

## **CONCESIÓN DE CAFETERÍA, LIBRERÍA y/u OTROS SERVICIOS EN SEDE NACIONAL DEL COLEGIO DE ARQUITECTOS DE CHILE**

### **TÉRMINOS DE REFERENCIA**

#### **ALCANCES**

El presente documento corresponde a las bases de licitación para la Concesión de la cafetería y/o librería que funcionará en Avenida Libertador Bernardo O'Higgins 117 (cafetería) y Avenida Libertador Bernardo O'Higgins 115 (librería), en el primer piso de las dependencias de la sede nacional del Colegio de Arquitectos de Chile.

Quien se adjudique la Concesión deberá habilitar y administrar el espacio destinado para la prestación indistinta de servicios de alimentos y bebidas y/o de venta de libros y artículos de librería u otros, gestionando los permisos municipales y patentes comerciales que sean necesarios, considerando un descuento de entre 10% a 20% para colegiados, colegiadas, funcionarios y funcionarias del Colegio de Arquitectos de Chile (CA).

#### **ORGANISMO SOLICITANTE**

El Colegio de Arquitectos de Chile, RUT 82.465.700-9, es una organización de derecho privado sin fines de lucro, fundada el 4 de agosto de 1942. Su objetivo es promover el desarrollo, protección, progreso y prestigio de la profesión, cuidando su correcto ejercicio, la capacitación, bienestar y prerrogativas de sus colegiados. A la vez contribuir y promover desde la disciplina un medio ambiente urbano y arquitectónico sostenible de calidad, colaborando con las instancias públicas y privadas correspondientes para lograrlo.

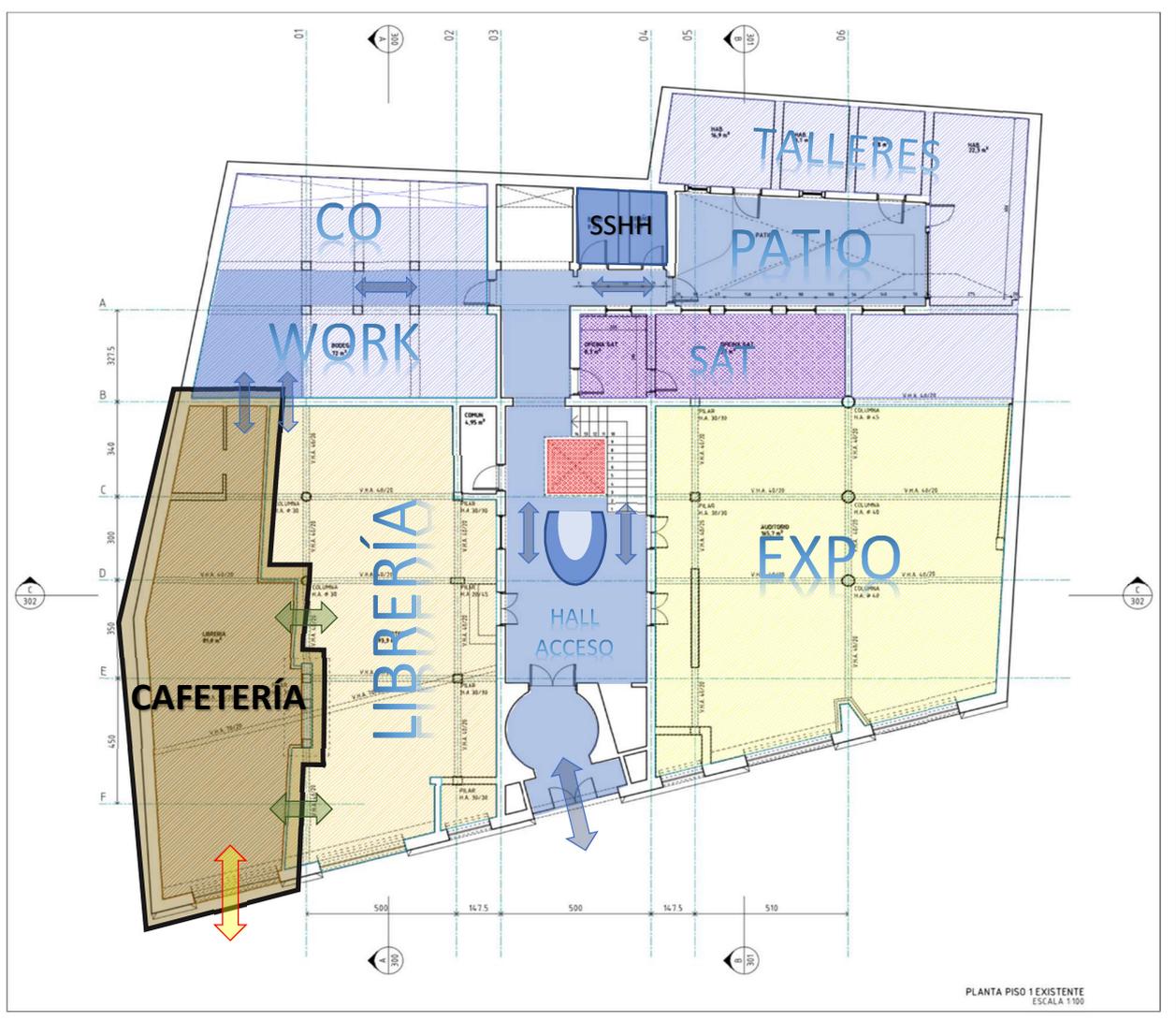
#### **ESPACIOS DISPONIBLES**

El espacio destinado para el funcionamiento de la cafetería y/o librería podrá ser intervenido para su correcta habilitación, según la oferta presentada y en acuerdo con el Colegio de Arquitectos de Chile. Quien se adjudique la Concesión deberá gestionar el permiso de obras municipales para las intervenciones de que se deban ejecutar, con el apoyo del CA, de ser así necesario. Al ser un inmueble patrimonial, es obligatoria la autorización de intervención del Consejo de Monumentos Nacionales, por lo que el Colegio de Arquitectos de Chile se compromete a cooperar en la obtención de dicho documento.

El espacio de **cafetería** cuenta con aproximadamente 90 metros<sup>2</sup> para su funcionamiento, con un acceso directo por la Avenida Libertador Bernardo O'Higgins e independencia en su

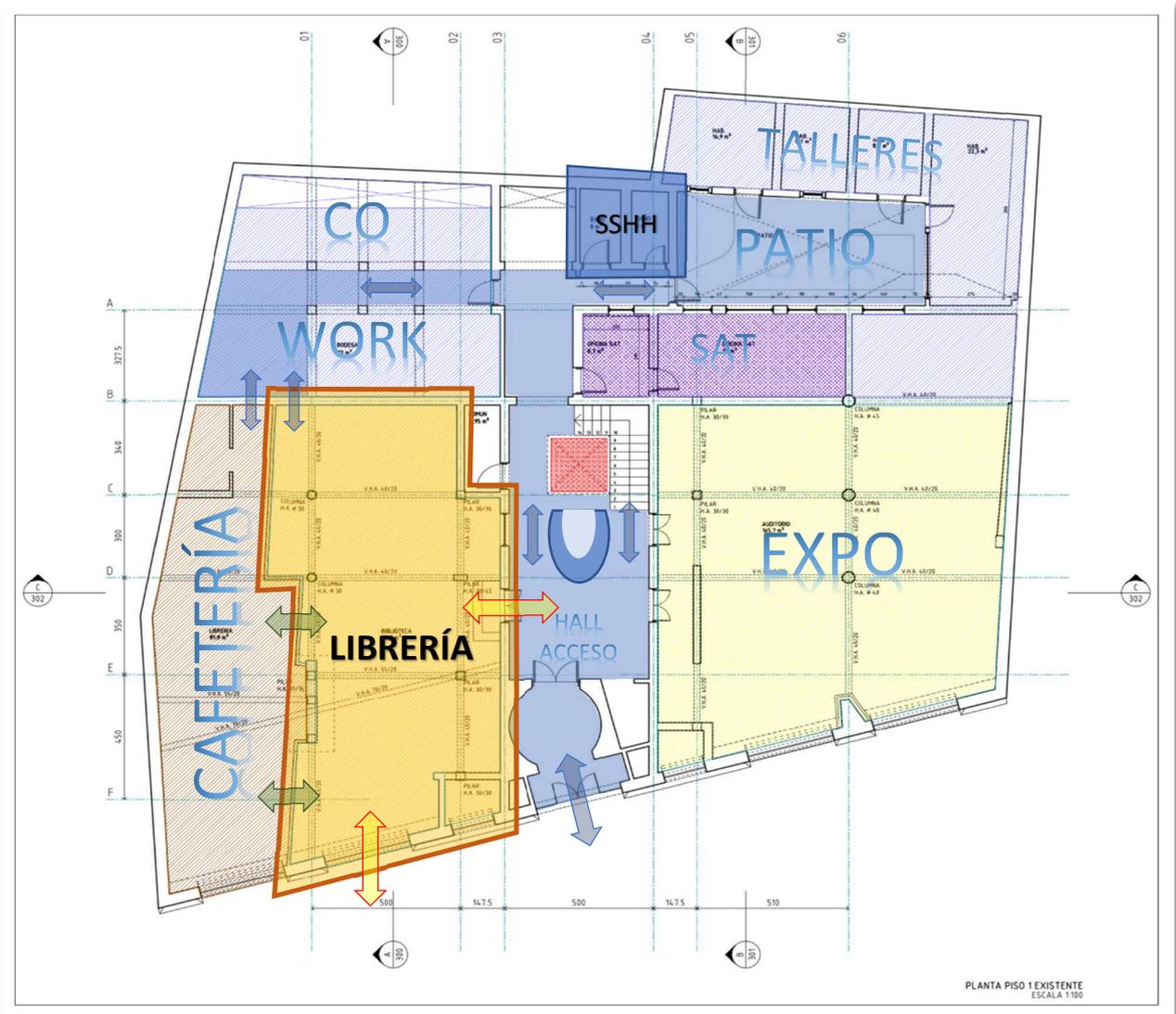
funcionamiento de la sede nacional del Colegio de Arquitectos, considerando una bodega traseira, un baño para las y los trabajadores, además de contar con servicios básicos de agua potable y luz eléctrica. Es factible habilitar un acceso interior a los SSHH para su uso público, de ser así necesario. El posible uso de la vereda debe gestionarlo el Concesionario, si así lo estima necesario.

A continuación se presenta la ubicación de la **cafetería**, marcada en marrón oscuro en la planimetría, además del conjunto de las actividades y servicios que se busca habilitar en el primer piso:



El espacio de **librería** cuenta con aproximadamente 93 metros<sup>2</sup> para su funcionamiento, un ingreso lateral al que se accede desde el hall de acceso del Colegio de Arquitectos, por la Avenida Libertador Bernardo O'Higgins 115; y un ventanal de vidrio con persianas de seguridad retráctiles para cerrar durante la noche, donde pudiera practicarse un acceso directo a la calle, si el oferente así lo considera necesario. Cuenta con luz eléctrica y con servicios higiénicos en el primer nivel al interior de la Sede Nacional.

A continuación se presenta la ubicación de la **librería**, marcada en naranja en la planimetría, además del conjunto de las actividades y servicios que se busca habilitar en el primer piso:



## HABILITACIÓN

Los oferentes deberán considerar una inversión inicial, incluyendo mantención y reposición destinada a la habilitación del espacio considerado para la cafetería y/o librería.

Dicha habilitación no involucra modificación de componentes estructurales del inmueble, solo implica modificaciones menores de tabiquerías, mejoramiento de instalaciones sanitarias, eléctricas y corrientes débiles. Respecto de los accesos exteriores, se debe considerar la provisión e instalación de rejas y/o ventanales exteriores de acuerdo a diseños aprobados por el CMN, que serán provistos por el CA. Los letreros publicitarios a incorporar deberán ser concordados con el CA y aprobados por el CMN.

Se debe considerar, como mínimo, lo siguiente:

- a) Cambios en la iluminación interior, detallando tipos de lámparas y potencia eléctrica,
- b) Diseño y decoración del espacio,
- c) Especificar los materiales utilizados para la separación de ambientes y recubrimiento de muros interiores,
- d) Proveer del mobiliario completo y necesario para entregar el(los) servicio(s), y
- 6) Letreros publicitarios a concordar y aprobar.

Para una mejor comprensión del espacio, se considera la asistencia a una visita técnica, según fecha indicada en los plazos de la presente licitación. Así mismo, los oferentes podrán programar otras visitas complementarias, de manera individual, con la encargada de proyectos del CA, a través del siguiente correo: [proyectos@colegioarquitectos.com](mailto:proyectos@colegioarquitectos.com)

En su propuesta, si así lo consideran pertinente los oferentes, mediante asociaciones temporales y/o permanentes, podrán proponer otras opciones de ocupación / concesión para otras partes y/o para la totalidad del primer piso, agregando otros servicios complementarios, tal como; Espacios de trabajo compartidos (Co-Work), oficinas privadas y/o de reuniones, talleres, exposiciones, SSHH, patio interior, etc. Indicando en este caso el canon de arriendo ofrecido para ello.

La o las ofertas seleccionadas de mayor interés por la comisión evaluadora del CA, podrán ser desarrolladas en conjunto con el Oferente para establecer y definir los detalles correspondientes que involucra la habilitación de acuerdo con los intereses del CA. Lo cual se establecerá en el correspondiente contrato perfeccionado.

Se considera factible el auspicio, mediante publicidad de terceras empresas, dentro de los recintos en los cuales el Oferente proponga la concesión.

La habilitación de los SSHH indicados en la planimetría será de cargo del CA. La mantención de estos será de cargo del o los concesionarios.

## **PRESENTACIÓN DE OFERTAS**

Los oferentes podrán presentar sus ofertas, en tres opciones, ya sea; a) por una de las dos concesiones en forma separada (Cafetería o Librería); b) por ambas, a modo de Café-Literario; y c) incluyendo otras actividades complementarias, de acuerdo con lo señalado en la planimetría presentada anteriormente, a saber; Co-Work, Talleres, Exposiciones, u otros.

En el caso de presentar ofertas en forma separada, los oferentes deberán contemplar la necesidad de establecer una conexión interior controlada, entre la cafetería y la librería o viceversa, a concordar con el otro concesionario y con el CA, al momento de suscribir los contratos correspondientes.

La modalidad de presentación es libre, debiendo contener; a) documento oferta con antecedentes técnicos, administrativos y económicos, en formato carta, mediante un archivo en PDF; y b) 1 o 2 láminas con planimetrías e imágenes, en formato A1, mediante un archivo en PDF. La presentación de las ofertas se realizará de manera digital, enviando los 2 archivos al correo [proyectos@colegioarquitectos.com](mailto:proyectos@colegioarquitectos.com) con el asunto "Oferta - Concesión Sede Nacional Colegio de Arquitectos de Chile".

### **Antecedentes técnicos**

- a) Organigrama del servicio y dotación estimada de personal,
- b) Experiencia de la empresa y/o persona en el rubro,
- c) Descripción de la propuesta "conceptual" de cómo se implementará la Concesión, especialmente en lo referido a la caracterización del servicio a implementar y su nexos con la arquitectura, la ciudad y el CA, así como las particularidades, atractivos y/o beneficios considerados para las y los colegiados,
- d) Planimetrías e imágenes referenciales del diseño y decoración de los espacios,
- e) Calendario de inversiones para efectos de la habilitación y la puesta en marcha,
- f) Descripción general de la operación interna, protocolos de seguridad y procedimientos de trabajo de acuerdo con las normativas vigentes, ello en relación con los servicios ofertados de alimentación, venta de libros y/u otros.

### **Antecedentes administrativos**

- a) Identificación del proponente,

- b) Certificado de antecedentes laborales y previsionales,
- c) Certificado de vigencia de la sociedad, en el caso de persona jurídica (con un máximo de 30 días de antigüedad al momento de presentar la propuesta),
- d) Fotocopia del RUT de la sociedad o Carnet de Identidad, según sea la condición del oferente,
- e) Fotocopia de las escrituras públicas donde conste la personería de el o los representantes(s) legal(es), en el caso de persona jurídica,

### **Propuesta económica**

- a) Monto del canon de arriendo ofertado en Unidades de Fomento (UF), desglosado para cada servicio ofertado,
- b) Monto de la inversión mínima valorizada en UF, comprometida para la habilitación de los recintos en concesión, en función de la propuesta de servicios a ofertar,
- b) Listado preliminar de las partidas consideradas para las obras de habilitación, para dimensionar el alcance de esta, a ser detallado en conjunto con el CA al momento de contratar con el oferente seleccionado, y
- c) Listado preliminar de precios de los productos más relevantes a ser ofrecidos al público, junto con los descuentos o beneficios para las y los colegiados, a ser detallado en conjunto con el CA al momento de contratar con el oferente seleccionado.

En caso de que cualquiera de los antecedentes descritos faltase una vez cerrado el plazo de recepción, el CA podrá solicitar su completamiento a los oferentes, quienes tendrán un plazo máximo de 48hrs para su subsanación. Si tras lo cual no se completan dichos antecedentes, el oferente quedará excluido de esta licitación por incumplimiento de bases.

**Para efectos de la evaluación, es importante considerar que la ecuación ideal para el CA, es obtener el mayor ingreso posible por concepto de arriendo y además, obtener la mayor activación del primer piso, para así promover la cultura arquitectónica / urbana en un lugar atractivo para las y los colegiados, así como para el público en general. Ambos factores se valorarán según las siguientes ponderaciones:**

<b>Canon de arriendo:</b>	<b>50%</b>
<b>Grado de activación primer piso:</b>	<b>50%</b>

## MODALIDAD CONTRACTUAL

La modalidad del contrato será de Concesión por lo que el Colegio de Arquitectos de Chile no tendrá relación laboral ni civil con el personal contratado, ni con subcontratos efectuados por el postor para brindar el servicio de la presente convocatoria.

El valor mensual por concepto de arriendo del primer año de la **cafetería** será de **25 UF+IVA**, teniendo en consideración la inversión en la habilitación del espacio que se realizará. Luego del primer año de contrato, el valor aumentará a **35 UF+IVA**. Ambos valores incluyen los servicios básicos de agua y electricidad, que serán de cargo del CA. No se considera pago por concepto de administración o gastos comunes.

El valor mensual por concepto de arriendo del primer año de la **librería** será de **20 UF+IVA**. Luego del primer año de contrato, el valor aumentará a **30 UF+IVA**. Ambos valores incluyen los servicios básicos de agua y electricidad, que serán de cargo del CA. No se considera pago por concepto de administración o gastos comunes.

En el caso de ofertar por **ambos servicios**, el valor mensual por el primer año será de **40 UF+IVA**. Luego del primer año de contrato, el valor aumentará a **55 UF+IVA**. Ambos valores incluyen los servicios básicos de agua y electricidad, que serán de cargo del CA. No se considera pago por concepto de administración o gastos comunes. En este caso se permite el subarriendo, debidamente informado y concordado previamente con el CA.

En el caso de presentar una propuesta que incluya otros servicios complementarios, tal como los considerados en la planimetría de la presente licitación, el oferente deberá indicar los montos correspondientes de arriendo de manera desglosada y detallada. En este caso se permite el subarriendo, debidamente informado y concordado con el CA.

Estos valores pueden ser revisados en conjunto con el Oferente, según la oferta presentada, ajustando el monto en relación a la inversión que pueda ser realizada y a la oferta de actividades y servicios que involucre esta. Este valor deberá cancelarse en mensualidades anticipadas durante los cinco primeros días de cada mes.

El contrato tendrá una duración mínima de tres años contados a partir de la firma del mismo, pudiendo ser renovado si ambas partes lo desean. Sin perjuicio de lo anterior, la duración se podrá establecer de acuerdo con la oferta presentada.

Los antecedentes a acompañar al momento de contratar por parte del oferente(s) serán los siguientes:

Para empresas:

1. Copia de los 6 últimos IVA de la empresa. El cual debería ser 3 veces más alto que las declaraciones de IVA,
2. Copia de las dos últimas declaraciones de impuesto a la renta. (Antigüedad de dos años de la empresa).
3. Antecedentes comerciales intachables (DICOM Platinum 360 para empresas),
4. Codeudor Solidario (Aval), en caso que la empresa fuese nueva y no pueda demostrar mayores antecedentes, lo cual quedará sujeto a los requerimientos que finalmente el CA considere, en este caso.
5. Certificado de vigencia de la empresa y vigencia del directorio o representantes legales,
6. Fotocopia de RUT vigente de la empresa,
7. En caso de que la empresa no cumpla con alguno de los requisitos anteriores, ya sea antigüedad o falta de información, se puede solicitar llevar a cabo el contrato mediante una garantía, la que deberá completar un monto total de 12 meses del canon acordado, a respaldar mediante boleta o póliza de garantía, la cual tendrá una duración que cubra el período contratado más 12 meses.

Para personas naturales:

1. Fotocopia carnet de Identidad vigente ambos lados,
- 2a. Copia de las tres últimas liquidaciones de sueldo (persona dependiente),
- 2b. Copia de los 6 a 12 últimos meses de boletas de honorarios, los que deberían tener un monto promedio de a lo menos 3 veces superior al del valor del arriendo (persona independiente),
- 3a. Antigüedad mínima de 1 año en el trabajo (persona dependiente),
- 3b. Copia de las dos últimas declaraciones de impuesto a la renta (persona independiente),
4. Antecedentes Comerciales Intachables (DICOM Platínium 360),
5. Certificado de pago 12 últimos meses de cotizaciones en AFP (persona dependiente),
6. En caso de que el Concesionario no cumpla con alguno de los requisitos anteriores, el CA solicitará un aval, como codeudor solidario,
7. En línea con lo anterior, el CA solicitará una boleta o póliza de garantía por un monto total de 12 meses del canon acordado y por el período de duración del contrato, más 12 meses.

## REQUISITOS PARA POSTULAR

Podrán participar en esta licitación personas naturales y/o jurídicas, consorcios, asociaciones temporales y/o permanentes, que acrediten su situación legal, financiera e idoneidad técnica conforme a las presentes bases y no incurran en las siguientes inhabilidades:

- a) Haber sido condenado por cualquiera de los delitos de cohecho contemplados en el título V del Libro Segundo del Código Penal, tanto de la empresa como de sus representantes,
- b) Registrar una o más deudas tributarias por un monto total superior a 500 UTM por más de un año, o superior a 200 UTM e inferior a 500 UTM por un período superior a 2 años, sin que exista un convenio de pago vigente. En caso de encontrarse pendiente juicio sobre la efectividad de la deuda, esta inhabilidad regirá una vez que se encuentre firme o ejecutoriada la respectiva resolución, certificado a través de la Tesorería General de la Republica con antigüedad no mayor a 30 días,
- c) Registrar deudas previsionales o de salud por sus trabajadores dependientes, lo que se acreditará mediante certificado emitido por la Dirección del Trabajo con una antigüedad no mayor a 30 días,
- d) Haber sido declarado en quiebra por resolución judicial ejecutoriada,
- e) Haber sido condenado por prácticas antisindicales o infracción a los derechos fundamentales del trabajador, y/o
- f) Registrar condenas asociadas a responsabilidad penal jurídica (incumplimiento artículo 10, Ley 20.393).

## PLAZOS

Para la presente licitación se han determinado las siguientes etapas y plazos:

**Apertura del proceso:** 15 de abril de 2024.

**Visita técnica:** 29 de abril, a las 12.00 horas, en la sede nacional del Colegio de Arquitectos de Chile, Alameda 115.

**Cierre del proceso para presentar ofertas:** 15 de mayo de 2024.

**Evaluación ofertas:** 15 junio de 2024.

**Resultados:** 15 julio de 2024.

**Plazo de habilitación y puesta en marcha:** 2 a 3 meses luego de la firma del contrato.

//MNQ  
14-04-2024