

# INFORME MENSUAL DE AVANCE DEL PROYECTO CORRESPONDIENTE AL MES DE FEBRERO DEL 2023

# PROYECTO DESARROLLO DE INFRAESTRUCTURA FISICA DEPOSITO LIBRE COMERCIAL DE GOLFITO

FIDEICOMISO INMOBILIARIO JUDESUR / BCR

ELABORADO POR: ING. CARLOS BRENES, MAP, PMP GERENTE DE LA UNIDAD ADMINISTRADORA (UAP)

FECHA: 10 MARZO DEL 2023



### Tabla de Contenidos

N	OTA DE	ENTREGA:	3
1.	RES	UMEN EJECUTIVO:	4
2.	ACT	TVIDADES REALIZADAS:	5
	2.1. 2.2. 2.3.	ACTIVIDADES GENERALES REALIZADAS DURANTE EL MES DE REPORTE	5
3.	ALCAN	ICE DEL PROYECTO:	7
4.	3.1. 3.2.	MODIFICACIONES DEL ALCANCE  SITUACIÓN DE AVANCE DEL ALCANCE  DNOGRAMA PRELIMINAR DEL PROYECTO:	7
7.	4.1. 4.2.	MODIFICACIONES DEL CRONOGRAMA	10 10
5.	EST	IMADO DE COSTOS PRELIMINAR DEL PROYECTO:	12
	5.1. 5.2. 5.3.	MODIFICACIONES DEL ESTIMADO DE COSTOS PRELIMINAR	13
6.	INF	ORMES DE GESTIÓN DE CONTRATISTAS:	17
7.	6.1. 6.2. 6.3. 6.4. 6.5. 6.6. 6.7. 6.8.	FACTURA ELECTRÓNICA — GTI	17 17 17 17 17
, . 8.		ATUS DEL CONCURSO DE DISEÑO + CONSTRUCCIÓN NÚMERO DE PROCEDIMIENTO 2022PP-000001-	
_		878:	
	8.1. 8.2. 8.3.	Análisis preliminar del monto ofertado	22
9.	EST	ADO DE GARANTÍAS DE CONTRATOS VIGENTES:	17
10		RECOMENDACIONES:	
ΑI	NEXO 1	. CRONOGRAMA PRELIMINAR A NIVEL DE PAQUETES DE TRABAJO	19
ΑI	NEXO 2	. REVISIÓN PRELIMINAR DE OFERTAS	19



### Nota de Entrega:

San José, 06 de marzo del 2023

GCI-584-OF-561

Señor Edgar Miranda Ejecutivo de Fideicomisos de Obra Pública Fideicomiso Inmobiliario JUDESUR / BCR Banco de Costa Rica

Asunto: Informe mensual de avance correspondiente al mes de febrero 2023

Proyecto Desarrollo de Infraestructura Física DLCG

Fideicomiso Inmobiliario JUDESUR / BCR

Estimado señor,

De conformidad con los requisitos establecidos en los requerimientos de contratación de mi representada, sírvase recibir adjunto el informe mensual de avance para el proyecto en la referencia.

Quedamos atentos a sus comentarios u observaciones al respecto.

Agradeciendo su atención a la presente, me despido atentamente,

Ing. Carlos Brenes, MAP, PMP
Gerente de la Unidad Administradora de Proyecto
Fideicomiso Inmobiliario JUDESUR / BCR
Gestión y Consultoría Integrada GCI S.A



### 1. Resumen Ejecutivo:

El presente informe describe la situación de avance del proyecto para el mes de febrero del año 2023, iniciando con el presente resumen ejecutivo.

El informe continúa con un resumen de las principales actividades realizadas durante el mes, tanto a nivel general de la gerencia, como a nivel de las áreas contable y de adquisiciones de la UAP.

Como tercer componente el informe aborda la sección relativa al alcance del proyecto, específicamente se establece que existieron ajustes en el alcance en este periodo. Por otra parte, se analiza la situación de avance del alcance donde se resalta que existen **37 paquetes de trabajo** completados a la fecha y que se está trabajando en **10 paquetes de trabajo**.

El cuarto componente del informe presenta la situación del cronograma del proyecto, el cual fue actualizado en el presente periodo, de donde se extrae que actualmente el proyecto tiene un avance real del 53% y un avance programado del 53%. La fecha programada de finalización se proyecta para el 6 de marzo del 2025 (fase 1).

El informe presenta en su quinto componente la situación de costos para el proyecto, y se indica que el estimado de costos del proyecto fue objeto de actualización en el presente periodo. Se indica además que el gasto real suma **\$\psi\$854 688 605,89** incluyendo gastos directos e indirectos, y representa un **17.09%** respecto al aporte inicial del fideicomitente. Adicionalmente, se expone que los rendimientos a la fecha suman **\$\psi\$740 281 227,58**. Finalmente, en este componente se incluye la más reciente actualización del flujo de caja proyectado.

El sexto componente expone el desempeño de los contratistas con los que se cuenta a la fecha, el cual en general ha **resultado satisfactorio**.

Por otro lado, en el sétimo componente expone a la fecha los asuntos legales en proceso.

En el octavo componente el informe presenta el estado de situación de las **garantías asociadas al proyecto**.

El informe finaliza con algunas recomendaciones que se consideran pertinentes desde la óptica de la UAP, y que mantienen la línea de recomendaciones realizadas en reportes previos.



#### 2. Actividades realizadas:

#### 2.1. Actividades generales realizadas durante el mes de reporte

Durante el presente periodo de reporte se realizaron las siguientes actividades asociadas al proyecto:

- El día 03 de febrero se realiza reunión de coordinación interna de la UAP para repasar aspectos administrativos y actividades a realizar durante el mes según el programa de trabajo.
- El día 08 de febrero se realiza reunión del Comité Ejecutivo del Fideicomiso. Dicha reunión se realizó en modalidad virtual. Se hizo una presentación del estado de situación del proyecto. (ver Minuta 20230208\_078\_584\_BCR\_JUDESUR-UAP\_CE y sus documentos adjuntos).
- El día 16 de febrero se realiza la reunión del Comité de Vigilancia (CV) del Fideicomiso. Dicha reunión se realizó en modalidad virtual. Se hizo una presentación del estado de situación del proyecto. (ver ACTA SESION ACV-JUDESUR-02-2023 FID JUDESUR BCR y sus documentos adjuntos).
- El 21 de febrero se realizó actualización de la proyección del Flujo de Caja para el 2023.
- El 28 de febrero se recibieron las ofertas del concurso de Diseño y Construcción, y se realizó un análisis preliminar.
- Durante este mes se atendieron consultas realizados por los oferentes para el proceso de Contratación de Diseño y Construcción de obras en el Depósito Libre Comercial de Golfito.

#### 2.2. Actividades del área específica de Adquisiciones realizadas durante el mes de reporte

- Se actualizan los cuadros de control para garantías y pólizas, se incluyeron las dos nuevas garantías al recibirse las ofertas.
- Se preparó documentación para exponer y participar de la reunión mensual con el Comité de Vigilancia.
- Se realizó la apertura de las ofertas de Diseño y Construcción, de igual forma se envió para el análisis, legal y financiero.
- Se trabaja en el análisis de las ofertas recibidas en el concurso de Diseño y Construcción.

#### 2.3. Actividades del área específica de Contabilidad realizadas durante el mes de reporte

 Se confeccionaron los presupuestos para hacer las liquidaciones de los fondos de liquidez, para atender los compromisos con terceros proyectados para dicho mes



- Se confeccionaron las declaraciones de renta y sus respectivos pagos al Ministerio de Hacienda.
- Se concrecionaron las conciliaciones bancarias de Fideicomiso febrero del 2023
- Se confeccionaron los Estados Financieros, Estados de Cambios al Patrimonio, Estado de Flujos de Efectivo y las notas a los Estados Financieros.
- Se atendieron todas las obligaciones por pagar con terceros.
- En este mes se hizo la presentación de los estados financieros al Comité de Vigilancia, Sesión CV-02-2023.
- En este se alistaron todos los requerimientos solicitados por el Despacho Carvajal, para el inicio de la auditoria anual del Fideicomiso
- El día 28 de febrero se ajustaron los auxiliares contables de las garantías de cumplimiento y de participación vigentes a esa fecha, sobre las contrataciones tramitadas por el Fideicomiso



### 3. Alcance del proyecto:

#### 3.1. Modificaciones del alcance

El alcance del proyecto y sus exclusiones, tal como fueron definidos en el informe del mes anterior, no sufrieron modificaciones en este periodo. Se mantiene lo definido para la fase 1 que corresponde al sistema eléctrico exterior y la construcción de 8 locales comerciales.

#### 3.2. Situación de avance del alcance

Tomando como base la Estructura de Desglose del Trabajo (EDT) elaborada para el proyecto, a la fecha de este informe los paquetes de trabajo completados son (los paquetes de trabajo completados se resaltan en la figura 1 en color verde):

- o 1. Concepción
- 1.1 Revisión de información y antecedentes
- 1.2 Definición preliminar de necesidades
- 1.3 Análisis preliminar de factibilidad Técnica
- 1.4 Análisis preliminar de factibilidad Económica
- o 2. Planificación
- o 2.1 Plan de proyecto
- 2.2 Estudios técnicos
- 2.2.1 Levantamiento de Obras Existentes
- 2.2.2 Estudios Topográficos
- 2.2.3 Estudio de Suelos
- 2.2.4 Estudio Ambientales
- 2.3 Estudios Preliminares
- 2.3.1 Determinación de programa de necesidades
- 2.3.2 Revisión de Normativa Aplicable
- 2.3.3 Consultas ante instituciones competentes
- 2.4 Anteproyecto
- 2.4.1 Validación de Programa de Necesidades
- 2.4.2 Elaboración del Anteproyecto
- 2.4.3 Estimación de Costo
- 2.4.4. Propuesta de Estrategia Constructiva
- 2.4.5. Actualización del Anteproyecto
- 2.4.6. Validación actualización de Programa de Necesidades
- 2.4.7. Elaboración de Anteproyecto actualizado
- 2.4.8. Estimación actualizada de Costo
- 2.4.9. Propuesta actualizada de Estrategia Constructiva

Perú:

Ca. Recavarren 109-1110 ficina 501



- 3.1 Contratación UAP
- 3.2 Contratación Factura Electrónica
- 3.3 Contratación Servicios Legales
- 3.5 Contratación de Estudios Preliminares
- 3.6 Contratación de Anteproyecto
- o 3.7 Contratación de Planos y Especificaciones Técnicas
- o 3.8 Contratación de Inspección
- o 3.9 Contratación de Construcción
- o 3.10 Contratación de Revisión del Diseño
- 3.13 Contratación de Auditoría Externa
- 3.14 Contratación de Estudios Técnicos
- o 3.14.1 Contratación Levantamiento de Obras Existentes
- 3.14.2 Contratación Estudios Topográficos
- 3.14.3 Contratación Estudios de Suelos
- 3.13.4 Contratación de Estudios Ambientales
- o 3.16 Contratación Labores de Demolición
- o 5.1 Demolición de Obras

Por otra parte, a la fecha de este informe los paquetes de trabajo que se encuentran en ejecución (los paquetes de trabajo en ejecución se resaltan en la figura 1 en color naranja):

- 3. Adquisiciones
- 3.7 Contratación Planos y Especificaciones Técnicas
- 3.9 Contratación Construcción
- 3.12 Contratación de pruebas de control de calidad
- 7. Labores de Gestión
- 7.1 Labores de Gerencia de UAP
- 7.2 Labores de Adquisiciones
- 7.3 Labores de Contabilidad
- 7.4 Labores de Auditoría Externa
- o 7.5 Labores de Servicios Legales



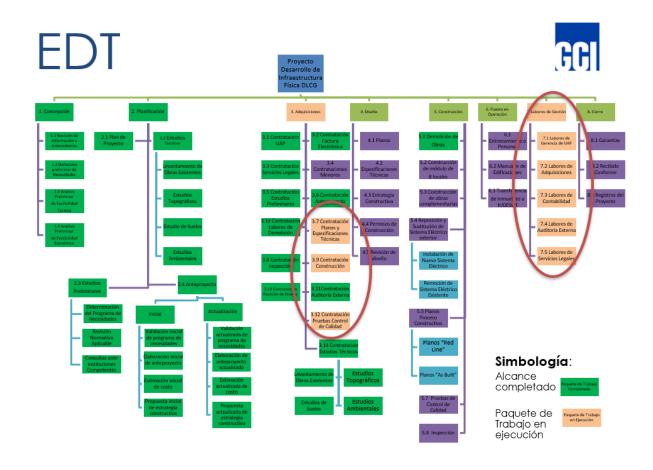


Figura 1. Estructura de Desglose del Trabajo del Proyecto



### 4. Cronograma preliminar del proyecto:

#### 4.1. Modificaciones del Cronograma

El cronograma para este periodo presenta una actualización. La fecha de finalización proyectada pasa del 3 de marzo del 2025 para el 6 de marzo del 2025 según el escenario de la Fase 1. Esto obedece a que se actualizan las fechas de finalización de las siguientes actividades:

- Labores de auditoría externa pasa del 29 de enero del 2025 al 28 de febrero del 2025
- Reuniones del comité de vigilancia pasa del 20 de febrero 2025 al 3 de marzo del 2025
- Cierre de Plataforma SICOP pasa del 27 de febrero del 2025 al 3 de marzo del 2025
- Entrega de registro del proyecto del 3 de marzo del 2025 al 6 de marzo del 2025

Adicionalmente se incluyen tres actividades:

- Registro de Gastos Financieros
- Registro de gastos por timbres
- Inspección de regencia ambiental

La presente actualización del cronograma fue realizada en conjunto con la actualización del flujo de caja del proyecto (ver figuras 4 y 5).

Al hacer esta actualización el porcentaje de avance también se modifica pasando del 56% de avance al 53% al tener más actividades que requieren avance mensual.

#### 4.2. Situación de avance respecto al cronograma preliminar

Los porcentajes de avance real y programado de los paquetes de trabajo realizados a la fecha, y de sus fases correspondientes se muestran en la Figura 2, de donde se observa que el avance real general del proyecto a la fecha es de un 53% y el avance programado general es de un 53%, por ende, el cronograma del proyecto va según lo programado.

Por otra parte, a nivel de fases del proyecto, se tiene lo siguiente:

- 1. El avance real de la fase de Concepción es de un 100% y el avance programado de dicha fase es un 100%. Esta fase ya se encuentra finalizada.
- 2. El avance real de la fase de Planificación es de un 97% y el avance programado es de un 97%.
- 3. El avance real de la fase de Adquisiciones es de un 88% y el avance programado de dicha fase es de un 88%.



- 4. La fase Diseño presenta un avance real del 33% y el avance programado es también de un 33%.
- 5. La fase de Construcción presenta en 12% de avance y el avance programado es 12%, esto debido a la finalización en las labores de demolición.
- 6. La fase Puesta en Operación no ha iniciado aún y por ende su porcentaje de avance planeado y real es del 0%.
- 7. El avance real de la fase de Administración de proyecto es de un 53% y el avance programado es de un 53%, dado que esta fase representa el trabajo continuo de la UAP y otros interesados, esta fase siempre reportará un avance real igual al planificado.
- 8. La fase Cierre no ha iniciado aún y por ende su porcentaje de avance planeado y real es del 0%.

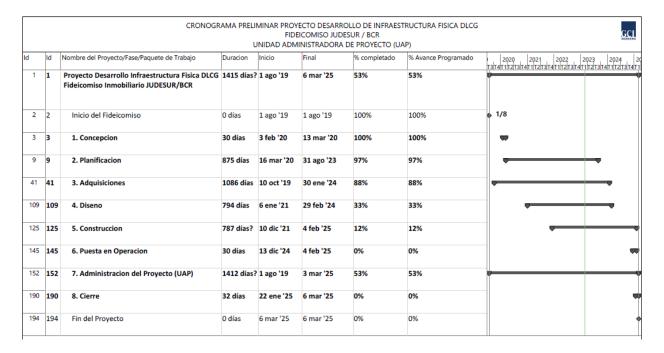


Figura 2. Estatus de avance de las fases del proyecto



# 5. Estimado de costos preliminar del proyecto:

#### 5.1. Modificaciones del estimado de costos preliminar

El estimado de costos del proyecto (ver Figura 3), ha sido objeto de actualizaciones en este periodo. La actualización se realizó como parte del ejercicio de actualización del flujo de caja, y obedece a la actualización de las proyecciones presupuestarias de algunas actividades. El monto total del presupuesto se incrementó en \$\psi\$17 096 754,66.

Se reitera que el estimado de costos no incluye lo definido para fase 2. Dicho costo se actualizará tan pronto se cuente con la aprobación necesaria.

# FIDEICOMISO INMOBILIARIO JUDESUR/BCR PROYECTO DESARROLLO DE INFRAESTRUCTURA FISICA DEPOSITO LIBRE COMERCIAL DE GOLFITO ESTIMADO DE COSTOS DEL PROYECTO UNIDAD ADMINISTRADORA DE PROYECTO



ESCENARIO SOLICITADO - ALCANCE MODIFICADO (INSTALACION ELECTRICA SIN MODIFICAR Y 8 LOCALES COMERCIALES)

Item	Descripción	Monto Estimado (¢)	Gasto Real (¢)
1	Estimado de costos de Construcción	<b>\$2 884 291 947,02</b>	<b>¢</b> 82 496 602,24
2	Estimado de costos de consultoría en Ingeniería, Arquitectura y Permisos	<b>\$445 773 727,46</b>	<b>¢</b> 91 551 681,17
3	Otros Costos estimados	<b>#</b> 1 337 964 922,11	<b>¢</b> 680 640 322,48
4	Impuestos	<b>#</b> 0,00	<b>¢</b> 0,00
5	Contingencia	<b>#1 257 279 751,37</b>	<b>¢</b> 0,00
6	TOTAL EGRESOS	<b>\$5 925 310 347,96</b>	<b>¢</b> 854 688 605,89
7	Porcentaie ejecutado	17.09%	

#### **ESTIMADO DE INGRESOS**

Item	Descripción	Monto Estimado (¢)	Ingreso Real (¢)
7	Estimado de ingresos	<b>#</b> 6 055 446 689,85	<b>¢</b> 5 740 281 227,58
7.1	Aporte de Fideicomitente	<b>#</b> 5 000 000 000,00	<b>\$5 000 000 000,00</b>
7.2	Rendimientos por aporte de Fideicomitente	<b>#</b> 1 055 446 689,85	<b>¢</b> 740 281 227,58

#### **ESTIMADO DE DEFICIT O SUPERAVIT**

Item	Descripción	Monto Estimado (¢)	Superavit Real (₡)
8	Deficit o Superavit	<b>#130 136 341,89</b>	<b>#</b> 4 885 592 621,69
,			

Tipo de cambio proyectado por BCR (promedio durante el proceso constructivo)	755,70
--	--------

Figura 3. Estimado de costos

Teléfono: (507) 6329-4506



#### 5.2. Actualización del flujo de caja

El flujo de caja proyectado fue actualizado durante el presente periodo. Los resultados se observan en forma gráfica en la figura 4, y en forma tabular en la figura 5.

El flujo de caja se presenta acumulado de forma trimestral, y no es exactamente igual al presupuesto, ya que el mismo se genera desde el MSProject y se generan ciertas diferencias que no son significativas.

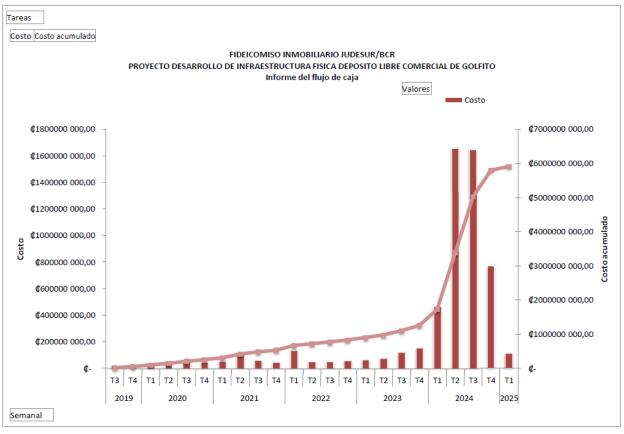


Figura 4. Flujo de caja en forma gráfica



#### FIDEICOMISO INMOBILIARIO JUDESUR/BCR PROYECTO DESARROLLO DE INFRAESTRUCTURA FISICA DEPOSITO LIBRE COMERCIAL DE GOLFITO INFORME DE FLUJO DE CAJA UNIDAD ADMINISTRADORA DE PROYECTO



Tareas	Todos				
		Date			
Año	Trimestre	Cos			to acumulado
2019	T3	œ	24 379 256,55	Ø	24 379 256,60
<b>T</b> : 10040	T4	¢	24 706 678,85	_	49 085 935,51
Total 2019	1 =:	¢	49 085 935,40	¢	49 085 935,51
2020	T1	Ø.	44 335 298,87	Œ	93 421 234,43
	T2	Ø.	51 778 715,86	Œ	145 199 950,37
	T3	Ø	60 572 015,53	Œ	205 771 965,96
	T4	Ø	47 717 219,21	Ø	253 489 185,26
Total 2020		•	204 403 249,47	¢	253 489 185,26
2021	T1	Ø.	54 566 238,00	Ø.	308 055 423,33
	T2	Œ	110 297 132,68	Œ	418 352 556,10
	T3	Œ	63 375 362,98	Œ	481 727 919,17
	T4	Œ	48 409 892,44	Œ	530 137 811,70
Total 2021		•	276 648 626,10	¢	530 137 811,70
2022	T1	Ø.	138 675 376,91	¢	666 813 188,66
	T2	Œ	52 086 182,98	Œ	718 899 371,73
	T3	Œ	52 086 182,98	Œ	770 985 554,80
	T4	Œ	59 114 035,58	Œ	830 099 590,47
Total 2022		Œ	299 961 778,45	¢	830 099 590,47
2023	T1	Œ	68 233 665.05	Œ	898 333 255.54
	T2	Œ	79 309 624,42	Œ	977 642 879.99
	Т3	Œ	123 634 026.78	Œ	1 101 276 906.80
	T4	œ	155 948 803,83		1 257 225 710,66
Total 2023		¢	427 126 120,08	_	1 257 225 710,66
2024	T1	Œ	470 667 604,68	Œ	1 727 893 315.39
	T2	Ø.	1 654 655 138,37		3 382 548 453,82
	Т3	1 -	1 645 679 594.50		5 028 228 048.39
	T4	œ	768 196 189.78		5 796 424 238,21
Total 2024		_	4 539 198 527,33	_	5 796 424 238,21
2025	T1	¢	112 626 897,52	_	5 909 051 135,74
Total 2025		¢	112 626 897,52		5 909 051 135,74

Figura 5. Flujo de caja en forma tabular

€ 5 909 051 134,35 € 5 909 051 135,74

Total general



#### 5.3. Situación de costos del proyecto (Gastos reales y rendimientos a la fecha)

El gasto real acumulado a la fecha es de **\$\pi\$854 688 605,89** tal como se muestra en la figura 6. Dicho gasto corresponde a **\$\pi\$680 640 322,48 de gastos indirectos** y a **\$\pi\$174 048 283,41 de gastos** directos, y en total representa un 17,09% respecto al aporte de \$5.000.000.000,00 colones por parte del fideicomitente.

Por otra parte, los rendimientos a la fecha suman **\$\pi\$740 281 227,58** lo cual representa un **70,14%** respecto a la proyección de ingresos estimada en **\$\psi\$1 055 446 689,85** 

Teléfono: (507) 6329-4506



#### FIDEICOMISO INMOBILIARIO# 1104 JUDESUR - BCR DETALLE TRIMESTRAL DE INGRESOS Y GASTOS A DIFERIR

GASTOS INDIRECTOS	ACUMULADO	ULADO ULTIMO TRIMESTRE		SUBTOTAL	TOTAL	
	AL 30/11/2022	DIC-22	ENE-23	FEB-23	DEL TRIMESTRE	AL 28/02/2023
GASTOS DE UNIDAD ADMINISTRADORA A DIFERIR	270 660 755,62	7 565 887,32	7 163 730,20	7 091 398,21	21 821 015,73	292 481 771,35
GASTOS POR COMISIONES DE FIDUCIARIA	334 880 840,45	7 910 000,00	7 910 000,00	7 910 000,00	23 730 000,00	358 610 840,45
GASTOS POR SERVICIOS BANCARIOS	220 197,25	4 770,96	4 644,28	8 037,50	17 452,74	237 649,99
GASTOS POR VIATICOS	2 159 746,99	0,00	0,00	152 118,32	152 118,32	2 311 865,31
GASTOS POR FACTURA ELECTRONICA	79 100,00	0,00	0,00	0,00	0,00	79 100,00
GASTOS RADIOGRAFICA COSTARRICENSE	1 303 621,22	0,00	0,00	0,00	0,00	1 303 621,22
GASTOS P/IMPLEMENTACION SICOP	603 455,11	0,00	0,00	0,00	0,00	603 455,11
GASTOS POR DIETAS DEL COMITÉ DE VIGILANCIA	8 398 069,32	267 147,00	256 270,50	253 683,00	777 100,50	9 175 169,82
GASTOS POR AUDITORÍA EXTERNA	4 520 000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4 520 000,00
GASTOS POR DIFERENCIAS CAMBIARIAS	16 490,67	-105 014,74	-205 771,78	140 158,18	-170 628,34	-154 137,67
GASTOS POR HONORARIOS CONTRACTUALES	5 650 000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5 650 000,00
GASTOS POR SERVICIOS LEGALES	5 606 476,08	0,00	0,00	0,00	0,00	5 606 476,08
GASTOS POR TIMBRES FISCALES EN CONTRATOS	214 510,82	0,00	0,00	0,00	0,00	214 510,82
SUBTOTALES	<b>¢</b> 634 313 263,53	<b>¢</b> 15 642 790,54	<b>¢</b> 15 128 873,20	<b>¢</b> 15 555 395,21	<b>¢</b> 46 327 058,95	<b>¢</b> 680 640 322,48

INGRESOS A DIFERIR	ACUMULADO	DO ULTIMO TRIMESTRE			SUBTOTAL	TOTAL
	AL 30/11/2022	DIC-22	ENE-23	FEB-23	DEL TRIMESTRE	AL 28/02/2023
RENDIMIENTOS EN CUENTAS CORRIENTES	82,50	0,14	0,98	0,58	1,70	84,20
RENDIMIENTOS EN FONDOS DE LIQUIDEZ	40 547 859,48	1 223 464,66	1 124 641,96	1 006 512,16	3 354 618,78	43 902 478,26
INTERESES S/INVERSIONES AL VENCIMIENTO	601 246 227,97	31 627 479,05	31 627 479,05	31 627 479,05	94 882 437,15	696 128 665,12
OTROS INGRESOS POR MULTAS	250 000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	250 000,00
SUBTOTALES	<b>¢</b> 642 044 169,95	<b>¢</b> 32 850 943,85	<b>¢</b> 32 752 121,99	<b>¢</b> 32 633 991,79	<b>¢</b> 98 237 057,63	<b>¢</b> 740 281 227,58
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IND A DIFERIR	<b>¢</b> 7 730 906,42	<b>¢</b> 17 208 153,31	<b>¢</b> 17 623 248,79	<b>¢</b> 17 078 596,58	<b>¢</b> 51 909 998,68	<b>¢</b> 59 640 905,10

GASTOS DIRECTOS	ACUMULADO	ι	JLTIMO TRIMESTRE		SUBTOTAL	TOTAL
CONSTRUCCIONES EN CURSO	AL 30/11/2022	DIC-22	ENE-23	FEB-23	DEL TRIMESTRE	AL 28/02/2023
ESTUDIO DE SUELOS (Topografía S.A.)	1 350 350,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1 350 350,00
SERVICIOS DE LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO (Ingeotec S.A.)	7 135 482,52	0,00	0,00	0,00	0,00	7 135 482,52
HIDROGEOTENIA LTDA 5%	3 836 100,17	0,00	0,00	0,00	0,00	3 836 100,17
OPBARQUITECTOS DE CR S.A (Estudios preliminares)	19 403 649,90	0,00	0,00	0,00	0,00	19 403 649,90
OPBARQUITECTOS DE CR S.A (Anteproyecto)	38 807 299,80	0,00	0,00	0,00	0,00	38 807 299,80
OPBARQUITECTOS DE CR S.A (Levanta. Sist eléctrico y mécanico)	8 380 080,00	0,00	0,00	0,00	0,00	8 380 080,00
PERMISOS MUNICIPALES PARA DEMOLICIÓN DE LOCALES	202 500,00	0,00	0,00	0,00	0,00	202 500,00
HIDROGEOTENIA LTDA REGENCIA AMBIENTAL	543 165,13	0,00	0,00	0,00	0,00	543 165,13
PAGOS A ADOL POR EL CONTRATO DE DEMOLICIÓN	82 496 602,24	0,00	0,00	0,00	0,00	82 496 602,24
OPBARQUITECTOS DE CR S.A (Inspeccion de demolición)	1 546 613,15	0,00	0,00	0,00	0,00	1 546 613,15
OPB Arquitectos S.A ( actualiz de Anteproyecto)	0,00	0,00	10 346 440,50	0,00	10 346 440,50	10 346 440,50
SUBTOTALES	<b>¢</b> 163 701 842,91	<b>¢</b> 0,00	<b>¢</b> 10 346 440,50	<b>¢</b> 0,00	<b>¢</b> 10 346 440,50	<b>¢</b> 174 048 283,41
TOTAL GASTOS	<b>¢</b> 155 970 936,49	-¢17 208 153,31	-¢7 276 808,29	- <b>¢</b> 17 078 596,58	- <b>¢</b> 41 563 558,18	<b>¢</b> 114 407 378,31

Figura 6. Gastos a la fecha de corte (28 de febrero de 2023)

Teléfono: (507) 6329-4506



# 6. Informes de gestión de contratistas:

#### 6.1. Factura Flectrónica – GTL

La empresa adjudicada con el sistema de factura electrónica fue GTI, la cual ha tenido un desempeño satisfactorio durante el presente periodo de reporte.

#### 6.2. Servicios de Asesoría Legal – ILS Arias Costa Rica Int Sociedad Anónima

La empresa adjudicada con los servicios de asesoría legal fue ILS Arias Costa Rica Int Sociedad Anónima, la cual ha tenido un desempeño satisfactorio durante el presente periodo de reporte.

#### 6.3. Levantamiento de Obras Existentes y Estudios Topográficos – Topografía S.A

La empresa adjudicada con el levantamiento de obras existentes y estudios topográficos fue Topografía S.A, la cual tuvo un desempeño satisfactorio durante la prestación de sus servicios, los cuales ya finalizaron.

#### 6.4. Estudio de Suelos – Ingeotec S.A

La empresa adjudicada con el estudio de suelos fue Ingeotec S.A, la cual tuvo un desempeño satisfactorio durante la prestación de sus servicios, los cuales ya finalizaron.

#### 6.5. Estudios Ambientales – Hidrogeotecnia Ltda.

La empresa adjudicada con los estudios ambientales fue Hidrogeotecnia Ltda, ha tenido un desempeño satisfactorio durante lo que lleva de prestación de sus servicios.

# 6.6. Estudios Preliminares, anteproyecto, revisión del diseño e inspección — Consorcio OPB-PROJECTARQ-ISR.

La empresa adjudicada con los estudios preliminares, anteproyecto y otros fue el consorcio OPB-PROJECTARQ-ISR, el cual hasta la fecha ha presentado un desempeño satisfactorio.

#### 6.7. Labores de Demolición – Alquileres y demoliciones OL S.A (ADOL).

La empresa adjudicada con las labores de demolición fue Alquileres y demoliciones OL S.A (ADOL)., el cual hasta la fecha ha presentado un desempeño satisfactorio. Sin embargo, hubo un



incumplimiento con la normativa ambiental al depositar material en un sitio no aprobado, razón por la cual se le abrió un proceso sumario que dio como resultado el cobro de una multa.

# 6.8. Auditoría Externa — Despacho Carvajal & Colegiados Contadores Públicos Autorizados

La empresa adjudicada con la auditoría externa fue el despacho Carvajal, el cual hasta la fecha ha presentado un desempeño satisfactorio.

Actualmente está trabajando en la auditoría del 2022.

Teléfono: (507) 6329-4506



# 7. Asuntos legales y otros:

A la fecha de este informe se cuentan con dos asuntos legales:

- o La firma de una adenda al contrato de fideicomiso para extender su plazo de ejecución de junio 2024 a marzo 2025 (programado para realizarse luego del concurso de D+C, durante el mes de agosto del 2023).
- o Emisión de criterio legal respecto a la posibilidad de invertir recursos adicionales por parte de JUDESUR (17 de febrero). Se recibe criterio legal en la fecha acordada, se queda a la espera del Acto Administrativo, el que debe contener los elementos de Motivación, Contenido y Fin, por medio de un acuerdo de Junta Directiva, según lo indicado en el criterio.

Teléfono: (507) 6329-4506

Perú:



# 8. Estatus del Concurso de Diseño + Construcción número de procedimiento 2022PP-000001-0023483878:

El 28 de febrero se realizó la apertura de ofertas según lo programado recibiendo dos ofertas con el detalle mostrado en la figura 7.

#### Oferentes:

Oferta 1 Consorcio JUDESUR-ESTRUCTURAS-LACAYO-CEGA-ELECMEZA (Estructuras 50%, Lacayo 4%, CEGA 4% y Elecmeza 42%).



	Numero de la olerta	Madalidad	Tino	Precio presentado V	de precio[USD]▼	Estado de la oleita
de oferta s ▼	Nombre del proveed or ▼			Documento adjunt o	Precio de la mejora de precios	
	2022PP-000001-002 3483878-Partida 1- Oferta 2			3.351.823.977,4 [CRC]	5.940.106,646	Continúa para estudio de of erta
1	CONSORCIO JUDE SUR ESTRUCTURA S - LACAYO – CEG A - ELECMEZA	Consorcio	Base	28/02/2023 09:30	<b>a</b> 6	
	2022PP-000001-002 3483878-Partida 1- Oferta 1			3.357.120.000 [CRC]	5.949.492,264	Continúa para estudio de of erta
2	CONSTRUCTORA NAVARRO Y AVILE S SOCIEDAD ANO NIMA	Individual	Base	28/02/2023 09:01	<b>-</b> 1	
						2 resultados

	Consulta a situación de oferentes	Resultado de la solicitud de Información	Consulta de pago de timbres	Detalles del concurso
[ Observaciones de	e los oferentes ]			
		Los datos consultados no existen.		

- X Para registrar una observación deberá ingresar al sistema.
- X Las observaciones podrán ser registradas únicamente por los oferentes participantes del concurso.
- X Las observaciones podrán ser registradas durante una hora luego de haberse publicado el acto de apertura.

Figura 7. Detalle de apertura de ofertas



#### 8.1. Análisis preliminar del monto ofertado

El presupuesto estimado de la contratación que incluye todos los componentes, planos, permisos, construcción, **incluyendo el Impuesto al Valor Agregado (IVA)**, es de: **c2.928.436.494,36** (Dos mil novecientos veintiocho millones cuatrocientos treinta y seis mil cuatrocientos noventa y cuatro colones con 36/100).

	CONSORCIO	DIFERENCIA		DIFERENCIA
	JUDESUR	SEGÚN	CONSTRUCTORA	SEGÚN
	ESTRUCTURAS -	PRESUPUESTO	NAVARRO Y	PRESUPUESTO
Presupuesto total	LACAYO – CEGA -	ESTIMADO	AVILES SOCIEDAD	ESTIMADO
estimado	ELECMEZA	OFERTA 1	ANONIMA	OFERTA 2
2 928 436 494,36	3 351 823 977,40	- 423 387 483,04	3 357 120 000,00	-428 683 505,64

Diferencia entre oferentes

5 296 022.60

Figura 8. Montos ofertados y diferencia respecto a estimación presupuestaria

Tal como se observa en la figura 8, ambas ofertas superan el disponible presupuestario por un monto superior a los cuatrocientos veinte millones de colones. Ante esta situación, partiendo de que ambas ofertas resulten admisibles existen tres aspectos que pueden considerarse, a saber:

- 1. Las condiciones del procedimiento de contratación establecen la posibilidad de la mejora de precios, por ende, en el momento procesal pertinente se solicitaría a los oferentes dicha mejora. En virtud de que los montos de ambas ofertas son muy similares, es razonable suponer que los oferentes estarán anuentes a hacer una mejora de precio.
- 2. Si efectivamente los oferentes hacen mejora de precios se pueden presentar dos escenarios, el primero sería que uno u ambos oferentes alcancen el monto disponible, en cuyo caso se adjudicaría a la mejor oferta el concurso sin modificar el alcance. El segundo escenario sería que los oferentes no alcancen el monto disponible presupuestariamente, en cuyo caso se valoraría si es posible reasignar algunos montos del presupuesto para el concurso. En caso de que los montos disponibles no sean suficientes, se valoraría la reducción del alcance, la cual ya estaba prevista en la estructura de desglose de las ofertas. En caso de que los montos disponibles sean suficientes, se adjudicaría a la mejor oferta.
- 3. Si se realiza la reducción de alcance, sería posible cubrir la diferencia faltante, tal como se desprende del desglose de ofertas que se muestra en la figura 9, donde se observa que el valor de un módulo de dos locales es muy cercano al monto en el cual ambas ofertas superan el disponible presupuestario.



LINEA	Oferta 1 Consorcio Estructuras	Oferta 2 Navarro y Avilés	Diferencia	Diferencia %
2) Construcción de 2 Locales comerciales I y II incluye obra gris, acabados y sistema electromecánico	423 228 838,44	453 211 200,00	29 982 361,56	7,08
Construcción de 2 Locales comerciales III y IV incluye obra gris, acabados y sistema electromecánico	423 228 838,44	453 211 200,00	29 982 361,56	7,08
4) Construcción de 2 Locales comerciales V y VI incluye obra gris, acabados y sistema electromecánico	432 384 664,42	453 211 200,00	20 826 535,58	4,82
5) Construcción de 2 Locales comerciales VII y VIII incluye obra gris, acabados y sistema electromecánico	432 384 664,42	453 211 200,00	20 826 535,58	4,82
6) Cambio del sistema electromecánico del DLCG, incluye sistema eléctrico y sistema mecánico	1 579 028 133,42	1 510 704 000,00	-68 324 133,42	-4,33
7) Construcción de Pasos Cubiertos, incluye obra gris, acabados y sistema electromecánico	61 568 838,26	33 571 200,00	-27 997 638,26	-45,47
Total	3 351 823 977,40	3 357 120 000,00	5 296 022,60	0,16

Figura 9. Desglose de ofertas

#### 8.2. Verificación de los requisitos de admisibilidad

Según el análisis realizado a la fecha, se determina que las dos empresas cumplen según lo establecido en el cartel. Está pendiente el análisis de la asesoría legal para confirmar que efectivamente ambas ofertas son elegibles. Se anexa revisión preliminar de ofertas al documento.

#### 8.3. Análisis legal

Se solicitó a la empresa ILS Arias Costa Rica Int Sociedad Anónima, asesora legal del presente fideicomiso, realizar el análisis legal, el cual se encuentra en proceso.



# 9. Estado de garantías de contratos vigentes:

Tal como se muestra en el cuadro 1 adjunto, las garantías que se han emitido a la fecha se encuentran vigentes.

FECHA INGRESO	NOMBRE	TIPO DE CUSTODIA	TIPO DOCUMENTO	NOMBRE DEL DOCUMENTO	Emisor	NUMERO DOC	MONEDA	MONTO	FECHA EMISION	FECHA VENCIMIENTO	ESTADO	RESP.	OBSERVACIONES	ESTADO
21/1/2020	Contratación de Servicios Profesionales de la Unidad Administradora del Proyecto para el Fideicomiso JUDESUR/BCR	ELECTRONICA	Garantia Cumplimiento	Garantía de Cumplimiento UAP - GCI	SICOP	005206347-03	DOLARES	7 896,94	3/2/2022	31/3/2023	AL DIA	GSR		VIGENTE
29/5/2020	Contratación de servicios de asesoría legal para el Fideicomiso Inmobiliario JUDESUR/BCR	ELECTRONICA	Garantia Cumplimiento	Bufete ILS Arias Costa Rica INT S.A.	SICOP	27631-01	COLONES	1 600 000,00	23/7/2021	26/9/2023	AL DIA	GSR		VIGENTE
13/9/2022	Contratación de estudios ambientales necesarios para la construcción de obras en el Depósito Libre Comercial de Golfito	ELECTRONICA	Garantía de Cumplimiento	HIDROGEOTECNIA LIMITADA	SICOP	0119CAU0010089-00	COLONES	368 900,00	13/9/2022	13/9/2025	AL DIA	GSR	Nueva ampliación	VIGENTE
4/11/2020	Contratación de Estudios preliminares, Anteproyecto, Revisión de planos y especificaciones técnicas e Inspección para el Fidecomiso JUDESUR BCR	ELECTRONICA	Garantía de Cumplimiento	Consorcio OP8-PROJECTARQ-ISR	SICOP	610264287-01	COLONES	8 731 642,50	4/11/2020	11/8/2023	AL DIA	GSR		VIGENTE
6/11/2020	Contratación auditoría externa del Fidecomiso Inmobiliario JUDESUR / BCR, para los Estados Financieros de los periodos fiscales 2020, 2021, 2022 y 2023	ELECTRONICA	Garantía de Cumplimiento	DESPACHO CARVAJAL & COLEGIADOS CONTADORES PUBLICOS AUTORIZADOS	SICOP	610264341-01	COLONES	113 000,00	6/11/2020	31/8/2023	AL DIA	GSR		VIGENTE
4/6/2021	Modificación al Contrato de la Contratación de Estudios preliminares, Anteproyecto, Revisión de planos y especificaciones técnicas e Inspección para el Fidecomiso JUDESUR BCR	ELECTRONICA	Garantía de Cumplimiento	Consorcio OP8-PROJECTARQ-ISR	SICOP	610272955-01	COLONES	419 004,00	4/6/2021	11/8/2023	AL DIA	GSR		VIGENTE
28/2/2023	Contratación de planos, permisos y construcción de obras en el Depósito Libre Comercial de Golfito (DLCG), Fidecomiso JUDESUR BCR	ELECTRONICA	Garantía de Participación	Constructora Navarro y Avilés S.A.	SICOP	63965-00	COLONES	45 000 000,00	28/2/2023	30/6/2023	AL DIA	GSR		VIGENTE
28/2/2023	Contratación de planos, permisos y construcción de obras en el Depósito Libre Comercial de Golfito (DLCG), Fidecomiso JUDESUR BCR	ELECTRONICA	Garantía de Participación	Consorcio OPB-PROJECTARQ-ISR	SICOP	0000300008868-00	COLONES	43 000 000,00	23/2/2023	28/6/2023	AL DIA	GSR		VIGENTE

Cuadro 1. Estado de garantías



#### Recomendaciones: 10.

Con base en los análisis y hallazgos derivados de este reporte se realizan las siguientes recomendaciones:

- 1. Se recomienda buscar una solución para atender la eventual falta de recursos para desarrollar el alcance completo del proyecto (Fase 2).
- 2. Monitorear el efecto que la pandemia del COVID19 pueda tener sobre el proyecto.

18

Perú:

Ca. Recavarren

109-111 Oficina 501

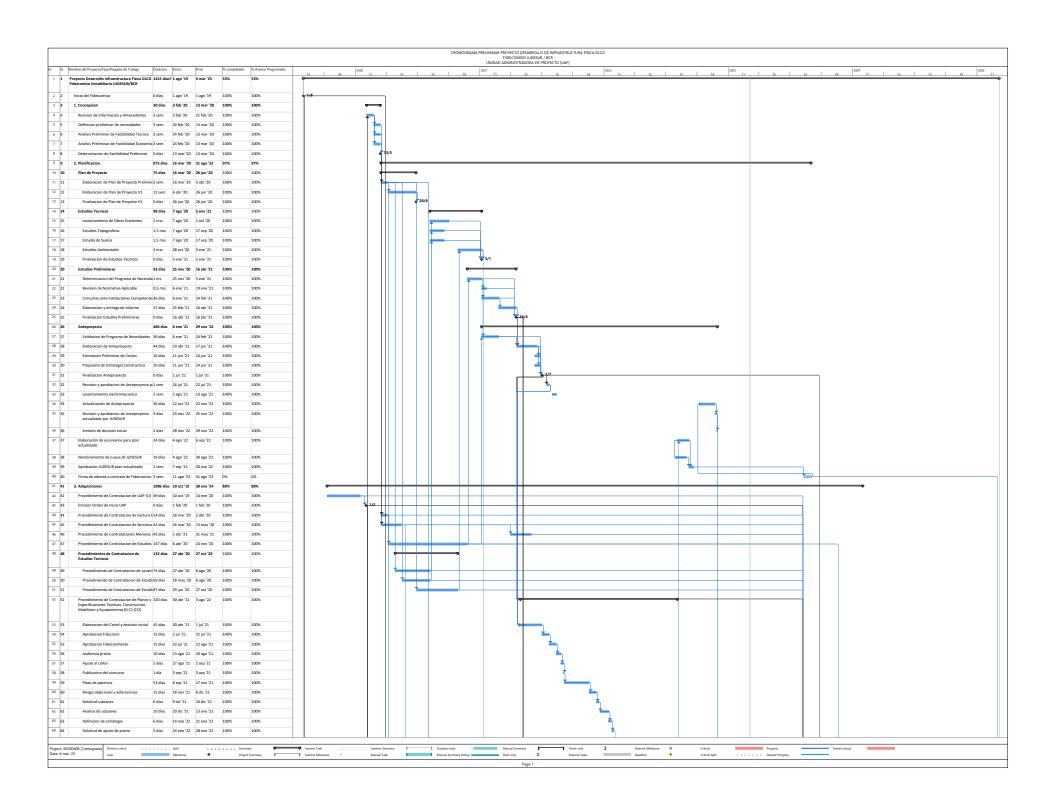
Miraflores, Lima, Perú

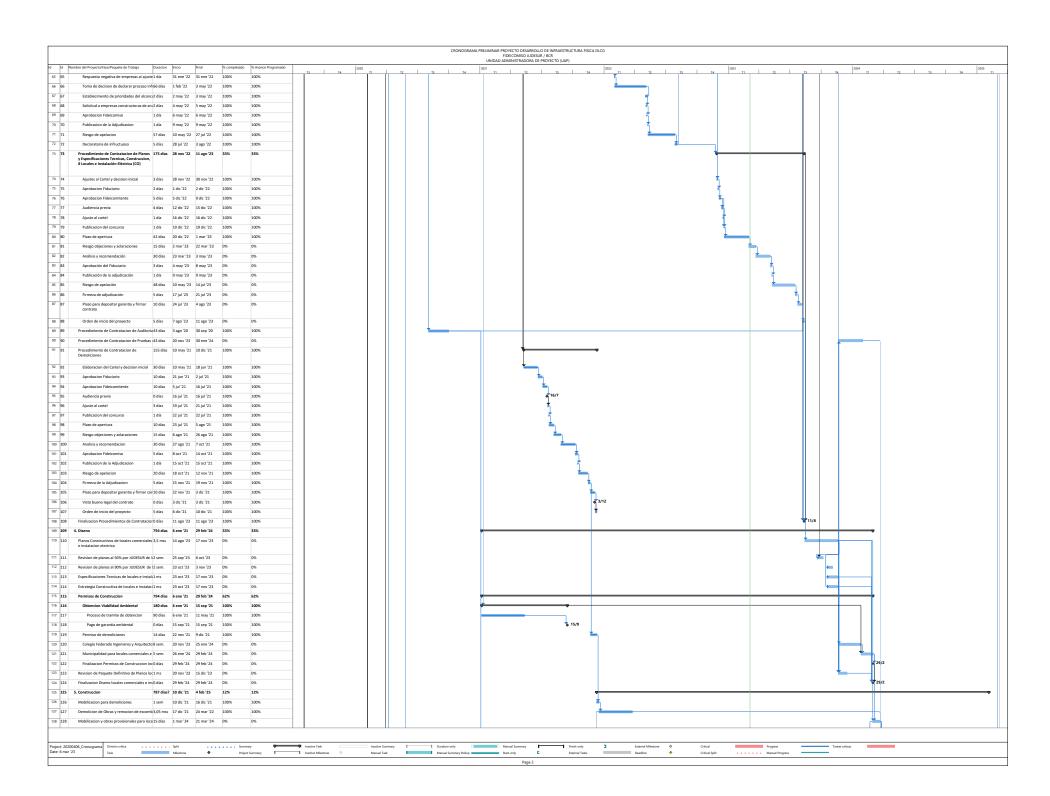


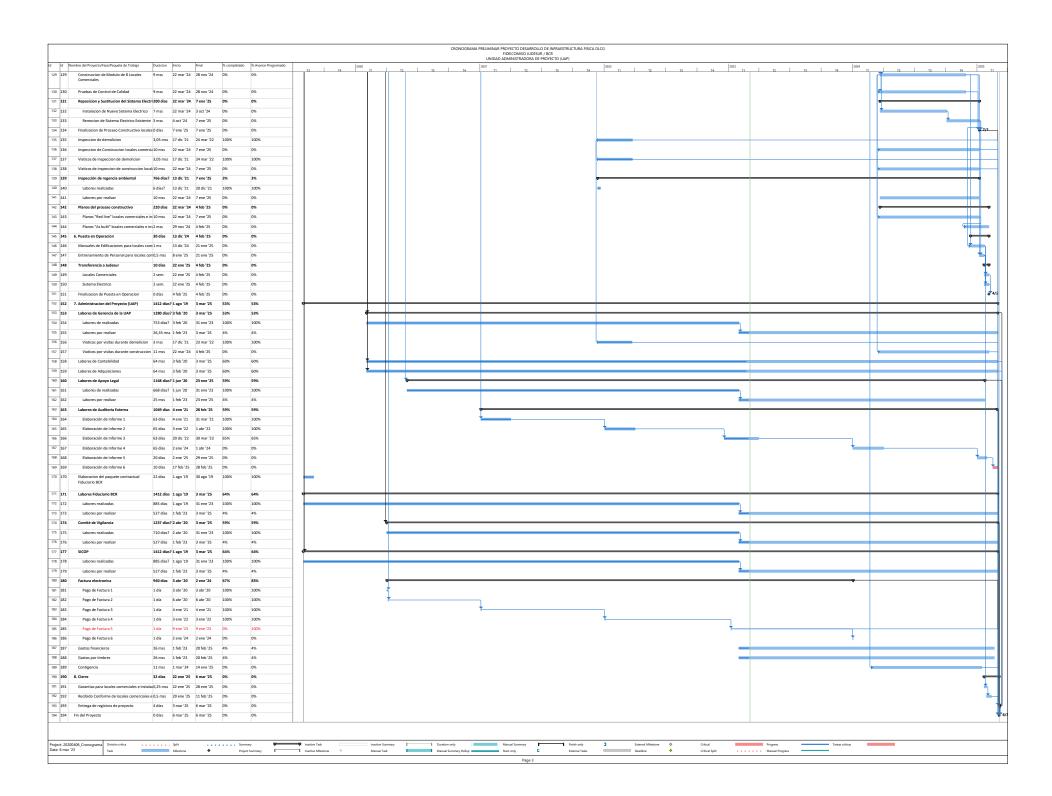
# Anexo 1. Cronograma Preliminar a nivel de Paquetes de Trabajo

Anexo 2. Revisión preliminar de ofertas

19









#### Revisión preliminar de las Ofertas para el concurso D+C Judesur

#### **Procedimiento por Principio**

#### 2022PP-000001-0023483878

El presupuesto estimado de la contratación que incluye todos los componentes, planos, permisos, construcción, **incluyendo el Impuesto al Valor Agregado (IVA)**, es de:

**¢2,928,436,494.36** (Dos mil novecientos veintiocho millones cuatrocientos treinta y seis mil cuatrocientos noventa y cuatro colones con 36/100).

Apertura: 28 de febrero 2023.

Oferentes: Oferta 1 Consorcio JUDESUR-ESTRUCTURAS-LACAYO-CEGA-ELECMEZA

(ingenieria@estructurassa.com) (Estructuras 50%, Lacayo 4%, CEGA 4% y Elecmeza 42%).

Oferta 2 Constructora Navarro y Avilés, S.A. info@navarroyaviles.com enavarro@navarroyaviles.com

LINEA	Oferta 1 Consorcio Estructuras	Oferta 2 Navarro y Avilés	Diferencia	Diferencia %
2) Construcción de 2 Locales comerciales I y II incluye obra gris, acabados y sistema electromecánico	423 228 838,44	453 211 200,00	29 982 361,56	7,08
Construcción de 2 Locales comerciales III y IV incluye obra gris, acabados y sistema electromecánico	423 228 838,44	453 211 200,00	29 982 361,56	7,08
4) Construcción de 2 Locales comerciales V y VI incluye obra gris, acabados y sistema electromecánico	432 384 664,42	453 211 200,00	20 826 535,58	4,82
5) Construcción de 2 Locales comerciales VII y VIII incluye obra gris, acabados y sistema electromecánico	432 384 664,42	453 211 200,00	20 826 535,58	4,82
6) Cambio del sistema electromecánico del DLCG, incluye sistema eléctrico y sistema mecánico	1 579 028 133,42	1 510 704 000,00	-68 324 133,42	-4,33
7) Construcción de Pasos Cubiertos, incluye obra gris, acabados y sistema electromecánico	61 568 838,26	33 571 200,00	-27 997 638,26	-45,47
Total	3 351 823 977,40	3 357 120 000,00	5 296 022,60	0,16

Oferta más baja y la Diferencia con el presupuesto: ¢423 387 483,04



CUADRO 3. VERIFICACIÓN DE LOS REQUISITOS DE ADMISIBILIDAD						
Requisitos de la oferta	Consorcio JUDESUR Estructuras – Lacayo- CEGA-Elecmeza	Navarro y Avilés				
8.2 Experiencia del oferente						
El oferente (tanto el Constructor y el Diseñador) debe contar con 10 años de experiencia desde su inscripción en el Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos (CFIA). Los 10 años serán contados a partir de la fecha de apertura de las ofertas. En caso de consorcio al menos una de las personas físicas o empresas constructoras y una de las personas físicas o empresas diseñadoras deben de cumplir con los 10 años de experiencia mínimos solicitados.	<b>Cumple</b> Estructuras 49 años Lacayo 36 años Elecmeza 32 años Cega 19 años	<b>Cumple</b> 38 años				
a) Experiencia en diseño que incluyan todas las disciplinas (Arquitectónico, estructural, eléctrico y mecánico) de proyectos similares.  El oferente deberá acreditar el haber diseñado un mínimo de dos (2) proyectos similares (Se entenderán como la construcción de obras nuevas de edificaciones de uno o varios niveles con un área de construcción no menor a 3.300 metros cuadrados. No se acepta experiencia en remodelaciones, únicamente se contabilizará la experiencia desarrollando obra nueva.  El tipo de obra* de proyectos similares puede ser alguno de los siguientes:  a) Comercial: Local, Oficina, Ofi-bodegas, Centro Comercial, Edificio o Banco, Aeropuertos siempre y cuando las obras correspondan a oficinas, locales comerciales y salas de espera (no se aceptan hangares).  b) Institucional: Edificio, Escuela, Colegio y Universidad.  c) Salud: Clínica, Hospital.  d) Habitacional: Condominios, siempre y cuando sean de dos niveles en adelante.  *Tipo de obra de acuerdo con la clasificación establecida por el CFIA. El área de construcción mínima de 3.300 metros cuadrados corresponde al área de edificaciones y no debe considerar zonas de parqueos, aceras, calles u obras de infraestructura.)  Para ser considerados como experiencia válida, los proyectos deben haber sido realizados en los últimos 15 años contados a partir de la fecha de apertura de las ofertas, y pueden corresponder tanto a instituciones públicas como privadas. Los proyectos deben haber sido diseñados y recibidos a satisfacción del propietario. Es posible sumar las experiencias en las distintas disciplinas por parte de los oferentes.	Cumple  Diseño Arquitectónico: Edificio Oficinas  ODM, proyecto de 4 niveles de oficinas más 1  nivel de sótanos de estacionamientos, feb-17  a sep-19, 24.208 m²  Diseño Arquitectónico: Oficentro Cordillera.  Edificio de Oficinas, locales comerciales, servicios, oficinas administrativas y estacionamientos, ago-08 a ago-12, 27.600  m²  Diseño Electromecánico: Estación  Metropolitana de Bomberos Norte, Diseño Obra Electromecánica, 500KVA y supresión de incendios 1000GPM, 7.610 m²  Estación Metropolitana de Bomberos Sur, Diseño Obra Electromecánica, 500KVA y supresión de incendios 1000GPM, 8.610 m²  Diseño Estructural: Walmart Carretera a Masaya 2016 a 2018, 15.702 m².  Planta Almacenamiento y Distribución de Frutas y Verduras Hortifruti, 2016 a 2018, 25.782 m²	Cumple  Diseño, Construcción y Equipamiento Escuela la Gran Samaria, febrero 2018 a octubre 2018, 3.516 m²  Diseño, Construcción y Equipamiento Colegio Guararí, dic 2017 a Nov 2018, 4.905 m²				
a) Experiencia en construcción de proyectos similares  El licitante deberá acreditar el haber construido un mínimo de dos (2) proyectos similares ((Se entenderán como la construcción de obras nuevas de edificaciones de uno o varios niveles con un área de construcción no menor a 3.300 metros cuadrados. No se acepta experiencia en remodelaciones, únicamente se contabilizará la experiencia desarrollando obra nueva.	Cumple  Construcción de Edificio Torre Este HCG, 7 niveles  más Obras complementarias, jun-17 a oct-20, 21.220 m²  auditorio y centro de convenciones Ande, mayo 19 a mayo 20, 14.660 m²	Cumple  Diseño, Construcción y Equipamiento Escuela la Gran Samaria, febrero 2018 a octubre 2018, 3.516 m <sup>2</sup> Diseño, Construcción y Equipamiento Colegio Guararí, dic				



CUADRO 3. VERIFICACIÓN DE LOS REQUISITOS DE ADMISIBILIDAD						
Requisitos de la oferta	Consorcio JUDESUR Estructuras – Lacayo- CEGA-Elecmeza	Navarro y Avilés				
a) Comercial: Local, Oficina, Ofi-bodegas, Centro Comercial, Edificio o Banco, Aeropuertos siempre y cuando las obras correspondan a oficinas, locales comerciales y salas de espera (no se aceptan hangares).						
b) Institucional: Edificio, Escuela, Colegio y Universidad.						
c) Salud: Clínica, Hospital.						
d) Habitacional: Condominios, siempre y cuando sean de dos niveles en adelante.						
*Tipo de obra de acuerdo con la clasificación establecida por el CFIA. El área de construcción mínima de 3.300 metros cuadrados corresponde al área de edificaciones y no debe considerar zonas de parqueos, aceras, calles u obras de infraestructura.)						
Para ser considerados como experiencia válida, los proyectos deben haber sido realizados en los últimos 15 años contados a partir de la fecha de apertura de las ofertas, y pueden corresponder tanto a instituciones públicas como privadas. Los proyectos deben haber sido concluidos y recibidos a satisfacción del propietario, por lo cual no serán consideradas como experiencias válidas aquellos proyectos que se encuentren en etapa de construcción a la fecha de recepción de ofertas.						
8.3 Situación financiera	Cumple	Cumple				
Activo Corriente Pasivo Corriente ≥ 1.2	3.47	3.21				
$\frac{\text{Pasivo Total}}{\text{Activo Total}} \le 0.65$	0.41	0.36				
Rentabilidad Neta Operativa = $\frac{\text{Utilidad neta operativa}}{\text{Ingreso neto operativa}} \ge 0.00$	0.11	0.06				



#### 7.17 Metodología de Evaluación

	Factor	Calificación	Oferta 1	Oferta 2
1	Precio	75%	75.00	74.88
2	Plazo de Entrega	15%	15.00	12.71
3	Experiencia del OFERENTE adicional a la admisibilidad en proyectos de diseño y construcción.	10%	10.00	10.00
	Total	100 %	100	97.59

#### 1. Precio (75 %)

Se evaluará el precio ofertado correspondiente a la sumatoria de los entregables de planos de construcción y especificaciones técnicas + el trámite de obtención de visados y permisos de construcción + la construcción de las obras y el equipamiento. Se asignará el porcentaje máximo al OFERENTE que ofrezca el menor precio correspondiente a la sumatoria de los rubros descritos anteriormente para lo cual se calificará utilizando la siguiente fórmula:

% de precio asignado: (Menor precio ofertado / Precio ofertado) x 75%

Oferta 1 3 351 823 977,40

Oferta 2 3 357 120 000,00

Para determinar el porcentaje de la oferta 2 se aplica la fórmula: (3351823977,40/3 357 120 000,00) X 0.75: 74.88

#### 2. Plazo de entrega (15%)

El OFERENTE deberá indicar el plazo de entrega de todo el objeto del concurso en días naturales. El plazo mínimo aceptable será de 390 días naturales y el plazo máximo aceptable será de 460 días naturales. En el punto 7.10 se indica que actividades deben ser consideradas en el plazo, al igual que en el formulario 4, y será calificado de la siguiente manera:

Se evaluará el plazo ofertado correspondiente a la sumatoria de los plazos del diseño de obras y los planos de construcción y especificaciones técnicas + el trámite de obtención de visados y permisos de construcción + la construcción de las obras.

Se asignará el porcentaje máximo al OFERENTE que ofrezca el menor plazo correspondiente a la sumatoria de los plazos de los rubros descritos anteriormente para lo cual se calificará utilizando la siguiente fórmula:

% de plazo de entrega asignado: (Menor plazo ofertado / Plazo ofertado) x 15%

Oferta 1 390 días naturales.

Oferta 2 460 días naturales.

Para determinar el porcentaje de la oferta 2 se aplica la fórmula: (390/460) X 0.15: 12.71

#### 3. Experiencia del oferente en diseño y construcción (10%)

El OFERENTE que haya cumplido con los requisitos de admisibilidad dispuestos en el Punto 8, será evaluado según el sistema de calificación de la tabla No. 2.

Tabla No. 2. Criterios de calificación de Experiencia del OFERENTE

Factor	Criterio para asignar Porcentaje	Porcentaje por proyecto adicional al mínimo	Máximo Porcentaje
Experiencia del	Proyectos similares según la definición de la Sección 3 de este cartel, adicionales a los solicitados en la admisibilidad, apartado 8 del cartel que hayan sido <b>Construidos</b> , recibido a satisfacción por el Propietario	De 1 a 3 proyectos adicionales	5%
OFERENTE	en los últimos 15 años a partir de la fecha de apertura de las ofertas, y pueden corresponder tanto a instituciones públicas como privadas, por lo cual no serán consideradas como experiencias válidas aquellos proyectos que se encuentren en etapa de construcción a la fecha de recepción de ofertas.	4 o más proyectos adicionales	10%

Oferta 1 7 proyectos adicionales

Oferta 2 5 proyectos adicionales

Perú: