presupuesto solicitado en la “Tabla de cantidades y precios unitarios” del Anexo N°3 del pliego de condiciones, se instruyó que las actividades constructivas no incluían los impuestos a los bienes o servicios utilizados, y que dichos impuestos tenían que indicarse en el reglón correspondiente a IVA (impuesto al valor agregado).


En consultas al cartel, recibidas en el periodo 16 de setiembre al 21 de setiembre de 2020, se solicitó la siguiente aclaración:

2. En el Anexo 3 – Formulario para Oferta de costos y precios unitarios se refleja en algunos rubros el IVA, sin embargo, en el mismo formulario en la primera página se indica que debe estar exento, por lo que les solicitamos nos aclaren ¿si debe llevar IVA o no?

En fecha 22 de setiembre de 2020, la Administración atendió la consulta, indicando lo que sigue:

“Referirse al Capítulo I, apartado 4.1.4.

Sobre la inclusión del Impuesto al Valor Agregado, la oferta deberá realizarse sin considerar Impuesto al Valor Agregado en mano de obra, transportes y honorarios profesionales, y en general a cualquier otro servicio, ya que según transitorio V y adición del transitorio V Bis, de la Ley 9635 de Fortalecimiento de las Finanzas Públicas, el proyecto Parque Municipal Los Chiles posee exoneración del Impuesto indicado.”



Datos de Exoneración:

Número de Exoneración	AL-00378680-20
Código CFIA	921148
Fecha de Autorización	9/16/2020 3:32:00 PM
Inicia	9/16/2020 12:00:00 AM
Finaliza	9/1/2021 12:00:00 AM
Ley Número	9635
Ley Artículo	0
Ley Inciso	0
Ley Párrafo	TRANSITORIO V
Trámite	Impuesto Local CFIA
IVA Tarifa reducida	13

Figura N°2, exoneración IVA del proyecto Parque Los Chiles

La oferta presentada por el **América Ingeniería y Arquitectura Sociedad Anónima**, no contenía el impuesto correspondiente a los materiales de construcción (ver folio 2321), como se muestra en la figura N°3.

E.2.1 TOTAL DE COSTOS DIRECTOS DE URBANIZACIÓN	€377,832,637.37
E.2.2 TOTAL DE IVA DE COSTOS DIRECTOS	€0.00

Figura N°3, extracto del presupuesto presentado en la oferta de **América Ingeniería y Arquitectura Sociedad Anónima** sin considerar los impuestos de Ley.

ESTRUCTURA DE PRECIOS DE LA OFERTA

%	Rubro
24.00%	Costos directos: de mano de obra
53.00%	Costos directos: de insumos
3.00%	Costos indirectos: de mano de obra
5.00%	Costos indirectos: de insumos
5.00%	Imprevistos.
10.00%	Utilidad estimada:
100.00%	

Figura N°4, estructura de precios presentada en la oferta de
América Ingeniería y Arquitectura Sociedad Anónima

Por lo anterior, en la aplicación del principio de eficiencia y conservación de ofertas, la Administración procede con la estimación del impuesto correspondiente a los materiales de las obras, esto con base en la información presentada en el subsane N°1 con las memorias de cálculo de las actividades constructivas y la estructura de precios, en las cuales se detectó por parte de la Administración una variación de los costos directos entre ambos documentos.

Con base a lo anterior, se procede con la solicitud de subsane N°3, para que el oferente se refiriera a los documentos, de lo cual en fecha 04 de diciembre de 2020 se recibe respuesta sobre lo consultado, como sigue:

“R/ Luego de una revisión de la memoria de cálculo realizada en el subsane de información N°1 y del Anexo 3 y la estructura de precios de nuestra oferta (folios #2330 a #2318), procedemos a realizar el subsane de la estructura de costos basándonos en el artículo 26 del Reglamento a la Ley de Contratación Administrativa y a la gran cantidad de jurisprudencia existente que indica que es posible subsanar el desglose de precio siempre y cuando no exista una ventaja indebida, hecho que procederemos a demostrar ya que toda la información que da como resultado el nuevo desglose de precio es información que está incluida desde nuestra oferta inicial.

Adicionalmente, aclaramos que no hay variación en ninguno de los precios unitarios ni total, siendo nuestra oferta siempre firme y definitiva. A continuación presentamos el desglose de precio subsanado...”

ESTRUCTURA DE PRECIOS DE LA OFERTA		
%	Rubro	Monto
18.44%	Costos directos de mano de obra	€ 92.839.630.57
56.62%	Costos directos de insumos	€ 294.993.006.80
12.06%	Costos indirectos de mano de obra	€ 60.650.339.59
1.63%	Costos indirectos de insumos	€ 8.183.627.15
3.76%	Imprevistos	€ 18.891.631.87
7.51%	Utilidad estimada	€ 37.783.263.74
100.00%		€ 803.341.499.71

COSTOS INDIRECTOS DE MANO DE OBRA	
RUBRO	MONTO
Ingeniero residente	6,075,000.00
Personal de bodega	3,037,500.00
Maestro de obras	6,075,000.00
Planillero	3,037,500.00
Director técnico	12,198,728.60
Administración	30,226,610.99
TOTAL	€60,650,339.59

COSTOS INDIRECTOS DE INSUMOS	
RUBRO	MONTO
Topografía inicial	315,000.00
Topografía constructiva	450,000.00
Pruebas de laboratorio para empresa	850,000.00
Servicio de vigilancia en construcción	3,375,000.00
Presupuesto detallado	2,439,745.72
Pólizas según cartel	753,881.43
TOTAL	€8,183,627.15

Figura N°5, extracto subsane N°3 en la estructura de precios

De la información aportada se logra determinar por parte de la Administración, que no existe modificaciones en precios unitarios ni totales en la oferta, y la información presentada en oferta del presupuesto detallado, así como las memorias de cálculo son coincidentes, más no el detalle de la estructura de costos, que no generaría una ventaja indebida, ya que estamos ante un error material, de la sumatoria de los porcentajes que la componen. Cabe destacar que la oferta, si posee precios firmes y definitivos.

Así mismo se reitera, que la oferta mantiene su condición inicial, en la cual no se contempla la reserva del impuesto al valor agregado para lo que respecto a los materiales, sin embargo existe suficiente información en la oferta y la memoria de cálculo, para que la Administración proceda con la reserva de fondos para el pago del impuesto citado, por parte del oferente, ya que estos recursos no forman parte de la oferta, sino constituyen una obligación tributaria, que debe ser comprobada por el eventual adjudicatario.

Existe jurisprudencia de la Contraloría General de la República, que en los casos en los cuales los oferentes omitan la inclusión del rubro del IVA en sus ofertas, deberá la administración activa contemplar en los análisis de ofertas el porcentaje de IVA que corresponda como parte de la estructura de precio presentada, y en caso de que el oferente resulte ser la mejor opción para recomendar su adjudicación, se deberá hacer el ajuste correspondiente en el formulario de recomendación de adjudicación en la estructura del precio, incorporando en la casilla correspondiente el porcentaje de IVA.

Lo anterior, se basa en la presunción de que el oferente no pretende desaplicar la obligación de cumplir con el pago del impuesto sobre el valor agregado, sino que más bien, lo que se pretende es que en aplicación del principio de eficiencia y de conservación de ofertas, se logre enmendar una omisión en cuanto a ese rubro por parte del oferente, y que, en caso de resultar ser la mejor opción, se adjudique la misma por el monto que incluya el impuesto respectivo. Se logra así, conservar la oferta que resulte más conveniente para la Administración, asegurándose de que se cumplirá con la obligación tributaria establecida, por cuanto se adjudica por el monto total incluyendo el respectivo impuesto al valor agregado.

Así las cosas, se procede con el cálculo de 13% por concepto del IVA, en lo que respecta a los materiales de construcción (este impuesto antes era llamado impuesto de ventas).

Con lo anterior, se procede a contemplar el impuesto en las partidas de materiales e insumos.

Cuadro N°9, cálculo del impuesto al valor agregado para la oferta de América Ingeniería y Arquitectura Sociedad Anónima

Estructura de costos		Monto	IVA (13%)
Porcentaje	Detalle		
18.44%	CD Mano de obra	92,839,630.57	-
56.62%	CD Insumos	284,993,006.80	-
	Materiales	272,659,612.32	35,445,749.60
	Subcontrato/ equipo	12,333,394.48	-
12.05%	CI Mano de obra	60,650,339.59	-
1.63%	CI Insumos	8,183,627.15	-
3.75%	Imprevistos	18,891,631.87	-
7.51%	Utilidad	37,783,263.74	-
Total por ítem		503,341,499.71	35,445,749.60
Total de proyecto		538,787,249.31	

Cuadro N°10, análisis de costos ofertados por América Ingeniería y Arquitectura Sociedad Anónima

COSTOS DIRECTOS DE LAS OBRAS				
E.2.1 TOTAL DE COSTOS DIRECTOS DE URBANIZACIÓN OFERTA			¢377,832,637.37	
E.2.2 TOTAL DE IVA DE COSTOS DIRECTOS OFERTA			¢0.00	
COSTOS INDIRECTOS DE LAS OBRAS				
Detalle	% Máximo	% Calculado según oferta	Monto Total	IVA
Utilidad (sobre costos directos punto E.2.1 + E.2.2)	10.00%	10.00%	37,783,263.74	0.00
Administración (sobre costos directos punto E.2.1 + E.2.2)	8.00%	8.00%	30,226,610.99	0.00

Imprevistos (sobre costos directos punto E.2.1 + E.2.2)	5.00%	5.00%	18,891,631.87	0.00	
E.3.1. TOTAL UTILIDAD, ADMINISTRACIÓN E IMPREVISTOS			¢86,901,506.60	¢0.00	
OTROS COSTOS					
Descripción	Unidad	Cantidad	Monto Unitario	Monto Total	IVA
Topografía inicial	1	1.00	315,000.00	315,000.00	0.00
Topografía constructiva	1	1.00	450,000.00	450,000.00	0.00
Pruebas de laboratorio para empresa	1	1.00	850,000.00	850,000.00	0.00
Ingeniero residente	mes	4.50	1,350,000.00	6,075,000.00	0.00
Personal de bodega	mes	4.50	675,000.00	3,037,500.00	0.00
Maestro de obras	mes	4.50	1,350,000.00	6,075,000.00	0.00
Planillero	mes	4.50	675,000.00	3,037,500.00	0.00
Servicio de vigilancia en construcción	mes	4.50	750,000.00	3,375,000.00	0.00
E.3.2. OTROS COSTOS (TOTAL INDICADO EN LA OFERTA)			¢23,215,000.00	¢0.00	
HONORARIOS PROFESIONALES Y PÓLIZAS					
Descripción	Valor	Base	Monto Total	IVA	
PRESUPUESTOS DETALLADO	0.500%	CD + CI + Otros Costos + IVA	2,439,745.72	0.00	
Dirección Técnica	2.500%	CD + CI + Otros Costos + IVA	12,198,728.60	0.00	
Pólizas según cartel	0.150%	CD + CI + Otros Costos + Hon. + IVA	753,881.43	0.00	
E.3.3. HONORARIOS PROFESIONALES Y PÓLIZAS			¢15,392,355.75	¢0.00	
			Monto Total	IVA	
E.4 MONTO TOTAL DE DESARROLLO DE LAS OBRAS (E.2 + E.3.1 + E.3.2 + E.3.3)			¢503,341,499.72	¢0.00	

La Contraloría General de la República, en resolución R-DCA-877-2014, indicó lo siguiente:

“Por otro lado, se reitera la posición de que no es procedente completar una insuficiencia de costos en alguno de los componentes con otros costos de componentes del precio (costos directos, costos indirectos, imprevistos y utilidad), pues esa situación igualmente genera una ventaja indebida no aceptable...”

Adicionalmente en resolución R-DCA-00726-2021 en fecha 30 de junio de 2021, el órgano contralor expuso sobre esta valoración lo que se cita a continuación:

“... se estima que no se genera ninguna ventaja indebida con el accionar de la promotora del concurso, en tanto monto correspondiente al IVA en materiales obedece a una disposición legal, y por ende, no genera ventaja indebida en favor de la oferta presentada por América Ingeniería y Arquitectura.”

En anexo N°19 se encuentra adjunto la revalidación de la oferta y la vigencia de la garantía de participación del oferente.

Conclusiones sobre la oferta de América Ingeniería y Arquitectura Sociedad Anónima

Desde el punto de vista técnico, la oferta cumple con lo solicitado en el pliego de condiciones, según la normativa expuesta en párrafos anteriores, la Administración procedió al cálculo de IVA para los materiales de construcción, dado que el oferente no incluyó en su oferta el impuesto, y la Administración posee suficiente información para realizar el cálculo y reserva de los montos de IVA de la oferta en estudio. Lo anterior basados en el principio de eficiencia y de conservación de ofertas, y velando por el interés público tutelado por la Administración.

Conclusiones sobre la segunda fase de parámetros técnicos requeridos para la contratación:

Luego de realizar el análisis financiero, técnico y legal de las ofertas presentadas, se procede con la adjudicación del proceso a América Ingeniería y Arquitectura Sociedad Anónima, según los siguientes términos de evaluación de la oferta:

- i. Respecto a la experiencia se acreditó el máximo puntaje en este rubro, según lo siguiente:

ACTIVIDAD	UNIDAD	CANTIDAD MÍNIMA	CANTIDAD MÁXIMA	Cantidad del oferente
Construcción de gimnasios deportivos techados, canchas multiuso techadas, bodegas y/o naves industriales con superficie de piso mayores a 300 m ²	Unidad	Tres proyectos	Seis proyectos	Seis proyectos
Instalación de mobiliario público urbano	Unidad	Tres proyectos	Seis proyectos	Seis proyectos
Construcción de aceras en concreto.	m ²	2000	6000	6000
Incorporación al CFIA	años	3	15	15

- ii. Sobre el monto y plazo oferta, al ser oferta única en el procedimiento de contratación se adjudica por según lo siguiente:

Oferente	Plazo (días naturales)	Monto ofertado	IVA de 13% en materiales
América Ingeniería y Arquitectura Sociedad Anónima	135	503,341,499.72	35,445,749.60

POR TANTO,

De acuerdo a los numerales 42 bis de la Ley de Contratación Administrativa y; 86 y 95 de su Reglamento se procede con el acto de recomendación de adjudicación del proceso de Concurso Público Coocique-BC-001-2020 para la Contratación de una persona jurídica (empresa constructora) o persona física para la ejecución de obras de mejoramiento de la infraestructura urbanística del proyecto denominado "PARQUE LOS CHILES, LOS CHILES, ALAJUELA", con recursos del Fondo de Subsidios para la Vivienda (FOSUVI) – Bono Colectivo, el cual recae en favor de la oferente América Ingeniería y Arquitectura Sociedad Anónima.

Atentamente,

Pamela Quirós Espinoza
Ingeniera Civil IC-17567
Consultora externa COOCIQUE R.L.

Josué Jiménez Quirós
Abogado
Consultor en Contratación Administrativa

Alexander Sandoval Loría
Máster en Administración de Negocio
Consultor en Asesoría Financiera