



**MUNICIPALIDAD  
DE POCOCCI**



**ÁREA DE SERVICIOS PÚBLICOS**

TÉRMINOS DE REFERENCIA PARA LA CONTRATACIÓN DE:

**“Anteproyecto Arquitectónico Parque de Cariari”**

OFICIO: CSP 179 - 2022

Elaborado por:

Ing. Brandon Agüero Maroto, Msc.

Autorizado por:

Pococí, noviembre de 2022

## Tabla de Contenido

1. DECISIÓN INICIAL.	3
1.1. Justificación de la procedencia de la contratación.	3
1.2. Disponibilidad de recursos humanos para la ejecución del servicio.	3
1.5. Procedimiento de control de calidad.	3
1.6. Contenido presupuestario existente.	4
1.7. Funcionarios a cargo de la administración del contrato:	4
2. DESCRIPCIÓN DEL OBJETO CONTRACTUAL.	5
2.4. Lista de requerimientos:	8
2.7. Visita al sitio.	11
2.8. Plazo de entrega.	12
2.9. Procedimiento de pedido.	12
2.10. Forma de pago.	12
2.11. Presentación de la oferta económica.	12
2.12. Otras obligaciones de la empresa a contratar.	13
3. REQUISITOS DE ADMISIBILIDAD.	14
3.1. Certificación CFIA	14
3.2. Cronograma de actividades.	14
3.3. Experiencia mínima de la empresa o consultor en el mercado.	14
4. SISTEMA DE EVALUACIÓN DE LAS OFERTAS PROPUESTO.	15
4.1. Oferta económica.	15
4.2. Empresa Local.	15
4.3. Experiencia.	16
5. SANCIONES.	16
5.1. Faltas a la calidad ofrecida.	17
5.2. Entrega tardía.	17

## **1. DECISIÓN INICIAL.**

### **1.1. Justificación de la procedencia de la contratación.**

Se requiere confeccionar un anteproyecto arquitectónico para el parque central de Cariari, de manera que se pueda contar con un plan para la renovación de este espacio público.

### **1.2. Disponibilidad de recursos humanos para la ejecución del servicio.**

La Municipalidad nombra un encargado de la contratación para darle seguimiento al servicio por contratar.

### **1.3. Finalidad pública que se persigue satisfacer con el concurso.**

Mejorar la seguridad, funcionalidad y la estética del parque central de Cariari.

### **1.4. Justificación de la escogencia de la solución técnica para satisfacer la necesidad.**

Solución formulada por el proceso a cargo con base a criterio experto.

### **1.5. Procedimiento de control de calidad.**

Seguimiento de avances con reuniones e informes.

## 1.6. Contenido presupuestario existente.

Nombre del Código Presupuestario	Total asignado
Servicios de ingeniería y arquitectura	₡ 9.000.000

## 1.7. Funcionarios a cargo de la administración del contrato:

La Municipalidad de Pococí asigna al ing. Brandon Agüero Maroto como encargado de la ejecución del contrato.

## 2. DESCRIPCIÓN DEL OBJETO CONTRACTUAL.

### 2.1. Alcance de la contratación.

El servicio consiste en el desarrollo de los estudios preliminares, la confección de un anteproyecto arquitectónico y el presupuesto global para el parque central de Cariari, tal como lo define el reglamento para la contratación de servicios de consultoría en ingeniería y arquitectura para este tipo de obras.

**2.1.1.** Levantamiento topográfico: Se debe confeccionar el levantamiento de linderos y las curvas de nivel del sitio, para proponer en el diseño los niveles terminados, excavaciones, rellenos y la dirección de flujo de aguas fluviales entre otros aspectos.

**2.1.2.** Estudios preliminares: Consiste en recabar la información necesaria para la elaboración del diseño. Incluye la valoración del contexto natural y urbano, así como la definición del programa arquitectónico, es decir, la identificación de los espacios requeridos, y el grado de vinculación entre estos. Los estudios preliminares incluyen, además, la recopilación y análisis de la información disponible, de las condiciones establecidas por los reglamentos y normas vigentes, y las consultas ante las instituciones del Estado, vinculadas con el proyecto. Los estudios preliminares no constituyen un compromiso de organización de espacios o diseño. Los profesionales deberán entregar al cliente un reporte con los documentos que comprueben dichos estudios. Adicionalmente, se deben realizar la consulta social indicada en la sección 2.5. de este documento.

**2.1.3.** Anteproyecto arquitectónico: Es la propuesta espacial, técnica y funcional que define el carácter e identidad de un proyecto u obra. Debe cumplir con las necesidades establecidas y con las regulaciones y reglamentos vigentes; además, incluye una estimación preliminar del costo del proyecto u obra. Su representación se hará mediante los elementos gráficos e iconográficos necesarios para expresar claramente los aspectos conceptuales técnico-funcionales del proyecto u obra. El anteproyecto es el resultado del análisis del programa de necesidades de un proyecto u obra y la interpretación e incorporación de los estudios técnicos a un planteamiento o esquema preliminar para discusión con el cliente. De acuerdo con la complejidad del proyecto, el anteproyecto deberá presentar la solución esquemática total de este, que incluya no solo la solución arquitectónica, sino también las propuestas de las soluciones de las Ingenierías que intervienen en él. En el caso de proyectos constructivos, el anteproyecto debe incluir, como mínimo: la distribución espacial, formas, áreas verdes, áreas constructivas, esquemas de funcionamiento y flujos, elevaciones, cortes, así como las soluciones preliminares propuestas por las Ingenierías, localización geográfica, y la información necesaria adicional que de acuerdo con la complejidad y características del proyecto, se requiera para su comprensión. El profesional responsable de esta etapa deberá procurar documentar la aprobación por parte del propietario o su representante del anteproyecto presentado.

## 2.2. Delimitación del sitio.

El área por diseñar es de aproximadamente 4500 m<sup>2</sup> (se verificará con mayor detalle con el levantamiento de linderos), los cuales se indican en la siguiente imagen. El área de la finca es de 5925.91, pero solo se desarrollará la propuesta sobre el área indicada. Se adjunta el plano de catastro en el anexo a.



## 2.3. Entregables.

**2.3.1. Anteproyecto arquitectónico:** Un archivo PDF formato 110x75, sujeto a inscripción de responsabilidad profesional ante el CFIA. Debe incluir las curvas de nivel y la planimetría requerida de para

la comprensión del proyecto de acuerdo con los parámetros establecidos por el Colegio de Arquitectos. Debe contener un Diseño de sitio con el conjunto que represente el entorno inmediato del parque y su integración al conjunto urbano actual. Además, se debe incluir un paquete de imágenes renderizadas.

**2.3.2.** Informe de estimación preliminar del costo: La estimación del presupuesto global corresponde a la que se define como parte del anteproyecto arquitectónico. Se entrega en un informe escrito tipo PDF y hoja de calculo editable.

**2.3.3.** Documento escrito: Debe describirse la conceptualización arquitectónica del proyecto del parque Central de Cariari. Se deben describir las intervenciones a realizar. Debe contener las actas que se generen con la comunidad de la etapa de consulta social.

**2.3.4.** Render 3D: Se debe entregar una propuesta de diseño volumétrica diseñada en software especial como REVIT, CAD 3D o similar.

## **2.4. Lista de requerimientos:**

El diseño arquitectónico deberá considerar los siguientes aspectos:

**2.4.1.** Zonas verdes y jardines: Se deben colocar especies nativas, de rápido crecimiento y fácil mantenimiento, resistentes al sol y lluvia de acuerdo con su ubicación. Se deberá indicar en detalle la propuesta de ubicación y tipo de especies propuestas. Se debe considerar el mayor porcentaje posible de áreas verdes para el disfrute de las personas

- 2.4.2.** Sistema de iluminación: Las propuestas deben ir orientadas a crear una iluminación general y adicionalmente hacer énfasis en los diferentes ambientes que se diseñen. No deben quedar áreas oscuras que propicien actos de delincuencia o suciedad. Se deberá definir los requerimientos mínimos de luminarias tales como: curva fotométrica a utilizar, potencia, eficiencia, material de construcción, grados de protección ik e ip, indicar ubicación de postes, altura de montaje, diseño de ornamental del poste. Se debe considerar la iluminación pública existente en las vías públicas cantonales para evitar conflictos. Se debe aplicar normas de conas de parque y carreteras como la CIE 115.
- 2.4.3.** Area de juegos infantiles. Se debe proponer un espacio par zonas de juego tipo playgorund para personas menores de edad de menores de 7 años y para niños entre 7 a 12 años. Estos espacios deben considerar espacio adecuado para la vigilancia y cuidado de las personas mayores de edad.
- 2.4.4.** Quiosco o anfiteatro multiuso. Se debe establecer con los representantes de la comunidad la necesidad. Se espera que el espacio resultante sea seguro, funcional y que logre captar la esencia de la identidad cariareña.
- 2.4.5.** Superficies: Se debe proponer las diferentes superficies para el desplazamiento peatonal, descanso, plazoletas etc. Se deberá indicar tipo de acabados de superficie.
- 2.4.6.** Mobiliario urbano: Se deberá establecer diseño geomético de bancas, sentaderos, mesas para actividades, y cualquier otro tipo de mobiliario propuesto.
- 2.4.7.** Propuesta preliminar para manejo de aguas: se debe establecer los puntos de desfogue, y el diseño de los sistemas de recolección superficiales (cunetas, gistros, canalizaciones menores) , y los

---

sistemas de recolección secundarios, como alcantarillaos, pozos y otros.

En todo caso, los requerimientos podrían ser ajustados dependiendo de los resultados de la consulta social.

## **2.5. Consulta social.**

Como parte de los estudios preliminares, se debe realizar una consulta social, con la dinámica descrita a continuación:

1. La Municipalidad coordinará con al menos 2 asociaciones de desarrollo y el contratista para efectuar una reunión, en la cual las personas podrán opinar sobre sus aspiraciones o ideas con respecto al parque que desean construir. La reunión tendrá una duración de máximo 2 horas, y en ella se espera que el consultor pueda captar el requerimiento popular.
2. El consultor tendrá un plazo de 10 días hábiles para presentar un primer borrador de referencia, el cual será abordado nuevamente por el grupo de asociaciones. Nuevamente se espera que el consultor escuche las sugerencias y pueda ajustar su diseño.
3. Posteriormente, se podrá realizar la propuesta mas elaborada del anteproyecto arquitectónico. Una vez concluida, será presentada al mismo grupo para obtener así ajustes finales.
4. En todo momento, la decisión final con respecto a los requerimientos arquitectónicos del parque será de la Municipalidad, y será canalizada a través del administrador del contrato, de manera que en caso de conflictos o contradicciones, será la Municipalidad con base a criterio experto quien defina el requerimiento final.

## 2.6. Lineamientos para seguimiento y control.

Para la Municipalidad de Pococí es muy importante tener comunicación directa y precisa con el contratista, a fin de que el diseño final genere los mayores beneficios para la comunidad de Pococí.

- La Municipalidad asignará un director de proyecto, quien será la persona encargada dirigir, dar seguimiento y controlar las disposiciones contractuales y técnicas por parte de la Municipalidad.
- El consultor asignará un encargado del contrato, con quien se canalizará toda la información contractual y técnica del proyecto.
- El director de proyecto participará de manera directa en las reuniones de coordinación, visitas de campo o talleres con grupos focales.
- Se tendrá al menos una reunión cada dos semanas para la revisión de avances y establecimiento de metas.
- El director por parte de la Municipalidad será quien facilitará información al consultor cuando sea necesario.
- El director será quien reciba los avances y entregables finales, revisará la calidad de los trabajos conforme a su alcance y aprobará el pago de avances y recepción final.

## 2.7. Visita al sitio.

Se brinda fecha y hora para visita técnica, para que los consultores puedan verificar las condiciones del sitio y realizar consultas. La Visita no es obligatoria. El parque de Cariari es un sitio público abierto, por lo cual, se puede realizar visita por cuenta propia para verificar las condiciones del terreno. En caso de dudas, se deben canalizar al correo [brandon.aguero@municipococi.go.cr](mailto:brandon.aguero@municipococi.go.cr).

---

## **2.8. Plazo de entrega.**

El plazo máximo para esta contratación es de 3 meses calendario.

Para brindar el plazo, se debe aportar diagrama de Gantt o similar. (requisito de admisibilidad)

## **2.9. Procedimiento de pedido.**

Para realizar los pedidos, se seguirá el método SICOP.

## **2.10. Forma de pago.**

Una vez la Municipalidad acredite el recibido a conformidad de la entrega parcial o total del objeto contractual, se dará visto bueno para que el proveedor emita la factura correspondiente. La Municipalidad tendrá un plazo máximo de 30 días naturales para efectuar el pago, una vez sea recibida la factura. Sin embargo, es todo caso las instancias municipales correspondientes trabajaran de manera coordinada para brindar el pago en el menor tiempo posible.

## **2.11. Presentación de la oferta económica.**

La oferta se presenta según establece el sistema de copras públicas SICOP. Adicionalmente se solicita la oferta digital adjunta, con el contenido solicitado en este documento, así como los requisitos de admisibilidad y demás requisitos que solicite la proveeduría municipal.

Este documento no excluye cualquier requerimiento adicional solicitado por el proceso de proveeduría municipal

Para efectos del cálculo del costo del servicio por contratar, se brinda como referencia que la Municipalidad de Pococí pretende invertir un monto estimado de \$400.000.000 (cuatrocientos millones de colones) en la etapa de construcción del proyecto.

Para la etapa de Anteproyecto y estudio preliminares se debe respetar la tabla de porcentajes mínimos del CFIA.

Para el caso de los servicios cuyo precio no está regulado por mínimos de Ley, la oferta se hará en concordancia con el artículo 26 del reglamento a la ley de contratación administrativa, el oferente deberá presentar el desglose de la estructura del precio junto con un presupuesto detallado y completo con todos los elementos que lo componen.

La anterior obligación no excluye la posibilidad para la Administración de solicitar información adicional atinente al cálculo de los precios contemplados en la oferta, cuando ello resulte necesario.

## **2.12. Otras obligaciones de la empresa a contratar.**

- a) Ningún aumento o costo adicional será aceptado por supuestas dificultades para obtener los resultados deseados, debidos a la mala interpretación que el contratista haga de las especificaciones técnicas contenidas en este cartel.
- b) Deberá el contratista indicar expresamente el nombre, correo y contacto de la persona encargada para administrar el contrato de parte del contratista.

### **3. REQUISITOS DE ADMISIBILIDAD.**

#### **3.1. Certificación CFIA**

El oferente, ya sea persona física o jurídica, debe presentar la certificación de estar al día con sus obligaciones con el CFIA y que su colegiatura está vigente.

#### **3.2. Cronograma de actividades.**

El oferente debe presentar un cronograma de las actividades a realizar, donde indicará las actividades con sus tiempos. Debe reservar al menos 10 días hábiles para cada revisión por parte de la Municipalidad, que no serán computables dentro del plazo ofrecido por el consultor para desarrollar el estudio. El plazo final debe coincidir con el plazo ofertado.

#### **3.3. Experiencia mínima de la empresa o consultor en el mercado.**

Debe presentar registro de haber realizado al menos 15.000 m<sup>2</sup> de diseño a nivel de anteproyecto arquitectónico de parques públicos o bulevares, formalmente inscritos en el CFIA.

Debe haber diseñado al menos 1 parque público de al menos 4.000 m<sup>2</sup>, el cual debe estar formalmente inscrito en el CFIA.

Para justificar esta experiencia, debe presentar registro de obras inscritas en el CFIA, o declaración jurada indicando la obra, cliente, descripción y un contacto del cliente (teléfono y correo)

#### 4. SISTEMA DE EVALUACIÓN DE LAS OFERTAS PROPUESTO.

Para evaluar el objeto a contratar y escoger la mejor oferta para los intereses municipales, se utilizarán los siguientes criterios:

##### 4.1. Oferta económica.

La oferta económica con el menor precio recibe 65 puntos.

Las demás ofertas reciben el porcentaje proporcional, aplicando regla de 3, de la siguiente manera:

Si A es la oferta de menor precio, entonces la calificación de la oferta A es 65 puntos.

Si B es una oferta con un precio mayor, entonces su calificación es la siguiente:

$$\text{Calificación de oferta B} = \frac{A}{B} * 65$$

##### 4.2. Empresa Local.

Para la Municipalidad de Pococí es de suma importancia la reactivación económica del cantón, debido a la recesión provocada por la emergencia nacional del COVID-19, por lo tanto, se le darán 10 puntos a las empresas que cumplan con al menos una de las siguientes condiciones:

- Tener una patente comercial vigente en la Municipalidad de Pococí. Para acreditar este punto debe presentar copia de la patente.
- Tener la cede de las oficinas administrativas ubicadas dentro del territorio del cantón de Pococí. Para acreditar este punto debe presentar una declaración jurada indicando que su cede u oficinas administrativas se ubican dentro del

Cantón de Pococí, aportar la ubicación exacta de las oficinas y un recibo de algún servicio público que indique el sitio de residencia.

#### 4.3. Experiencia.

Este criterio tiene un valor de 25 puntos. El puntaje se otorgará de la siguiente manera:

CRITERIO	PORCENTAJE
De 15.000 m <sup>2</sup> a 20.000 m <sup>2</sup> de anteproyecto arquitectónicos de parques o bulevares formalmente inscritos en el CFIA.	5
De 20.0001 m <sup>2</sup> a 25.000 m <sup>2</sup> de anteproyecto arquitectónicos de parques o bulevares formalmente inscritos en el CFIA.	10
De 25.001 m <sup>2</sup> a 30.000 m <sup>2</sup> de anteproyecto arquitectónicos de parques o bulevares formalmente inscritos en el CFIA.	15
De 30.0001 m <sup>2</sup> a 40.000 m <sup>2</sup> de anteproyecto arquitectónicos de parques o bulevares formalmente inscritos en el CFIA.	20
Más de 40.001 m <sup>2</sup> de anteproyecto arquitectónicos de parques o bulevares formalmente inscritos en el CFIA.	25

El oferente debe aportar la certificación CFIA probatorios correspondientes, que deberán estar vigentes a la fecha de presentación de las ofertas.

#### 5. SANCIONES.

Se aplicarán sanciones por el incumplimiento en la calidad solicitada para los servicios o por incumplimiento en los plazos de entrega, según se indica a continuación:

### **5.1. Faltas a la calidad ofrecida.**

Se establece una sanción de un 4% del costo de cada servicio, insumo o material entregado si se comprueba un incumplimiento en la calidad ofertada. Esto en caso de que la Municipalidad haya solicitado el subsane razonable de algún faltante o vacío técnico cuantificable o demostrable y el oferente se niegue a cumplir con lo solicitado. En tal caso se considerará un incumplimiento del contrato por parte del contratista y la Municipalidad estará facultada para rescindir unilateralmente el contrato de conformidad con lo establecido en normativa en materia de contratación. También daría pie para la inhabilitación del oferente en concursos de contratación pública.

### **5.2. Entrega tardía.**

Se establece una sanción de un 0.5% del monto del servicio, insumo o material solicitado, por cada día de atraso en la entrega de los entregables solicitados. El 0.5% se aplicará sobre el precio de la cantidad de pedido, siempre que no existe una causa razonablemente acreditada para que se dé tal atraso. En caso de atrasos por fuerza mayor o circunstancias ajenas al contratista, este deberá solicitar en tiempo y forma la solicitud de prórroga con sustento razonable.

La sanción se cobrará hasta un tope del 25%.

### **5.3. Método para cobro de sanciones.**

El pago de las multas se cobrará reteniendo su equivalente de la facturación, según lo que sea reportado por el funcionario municipal encargado de la ejecución del contrato y su valor se retendrá de la facturación en trámite o bien, del pendiente de pago por parte de la Municipalidad.

ANEXO A.

