

# CONTRATACION DIRECTA

## Objeto contractual:

**“Arrendamiento de Oficina Regional  
Los Santos 2021-2022”**

**Especificaciones técnicas y condiciones  
generales de la contratación**

**Contratación Administrativa  
2021**

**UNIDAD DE CONTRATACION ADMINISTRATIVA  
2022PP-000003-01-CD (NUMERACION INTERNA)  
ARRENDAMIENTO DE OFICINA REGIONAL LOS SANTOS**

**Estimados señores (as):**

**Técnicos en la Tierra Geotec S.A.**

El Instituto del Café de Costa Rica, a través de la Unidad de Contratación Administrativa, por este medio les solicita remitir cotización para contratar el servicio de “**Arrendamiento de Oficina Regional Los Santos**” amparados en el inciso **i)** del artículo **109** del Reglamento de Contratación Administrativa del Instituto del Café de Costa Rica, mismo que reza lo siguiente:

**i) Arrendamiento o compra de bienes únicos:** *La compra o arrendamiento de bienes que en razón de su ubicación, naturaleza, condiciones y situación se configuren como el más apto para la finalidad propuesta. En estos casos, el precio máximo será el que se fije mediante el avalúo correspondiente que podrá ser realizado de conformidad con las reglas del artículo 31 de este reglamento. La Administración podrá pactar la compra o el arrendamiento de inmuebles por construir o en proceso de construcción, cuando ello convenga a sus intereses institucionales o comerciales, según los términos que las partes convengan”.*

**A) DESCRIPCIÓN DEL REQUERIMIENTO:**

PARTIDA	CANTIDAD	DESCRIPCION
1	1	<p>Servicio de arrendamiento para oficina ICAFE Regional Los Santos (Contrato por 3 años).</p> <p><b>Descripción técnica:</b></p> <p>Se requiere la contratación del servicio de arrendamiento de un edificio y/o local para una oficina para la Regional Los Santos del ICAFE (Contrato por 3 años).</p> <p>Nombre del propietario del inmueble: Ubicación del local a arrendar: El área por arrendar es de:</p> <p>Finca inscrita en el Registro Público, con un área de mil seiscientos sesenta y dos metros cuadrados con setenta y tres decímetros, conforme al plano Catastro No.</p> <p><b>Características de inmueble:</b></p> <p>El inmueble deberá constar de:</p>



INDICACIÓN  
GEOGRÁFICA®

www.cafedecostarica.com



**UNIDAD DE CONTRATACION ADMINISTRATIVA  
2022PP-000003-01-CD (NUMERACION INTERNA)  
ARRENDAMIENTO DE OFICINA REGIONAL LOS SANTOS**

	<p>5 oficinas, 2 Baños Completos, Cocina y Balcón, 1 salón para reuniones, cochera bajo techo para al menos 4 vehículos, 1 Bodega, 1 Sala de Catación y Zona Verde.</p> <p>Deberá contar con acceso a los servicios de agua potable, teléfono, internet, energía eléctrica, recolección de basura y camino de fácil acceso y asfaltado.</p> <p><b>Alcance del arrendamiento:</b> Totalidad el inmueble anteriormente citado, así como la edificación anteriormente mencionada, mismas que tendrán uso para oficina Regional del ICAFE, Zona los Santos.</p> <p><b>Servicios básicos:</b> Los servicios de electricidad, agua potable, telefónico, seguridad o servicio de monitoreo y cualquier otro correrá por cuenta del ICAFE.</p>
--	--

**B) DOCUMENTOS POR ANEXAR EN LA OFERTA:**

1. Deberá aportar una Certificación con no más de tres meses de emitida de la Personería Jurídica o poder respectivo -según corresponda-, en donde se establezca las facultades y representación de la sociedad, además, tal certificación debe indicar la naturaleza y propiedad de las acciones. La Administración se reserva el derecho de verificar la información aportada, así como solicitar documentos más actualizados en caso de ser necesario para efectos de validación de la oferta, formalización, aprobación interna o refrendo contralor, cuando así se amerite.
2. Declaración jurada de que el oferente no está afectado por ninguna causal de prohibición y que se encuentre al día con impuestos nacionales.
3. Estar al día con la Caja Costarricense de Seguro Social (en adelante CCSS), o bien, que tiene un arreglo de pago aprobado por ésta, vigente al momento de la apertura de las ofertas. El Instituto del Café de Costa Rica verificará tal condición a través del acceso directo al sistema de la CCSS.

En caso de que el oferente presente certificación de que no se encuentra inscrito como patrono ante la CCSS, y del objeto licitado se derive tal obligación, la Administración le solicitará explicación, la que, en caso de resultar insatisfactoria de acuerdo con los lineamientos establecidos por la CCSS, provocará la exclusión del concurso y la denuncia ante las autoridades correspondientes de cobro de la CCSS.

**C) CONDICIONES GENERALES PARA EL OFERENTE:**



INDICACIÓN  
GEOGRÁFICA®

www.cafedecostarica.com



Instituto del Café de Costa Rica

www.icafe.cr



1. **Precio:** Oferente debe cotizar el precio unitario y total para la partida en el que participa, según corresponda.

Los precios de la oferta deben presentarse en colones, además serán firmes y definitivos de conformidad con el artículo N°23 del Reglamento de Contratación Administrativa del Instituto del Café de Costa Rica. De indicarse en dólares se aplicará el tipo de cambio de venta que indique el Banco Central de Costa Rica vigente al momento de la apertura de ofertas.

En toda oferta deberá cotizarse el precio libre de tributos; además deberá adjuntarse un desglose del monto y naturaleza de los impuestos, las tasas, sobretasas, aranceles de importación y demás impuestos del mercado local que los afectare, y en el caso que ésta no lo indique, se presume que el monto total cotizado los incluye.

**Además, deben tomar en cuenta que el ICAFE se encuentra exento del I.V.A. según lo determinado en el art. 1 de la Ley 9872, la cual reforma integralmente la Ley 2762.**

Los oferentes deberán detallar en su oferta el costo unitario y total de los suministros en números y en letras coincidentes, en caso de duda prevalecerá el valor cotizado en letras.

En caso de que el oferente indique que no incluye algún tipo de tributo y/o rubro y son aplicables al objeto contractual, la Administración los agregará de oficio para efectos comparativos y de una eventual adjudicación.

En caso de resultar adjudicatario, debe asumir como parte del precio ofrecido, cualquier erogación adicional que se requiera sobre el objeto contractual, tales como derechos, costos, riesgos ocasionales, otros cargos, gastos de inscripción ante el Registro de la Propiedad, etc., según corresponda respecto al objeto contractual.

No se aceptará en este tipo de detalle la indicación "no se incluye" o similar, de tal forma que en cualquier caso se entenderán esas erogaciones como parte del precio ofrecido y adjudicado, sin que representen costos adicionales para la Administración.

2. **Impuestos:** El ICAFE está exento al pago del impuesto al valor agregado de conformidad con el art. 1 de la Ley 9872 la cual reforma integralmente la ley 2762.

***“Artículo 2- Se declara de interés público lo relativo a producción, elaboración, mercadeo, calidad y prestigio del café de Costa Rica, para todos los efectos que señala la presente ley. De igual manera, se exonera al Instituto del Café de Costa Rica (Icafé), en todos los asuntos de su actividad, del pago de impuestos del valor agregado, renta, territorial y municipales.”***

**UNIDAD DE CONTRATACION ADMINISTRATIVA  
2022PP-00003-01-CD (NUMERACION INTERNA)  
ARRENDAMIENTO DE OFICINA REGIONAL LOS SANTOS**

3. El ICAFE se reserva el derecho de verificar toda la información aportada por el Oferente, así como solicitar cualquier información adicional que considere necesaria para aclarar cualquier duda, por lo que dicha información deberá ser presentada en forma completa y verificable. En caso de comprobarse algún incumplimiento o falsedad en los datos la oferta podrá no ser considerada en este concurso.
4. La Administración se reserva el derecho de adjudicar parcialmente una misma partida; esto de conformidad a lo establecido en el artículo N°25 del Reglamento de Contratación Administrativa del Instituto del Café de Costa Rica.
5. El ICAFE se reserva el derecho de aumentar o disminuir las cantidades solicitadas, de acuerdo con sus disponibilidades presupuestarias o declarar la contratación desierta o infructuosa cuando, a su juicio, llegue a establecer que las ofertas presentadas no resultan aptas para la satisfacción del interés institucional perseguido.
6. Con la presentación de su plica, el Oferente queda comprometido, en caso de resultar adjudicatario, a contar con la cantidad de recursos humanos requeridos para la atención de los requerimientos de acuerdo con el plan de trabajo definido para tales efectos, en caso de requerirse para la presente contratación.

**D) DESGLOSE DE PRECIO:**

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 de conformidad con el artículo No. 23 del Reglamento de Contratación Administrativa del Instituto del Café de Costa Rica, incluyendo como mínimo los siguientes componentes de la estructura del precio.

RUBRO	PORCENTAJE
Mano de Obra	
Insumos	
Gastos Administrativos	
Utilidad	
<b>TOTAL</b>	<b>100%</b>

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.

Podrá subsanarse la omisión del desglose de la estructura de precios, únicamente si ello no genera una ventaja indebida para el oferente incumpliente.

**E) CONDICIONES PARTICULARES:**



INDICACIÓN  
GEOGRÁFICA®  
www.cafedecostarica.com





**UNIDAD DE CONTRATACION ADMINISTRATIVA  
2022PP-000003-01-CD (NUMERACION INTERNA)  
ARRENDAMIENTO DE OFICINA REGIONAL LOS SANTOS**

---

- 1. Vigencia de la Oferta:** El oferente deberá manifestar o indicar expresamente en su oferta si acepta que la vigencia de esta es de un mínimo de **30 (treinta) días hábiles**. En caso de que no indique expresamente un plazo determinado, se entenderá que se acepta el plazo de dicha vigencia será de 30 (treinta) días hábiles.
- 2. Plazo de entrega:** El Oferente deberá indicar de manera expresa el plazo de entrega del inmueble para el arrendamiento, el cual deberá ser de 01 de noviembre del 2021 al 31 de octubre del 2022, posteriores a la notificación de la orden de compra y la orden de inicio.

La arrendante acepta que el ICAFE, en cualquier momento y sin responsabilidad alguna de su parte, ponga fin a este contrato, siempre y cuando le notifique al respecto con al menos un mes de antelación. Por su parte, la arrendante podrá concluir esta relación contractual al finalizar el plazo original de tres años, siempre y cuando notifique al ICAFE al respecto, con al menos tres meses de antelación a la fecha de vencimiento de dicho plazo. Una vez concluido el período original de vigencia, el contrato podrá prorrogarse hasta por una prórroga adicional al plazo contractual establecido, para una vigencia total de 6 años, sumando el plazo original y las eventuales prórrogas. Las referidas prórrogas serán facultativas, por lo cual se entenderán operadas de pleno derecho, siempre y cuando ninguna de las partes, dentro de los plazos de notificación acordados en esta condición para cada una de ellas, comunique a la otra por escrito su voluntad de no continuar con la relación contractual (**según Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos (Inquilinato) N° 7527, artículo No. 70**). En caso de omisión se entenderá que el oferente se ajusta al plazo máximo indicado. El atraso en la entrega parcial o total del objeto de esta contratación dará derecho al ICAFE a aplicar la sanción estipulada en estas especificaciones o cualquier otra que se haya establecido en el proceso de contratación, así como el cobro procedente.

- 3. Vigencia de la contratación:** 36 meses, una vez notificada la orden de compra y la orden de inicio, con posibilidad de ser prorrogable por un periodo igual (3 años). Para un total de 6 años como máximo.

**Desglosado los 36 meses en los siguientes periodos:**

- 1 ero: Del 01 de noviembre del 2021 al 31 de octubre del 2022.
  - 2 do: Del 01 de noviembre del 2022 al 31 de octubre del 2023.
  - 1 ero: Del 01 de noviembre del 2023 al 31 de octubre del 2024.
- 4. Lugar de entrega:** La ubicación del local a arrendar: Zona de los Santos, ubicada 300 metros Norte y 100 metros Oeste de la antigua bomba San Bosco en San Marcos de Tarrazú.

5. **Forma de Pago:** Pagos mensuales contra mes vencido a 30 días naturales, después del recibido a satisfacción por parte de la Unidad Solicitante y la presentación de la factura en la Institución a través del correo electrónico. [facturacontratacion@icafe.cr](mailto:facturacontratacion@icafe.cr).

Si las facturas presentan algún error, el plazo de pago se verá interrumpido hasta que se corrija el mismo. Es obligación del Adjudicado el mantenerse al día durante todo el periodo de la contratación con sus obligaciones de la seguridad social y tributarias. De determinarse al momento del trámite de pago que no está al día, se procederá a advertir al Adjudicado su condición y el pago se tramitará hasta que corrija dicha situación. El plazo de pago se verá interrumpido durante el periodo en que no esté en regla con la seguridad social o tributaria. El adjudicatario deberá tomar en cuenta lo contemplado en la Ley 9686. En el caso de factura electrónica, la misma deberá ser remitida al correo electrónico: [facturacontratacion@icafe.cr](mailto:facturacontratacion@icafe.cr)

6. **Garantía del servicio de arrendamiento:** El arrendador debe garantizar que, durante todo el período de vigencia del contrato, las instalaciones, el mobiliario, sistemas y todo equipo instalado, se mantendrán en óptimas condiciones de uso. Esta garantía se hará efectiva a partir del recibido de conformidad del inmueble. El contratista está obligado a entregar a la administración, bienes y servicios en las mejores condiciones y actualizados.

## F) MÉTODO DE EVALUACIÓN

Para seleccionar la oferta más conveniente a los intereses de la institución y acorde con lo indicado en el artículo N°51 del Reglamento de Contratación Administrativa del Instituto del Café de Costa Rica, a las ofertas que cumplan con los requisitos formales y técnicos requeridos se le aplicará el siguiente criterio de evaluación:

El método de evaluación para la elección de la mejor oferta es de 100% precio y de lo cual se aplicará lo siguiente:

- Menor precio mensual 100%

Para la determinación de la puntuación a asignar a las demás ofertas económicas, se utilizará la siguiente fórmula:

$$Puntaje = \left( \frac{\text{Menor precio mensual}}{\text{Precio mensual de la oferta en estudio}} \right) \times 100$$

Para orientar la evaluación de las ofertas e indicar prioridades que el ICAFE ha definido para esta contratación, se considera el precio como factor determinante para adjudicar, siempre y cuando las ofertas cumplan con los aspectos mínimos requeridos y sin perjuicio de que se valoren otros factores relevantes definidos previamente en el cartel.



INDICACIÓN  
GEOGRÁFICA®

[www.cafedecostarica.com](http://www.cafedecostarica.com)



**UNIDAD DE CONTRATACION ADMINISTRATIVA  
2022PP-00003-01-CD (NUMERACION INTERNA)  
ARRENDAMIENTO DE OFICINA REGIONAL LOS SANTOS**

---

Para el ICAFE los Precios inaceptables se definen de la siguiente manera: Se estimarán inaceptables y en consecuencia motivo de exclusión de la oferta que los contenga, los siguientes precios:

- a) Ruinoso o no remunerativo para el oferente, que dé lugar a presumir el incumplimiento por parte de éste de las obligaciones financieras por insuficiencia de la retribución establecida. La Administración deberá indagar con el oferente si con el precio cobrado será capaz de cumplir con los términos del contrato. Esa consulta deberá efectuarla antes de aplicar el sistema de evaluación, a efecto de no incluir en el listado de ofertas elegibles aquella que contenga un precio ruinoso.
- b) Precio excesivo es aquel que comparándose con los precios normales de mercado los excede o bien que supera una razonable utilidad. Igualmente, la Administración, indagará con el oferente cuáles motivos subyacen para ese tipo de cotización, antes de adoptar cualquier decisión.
- c) Precio que excede la disponibilidad presupuestaria, en los casos en que la Administración no tenga medios para el financiamiento oportuno; o el oferente no acepte ajustar su precio al límite presupuestario, manteniendo las condiciones y calidad de lo ofrecido. En este último caso, la oferta se comparará con el precio original.
- d) Precio producto de una práctica colusoria o de comercio desleal.

**Criterios de Desempate:**

De existir empate en el puntaje final, luego de la evaluación de las ofertas, la selección de la oferta adjudicataria se realizará mediante el siguiente procedimiento:

- a) Se considerará como factor de desempate en la evaluación del presente concurso, una puntuación adicional a las PYME que han demostrado su condición a la Administración según lo dispuesto en el N°81 del Reglamento de Contratación Administrativa del Instituto del Café de Costa Rica, con la siguiente puntuación adicional:
  - PYME de industria: 5 puntos
  - PYME de servicio: 5 puntos
  - PYME de comercio: 2 puntos
- b) En caso de persistir el empate se utilizarán los siguientes criterios en orden de relevancia para definir al adjudicatario:
  - 1) Menor plazo de entrega ofrecido.
- c) En caso de continuar con empate, se procederá a realizar una rifa con la participación de las partes interesadas, en la Unidad de Contratación Administrativa del ICAFÉ en Heredia, en la fecha y hora que oportunamente se les notificará.



**G) ESPECIES FISCALES, REINTEGRO E IMPUESTO SOBRE LA RENTA:**

**1. Especies fiscales y reintegro:** Para cumplir con la formalización de esta contratación, el contratista está obligado a aportar un equivalente al 0.25% (punto veinticinco por ciento) del monto adjudicado por concepto de especies fiscales o un entero de gobierno por el monto correspondiente. Al momento de aportar la colilla o entero de gobierno que respalde el pago por concepto de especies fiscales, ésta deberá indicar el número de procedimiento de contratación relacionado (al que corresponde). Adicionalmente, en cumplimiento de la directriz DGABCA-NC-12-2016 de la Dirección de Bienes y Contratación Administrativa del Ministerio de Hacienda y el oficio DGT-1072-2016 de la Dirección General de Tributación; deberá aportar por concepto de reintegro para la formalización contractual, la suma correspondiente al monto del contrato, según la siguiente tabla.

Cálculo de Timbres				Reintegro
De	¢0,00	a	¢25.000,00	¢20,00
De	¢25.001,00	a	¢75.000,00	¢25,00
De	¢75.001,00	a	¢100.000,00	¢31,25
De	¢100.001,00	a	¢250.000,00	¢62,50
De	¢250.001,00	a	¢500.000,00	¢125,00
De	¢500.001,00	a	¢1.000.000,00	¢153,25
De	¢1.000.001,00	a	¢1.500.000,00	¢312,50
De	¢1.500.001,00	a	En adelante	¢625,00

La cancelación pueden hacerla mediante la compra de las especies fiscales (timbres), o efectuando el pago en "Entero de Gobierno" en la oficina correspondiente, indicando el número de la contratación y el nombre del contratista.

**2. Impuesto sobre la renta** Cuando corresponda al adjudicatario, se le retendrá el 2% del total de pagos a efectuar, como adelanto del Impuesto sobre la renta, según Ley de Justicia Tributaria.

**H) REAJUSTE DE PRECIOS Y REVISIÓN PERIÓDICA DE PRECIOS:**

**Reajuste de precios:**

En relación con los reajustes de precios anuales de alquiler, deberán apegarse al artículo 67 de la Ley General de arrendamientos urbanos y suburbanos según lo dispuesto en la Directriz N°42561-H publicada en el alcance n° 261 del 01 de octubre del 2020 a través

**UNIDAD DE CONTRATACION ADMINISTRATIVA  
2022PP-000003-01-CD (NUMERACION INTERNA)  
ARRENDAMIENTO DE OFICINA REGIONAL LOS SANTOS**

del diario oficial la Gaceta, cuyo cumplimiento y acatamiento es de carácter obligatorio, por lo que el reajuste de precios anual deberá siempre pasarse en un monto de reajuste que no supera la inflación proyectada para dicho año. Así mismo, el precio es libre de cualquier imposición de impuesto de valor agregado o de cualquier otra naturaleza, que le corresponda pagar por ley vigente al Arrendatario.

Los términos del presente arrendamiento están fundamentados en el artículo N°109 inciso del i) del Reglamento de Contratación Administrativa del Instituto del Café de Costa Rica, como en lo estipulado en la Ley General de Arrendamiento Urbanos y Suburbanos, lo mismo que en los artículos N°633 al 662 del Código de Comercio.

**I) OFERTAS:**

**BASES Y ALTERNATIVA**

Para el presente concurso se aceptará únicamente una oferta base y no se permitirán ofertas alternativas.

**CONSORCIO**

En caso de presentar ofertas en consorcio (art. 68 al 73 del Reglamento de Contratación Administrativa del Instituto del Café de Costa Rica.), se deberá presentar el acuerdo consorcial respectivo bajo los preceptos mínimos establecidos en el artículo 71 del Reglamento de Contratación Administrativa del Instituto del Café de Costa Rica. Las empresas que formen parte del consorcio deberán cumplir las condiciones de admisibilidad y los requisitos establecidos del cartel, como si fuera una sola siendo responsables solidariamente como un todo.

Para efectos de admisibilidad y/o evaluación únicamente se tomará la información o documentación que corresponda a quien brindará el servicio o actividad específica, sin que haya duplicidades, en la oferta se debe especificar claramente cuál o cuáles de las empresas del consorcio brindará el servicio, y específicamente en qué aspectos; esto con la finalidad de verificar la experiencia requerida o los requisitos solicitados.

**IMPORTANTE:** Las empresas participantes solo pueden participar en (1) un consorcio en el presente concurso.

**J) CONSULTAS Y ACLARACIONES:**

El oferente podrá remitir sus consultas/aclaraciones del objeto a contratar o sobre la presentación de ofertas, al correo electrónico [vsolis@icafe.cr](mailto:vsolis@icafe.cr) o por medio de oficio a la Unidad de Contratación Administrativa del ICAFE en el Edificio Administrativo en San Pedro de Barva de Heredia, 400 metros al norte de la iglesia católica de San Pedro.

### K) MULTAS Y CLAUSULAS PENALES

#### Multa.

Calificación de la importancia de la multa y la cláusula penal para la determinación del porcentaje a aplicar:

Para el caso específico de la contratación “Alquiler de Oficina Regional Los Santos 2021-2022”, se define el porcentaje para multas de la siguiente manera:

FACTOR	PUNTOS
1- Cuando el bien o servicio afecte directamente el sector cafetalero (30, 20, 10 o 5 puntos, según corresponda)	20
2- Cuando el bien o servicio provoque pérdidas económicas al ICAFE (30, 20, 10 o 5 puntos, según corresponda)	10
3- Cuando el bien o servicio impida el cumplimiento de funciones por parte de los colaboradores del ICAFE (20, 10, o 5 puntos, según corresponda)	20
4- Cuando el bien o el servicio afecte la imagen institucional (20, 15, 10 o 5 puntos, según corresponda)	10
<b>TOTAL DE PUNTOS:</b>	<b>60</b>

Puntaje	Importancia	Porcentaje para aplicar, por día
De 100 a 75 puntos	Alta	2%
De menos de 75 a 50 puntos	Media	1,5%
De menos de 50 a 25 puntos	Moderada	1%
Menos de 25 puntos	Baja	0,5%

#### Porcentaje asignado para Multa: 1.5%

En caso de que la adjudicataria entregue un servicio que no cumplan con lo requerido en el cartel y no proceda a realizar las correcciones que le indique la Administración en el plazo señalado por esta última, se procederá a cobrar una multa equivalente al 1,5 % por cada día de atraso en la no corrección de lo indicado, hasta un máximo de 25% (veinticinco por ciento) sobre el monto total del servicio, momento en el cual se tendrá por definitivo el incumplimiento

**UNIDAD DE CONTRATACION ADMINISTRATIVA  
2022PP-000003-01-CD (NUMERACION INTERNA)  
ARRENDAMIENTO DE OFICINA REGIONAL LOS SANTOS**

de esta contratación, y se procederá a realizar el proceso para la valoración de posibles daños y perjuicios y resolución del contrato.

**Clausula Penal:**

**Para el caso específico de la contratación “Alquiler de Oficina Regional Los Santos 2021-2022”, se define el porcentaje para cláusula penal de la siguiente manera:**

<b>FACTOR CLAUSULA PENAL</b>	<b>PUNTOS</b>
1) Repercusiones de eventual incumplimiento del plazo (30, 20, 10 o 5 puntos, según corresponda)	20
2) Riesgos del incumplimiento del plazo (30, 20, 10 o 5 puntos, según corresponda)	20
3) Preponderancia del plazo de entrega (20, 10, o 5 puntos, según corresponda)	20
4) Monto del contrato (20, 15, 10 o 5 puntos, según corresponda) Monto estimado de la contratación: ₡ 6 000 000,00	10
<b>TOTAL PUNTOS:</b>	<b>70</b>

<b>Puntaje</b>	<b>Importancia</b>	<b>Porcentaje a aplicar, por día</b>
<b>De 100 a 75 puntos</b>	Alta	2%
<b>De menos de 75 a 50 puntos</b>	Media	1,5%
<b>De menos de 50 a 25 puntos</b>	Moderada	1%
<b>Menos de 25 puntos</b>	Baja	0,5%

**Porcentaje asignado para Clausula Penal: 1,5%**

En caso de incumplimiento en el plazo de entrega del servicio objeto de la presente contratación, que sea imputable al contratista, éste autoriza a la Administración para que por



INDICACIÓN  
GEOGRÁFICA®  
www.cafedecostarica.com



**UNIDAD DE CONTRATACION ADMINISTRATIVA  
2022PP-00003-01-CD (NUMERACION INTERNA)  
ARRENDAMIENTO DE OFICINA REGIONAL LOS SANTOS**

concepto de cláusula penal, rebaje del pago respectivo la suma de 1,5% del monto total adjudicado, por cada día hábil de atraso, con respecto al plazo ofrecido, hasta un máximo de un 25% (veinticinco por ciento, momento en el cual se tendrá por definitivo el incumplimiento de esta contratación, y se procederá a realizar el proceso para determinar la valoración de posibles daños y perjuicios y resolución del contrato.

En cualquier caso, la multa no se podrá ejecutar un porcentaje mayor al 25% del monto adjudicado.

Lo anterior de conformidad con lo que establecen los artículos 44 al 47 del Reglamento de Contratación Administrativa del Instituto del Café de Costa Rica.

Cuando la administración determine que los daños provocados por el contratista consecuencia de su atraso o entrega defectuosa superan los cubiertos por la estimación de la cláusula penal o la multa, lo cobrará mediante el respectivo procedimiento administrativo, previa determinación de los daños ocasionados, con fundamento en el procedimiento ordinario que establece el artículo 308 de la Ley General de la Administración Pública.

Con la presentación de la cotización/oferta, el adjudicatario autoriza expresamente a la Administración a proceder con la rebaja del porcentaje aplicable a las facturas respectivas al momento de su pago.

**L) FACTURACIÓN ELECTRÓNICA:**

El Contratista deberá indicar en su factura como mínimo la siguiente información:

- Nombre y cédula jurídica o física según corresponda.
- Número del concurso, orden de compra.
- Referencia del bien o servicio adquirido.
- Cantidad de bienes y/o servicio.
- Indicar precio unitario, IVA según corresponda y monto total.
- El proveedor deberá facturar una vez entregado a satisfacción el bien o servicio contratado, de lo contrario el ICAFE no tramitará la factura.
- En caso de requerirse realizarse un cambio en la factura, el plazo para el pago comenzara a regir a partir de la nueva facturación.
- El plazo de pago corresponderá según lo establecido en el artículo 34 del Reglamento a la Ley de Contratación Administrativa.
- Si la factura presenta algún error, el plazo de pago se verá interrumpido hasta que se corrija el mismo. Es obligación del Adjudicado el mantenerse al día durante todo el periodo de la contratación con sus obligaciones de la seguridad social y tributarias. De determinarse al momento del trámite de pago que no está al día, se procederá a advertir al Adjudicado su condición y el pago se tramitará hasta que corrija dicha situación. El plazo de pago se verá interrumpido durante el periodo en que no esté en regla con la seguridad social o tributaria. El adjudicatario deberá tomar en cuenta lo contemplado en la Ley 9686.





Instituto del Café de Costa Rica

UNIDAD DE CONTRATACION ADMINISTRATIVA  
2022PP-000003-01-CD (NUMERACION INTERNA)

ARRENDAMIENTO DE OFICINA REGIONAL LOS SANTOS

Para este concurso, debe remitirse la factura al correo electrónico:  
[facturacontratacion@icafe.cr](mailto:facturacontratacion@icafe.cr)

#### M) FUNCIONARIO RESPONSABLE DEL SEGUIMIENTO Y FISCALIZACIÓN DE LA CONTRATACIÓN

Esta Administración hace constar que el seguimiento, monitoreo y aprobación de especificaciones técnicas de esta compra, estará a cargo del **Sr. Josué Jara Gonzalez, Servicios Administrativos**.

El Administrador del contrato velará por el oportuno cumplimiento de cada una de las cláusulas derivadas del contrato, es decir, es responsable de fiscalizar la ejecución contractual durante todo el plazo del contrato y de hacer valer las mejores condiciones para la administración del ICAFE.

#### N) CONTRATO DE SERVICIO

##### OBLIGACIONES DEL ICAFE.

Respecto de las obligaciones de las partes, y a efecto de establecer la ejecución del contrato a suscribir, las obligaciones que contraerá el ICAFE serán las siguientes:

- a. El local se utilizará exclusivamente para albergar a la Sede Regional del ICAFE los Santos en San Marcos de Tarrazú, San José, sin perjuicio de que el ICAFE disponga entera y libremente del espacio arrendado, de conformidad con las exigencias que le imponga la satisfacción del servicio público que brinda.
- b. Mantener el local en buenas condiciones de conservación y limpieza
- c. Entregar el inmueble y sus accesorios a la arrendante, al final de este contrato, en el mismo estado en que lo recibió. Sin embargo, el ICAFE no responderá por el deterioro y/o daños que pueda sufrir el local como producto de su uso normal, transcurso del tiempo, situaciones de caso fortuito, fuerza mayor y/o hechos de un tercero.
- d. **Remodelaciones o modificaciones al área arrendada durante la vigencia del contrato:** Queda prohibido cualquier tipo de reparación o remodelación que modifique la estructura física del inmueble, salvo disposición en contrario, mediante acuerdo entre el **ARRENDADOR y el INQUILINO**, con el consentimiento y aprobación por parte del ICAFE, el cual, constara por escrito.



INDICACIÓN  
GEOGRÁFICA®

[www.cafedecostarica.com](http://www.cafedecostarica.com)



Instituto del Café de Costa Rica

[www.icafe.cr](http://www.icafe.cr)



**UNIDAD DE CONTRATACION ADMINISTRATIVA  
2022PP-00003-01-CD (NUMERACION INTERNA)  
ARRENDAMIENTO DE OFICINA REGIONAL LOS SANTOS**

---

Aquellas mejoras, entiéndase, como adiciones u obras nuevas requeridas o solicitadas por la Administración (**adicionales a las condiciones mínimas necesarias que debe cumplir para funcionar como oficina pública**) que el propietario del inmueble efectúe por su propio interés y voluntad, que no hayan sido gestionadas por la Administración, deben ser asumidas, en todas sus dimensiones, por éste, sin que se establezca un reajuste de precio al contrato.

Las mejoras o ajustes requeridos deben limitarse únicamente a lo que se les solicita en los informes técnicos dados por el ICAFE; para cumplir con las condiciones mínimas requeridas para su funcionamiento.

Aquellas mejoras solicitadas en los informes técnicos, las cuales son necesarias para acondicionar el local o edificio para poder alquilarlo, bajo ninguna circunstancia serán sujeto-motivo de revaloraciones posteriores en el precio del arrendamiento.

- e. **Del pago de los servicios públicos:** Asumir en su totalidad el pago de los servicios de agua, electricidad y teléfono que se generen durante la vigencia del arrendamiento, así como el servicio de seguridad y/o servicio de monitoreo y cualquier otro; además de cancelar el precio pactado y los reajustes que correspondan.
- f. **Modificación registral de la propiedad:** Cualquier modificación registral en la propiedad, arrendada al ICAFE, entiéndase cambio de nombre de propietarios (de persona física a sociedades o viceversa), usufructuarios, nuda de propiedad, entre otros; por parte del contratista, deberá ser comunicado por escrito a la Unidad de Servicios administrativos del ICAFE, por medio del correo electrónico [jara@icafe.cr](mailto:jara@icafe.cr) o al teléfono 2243-7825, antes de su inscripción en el Registro Nacional de la Propiedad.

### **OBLIGACIONES DEL ARRENDANTE.**

Además de cualquier otra que le imponga el ordenamiento jurídico, la arrendante adquiere las siguientes obligaciones:

- a. El ICAFE se reserva el derecho de colocar rótulos, banners y material promocional en el local según diseño y libro de marca Institucional, así como la colocación de aquellos equipos tales como aires acondicionados, plantas eléctricas entre otros, tanto dentro como fuera del local, que requiera para el desarrollo de sus labores, previa autorización del arrendador, para lo cual este tendrá un plazo de 3 días hábiles para

Todos los equipos paneles, mobiliario, portones, suministros, etc. que el ICAFE instale durante el período de arrendamiento, serán propiedad del éste, por lo que el ICAFE queda totalmente facultado para retirarlos parcial o totalmente en cualquier momento y el propietario, no podrá oponerse ni cobrar rubros adicionales por ese concepto.

UNIDAD DE CONTRATACION ADMINISTRATIVA  
2022PP-00003-01-CD (NUMERACION INTERNA)  
ARRENDAMIENTO DE OFICINA REGIONAL LOS SANTOS

---

El equipamiento, señalética, material publicitario organizacional o cualquier artículo propiedad del ICAFE será retirado del local en arrendamiento, sin que medie impedimento por parte del arrendador.

- b. Entregar el local objeto del presente contrato en óptimas condiciones de uso y funcionamiento.
- c. Pintar totalmente el local al inicio de cada período contractual a solicitud del Tribunal, con los colores previamente definidos.
- d. Realizar todas aquellas modificaciones al inmueble que con ocasión de la aplicación de la Ley No. 7600 sean de obliga necesidad para la prestación del servicio público a las personas protegidas en dicha ley.
- e. **Del mantenimiento y reparaciones del área arrendada:** Le corresponde al propietario del inmueble el mantenimiento preventivo y mantenimiento correctivo por todas las reparaciones, corrección de los daños de cualquier tipo en el interior y exterior del inmueble, defectos materiales, producidas por el deterioro y desgaste normal del área arrendada que impidan su correcto uso y disfrute. Tanto para la pintura como para la reparación de los defectos o menoscabos en el inmueble, la arrendante seguirá las instrucciones que al efecto le gire el ICAFE.

En caso de que el contratista cuenta con planilla propia para los servicios de mantenimiento, debe estar al día con todas las obligaciones patronales y pago de pólizas de seguro de riesgos del trabajo y mantener esa condición durante todo el período del contrato.

- f. Permitir que el ICAFE realice las modificaciones y/o trabajos que se requieran para adaptarlo al servicio público que presta.
- g. Realizar todas aquellas modificaciones al inmueble que con ocasión de la aplicación de la Ley No. 7600 sean de obliga necesidad para la prestación del servicio público a las personas protegidas en dicha ley.
- h. El contratista debe garantizar la legitimidad de su derecho y el uso y goce pacífico del inmueble por todo el período del contrato.
- i. **Firmar del contrato:** Se puede firmar el contrato personalmente o digitalmente (valido únicamente la firma digital) o por medio de un apoderado especial debidamente acreditado mediante poder especial notarial que entregará al ICAFE, las actas de entrega y recibo del edificio. La primera se firmará cuando la arrendante entregue el

**UNIDAD DE CONTRATACION ADMINISTRATIVA  
2022PP-000003-01-CD (NUMERACION INTERNA)  
ARRENDAMIENTO DE OFICINA REGIONAL LOS SANTOS**

inmueble al Tribunal, el día que éste tome posesión efectiva del local, en tanto que la segunda se firmará cuando el ICAFE devuelva la posesión del local a la arrendante al concluir el contrato. En dichas actas se describirá de manera detallada el estado del inmueble en esos momentos, comprendiendo como mínimo los siguientes aspectos: estado del piso, cielorraso, paredes y pintura, marcos y vidrios de las ventanas, puertas, portones y rejas, piezas, loza y grifería de los servicios sanitarios o pilas existentes, funcionamiento y estado de la instalación eléctrica y de agua potable, entre otros, además de aquellos aspectos que a juicio de las partes deban ser consignadas.

- j. **Factura:** Someterse al trámite de pago del Estado, lo que implica la presentación de una factura debidamente timbrada o aprobada por el Ministerio de Hacienda, en la que se indique la fecha, el contrato que la ampara, el mes y precio mensual que se somete a cobro, la addenda en caso de existir y cualquier otro requisito que el ICAFE o su Contaduría institucional indiquen a la arrendante.
- k. **Impuesto municipales y territoriales:** Mantenerse al día en el pago de los impuestos municipales y territoriales que correspondan durante la vigencia de este contrato, así como en el pago de sus obligaciones con la seguridad social (cuotas obrero-patronales de la Caja Costarricense del Seguro Social), como encontrarse al día con el pago de sus impuestos ante Tributación del Ministerio de Hacienda.

**O) CONFIDENCIALIDAD EN LAS OFERTAS:**

Toda información incluida y adjunta a la oferta debe ser pública; salvo que la parte interesada, así lo considere, en cuyo caso debe aportar en su plica la justificación respectiva. Caso contrario, la Administración en apego al Principios de Publicidad y Transparencia, queda facultada para hacer público cualquier información y/o documento en esa condición, una vez concretada la apertura del proceso. Lo anterior, al amparo de lo que establece el artículo N°11 y 204 Reglamento de Contratación Administrativa del Instituto del Café de Costa Rica.

**P) MONTO ESTIMADO DE CONTRATACIÓN:**

La estimación presupuestaria inicial para esta contratación es de: **₡ 4 500 840,00 colones.**

**Todos los demás términos y condiciones según lo indicado en el Reglamento de Contratación Administrativa del Instituto del Café de Costa Rica publicado en el Alcance No. ALCANCE No. 293 A LA GACETA No. 265 del 04 de noviembre del 2020.**

Atentamente,



INDICACIÓN  
GEOGRÁFICA®

www.cafedecostarica.com





Instituto del Café de Costa Rica

**UNIDAD DE CONTRATACION ADMINISTRATIVA  
2022PP-000003-01-CD (NUMERACION INTERNA)  
ARRENDAMIENTO DE OFICINA REGIONAL LOS SANTOS**

<b>APROBADO POR (Unidad Solicitante)</b>	<b>APROBADO POR (Unidad Solicitante)</b>	<b>REVISADO POR</b>	<b>ELABORADO POR</b>
<b>Lic. Johnny Orozco S</b>	<b>Josué Jara González</b>	<b>Lic. José Luis Alfaro Guillén</b>	<b>Viviana Solis Alfaro</b>
<b>Gerente Financiero Administrativo</b>	<b>Coordinador de Servicios Administrativos.</b>	<b>Jefe de Unidad de Contratación Administrativa</b>	<b>Analista de Contratación Administrativa</b>



INDICACIÓN  
GEOGRÁFICA®  
[www.cafedecostarica.com](http://www.cafedecostarica.com)



Instituto del Café de Costa Rica  
[www.icafe.cr](http://www.icafe.cr)

