

**CONCESIÓN CENTRO DE EVENTOS KULCZEWSKI  
SEDE NACIONAL DEL COLEGIO DE ARQUITECTOS DE CHILE**

**TÉRMINOS DE REFERENCIA**

**ALCANCES**

El presente documento corresponde a las Bases de Licitación para la Concesión del “Centro de Eventos Kulczewski” de la Sede Nacional del Colegio de Arquitectos de Chile (CA), ubicada en Avenida Libertador Bernardo O’Higgins 115, en el primer piso y otras dependencias.

Quien se adjudique la Concesión deberá habilitar y administrar espacios destinados a la prestación de servicios en un espacio de carácter patrimonial - arquitectónico dedicado a la realización de eventos, tanto gremiales, privados, como públicos, donde el encuentro, la comida y la gastronomía sean uno de los focos principales, ofreciendo el servicio de catering, almuerzos, cenas, salones para eventos y a veces incluso escuelas de cocina o espacios para talleres gastronómicos, incluyendo espacios para celebrar fiestas de matrimonios, cenas de negocios, festivales gastronómicos, exposiciones de arte y arquitectura, presentaciones de obras culturales, micro cine y/o eventos temáticos variados. Donde la concepción del centro de eventos, su diseño, actividades y carta gastronómica utilice e integre el valor patrimonial y la arquitectura kulczewskiana como un soporte identitario para entregar una experiencia gastronómica cultural completa, diversa y única.

Asimismo, deberá gestionar y obtener los permisos municipales y patentes comerciales que sean necesarios, considerando un descuento de entre 10% a 30% para colegiados, colegiadas, funcionarios y funcionarias del Colegio de Arquitectos de Chile.

**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**

Los espacios disponibles para destinar al funcionamiento de los servicios de eventos, catering, almuerzos, cenas y/o similares, alcanzan un total de hasta 655m<sup>2</sup> aproximados, compuestos por; a) un salón y dependencias con 172m<sup>2</sup> en el primer piso, con acceso directo a la Avenida Libertador Bernardo O'Higgins por habilitar, con uso permanente culinario y uso esporádico expositivo; b) tres salones con 183m<sup>2</sup> en el segundo piso, con uso esporádico parcializado por eventos; c) una terraza en el segundo piso, con 147m<sup>2</sup> con uso esporádico por eventos; d) cinco salas en el tercer piso para reuniones almuerzo de comités CA, con 119m<sup>2</sup>; y e) una cocina en el tercer piso con 34 m<sup>2</sup>.

Todos o algunos de estos espacios podrán ser intervenidos para su necesaria habilitación, según la oferta presentada por el Oferente y en acuerdo con el CA. Quien se adjudique la Concesión deberá gestionar el permiso de obras municipales y todo otro permiso necesario para dar curso a las intervenciones que se deban ejecutar, con el apoyo del Colegio de Arquitectos, 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, pero quien se adjudique la licitación tendrá que disponer de un o una arquitecta, u otro profesional pertinente, que realice el o los trámites correspondientes.

Así mismo, al CA le interesa de sobremanera reponer el servicio de almuerzos y onces para asociados y asociadas, en el tercer piso, de modo que vuelvan a reunirse los comités del CA en el tercer piso, costumbre muy arraigada antes de la pandemia.

Se espera que el Concesionario considere en su oferta técnica y económica la habilitación y provisión de un ascensor de AU y un montacargas, en ubicaciones señaladas en la planimetría y de acuerdo con la normativa vigente.

Así mismo se considera que el Concesionario habilite y se haga cargo de la mantención de los SSHH de cada uno de los tres pisos, de acuerdo con su oferta de uso.

A continuación, se presenta la ubicación de los espacios disponibles al interior del primer, segundo y tercer piso de la Sede Nacional, coloreada en tonos naranja, su área en la planimetría, además del conjunto de las otras actividades y servicios que existen y/o se han habilitado en color celeste:

**Primer piso:**



 Habilitación Ascensor y Montacargas

 Habilitación y mantenimiento SSHH





## **HABILITACIÓN**

Los oferentes deberán considerar realizar una inversión inicial, incluyendo la mantención y reposición destinada a la habilitación de los espacios considerados para el o los servicios contemplados en su oferta técnica y económica y sus instalaciones correspondientes.

Dicha habilitación no involucra modificación de componentes estructurales del inmueble, solo modificaciones menores de tabiquerías, mejoramiento de instalaciones sanitarias, eléctricas y corrientes débiles.

Se debe considerar, como mínimo, la habilitación y/o mantención de 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),
- 6) Letreros publicitarios a concordar y aprobar con CA, CMN y DOM,
- 7) Ascensor AU y montacargas, en caso considerar los 3 pisos, y
- 8) Servicios Higiénicos (SSHH) de cada piso considerado en propuesta.

Para una mejor comprensión de los espacios disponible, 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 Coordinadora de Proyectos del Colegio de Arquitectos de Chile, a través del siguiente correo: [proyectos@colegioarquitectos.com](mailto:proyectos@colegioarquitectos.com)

En su propuesta, si así lo consideran pertinente los oferentes, la que puede ser mediante asociaciones temporales y/o permanentes, podrán proponer otras opciones de ocupación o concesión para estos y/o otros sectores del inmueble, agregando otros servicios complementarios, 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 y exposición de productos de terceras empresas del rubro de la arquitectura y construcción, dentro de los recintos en los cuales el oferente proponga la Concesión, indicando separadamente los cánones específicos que ello conlleva, además del canon de arriendo.

La habilitación y mantención de los nuevos servicios higiénicos AU proyectados en primer, piso será de cargo del concesionario. La habilitación y mantención de los SSHH

considerados en la propuesta del oferente, serán de cargo del concesionario.

## **PRESENTACIÓN DE OFERTAS**

Los oferentes podrán presentar sus ofertas, en forma libre, ya sea; a) sólo por el Centro de Eventos, ó b) incluyendo otras actividades complementarias, en los espacios disponibles, de acuerdo con lo señalado en la planimetría presentada anteriormente.

La modalidad de presentación es libre, debiendo contener:

- a) Un Documento con los 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 Centro Eventos Arquitectura, 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(os) servicio(s) 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 y/o imágenes referenciales del diseño y decoración de los espacios,
- e) Calendario de inversiones para efectos de la habilitación y la puesta en marcha, y
- 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.

### **Antecedentes administrativos**

- a) Fotocopia del RUT de la sociedad o Carnet de Identidad, según sea la condición del Oferente,
- b) Fotocopia de las escrituras públicas donde conste la personería de el o los representantes(s) legal(es), en el caso de persona jurídica,
- c) Certificado de antecedentes laborales y previsionales,
- d) 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), y
- e) Carpeta tributaria económica.

### **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 o servicios 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 48 horas 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, además de obtener la mayor activación de la sede y los pisos involucrados, 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.

Los valores mínimos mensuales y por eventos a considerar en su oferta económica de arriendo, tanto en el primer año, como en años siguientes, son los indicados en la siguiente tabla. Estos valores no incluyen el pago de los servicios básicos de internet, luz, agua ni calefacción, los que deberán ser pagados mensualmente por el arrendatario de acuerdo a prorratio a establecer con el CA. No se considera pago por concepto de administración o gastos comunes.

<b>Concesiones Sede Nacional</b>		<b>CENTRO EVENTOS KULCZEWSKI</b>						<b>50% Tarifario CA</b>
<b>CA</b>		<b>Superficie en m2</b>	<b>Tipo uso / arriendo</b>	<b>Canon mensual Primer año</b>	<b>Canon mensual Segundo año y en adelante</b>	<b>UF x m2 Primer año con IVA</b>	<b>UF x m2 Segundo año y en adelante con IVA</b>	<b>UF por evento* con IVA</b>
<b>Primer Piso</b>								
	Salón Eventos Kulczewski	172	Permanente y esporádico	64,5	81,7	0,375	0,475	
<b>Segundo Piso</b>								
	Salón Oriente y poniente	62	Por evento*					5,25
	Sala Exposiciones	59	Por evento*					3,75
	Terraza	147	Por evento*					5,25
<b>Tercer Piso</b>								
	Cocina	34	Permanente	10,2	11,9	0,300	0,350	
	Comedores Comités	60 a 119	Esporádico					1,5 a 3
		<b>Centro Eventos Kulczewski</b>	<b>655 m2</b>			<b>74,70</b>	<b>93,60</b>	

Tabla de canon de arriendo y tarifario uso salones CA

\*Uso por evento: se considera un arriendo base de 3 horas.  
Horario de funcionamiento espacios sujeto a disponibilidad

En su propuesta el Oferente deberá identificar los servicios a desarrollar, y los recintos considerados, de acuerdo con la planimetría de la presente licitación, el Oferente deberá indicar los montos correspondientes de arriendo mensual de manera desglosada y detallada, así como el canon por evento y la ocurrencia estimada de estos. En la consiguiente contratación se permite el subarriendo, debidamente informado y concordado con el CA.

En la etapa de contratación, 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(los) oferente(s) serán los siguientes:

**Para empresas:**

- a) Copia de los 6 últimos IVA de la empresa. El cual debería ser 3 veces más alto que las declaraciones de IVA,
- b) Copia de las dos últimas declaraciones de impuesto a la renta (antigüedad de dos años de la empresa),
- c) Antecedentes comerciales intachables (DICOM Platinum 360 para empresas),
- d) 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,
- e) Certificado de vigencia de la empresa y vigencia del directorio o representantes legales,
- f) Fotocopia de RUT vigente de la empresa, y
- g) 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:**

- a) Fotocopia carnet de Identidad vigente ambos lados,
- b) Copia de las tres últimas liquidaciones de sueldo (persona dependiente),
  - b.1) 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)
- c) Antigüedad mínima de 1 año en el trabajo (persona dependiente),
  - c.1) Copia de las dos últimas declaraciones de impuesto a la renta (persona independiente)
- d) Antecedentes Comerciales Intachables (DICOM Platínium 360),
- e) Certificado de pago 12 últimos meses de cotizaciones en AFP (persona dependiente),
- f) En caso de que el Concesionario no cumpla con alguno de los requisitos anteriores, el

CA solicitará un aval como codeudor solidario, y

g) 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, y
- e) Haber sido condenado por prácticas antisindicales o infracción a los derechos fundamentales del trabajador, y
- 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 y publicación del proceso:** 22 de julio de 2025.

**Visita técnica:** 28 de julio, a las 11.30 horas, en la Sede Nacional del Colegio de Arquitectos de Chile, Alameda 115.

**Cierre del proceso para presentar ofertas:** 15 de agosto de 2025.

**Evaluación ofertas:** 29 de agosto de 2025.

**Publicación Resultados:** 8 de septiembre de 2025.

**Firma de Contrato:** 29 de septiembre de 2025.

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

SG-MNQ//