



TÉRMINOS DE REFERENCIA

“Consultoría para la elaboración de estudios y diseños de detalle (arquitectónicos, de ingeniería, redes técnicas, bioclimática y urbanismo) correspondiente a la fase II para la adecuación y puesta en funcionamiento del Centro de Desarrollo Empresarial de Arauca”.

1. Introducción

La Cámara de Comercio de Arauca, en cumplimiento de su misión institucional orientada al fortalecimiento empresarial, la modernización institucional y la mejora de la infraestructura de servicios empresariales, requiere contratar un proveedor idóneo para la elaboración de estudios y diseños de detalle (arquitectónicos, de ingeniería, redes técnicas, bioclimática y urbanismo) para la adecuación y puesta en funcionamiento del Centro de Desarrollo Empresarial de Arauca.

Este proceso se realiza con el fin de garantizar la operatividad integral del edificio, el cumplimiento de normas técnicas, ambientales y urbanísticas, y la disponibilidad de espacios complementarios funcionales y de alto valor para los empresarios y ciudadanía.

2. Antecedentes

El Centro de Desarrollo Empresarial tiene su origen en el Convenio de Cooperación No. 005 de 2016 entre la Gobernación de Arauca y la Cámara de Comercio de Arauca, cuyo objetivo fue “aunar esfuerzos para llevar a cabo el proyecto Apoyo para incrementar la productividad de la economía departamental, en sectores diferentes a la industria petrolera, mediante la construcción de un bien inmueble”.

Esta alianza marcó un hito en la intención institucional de promover la diversificación productiva y crear un espacio especializado para fortalecer a los empresarios del departamento.

Como parte de las obligaciones del convenio, la Cámara de Comercio elaboró los estudios y diseños preliminares que permitieron a la Gobernación avanzar en la contratación de la obra física a través del Contrato No. 619 de 2016, con el cual se ejecutó la primera etapa del proyecto.

La edificación fue entregada oficialmente a la Gobernación el 17 de marzo de 2023. Sin embargo, tras su recepción se evidenciaron varias dificultades técnicas y de diseño que imposibilitan su utilización inmediata y comprometen su funcionamiento efectivo.

El CDE fue concebido para brindar servicios de formación, acompañamiento empresarial y soporte técnico a distintos sectores, aportando al fortalecimiento económico regional. Para que este propósito pueda materializarse, es indispensable realizar ajustes técnicos y estructurales que garanticen que la infraestructura cumpla con los estándares actuales de operación, seguridad y funcionalidad.

Para la continuidad y funcionamiento óptimo del inmueble, se requiere avanzar en:

- La elaboración de estudios técnicos y diseños de la Fase II.



- El desarrollo de estudios y diseños para espacios complementarios como plazoleta de eventos, coworking empresarial, zona de información y vigilancia, accesos vehiculares, parqueaderos y cerramiento.

Estos requerimientos se sustentan en las necesidades de funcionamiento, normas de seguridad, sostenibilidad, accesibilidad, eficiencia energética y operación administrativa.

3. Objeto del Contrato

Contratar la consultoría para la elaboración de estudios y diseños de detalle (arquitectónicos, de ingeniería, redes técnicas, bioclimática y urbanismo) correspondiente a la fase II para la adecuación y puesta en funcionamiento del Centro de Desarrollo Empresarial de Arauca”, ubicado en la calle 22 #16-24 lote 2 Barrio Córdoba.

4. Alcance y Ubicación

Las actividades se desarrollarán en el municipio de Arauca, en la infraestructura del Centro de Desarrollo Empresarial de Arauca.

El alcance incluye:

4.1 Estudios y Diseños Fase II:

- Levantamiento topográfico detallado y modelado 3D BIM.
- Diagnóstico y caracterización técnica, climática, ambiental y normativa.
- Actualización de diseños eléctricos e iluminación.
- Diseño y cálculo de sistemas de aire acondicionado y ventilación mecánica.
- Diseño arquitectónico para mejoramiento de terraza, circulación vertical y fachada.

4.2 Servicios Complementarios:

- Diseño arquitectónico, bioclimático y paisajístico de servicios complementarios.
- Diseño estructural del cerramiento y elementos complementarios.
- Diseño geométrico y estructural de vía de ingreso y parqueaderos.
- Diseños eléctricos exteriores, iluminación y sistemas fotovoltaicos.
- Diseño de redes de voz y datos.
- Diseños hidrosanitarios, pluviales y red contra incendios.
- Plan de Manejo Ambiental (PMA).

4.3 Documentación técnica:

- Presupuestos, memorias de cálculo, especificaciones técnicas, análisis de precios unitarios (APU), programación de obra.



- Documento MGA y soportes para inscripción en el Banco de Proyectos.

5. Especificaciones Técnicas

El proveedor deberá entregar:

- Planos arquitectónicos, estructurales, eléctricos, hidrosanitarios, mecánicos, de datos y de urbanismo en formatos DWG y PDF.
- Modelos 3D BIM.
- Memorias de cálculo completas por disciplina.
- Presupuesto detallado, cantidades de obra y APU.
- Especificaciones técnicas completas.
- PMA y anexos.
- Documento MGA actualizado.
- Informes de avance y acta final.

Todos los diseños deberán cumplir las normas vigentes nacionales y locales.

6. Valor del Contrato

El valor de la Consultoría es la suma de DOSCIENTOS NOVENTA Y NUEVE MILLONES OCHOCIENTOS OCHENTA MIL PESOS (\$299.880.000) M/cte.

7. Condiciones a Tener en Cuenta

- El valor ofertado debe incluir todos los costos directos e indirectos necesarios para la correcta ejecución del contrato, incluyendo, sin limitarse a ello, impuestos, desplazamientos, herramientas, equipos, personal profesional y de apoyo, así como cualquier otro gasto que resulte indispensable para el cumplimiento integral del objeto contractual.
- No se reconocerán gastos no contemplados en la oferta económica.
- El proveedor deberá garantizar confidencialidad de la información a la que tenga acceso con ocasión del contrato, calidad técnica de los productos entregables y el cumplimiento estricto del cronograma aprobado, siendo responsable de adoptar las medidas necesarias para asegurar la oportunidad, coherencia y conformidad de los resultados con los términos contractuales.

8. Duración del Contrato y Lugar de Entrega

La duración estimada del contrato será de: Cuatro (04) meses.

Los entregables finales se presentarán en formato digital mediante correo institucional.

9. Supervisión



La supervisión estará a cargo del equipo técnico de la Cámara de Comercio de Arauca, quienes revisarán avances, entregables, cronograma y cumplimiento contractual.

10. Requisitos Habilitantes

10.1 Jurídicos:

DOCUMENTOS JURÍDICOS	CALIFICACIÓN
Carta de presentación de la propuesta, firmada en original por el proponente.	ADMISIBLE / NO ADMISIBLE
RUT actualizado	ADMISIBLE / NO ADMISIBLE
Certificado de existencia y representación legal o documento de identidad (persona natural).	ADMISIBLE / NO ADMISIBLE
Registro mercantil renovado (si aplica).	ADMISIBLE / NO ADMISIBLE
Certificado bancario.	ADMISIBLE / NO ADMISIBLE
Declaración de no inhabilidades o incompatibilidades	ADMISIBLE / NO ADMISIBLE

10.2 Experiencia:

EXPERIENCIA DEL PROPONENTE	CALIFICACIÓN (puntos)
General: Acreditar mediante la presentación de mínimo dos (2) certificaciones, contrato y/o facturas cuyo objeto o alcance sea similar al objeto de la presente convocatoria.	20
Específica: El proponente deberá presentar mínimo un (1) contrato y hasta un máximo de dos (2) contratos y/o facturas correspondientes a proyectos similares al objeto del presente proceso, ejecutados dentro de los últimos cinco (5) años, cuyo valor ejecutado, de manera individual o acumulada, sea igual o superior al valor de la propuesta económica presentada.	40

10.3 Propuesta Económica:

La propuesta económica deberá presentarse en pesos colombianos (COP) y corresponderá a un esquema de precio unitario fijo, en el cual el proponente asume la totalidad de los costos necesarios para la correcta ejecución del contrato.



La propuesta económica deberá contener, como mínimo, los siguientes elementos:

- Valor total, expresado en pesos colombianos, el cual deberá corresponder a la sumatoria de los valores unitarios ofertados por cada uno de los ítems definidos en el alcance del contrato, así mismo deberá ser discriminado por ítems indicando para cada uno la unidad de medida, cantidad y valor unitario.
- Condiciones de pago, las cuales deberán ajustarse a lo establecido en los presentes términos de referencia, indicando de forma clara los hitos de pago asociados a la entrega y aprobación de los productos contractuales.
- Vigencia mínima de la propuesta, la cual no podrá ser inferior a treinta (30) días calendarios, contados a partir de la fecha de cierre del proceso.

VALOR DE LA PROPUESTA	CALIFICACIÓN (puntos)
Valor de la oferta esté 1% por arriba o por debajo del valor del presupuesto oficial.	30
Valor de la oferta esté 2% por arriba o por debajo del valor del presupuesto oficial.	10
Valor de la oferta fuera de los rangos anteriores	0

11. Forma de Pago

La forma de pago será acordada con la entidad, pero generalmente:

- Se hará un primer pago correspondiente al 40% a la aprobación del primer entregable.
- Se hará un segundo pago correspondiente al 30% con avances comprobados.
- Se hará un tercer correspondiente al 30% a la entrega y aprobación de los productos finales.

12. Garantías

El contratista deberá presentar pólizas de:

1. Póliza de Cumplimiento entre particulares su cuantía equivalente al veinte por ciento (15%) del valor del contrato se constituirá a partir de la firma del presente contrato y estará vigente por la duración de este y tres (3) meses más.



2. Póliza de Calidad de los estudios, diseños y productos entregables objeto del contrato, por una cuantía equivalente al veinte por ciento (15%) del valor del contrato y estará vigente por la duración de este y tres (3) meses más.

3. Póliza de Responsabilidad civil extracontractual deberá cubrir los perjuicios que se puedan ocasionar a terceros con ocasión de la ejecución del contrato, en una cuantía acorde con el nivel de riesgo asociado al objeto contractual, conforme a las condiciones exigidas por la entidad, y con una vigencia mínima correspondiente al plazo de ejecución del contrato.

13. Cronograma del Proceso

ETAPA	FECHA Y HORA
Plazo para presentar propuesta	Fecha inicio apertura: 28-01-2026 Fecha cierre apertura: 30-01-2026

14. Correo para la Recepción de Propuestas

Las personas naturales o jurídicas interesadas en presentar sus propuestas, deberán remitirlas a nombre de la Cámara de Comercio de Arauca con NIT: 892.002.457-2, al correo direcciondesarrolloempresarial@ccarauca.org.co, abogadocontratacion@ccarauca.org.co con copia a auxdocumental@ccarauca.org.co

Gracias por su atención.

Atentamente,

LINA PATRICIA MERCHÁN RAMÍREZ
Presidente Ejecutiva CCA

Redactó: Bleidy Alvarado
Dir. Desarrollo Empresarial

Revisó: Heider Trejos Quintero
Abogado de Contratación y compras