



## **TÉRMINOS DE REFERENCIA 2022-02**

**CONCURSO PÚBLICO DEL  
ANTEPROYECTO ARQUITECTÓNICO PARA EL  
DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN DEL EDIFICIO**

**“CENTRO EMPRESARIAL  
CÁMARA DE COMERCIO DE IPIALES”**

Ipiales (Nariño)  
Colombia  
Mayo 23 de 2022

# TABLA DE CONTENIDO

TABLA DE CONTENIDO .....	1
LISTA DE TABLAS .....	5
PRESENTACIÓN .....	6
CAPÍTULO I .....	6
1. NOMBRE DEL CONCURSO .....	6
1.1. Localización del predio para el edificio CECCI .....	7
2. OBJETO DEL CONCURSO .....	7
2.1. OBJETIVOS ESPECÍFICOS DEL PROYECTO .....	7
3. QUÉ ES EL CECCI .....	7
4. LA CÁMARA DE COMERCIO DE IPIALES .....	8
4.1. Estructura organizacional de la CCI .....	8
4.2. Ubicación despacho físico .....	9
4.3. Ubicación digital .....	9
5. EQUIPO ASESOR DEL CONCURSO .....	9
6. DEFINICIONES .....	9
6.1. Entidad gestora .....	9
6.2. Ente Promotor .....	9
6.3. Proyecto .....	10
6.4. Anteproyecto .....	10
CAPÍTULO II .....	11
7. ELEMENTOS ESTRUCTURANTES .....	11
7.1. Imagen .....	11
7.2. Criterio ambiental .....	11
7.3. Criterio funcional .....	11
7.4. Versatilidad .....	12
7.5. Criterio técnico y económico .....	12
8. PRINCIPIOS DE DISEÑO .....	12
CAPÍTULO III .....	13
9. MARCO JURÍDICO GENERAL .....	13
10. NORMATIVIDAD MUNICIPAL .....	13

11.	NORMATIVIDAD SOBRE DISCAPACIDAD Y ACCESIBILIDAD.....	14
12.	NORMAS TÉCNICAS APLICABLES.....	14
13.	EDIFICABILIDAD .....	15
13.1.	Uso del suelo.....	15
13.2.	Índice de ocupación .....	15
13.3.	Índice de construcción .....	16
13.4.	Altura máxima .....	16
13.5.	Exigencia de estacionamientos .....	17
14.	IMPEDIMENTOS, INHABILIDADES E INCOMPATIBILIDADES .....	17
CAPÍTULO IV .....		18
15.	REQUISITOS GENERALES .....	18
16.	DOCUMENTACIÓN MÍNIMA DE LA PROPUESTA .....	18
16.1.	Documentos generales .....	18
16.2.	Documentos técnicos arquitectónicos y de ingeniería .....	19
16.3.	Documentos técnicos financieros.....	19
CAPÍTULO V .....		20
17.	REQUISITOS JURÍDICOS MÍNIMOS .....	20
18.	REQUISITOS ARQUITECTÓNICOS MÍNIMOS .....	20
19.	REQUISITOS INGENIERILES MÍNIMOS .....	21
20.	REQUISITOS FINANCIEROS Y ORGANIZACIONALES MÍNIMOS .....	22
20.1.	Definiciones de índices financieros y organizacionales .....	23
20.2.	Formulaciones para índices financieros.....	24
21.	REQUISITOS DE TIEMPO MÁXIMO .....	25
22.	PERSONAL MÍNIMO REQUERIDO .....	26
CAPÍTULO VI.....		26
23.	VISITA TÉCNICA .....	26
24.	DOCUMENTACIÓN TOPOGRÁFICA .....	27
25.	INQUIETUDES Y OBSERVACIONES .....	27
26.	CRONOGRAMA DEL CONCURSO .....	27
CAPÍTULO VII.....		27
27.	PRESENTACIÓN E IDENTIFICACIÓN DE LAS PROPUESTAS.....	28
27.1.	Paquete 1: componente técnico .....	28
27.2.	Paquete 2: soportes de la propuesta .....	28

28.	TÉCNICA DE PRESENTACIÓN .....	28
28.1.	Contenido de las planchas .....	29
28.1.1.	Plancha 1 – Síntesis.....	29
28.1.2.	Plancha 2- Conceptual / Arquitectónica y Técnico - constructiva .....	29
28.1.3.	Plancha 3 - Conceptual / Espacio público .....	29
28.1.4.	Plancha 4 - Libre .....	29
28.1.5.	Observaciones a tener en cuenta .....	29
29.	PROGRAMA DE ÁREAS DE COMPENSACIÓN .....	30
CAPÍTULO VIII .....		30
30.	CRITERIOS DE CALIFICACIÓN .....	30
31.	ETAPAS DE LA EVALUACIÓN .....	30
31.1.	Etapa de habilitación.....	30
31.2.	Etapa de calificación .....	30
31.3.	Etapa de viabilidad financiera.....	31
31.3.1.	Cálculo del Valor Presente Neto (VPN) .....	31
31.3.2.	Expresión matemática para el VPN .....	31
31.3.3.	Expresión matemática para el Ko .....	31
31.4.	Etapa de selección por la Junta Directiva .....	<b>¡Error! Marcador no definido.</b>
32.	OBJETIVO DE LA EVALUACIÓN .....	32
33.	COMPONENTES DE LA EVALUACIÓN ARQUITECTÓNICA.....	32
33.1.	Definición de los componentes arquitectónicos.....	32
33.1.1.	Componente comunicacional.....	32
33.1.2.	Componente de diseño urbano .....	33
33.1.3.	Componente funcional .....	33
33.1.4.	Áreas adicionales de compensación a la CCI.....	33
33.1.5.	Componente ambiental.....	33
33.1.6.	Componente técnico – constructivo.....	33
33.2.	Ponderación de Componentes de evaluación arquitectónica .....	33
34.	COMPONENTES DE LA EVALUACIÓN FINANCIERA .....	34
34.1.	Definición de los componentes financieros.....	34
34.2.	Ponderación de componentes de evaluación financiera .....	34
34.3.	Ejemplo de calificación financiera .....	35
35.	COMPONENTES DE LA EVALUACIÓN ORGANIZACIONAL.....	36

35.1.	Definición de los componentes organizacionales .....	36
35.2.	Ponderación de componentes de evaluación organizacional .....	36
35.3.	Ejemplo de calificación organizacional .....	36
36.	CONFORMACIÓN DEL JURADO .....	37
CAPÍTULO IX .....		37
37.	ADJUDICACIÓN .....	37
38.	CONCURSO DESIERTO .....	38
39.	ENTREGA DE LOS BIENES .....	38
40.	INTERVENTORÍA DEL PROCESO CONSTRUCTIVO .....	38
CAPÍTULO X .....		39
ANEXO 1.	Aspectos corporativos de la CCI. ....	39
ANEXO 2.	Gráfica de la localización del predio CCI. ....	39
ANEXO 3.	Formato capacidad financiera y organizacional del proponente individual. ...	39
ANEXO 4.	Formato capacidad financiera y organizacional del proponente plural. ....	39
ANEXO 5.	Modelo de planchas.....	39
ANEXO 6.	Programa de Áreas de Compensación a la CCI. ....	39
ANEXO 7.	Levantamiento topográfico del lote. ....	39
ANEXO 8.	Compendio fotográfico.....	39
ANEXO 9.	Concepto de Uso de Suelos lote englobado .....	39
ANEXO 10.	Certificado de tradición lote englobado.....	39
ANEXO 11.	Escritura 54 de 2022 englobe lotes.....	39

# LISTA DE TABLAS

Tabla 1 Índices mínimos requeridos .....	23
Tabla 2 Requisitos de tiempo máximo .....	25
Tabla 3 Grupos de componentes totales de evaluación .....	31
Tabla 4 Ponderación de los componentes arquitectónicos .....	33
Tabla 5 Ponderación financiera .....	34
Tabla 6 Calificación índice de liquidez .....	34
Tabla 7 Calificación endeudamiento .....	35
Tabla 8 Calificación cobertura intereses .....	35
Tabla 9 Ejemplo calificación financiera .....	35
Tabla 10 Ponderación índices organizacionales .....	36
Tabla 11 Calificación rentabilidad del patrimonio .....	36
Tabla 12 Calificación rentabilidad del activo .....	36
Tabla 13 Ejemplo calificación organizacional .....	37

## **CONCURSO PÚBLICO DEL ANTEPROYECTO ARQUITECTÓNICO PARA EL DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN DEL EDIFICIO:**

# **“CENTRO EMPRESARIAL CÁMARA DE COMERCIO DE IPIALES” TÉRMINOS DE REFERENCIA 2022-02**

### **PRESENTACIÓN**

Estos términos de referencia se presentan en el marco por el cual la CÁMARA DE COMERCIO DE IPIALES, convoca a un concurso público, para la selección de la persona natural y/o jurídica para la contratación del diseño y construcción del edificio denominado “CENTRO EMPRESARIAL CÁMARA DE COMERCIO DE IPIALES”, en adelante y para este documento se la denomina CECCI.

El convenio/contrato que se celebrará con el proponente ganador, incluye la transferencia de un inmueble – un lote de terreno englobado, por parte de la Cámara de Comercio de Ipiales, a título de Fiducia a una entidad fiduciaria. En este espacio físico es donde se construirá y ubicará el CECCI.

El proponente ganador pagará al propietario – Cámara de Comercio de Ipiales, el valor de los lotes de terreno destinados para el CECCI, con un área construida cubierta y terminada dentro del mismo edificio, de un área mínima correspondiente a tres mil trescientos treinta y tres mil metros cuadrados (3.333,33 m<sup>2</sup>), de acuerdo al programa de áreas requeridas por la Cámara de Comercio de Ipiales, en adelante se denominará con la sigla CCI.

El CECCI se edificará en 2 lotes de terreno, de propiedad de la Cámara de Comercio de Ipiales, identificados con matrícula inmobiliaria Nos. 244 - 84472 y 244 - 88265, los cuales fueron englobados mediante escritura pública No. 54 del 20 de enero de 2022 y cuentan con el nuevo número de identificación en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos No. 244 - 119044, número de catastro 010011200001001.

## **CAPÍTULO I ASPECTOS GENERALES**

### **1. NOMBRE DEL CONCURSO**

Cuando en las bases, en los anexos y en otros documentos se haga referencia simplemente a “El Concurso”, se entenderá que se trata del presente concurso denominado “CONCURSO PÚBLICO DEL ANTEPROYECTO ARQUITECTÓNICO PARA EL DISEÑO Y

CONSTRUCCIÓN DEL CENTRO EMPRESARIAL CÁMARA DE COMERCIO DE IPIALES - CECCI” a realizarse como se indica en [Localización del predio para el edificio CECCI](#).

### 1.1. Localización del predio para el edificio CECCI

El predio se encuentra en la ciudad de Ipiales, departamento de Nariño, Colombia y puede referirse a los siguientes datos de localización:

- a. Dirección: Carrera 8 #26A-33 Manzana A lotes 2 y 2A urbanización Prados del Oeste Ipiales (Nariño)-Colombia
- b. Plus Codes: R8GW+XH Cuaspud, Nariño
- c. Coordenadas geográficas: 0°49'38.74" N 77°39'13.01" O
- d. Se podrá referir a la Gráfica de localización del predio CCI (nueva sede) extraída de <https://goo.gl/maps/bYBhWz84hnNudSbr8> en puede verse en los
- e. [DOCUMENTOS ANEXOS](#) en [Anexo 2 Gráfica de la localización del predio CCI](#).

## 2. OBJETO DEL CONCURSO

El objeto de este concurso público es la selección de la persona natural y/o jurídica para la contratación del DISEÑO COMPLETO Y LA CONSTRUCCIÓN del edificio denominado “CENTRO EMPRESARIAL CÁMARA DE COMERCIO DE IPIALES – CECCI”.

### 2.1. OBJETIVOS ESPECÍFICOS DEL PROYECTO

- a. Dotar a la Cámara de Comercio de Ipiales de una infraestructura adecuada para el desarrollo de sus funciones y cumplimiento de su misión.
- b. Dotar a la ciudad de Ipiales de un edificio de uso mixto que amplíe la oferta de servicios y de espacio público accesible y amigable con el medio ambiente.

## 3. QUÉ ES EL CECCI

El edificio denominado “CENTRO EMPRESARIAL CÁMARA DE COMERCIO DE IPIALES” será una edificación de uso mixto que albergará las dependencias y servicios requeridos por la CÁMARA DE COMERCIO DE IPIALES para el desarrollo de sus funciones y cumplimiento de su misión.

Las áreas generales de la edificación, su uso y disposición; altura, área construida y área ocupada; sus características espaciales, morfológicas, formales y técnico - constructivas, hacen parte de la propuesta arquitectónica y financiera presentada por los concursantes y que deberá incluir la resolución de las áreas y servicios requeridos por la CCI según lo indicado en título PROGRAMA - ÁREAS REQUERIDAS POR LA CCI de este documento.

La propuesta arquitectónica presentada, deberá enmarcarse en el cumplimiento de la normatividad colombiana vigente y aplicable, con especial énfasis en aquellas que permiten garantizar la accesibilidad universal y la conformación de un nuevo espacio público al servicio ciudadano.

## 4. LA CÁMARA DE COMERCIO DE IPIALES

La CÁMARA DE COMERCIO DE IPIALES (CCI) es la entidad gestora del CECCI, identificada con el Nit. 891.200.485-1, fue creada por el Presidente de la República de Colombia, doctor Alberto Lleras Camargo, mediante Decreto No. 0475 de febrero 26 de 1960. En su fundación participaron distinguidos e ilustres ciudadanos y comerciantes de la ciudad de Ipiales, quienes, a través, de la figura de entidad privada recibieron la delegación del Estado para realizar el registro de las actividades mercantiles de aquellas personas que ejercen su profesión de comerciantes.

El Gobierno Nacional, a través del Decreto No. 622 del 5 abril del año 2000, estableció entre otros aspectos, la jurisdicción de cada Cámara de Comercio, que para nuestra CCI comprende los municipios de la Exprovincia de Obando, los municipios de Ipiales, Aldana, Cuaspud - Carlosama, Cumbal, Guachucal, Pupiales, Puerres, Cordoba, Contadero, Potosí, Iles, Funes, Gualmatán y el municipio de Ricaurte, en una extensión de 4.894 kilómetros cuadrados aproximadamente, que equivalen al 14.07% del área total del Departamento de Nariño, con una población aproximada de influencia de 273.776 habitantes que corresponden al 16.49% del total del Departamento,

En Colombia, existen 57 Cámaras de Comercio, el Gobierno Nacional a través del Decreto 898 del año 2002, le amplió su espectro de actividades y funciones, entre las cuales, se resalta la función de promover el desarrollo empresarial, a través, de la implementación de programas que conlleven a nuevos retos en el campo productivo y competitivo; así mismo, debe realizar acciones y programas de interés para la comunidad empresarial y comercial.

La CCI, por su naturaleza, historia y estatutos, está llamada a ser un referente social e institucional para nuestra comunidad, para lograrlo buscamos tener excelencia en nuestro servicio y encaminar nuestras acciones hacia el objetivo final, ofrecer a la sociedad caminos y conductas dirigidas al progreso económico, comercial y empresarial, siempre inmersa dentro la cultura empresarial y comercial del mundo, promoviendo los mejores esquemas de gestión e innovación para la adecuación de nuestra región a una vida económica en los tiempos presentes y venideros.

Por lo anterior, para el cumplimiento de su misión, toda la CCI deberá tener en cuenta aspectos como, la libre empresa, representar los legítimos intereses de sus asociados, brindar asistencia y servicios empresariales especializados, impulsar la competitividad en una economía globalizada y servir de árbitro y conciliador; así como también, lograr cumplir nuestra visión, para lo cual la Junta Directiva de la Cámara de Comercio de Ipiales y su Presidencia hemos dedicando tiempo a la estructuración de este proyecto que busca poner al servicio de la comunidad en general y en especial del empresariado, un lugar moderno, amplio, bello que permita tener tanto la sede de la CCI y un polo de desarrollo empresarial.

### 4.1. Estructura organizacional de la CCI

La misión, visión, principios de calidad, objetivos de calidad, principios corporativos y el organigrama de la CCI se encuentra en [Anexo 1 Aspectos corporativos de la CCI.](#)

## 4.2. Ubicación despacho físico

La actual sede actual de la Cámara de Comercio de Ipiales - CCI está ubicada en:

- a. Dirección: Carrera 11 #15-28. Ipiales (Nariño)-Colombia. Código postal: 524061
- b. Plus Codes: R9F5+H4 Pupiales, Nariño
- c. Coordenadas geográficas: 0°49'26.40" N 77°38'31.53" O

## 4.3. Ubicación digital

La página web de la CCI es: <http://www.ccipiales.org.co/>.

La página web del repositorio o contenido digital del presente concurso es: <http://www.ccipiales.org.co/ConcursoCECCI/>.

El correo electrónico oficial para la comunicación sobre el asunto de los presentes términos de referencia es: [InquietudesPliegosCECCI@ccipiales.org.co](mailto:InquietudesPliegosCECCI@ccipiales.org.co).

## 5. EQUIPO ASESOR DEL CONCURSO

La Cámara de Comercio de Ipiales, con el objeto de lograr que el proceso para la selección del proponente del proyecto de diseño y construcción del CECCI sea idóneo, contrató un equipo técnico asesor, quienes nos han acompañado para definir los componentes arquitectónicos, de ingeniería, financieros y jurídicos de los términos de referencia, quienes nos prestará sus servicios de asesoría hasta la firma del acuerdo contractual. Este equipo técnico está conformado por profesionales de la ingeniería civil con estudios superiores en grado de maestría y doctorado en Ingeniería, de la arquitectura con estudios superiores de maestría en Ciencias del Diseño Computacional y profesional de la judicatura con estudios superiores en grado de especialista en Derecho Administrativo y Derecho Económico y actual en desarrollo de programa doctoral.

## 6. DEFINICIONES

### 6.1. Entidad gestora

La entidad gestora es la Cámara de Comercio de Ipiales.

### 6.2. Ente Promotor

El ente promotor es la persona natural y/o jurídica ganadora del presente concurso, quien concluirá los diseños, la gestión comercial, la construcción del CECCI, la gestión y entrega de toda la documentación jurídica necesaria, incluyendo licencias de construcción, permisos, disponibilidad de servicios, escrituras, reglamento, etc., tanto para la puesta en marcha de la sede del CECCI, así como también, para la venta de los demás inmuebles, entrega de las zonas de compensación terminadas a la CCI y entrega de áreas de cesión a la entidad pública.

### 6.3. Proyecto

La definición de Proyecto aquí expresada, se basa en lo definido por el Consejo Profesional Nacional de Arquitectura y sus Profesiones Auxiliares (CPNAA), en la Documentación Sobre Práctica Profesional, Modulo 01 - Alcances y Etapas de Referencia en los Servicios Profesionales de Diseño Arquitectónico: Capítulo 2, Desarrollo de los Contenidos Básicos de la Documentación; Numeral B, Fase de Diseño.

El proyecto es la fase que precisa y concreta, a través de planimetrías específicas y a escalas adecuadas, la totalidad de las ideas, conceptos y soportes técnicos evolucionados en las etapas previas y necesarias para la construcción de la edificación CECCI.

El proyecto implica un meticuloso y coherente desarrollo de la documentación requerida para materializar constructivamente un diseño arquitectónico y de ingeniería, bajo la forma de plantas de localización, plantas generales, cortes y secciones, fachadas, cuadros detallados de áreas y anexos tridimensionales complementarios.

La fase de proyecto conlleva una definición pormenorizada de los elementos y procesos del edificio CECCI, en particular las que hacen relación con sus componentes arquitectónicos, constructivos, técnicos y estructurales. En esta etapa, se desarrollan en firme y en detalle los proyectos técnicos complementarios bajo la supervisión de los profesionales de la arquitectura y la ingeniería.

El proyecto y el ulterior desarrollo de planos de detalles constructivos, se constituyen en una misma unidad documental, tanto en términos de su estricta coherencia como en el sentido de su necesaria complementación.

### 6.4. Anteproyecto

La definición de anteproyecto aquí expresada se basa en lo definido por el Consejo Profesional Nacional de Arquitectura y sus Profesiones Auxiliares (CPNAA), en la Documentación Sobre Práctica Profesional, Modulo 01 - Alcances y Etapas de Referencia en los Servicios Profesionales de Diseño Arquitectónico: Capítulo 2, Desarrollo de los Contenidos Básicos de la Documentación; Numeral B, Fase de Diseño.

Por anteproyecto se entiende una etapa intermedia previa al proyecto, donde el desarrollo cualificado de los conceptos de emplazamiento y ocupación, operación funcional, condiciones espaciales y materialidad, planteados y reformulados a partir del esquema básico.

En esta fase intermedia, el desarrollo del proyecto adquiere una fisonomía más definida, enunciando las características de sus componentes de manera más amplia y detallada.

El desarrollo del diseño arquitectónico en la etapa intermedia de anteproyecto, conlleva una información espacial, dimensional, funcional, estructural y constructiva, mucho más desarrollada en plantas a escala, elevaciones y documentación tridimensional, de manera que sea factible iniciar en esta fase los estudios técnicos complementarios del Proyecto.

La expresión gráfica de un anteproyecto conlleva una definición mayor de los dibujos, de acuerdo a los avances progresivos del sistema estructural, la distribución funcional, los planteamientos constructivos y de la concepción espacial y arquitectónica en su conjunto.”

## **CAPÍTULO II**

# **ELEMENTOS ESTRUCTURALES DEL PROYECTO**

### **7. ELEMENTOS ESTRUCTURANTES**

#### **7.1. Imagen**

El edificio CECCI debe poseer una imagen clara y contundente que lo haga identificable arquitectónicamente en la ciudad, debe reflejar la armónica integración de sus usos diferenciados y especialmente, debe aportar al fortalecimiento de la imagen institucional de la CCI y dar en la ciudad lugar que la engalane.

#### **7.2. Criterio ambiental**

Se debe abordar el diseño de la edificación buscando la armonía entre materiales, tecnología y función con el objetivo de ofrecer calidad espacial y ambiental a quienes son usuarios o habitantes del lugar, disminuir los gastos energéticos y permitir ahorros significativos en la construcción y vida de la edificación.

La propuesta, deberá aprovechar las condiciones climáticas locales, utilizar iluminación natural e incorporar sistemas de control de temperatura mediante ventilación natural y de control de radiación sobre los espacios de permanencia y trabajo.

La generación de energías alternativas acumulables para el consumo, la reducción del consumo de agua potable, el manejo y reciclaje de materiales de desperdicio y basuras, así como todas las tecnologías que puedan ser aplicables para los procesos de reducción de emisiones son de obligatoria consideración.

Se esperan soluciones bioclimáticas innovadoras, económicas y factibles que propicien responsabilidad ambiental, se deberá trabajar el concepto de suelo permeable que permita el aprovechamiento para la siembra de especies de árboles nativos y el manejo de sistemas de protección natural con vegetación propia del lugar.

#### **7.3. Criterio funcional**

Dadas las condiciones de mixtura de usos de la edificación y en especial de la CCI, se debe prestar especial atención a la distribución y relación de los espacios y a condiciones de operación acordes con los niveles, jerarquías y características de los usos y servicios a prestar.

## 7.4. Versatilidad

Es necesario considerar la configuración y resolución técnica de los espacios para permitir la múltiple funcionalidad, los cambios de actividad y el redimensionamiento en el tiempo. Se considera de especial relevancia la integración de los espacios interiores y exteriores, y la relación entre el interior de la edificación y el espacio público.

## 7.5. Criterio técnico y económico

La propuesta técnica y económica del proyecto debe evidenciar con claridad los factores que hacen viable la construcción y funcionamiento de la edificación en concordancia con la capacidad financiera del proponente y del operador de la edificación. Las propuestas deben considerar los siguientes aspectos para garantizar la sostenibilidad económica y viabilidad del proyecto.

- a. Aprovechamiento del clima y condiciones ambientales.
- b. Manejo racional de los residuos.
- c. Eficiencia en el consumo energético.
- d. Implementación de nuevos sistemas tecnológicos de conexión, cobertura y sistemas livianos.
- e. Fácil acceso a instalaciones, cubiertas para mantenimiento considerando prever líneas de vida y elementos para anclaje de arneses y andamios para el mantenimiento de fachadas.
- f. Cielorrasos que permitan el fácil acceso y maniobra para implementar o eliminar instalaciones.
- g. Cubiertas que garanticen el manejo adecuado de aguas lluvias para su reutilización y eliminación de riesgo de filtraciones.
- h. Provisión de cableado estructurado (voz y datos) e instalaciones especiales para equipos audiovisuales y multimedia.
- i. Provisión de ventilación mecánica donde sea necesaria (sala polivalente, archivos, salas de reuniones, centros de cómputo).
- j. Dotación de sistema de seguridad y control (accesos, intrusión, equipos) sistema de detección y extinción de incendios.
- k. Provisión de servicios tales como ascensores, montacargas, UPS, planta eléctrica, cuarto de bombas, sistema de presión constante, tanques de agua (Potable y abastecimiento contra incendios) entre otros.
- l. Localización de tanque de almacenamiento de agua lluvia para reutilización del recurso hídrico en sistema de riego de jardines, inodoros, orinales, sistema de lavado de fachada, etc.
- m. Descripción general de las características de los materiales básicos a utilizar. Sostenimiento a largo plazo al menor costo posible.

## 8. PRINCIPIOS DE DISEÑO

De acuerdo con el Centro Mundial de Diseño Universal, el mismo se sustenta en los siguientes pilares:

- a. Uso equitativo. El diseño es útil, atractivo y vendible a personas con diversas capacidades.
- b. Flexibilidad en el uso. El diseño acomoda un amplio rango de diferencias individuales y capacidades.
- c. Uso simple e intuitivo. El uso del diseño es fácil de entender, atendiendo a la experiencia de los usuarios, el conocimiento, habilidades de lenguaje o niveles de educación.
- d. Información perceptible. El diseño comunica efectivamente información necesaria al usuario, independientemente de las condiciones ambientales o las capacidades sensoriales de los usuarios.
- e. Tolerancia para el error. El diseño minimiza riesgos y las consecuencias adversas de accidentes o acciones involuntarias.
- f. Bajo esfuerzo físico. El diseño puede ser usado eficientemente y confortablemente, y con un mínimo de fatiga.
- g. Dimensión y espacio para la aproximación y uso. Dimensión y espacio apropiados, aporta a la aproximación, alcances, manipulación y uso, independientemente de la dimensión corporal, la postura o la movilidad del usuario.

## **CAPÍTULO III**

# **ASPECTOS JURÍDICOS**

### **9. MARCO JURÍDICO GENERAL**

El presente concurso en modalidad de público, es decir, hacia el público, es realizado por una entidad de derecho privado, la Cámara de Comercio de IpiALES, en tal razón, el derecho aplicable es el derecho privado, en consecuencia, los contratos, convenios y acuerdos, se basan en el principio de la autonomía de la voluntad y se soportan en el acogimiento de las partes a las reglas de este Concurso, que se encuentran en los términos de referencia y en los

DOCUMENTOS **ANEXOS**; por lo tanto, las personas que se presentan a la convocatoria, como aquella que resulte ser seleccionada se acogen a estos términos y a los prescritos en el contrato civil de obra, bajo la modalidad de Fiducia de Parqueo a una entidad fiduciaria; en lo no regulado por las partes, se regula por lo dispuesto en el código civil – contratos – obligaciones de hacer.

### **10. NORMATIVIDAD MUNICIPAL**

- a. Acuerdo No. 014 del 2000. PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE IPIALES P.B.O.T. 2000 - 2011
- b. Acuerdo No. 024 de 2011. POR EL CUAL SE MODIFICA EXCEPCIONALMENTE EL PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE IPIALES
- c. Acuerdo No. 013 de 2021. POR EL CUAL SE CREAN LOS FONDOS DE COMPENSACIÓN DE ESPACIO PÚBLICO Y FONDO PARA EL PAGO COMPENSATORIO DE PARQUEADEROS.
- d. Acuerdo No. 016 de 2021. POR MEDIO DEL CUAL SE REGLAMENTAN LOS COBROS DESTINADOS AL FONDO DE COMPENSACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO Y AL

FONDO PARA EL PAGO COMPENSATORIO DE PARQUEADEROS Y SE PRECISA LA NORMA URBANÍSTICA DEL MUNICIPIO.

## 11. **NORMATIVIDAD SOBRE DISCAPACIDAD Y ACCESIBILIDAD**

El diseño del CECCI, deberá estar enmarcado en el concepto de Diseño Universal, entendido como el diseño de productos, entornos, programas y servicios que puedan utilizar todas las personas, en la mayor medida posible, sin necesidad de adaptación ni diseño especializado. El “diseño universal” no excluirá las ayudas técnicas para grupos particulares de personas con discapacidad, cuando lo necesiten.

Los anteproyectos presentados en el presente concurso, deberán atender las normas existentes en materia de garantía del pleno ejercicio de los derechos de las personas con discapacidad y accesibilidad al medio físico, en especial las siguientes:

- a. Ley 1346 de 2009, artículo 2.
- b. Artículos 13, 47, 68 y 70 de la Constitución Política de Colombia
- c. Ley Estatutaria 1618 de 2013.
- d. Decreto 1538 de 2005.
- e. Decreto 1660 de 2003.
- f. Ley 762 de 2002.
- g. Ley 361 de 1997.
- h. Ley 12 de 1987.
- i. Resolución No. 14861 de 1985.

## 12. **NORMAS TÉCNICAS APLICABLES**

Algunas de las normas técnicas de referencia para el desarrollo de la propuesta, sin limitarse a las aquí enumeradas, son las siguientes:

- a. Ley 400 de 1997 por la cual se adoptan normas para la construcción sismorresistente y sus decretos reglamentarios y modificatorios.
- b. Decreto Nacional 926 de 2010 por el cual se establecen los requisitos de carácter técnico y científico para construcciones sismo resistentes NSR-10 y demás decretos modificatorios, en especial el Decreto Nacional 92 de 2011.
- c. Ley 361 de 1997 reglamentada parcialmente por el Decreto Nacional 1538 de 2005, adicionada por la ley 1287 de 2009. Sobre la discapacidad.
- d. Decreto Nacional 2981 de 2013, compilado en el Decreto 1077 de 2015 y el Decreto Ley 2811 de 1974 y la Ley 99 de 1993 en relación con la Gestión Integral de Residuos Sólidos.
- e. NTC 1500 de 2004: Código Colombiano de Fontanería.
- f. NTC 4595: Planeamiento y diseño de instalaciones y ambientes escolares.
- g. NTC 6047 de 2013: Accesibilidad al medio físico. Espacios de servicio al ciudadano en la administración pública. Requisitos.
- h. Ley 1618 de 2013 “Por medio de la cual se establecen las disposiciones para garantizar el pleno ejercicio de los derechos de las personas con discapacidad
- i. Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas RETIE.
- j. Normas de diseño de Gas Natural Fenosa E.S.P.

- k. NTC 4139 de 2009: Accesibilidad de las personas al medio físico. Símbolo gráfico, características generales.
- l. NTC 4201 de 2005: Accesibilidad de las personas al medio físico, edificios, equipamientos, bordillos, pasamanos y agarraderas.
- m. NTC 9404 de 2000: Accesibilidad de las personas al medio físico, estacionamiento accesible.
- n. NTC 4143 de 1998: Accesibilidad de las personas al medio físico, edificios, rampas fijas.
- o. NTC 4145 de 1998: Accesibilidad de las personas al medio físico, edificios y escaleras.
- p. NTC 4349 de 1998: Accesibilidad de las personas al medio físico, edificios, ascensores.
- q. NTC 2769-1, -2 y -3 Reglas de seguridad para la construcción e instalación de ascensores.
- r. NTC 5926-1 Revisión Técnico-Mecánica de sistemas de transporte vertical y puertas eléctricas. Parte 1 Ascensores electromecánicos e hidráulicos.
- s. NTC 4144 de 1997: Accesibilidad de las personas al medio físico, edificios y señalización
- t. NTC 4140 de 1997: Accesibilidad de las personas al medio físico, edificios, pasillos, corredores y características generales.
- u. Guía para Entidades Públicas Servicio y Atención Incluyente: Elaborado por: Programa Nacional de Servicio al Ciudadano, DNP, Departamento Administrativo de la Función Pública, Arquitectura e Interiores, Fundación Saldarriaga Concha.
- v. Manual de Accesibilidad al Espacio Público y Transporte: Elaborado por Universidad Nacional.
- w. Accesibilidad a personas con movilidad reducida: Guía de movilidad reducida segunda edición.
- x. Decreto Nacional. 1504 de 1998 - Manejo de Espacio Público en los POT.
- y. Decreto Nacional. 1538 de 2005 - Accesibilidad al Espacio Público, edificaciones abiertas al público y vivienda.
- z. Decreto Nacional 1469 de 2010, Artículo 62

## 13. EDIFICABILIDAD

### 13.1. Uso del suelo

- a. Sector Normativo 2.
- b. Tratamiento de consolidación morfológica.
- c. Actividad de área: Mixta
- d. Podrá referirse a la Ficha Normativa. Componente Urbano del Acuerdo Municipal 024 de 2011 y Artículo 95 del PBOT Acuerdo Municipal 024 de 2011.
- e. Debe verse el Concepto de Uso de Suelos en [Anexo 9](#).

### 13.2. Índice de ocupación

El Índice de Ocupación (IO) de 2011 correspondiente al Sector Normativo 2 es de  $IO = 0.8$ ; sin embargo, dada la naturaleza del proyecto, su función social y la relevancia dada por la entidad a la conformación de un espacio público significativo para los visitantes y habitantes de la ciudad de Ipiales, se requiere no superar un índice de ocupación de  $IO = 0.70$ .

### 13.3. Índice de construcción

El índice de construcción (IC) permitido de acuerdo a lo especificado en la Ficha Normativa, Componente Urbano - Acuerdo 024 de 2011 correspondiente al Sector Normativo 2 y en el correspondiente Concepto de Usos de Suelo es de  $IC = 3.5$ ; Sin embargo, es posible acceder a un  $IC = 6$  mediante el pago de una compensación según lo establecido en el Acuerdo municipal 016 del 11 DE septiembre de 2021. POR EL CUAL SE REGLAMENTAN LOS COBROS DESTINADOS AL FONDO DE COMPENSACIÓN DE ESPACIO PÚBLICO Y AL FONDO PARA EL PAGO COMPENSATORIO DE PARQUEADEROS Y SE PRECISA LA NORMA URBANÍSTICA DEL MUNICIPIO, del cual se extrae que los predios ubicados en los tratamientos de consolidación morfológica y de desarrollo serán los que puedan acceder a mayores edificabilidades, sujetos a las condiciones establecidas a continuación:

La edificabilidad básica y máxima de los predios con tratamiento de desarrollo que no estén sujetos a la formulación y adopción de un Plan Parcial, y que no sean Parte de un sistema de loteo individual, será la resultante de aplicar las normas volumétricas, porcentajes de cesión los estándares de habitabilidad, los índices de ocupación y los índices de construcción previstos en las fichas normativas del Acuerdo 024 de 2011” (Acuerdo municipal 016 del 11 de septiembre de 2021. POR EL CUAL SE REGLAMENTAN LOS COBROS DESTINADOS AL FONDO DE COMPENSACIÓN DE ESPACIO PÚBLICO Y AL FONDO PARA EL PAGO COMPENSATORIO DE PARQUEADEROS Y SE PRECISA LA NORMA URBANÍSTICA DEL MUNICIPIO. Capítulo 4. Artículo 18 EDIFICABILIDAD. Tabla No 3: Índices de construcción - Rango 3 “En tratamiento de consolidación morfológica”)

### 13.4. Altura máxima

La altura máxima permitida de acuerdo a lo especificado en los correspondientes Conceptos de Usos de Suelo es de hasta 8 pisos más altillo; Sin embargo, es posible acceder a una altura mayor de hasta 12 pisos mediante el pago de una compensación según lo establecido en el Acuerdo municipal 016 del 11 septiembre de 2021. POR EL CUAL SE REGLAMENTAN LOS COBROS DESTINADOS AL FONDO DE COMPENSACIÓN DE ESPACIO PÚBLICO Y AL FONDO PARA EL PAGO COMPENSATORIO DE PARQUEADEROS Y SE PRECISA LA NORMA URBANÍSTICA DEL MUNICIPIO, del cual se extrae que:

“3. Aquellos proyectos que accedan a edificabilidades superiores a las básicas establecidas para cada uno de los sectores normativos, podrán llegar hasta una altura máxima de doce (12) pisos, con la condición de que las vías de acceso que rodean el inmueble o los inmuebles donde se desarrollaran configuren un paramento mínimo de doce (12) metros, que es el resultado de dividir la altura promedio de una edificación con ese número de pisos entre tres (3)” (Acuerdo municipal 016 del 11 de Septiembre de 2021. POR EL CUAL SE REGLAMENTAN LOS COBROS DESTINADOS AL FONDO DE COMPENSACIÓN DE ESPACIO PÚBLICO Y AL FONDO PARA EL PAGO COMPENSATORIO DE PARQUEADEROS Y SE PRECISA LA NORMA URBANÍSTICA DEL MUNICIPIO. Capítulo 4. Artículo 19. NORMAS VOLUMÉTRICAS. a. Reglas para el manejo de alturas)

El pago a este Fondo de Compensación estará a cargo del ente promotor o ganador del presente concurso y deberá incluirlo en su análisis de costos.

### 13.5. Exigencia de estacionamientos

La propuesta debe contemplar lo referente a requerimientos de parqueaderos establecido en el Acuerdo 024 de 2011 y el Acuerdo municipal 016 del 11 de septiembre de 2021 así como satisfacer las demandas de parqueaderos presentadas por la CCI en el Documento anexo [PROGRAMA DE ÁREAS DE COMPENSACIÓN](#).

## 14. IMPEDIMENTOS, INHABILIDADES E INCOMPATIBILIDADES

Además de los impedimentos, inhabilidades e incompatibilidades generales para contratar, señaladas en el régimen de contratación pública colombiana, para el presente “Concurso” se señalan las siguientes específicas:

No podrán participar la persona natural y/o jurídica al Concurso, quienes tengan proceso concursal, de quiebra y/o de insolvencia ante la Superintendencia de Sociedades, Cámaras de Comercio, juzgados o cualquier entidad, en cualquier etapa, no podrá participar en el “Concurso”. Este impedimento a participar se aplica al participante que se encuentre bajo unión temporal, consorcio o sociedad, tanto en la modalidad jurídica, como en la individualidad de socios, representantes legales y/o directivos.

No podrán participar la persona natural y/o jurídica al Concurso, quienes tengan proceso administrativo sancionatorio promovido por una persona de derecho público, en cualquier etapa, ya sea por efecto de multas, caducidad y/o terminación unilateral de contrato, aun se encuentre en etapa no ejecutoriada, no podrá participar en el “Concurso”. Este impedimento a participar se aplica al participante que se encuentre bajo unión temporal, consorcio o sociedad, tanto en la modalidad jurídica, como en la individualidad de socios, representantes legales y/o directivos.

No podrán participar la persona natural y/o jurídica al Concurso, quienes tengan proceso administrativo promovido por una entidad pública de control fiscal, en cualquier etapa, en el cual se endilgue responsabilidad fiscal, aun se encuentre en etapa no ejecutoriada, no podrá participar en el “Concurso”. Este impedimento a participar se aplica al participante que se encuentre bajo unión temporal, consorcio o sociedad, tanto en la modalidad jurídica, como en la individualidad de socios, representantes legales y/o directivos.

No podrán participar la persona natural y/o jurídica al Concurso, quienes tengan proceso administrativo promovido por la administración de impuestos nacional y/o territorial por deudas tributarias, en cualquier etapa, aunque se encuentre en etapa no ejecutoriada, no podrá participar en el “Concurso”. Este impedimento a participar se aplica al participante que se encuentre bajo unión temporal, consorcio o sociedad, tanto en la modalidad jurídica, como en la individualidad de socios, representantes legales y/o directivos.

Estos impedimentos a participar en el Concurso se aplicarán a las uniones temporales, consorcios o sociedades que pretendiendo evadir estas reglas se busque acomodar con la figuración de otras personas. La Cámara de Comercio de Ipiales, hace un llamado para participar en el Concurso, con buena fe, en tal razón, se solicita a las personas que se encuentren incursas en estos impedimentos se abstengan de participar.

# CAPÍTULO IV

## REQUISITOS PARA PARTICIPAR DE LOS PROPONENTES

### 15. REQUISITOS GENERALES

Podrán participar las personas naturales o jurídicas que cumplan con todas las siguientes características:

- a. Personas naturales y/o jurídicas, sean nacionales o extranjeras, individuales y/o en consorcio o uniones temporales.
- b. Las personas naturales o jurídicas individuales deberán estar inscritas en el Registro Mercantil (RM) y Registro Único de Proponentes (RUP) de cualquier ciudad colombiana.
- c. Para las personas naturales y/o jurídicas en consorcio o uniones temporales, éstas deberán indicar el porcentaje de participación de cada una de las personas naturales o jurídicas que las componen.
- d. Todas las personas naturales o jurídicas deberán tener en su objeto la construcción de obras civiles o construcción de edificaciones, para lo cual lo podrán acreditar a través del registro mercantil, el Rut y/o tarjeta profesional.
- e. Los profesionales ingenieros, profesionales afines y profesionales auxiliares de la ingeniería, los profesionales de la arquitectura y los profesionales de la contaduría pública vinculados a la propuesta no deberán tener sanciones disciplinarias, lo cual deberá ser acreditado con los certificados de la Procuraduría General de la Nación y de los consejos profesionales correspondientes, con fecha de expedición máxima de un mes antes de la fecha límite para la presentación de propuestas. Los profesionales de la propuesta ganadora tampoco podrán tener sanciones disciplinarias durante el periodo de construcción de la obra hasta que las zonas de compensación a la CCI sean entregadas formalmente. En caso de sanción durante este periodo, dichos profesionales deberán ser retirados de la misma.
- f. Los proponentes que cumplan en su propuesta los requisitos mínimos indicados en el [CAPÍTULO V](#).

### 16. DOCUMENTACIÓN MÍNIMA DE LA PROPUESTA

#### 16.1. Documentos generales

Se deberá adjuntar los siguientes documentos relacionados con el proponente:

- a. Copias de cédulas de ciudadanía y extranjería de las personas naturales proponentes, ampliadas al 150%, por lado y lado en una sola hoja.
- b. Copias de cédulas de ciudadanía y extranjería del personal profesional y técnico vinculado a la propuesta ampliadas al 150%, por lado y lado en una sola hoja.
- c. Documento privado de constitución del consorcio, unión temporal o sociedad, debidamente autenticado sus firmas en Notaria.

- d. Copias de diplomas académicos de personal profesional y técnico vinculado a la propuesta. A los diplomas otorgados en el exterior se les deberán adjuntar la respectiva homologación por el Ministerio de Educación Nacional. En las profesiones que se exija tarjeta profesional deberá adjuntar copia de la misma ampliada al 150%, de lado y lado, en una misma hoja.
- e. Copias de las certificaciones de experiencia del personal vinculado que incluya como mínimo: Persona natural o jurídica contratante, contratista, descripción de la experiencia, periodo de la experiencia, medida de la ejecución de diseño o construcción en m<sup>2</sup>, fecha de la certificación, firma de quien certifica, datos de contacto actual (teléfonos, direcciones físicas y electrónicas) de quien certifica. Si los datos de contacto indicados directamente en la certificación no están actualizados, deberá adjuntarse los datos de contacto actualizados.
- f. Copias de las Tarjetas profesionales del Consejo Nacional Profesional de Ingeniería COPNIA de los profesionales ingenieros, profesionales afines y profesionales auxiliares de la ingeniería vinculados a la propuesta.
- g. Copias de los Registros Mercantiles de las personas naturales y/o jurídicas proponentes.
- h. Copia de los Registros Únicos de Proponentes de las personas naturales y/o jurídicas proponentes.
- i. Certificados de Vigencia y Antecedentes Disciplinarios, expedido por el Consejo Profesional Nacional de Ingeniería (Copnia) (<https://www.copnia.gov.co/>) expedido con no más de un mes antes del límite para la presentación de propuestas, de los ingenieros y profesiones afines que tengan alguna actuación de su profesión en el presente concurso.
- j. Certificado de Vigencia de Inscripción y de Antecedentes Disciplinarios, expedido por el la Unidad Administrativa Especial Junta Central de Contadores (<https://www.jcc.gov.co/es>) expedido con no más de un mes antes del límite para la presentación de propuestas de los Contadores Públicos que tengan alguna actuación de su profesión en el presente concurso.
- k. Certificado de Vigencia Profesional, expedido por el Consejo Profesional Nacional de Arquitectura y sus Profesiones Auxiliares (CPNAA) (<https://cpnaa.gov.co/>) expedido con no más de un mes antes del límite para la presentación de propuestas, de los arquitectos y profesiones afines que tengan alguna actuación de su profesión en el presente concurso.
- l. Póliza de seriedad de la oferta por el 5% del valor de 20.000 Salarios Mínimos Mensuales Legales Vigentes (SMMLV).

## 16.2. Documentos técnicos arquitectónicos y de ingeniería

Los documentos técnicos de los componentes de la arquitectura y la ingeniería están indicados en [27.1 Paquete 1: componente técnico](#).

## 16.3. Documentos técnicos financieros

Se deberá adjuntar los siguientes documentos relacionados con el estado financiero del proponente:

- a. Presupuesto de obra.
- b. Estado de la situación financiera a 31 de diciembre de 2021, certificado con notas.
- c. Estado de Resultados a 31 de diciembre de 2021, certificado con notas.

- d. Última declaración de renta a 31 de diciembre 2021.
- e. Justificación de los recursos financieros: en donde se especifique claramente el patrimonio aportado, el valor de la deuda, la o las tasas de interés de la deuda y cualquier otro tipo de fuente financiadora del proyecto, adjuntando los documentos soportes de los mismos.
- f. Flujo mensual neto del proyecto: en donde se detallen los ingresos y egresos del proyecto.
- g. Diligenciar el formato para el análisis de la capacidad financiera y organizacional del proponente indicado en el [Anexo 3 Formato capacidad financiera y organizacional del proponente individual.](#) y [Anexo 4 Formato capacidad financiera y organizacional del proponente plural.](#)

## CAPÍTULO V REQUISITOS MÍNIMOS

Los requisitos mínimos habilitantes necesarios y suficientes para que una propuesta pase a la etapa de evaluación son:

### 17. REQUISITOS JURÍDICOS MÍNIMOS

- a. La propuesta deberá ser presentada en idioma español únicamente.
- b. Los proponentes deberán cumplir lo indicado en Requisitos generales.
- c. Las personas jurídicas, los consorcios y/o las uniones temporales deberán presentar el certificado de la Cámara de Comercio de cada persona jurídica, el cual no podrá tener más de un mes de vigencia.
- d. Declaración jurada ante Notaria en la cual la persona natural, el representante legal de la persona jurídica y/o el representante designado en la Unión Temporal y/o Consorcio deberá bajo apremio del juramento certificar:
  - d.a. La seriedad de la propuesta, que cumple todos los requisitos para participar, tanto en soporte financiero, profesional y técnico que le permiten ejecutar la obra con altos estándares de calidad y cumplimiento de toda la normatividad técnica exigida para esta clase de obras.
  - d.b. Que no está incurso en ninguna inhabilidad e incompatibilidad con el Concurso.
  - d.c. Que no está incurso en ninguna de los impedimentos para participar definidos en el [14 IMPEDIMENTOS, INHABILIDADES E INCOMPATIBILIDADES.](#)

### 18. REQUISITOS ARQUITECTÓNICOS MÍNIMOS

El proponente deberá cumplir con el [PROGRAMA DE ÁREAS DE COMPENSACIÓN](#) del [Anexo 6.](#)

El proponente deberá cumplir lo indicado sobre uso del suelo, ocupación, construcción y altura indicados en [13 EDIFICABILIDAD.](#)

## 19. REQUISITOS INGENIERILES MÍNIMOS

Los requisitos ingenieriles mínimos aquí indicados, deben estar en el nivel de [Anteproyecto](#) y su diseño definitivo estará a cargo del proponente ganador o [Ente Promotor](#).

Sistema	Requerimiento mínimo
Sistema de suministro de energía eléctrica	<ul style="list-style-type: none"> <li>a. Habrá al menos dos sistemas independientes, uno para las zonas de compensación a la CCI y otro para las zonas restantes.</li> <li>b. Se utilizará el suministro eléctrico desde la empresa Centrales Eléctricas de Nariño S.A. ESP. Cedenar (<a href="https://www.cedenar.com.co/">https://www.cedenar.com.co/</a>)</li> <li>c. Habrá una planta eléctrica con capacidad para soportar toda la instalación eléctrica instalada en todas las zonas de compensación la CCI.</li> <li>d. Habrá una planta eléctrica con capacidad para soportar toda la instalación eléctrica instalada en las zonas comunes distintas a las de compensación a la CCI.</li> </ul>
Sistema de red de datos	<p>Deberá haber al menos dos sistemas independientes de conexión de datos y TV, uno para las zonas de compensación a la CCI y otro para las zonas restantes. El sistema de las zonas de compensación a la CCI deberá contar con las tuberías y canaletas y cableado estructurado Ethernet de velocidad de descarga mínima de categoría 6a para la conexión de Red de Área Local (LAN por <i>Local Access Network</i>) de alta velocidad en cada puesto de trabajo.</p>
Sistema de suministro de agua potable	<ul style="list-style-type: none"> <li>a. Habrá al menos dos sistemas independientes, uno para las zonas de compensación a la CCI y otro para las zonas restantes.</li> <li>b. Utilizará el servicio de suministro de la Empresa De Obras Sanitarias De La Provincia De Obando EmpoObando (<a href="http://www.empoobando-ipiales-narino.gov.co/">http://www.empoobando-ipiales-narino.gov.co/</a>)</li> <li>c. Deberá incluir un equipo de presión neumática constante para las zonas de compensación a la CCI y otro independiente para las zonas restantes.</li> <li>d. Tanques de reserva de agua independientes entre la zona de compensación a la CCI y las zonas restantes.</li> <li>e. Los tanques de reserva se dimensionan con las dotaciones netas diarias calculadas con la facturación mensual de la empresa EmpoObando para nivel de complejidad municipal alto y de estrato socioeconómico cuatro (4) en cumplimiento de la normatividad colombiana vigente.</li> <li>f. El sistema deberá utilizar la presión suministrada por EmpoObando directamente a los puntos hidráulicos que sean posibles sin perderla intencionalmente en tanques de agua y usar los equipos de presión neumática como recurso para cumplir con las presiones mínimas en todo el edificio.</li> </ul>

Sistema	Requerimiento mínimo
	g. Deberá cumplir con los requerimientos nacionales y municipales de atención de emergencias de incendios, tanto en suministro de agua, como en lo correspondiente a la evacuación del personal en casos de emergencias.
Sistema de evacuación de aguas lluvias	El sistema será separado para aguas negras y aguas lluvias y deberá incluir la reutilización de aguas lluvias para propósitos que pueden ser jardinería, limpieza, etc. en la zona de compensación a la CCI.
Sistema de evacuación de aguas negras	El sistema será separado para aguas negras y aguas lluvias y deberá ser totalmente independiente entre la zona de compensación a la CCI y las zonas restantes.
Instrumentación sísmica	Se deberá colocar mínimo un instrumento sísmico (acelerógrafo) con sensores triaxiales en el nivel inferior de la edificación con dos componentes ortogonales horizontales y una componente vertical. La adquisición, aprobación del instrumento, los costos y la disposición adecuada en el edificio estarán a cargo del proponente constructor ganador y seguirá lo indicado en el Reglamento Sismo Resistente (NSR 10). Los costos del mantenimiento y la vigilancia del instrumento correrán por cuenta de la CCI.
Transporte vertical de pasajeros	Deberá haber al menos dos sistemas independientes con equipos de transporte vertical de pasajeros, uno para las áreas de compensación a la CCI y otro para las zonas restantes. Ambos sistemas tendrán acceso desde los niveles del sótano hasta los niveles de las áreas especificadas. El sistema que servirá a las zonas de compensación de la CCI tendrá la capacidad de transportar al 20% del total de funcionarios y usuarios indicados en el Programa de Áreas de Compensación a la CCI (ver el <a href="#">Anexo 6 Programa de Áreas de Compensación a la CCI.</a> ) en 5 minutos, el tiempo de espera promedio no superior a 30 segundos y una velocidad máxima del equipo (ascensor) no menor a 0.5 m/s.

## 20. REQUISITOS FINANCIEROS Y ORGANIZACIONALES MÍNIMOS

Los proponentes deberán presentar sus estados financieros (EE. FF.), en pesos colombianos. En el caso que los EE.FF., hayan sido emitidos en el extranjero, estos adicionalmente deberán estar presentados en la moneda legal del país en el cual fueron emitidos. Si los EE. FF., emitidos en el extranjero no están originalmente expresados en dólares de los Estados Unidos, también deberán convertirse a esta moneda e incluir su conversión a pesos colombianos con la tasa representativa del mercado (TRM) certificada por la Superintendencia Financiera de Colombia para la fecha de corte de los EE. FF. Las conversiones de moneda extranjera a pesos colombianos deberán realizarla un Contador Público, con tarjeta profesional vigente en Colombia, sin antecedentes disciplinarios en los últimos 10 años, certificado expedido por la Junta Central de Contadores (<https://www.jcc.gov.co/>).

La capacidad financiera del proponente extranjero, sin sucursal en Colombia, se acreditará con los EE. FF. debidamente auditados y dictaminados con corte a 31 de diciembre de 2021, acompañado del Informe de Auditoría y/o Revisoría Fiscal, o su equivalente, salvo que se acredite en debida forma, que la legislación propia del país de origen establece una fecha de corte diferente a la prevista en este Documento Técnico de Soporte. Si la legislación del país de origen establece una fecha distinta a la solicitada, deberá adjuntar soporte de dicha legislación.

Los proponentes deberán cumplir con los siguientes indicadores mínimos con base en la información contenida en el RUP:

Tabla 1 Índices mínimos requeridos

Indicador	Índice mínimo requerido
Índice de liquidez	mayor o igual a 1.7
Índice del nivel de endeudamiento	menor o igual a 0.60
Índice de cobertura de Intereses	mayor o igual a 4
Capital de Trabajo	mayor o igual al 30% del presupuesto
Rentabilidad del Patrimonio	mayor o igual a 0.05
Rentabilidad del Activo	mayor o igual a 0.04

## 20.1. Definiciones de índices financieros y organizacionales

### a. Índice de Liquidez: Activo Corriente / Pasivo Corriente

Determina la capacidad que tiene un proponente para cumplir con sus obligaciones de corto plazo. A mayor índice de liquidez, menor es la probabilidad de que el proponente incumpla sus obligaciones de corto plazo

Cuando el proponente cuente con un pasivo corriente igual a cero (\$) por lo que el índice de liquidez resulta indefinido o indeterminado, se considera que este cumple con el Indicador de Liquidez.

### b. Índice del nivel de endeudamiento: (Pasivo Total / Activo Total)

Determina el grado de endeudamiento en la estructura de financiación del proponente. A mayor índice de endeudamiento, mayor es la probabilidad del proponente de no poder cumplir con sus pasivos.

### c. Índice de Cobertura de Intereses: (Utilidad Operacional / Gastos de Intereses)

Refleja la capacidad del proponente de cumplir con sus obligaciones financieras. A mayor índice de cobertura de intereses, menor es la probabilidad de que el proponente incumpla sus obligaciones financieras

Los oferentes cuyos gastos de intereses sean cero (\$0), no podrán calcular el indicador de razón de cobertura de intereses. Si los gastos de intereses son cero (\$0), el oferente cumple el indicador, a menos que su utilidad operacional sea negativa, caso en el cual no cumple con el indicador de razón de cobertura de intereses.

d. Capital de Trabajo: Activo Corriente – Pasivo Corriente

Representa la liquidez operativa del proponente en términos absolutos, es decir el remanente del proponente luego de liquidar sus activos corrientes (convertirlos en efectivo) y pagar el pasivo de corto plazo. Un capital de trabajo positivo contribuye con el desarrollo eficiente de la actividad económica del proponente.

e. Rentabilidad del Patrimonio: (Utilidad Operacional / Patrimonio)

Determina la rentabilidad del patrimonio del proponente, es decir, la capacidad de generación de utilidad operacional por cada peso invertido en el patrimonio. A mayor rentabilidad sobre el patrimonio, mayor es la rentabilidad de los accionistas y mejor la capacidad organizacional del proponente

f. Rentabilidad del Activo: (Utilidad Operacional / Activo Total)

Determina la rentabilidad de los activos del proponente, es decir, la capacidad de generación de utilidad operacional por cada peso invertido en el activo. A mayor rentabilidad sobre activos, mayor es la rentabilidad del negocio y mejor la capacidad organizacional del proponente.

Si el proponente es un consorcio o unión temporal, al proponente se le calculará el respectivo índice con la ponderación basado en sus porcentajes de participación de la siguiente manera:

## 20.2. Formulaciones para índices financieros

Para el índice de liquidez:

$$IL = \frac{AC_1 * \%P_1 + AC_2 * \%P_2 + \dots}{PC_1 * \%P_1 + PC_2 * \%P_2 + \dots}$$

$$IL = \sum_{i=1}^n \frac{AC_i * \%P_i}{PC_i * \%P_i}$$

En donde:

- a. IL = índice de liquidez
- b.  $AC_i$  = activo corriente del integrante i

- c.  $PC_i$  = pasivo corriente del integrante i  
 d.  $\%P_i$  = porcentaje de participación del integrante i

Para el capital de trabajo:

$$CT = \sum_{i=1}^n (AC_i - PC_i)$$

En donde:

- e.  $CT$  = Capital de trabajo  
 f.  $AC_i$  = activo corriente del integrante i  
 g.  $PC_i$  = pasivo corriente del integrante i

## 21. REQUISITOS DE TIEMPO MÁXIMO

Los requisitos de tiempo son los compromisos del proponente referentes a la duración de las etapas de legalización, diseño, construcción y entrega final de la obra civil correspondiente al área mínima de compensación.

Tabla 2 Requisitos de tiempo máximo

Requisito	Tiempo Máximo
Firma del contrato de obra civil	1 semana contada a partir del siguiente día hábil a la información pública del resultado del concurso
Diseño para revisión de la Junta Directiva de la CCI	2 meses contados a partir del siguiente día hábil a la firma del contrato de obra.
Diseño final para solicitud de licencia de construcción	4 meses contados a partir del siguiente día hábil a la firma del contrato de obra.
Entrega a satisfacción de las zonas de compensación a la CCI	30 (treinta) meses contados a partir del siguiente día hábil a la firma del contrato de obra civil.
Culminación del proyecto, que incluye, sin limitarse a, trámites para la fiducia de parqueo del lote, fiducia inmobiliaria, preventas, créditos, ejecución de la construcción de la obra civil y liquidación del proyecto	42 (cuarenta y dos) meses contados a partir del siguiente día hábil a la firma del contrato de obra civil. Este tiempo podrá incrementarse para proyectos con más de ocho (8) pisos en razón de 1.5 (uno punto cinco) meses por cada piso adicional. Los pisos aquí indicados sólo se cuentan desde el nivel actual del terreno sin incluir pisos de sótano ni niveles de cubierta.

## 22. PERSONAL MÍNIMO REQUERIDO

Se requiere que los participantes cuenten con un equipo multidisciplinario para el desarrollo de su propuesta y en caso de ser seleccionados para el ajuste y desarrollo del Proyecto.

El proponente deberá contar en su equipo de trabajo, entre quienes debe acreditar el siguiente equipo de personal:

- h. Arquitecto o Ingeniero Civil, con posgrado en Administración o Gerencia de Obras o Proyectos y experiencia específica en jefatura o coordinación de proyectos.
- i. Ingeniero Civil con posgrado en Estructuras y experiencia específica en el diseño y construcción de estructuras de edificios de múltiples niveles.
- j. Ingeniero Electricista o Ingeniero Electrónico con especialización y/o experiencia específica en el diseño y construcción de redes de voz, datos, telefonía y TV.
- k. Ingeniero Civil o Ingeniero Hidrosanitario con posgrado y/o experiencia específica en el diseño y construcción de redes hidrosanitarias, gas natural y red contra incendios de edificios de múltiples niveles.
- l. Arquitecto o Ingeniero Mecánico con experiencia específica en el diseño y construcción o montaje de instalaciones mecánicas.
- m. Arquitecto o Ingeniero Civil con posgrado y/o experiencia específica en diseño bioclimático y/o diseño sostenible.
- n. Arquitecto o Ingeniero Civil con posgrado y/o experiencia específica en administración de obra, presupuestos y programación.
- o. Arquitecto o Ingeniero Civil asesor con experiencia específica en diseño acústico.

Los títulos de posgrado aquí indicados, solamente son de especialista, magíster y/o doctorado emitidos por una universidad colombiana reconocida legalmente por el Ministerio de Educación de Colombia y por universidades extranjeras cuyos títulos hayan sido homologados previamente por el Ministerio de Educación de Colombia.

Todos los profesionales deberán contar con una experiencia general mínima de cinco (5) años contados a partir de la fecha de expedición de la matrícula profesional.

La experiencia específica aquí indicada corresponde solamente a edificaciones de mínimo ocho (8) pisos sin incluir sótano, que sumadas varias constancias mínimo sumen 20.000 m<sup>2</sup> y que de forma individual cada constancia tenga una edificación de mínimo 5.000 m<sup>2</sup>.

# CAPÍTULO VI

## PROCEDIMIENTOS DEL CONCURSO

### 23. VISITA TÉCNICA

La visita técnica no es obligatoria, pero los proponentes interesados la podrán hacer de forma libre y bajo su propia cuenta sin que se requiera permiso previo alguno. El sitio de la visita es el indicado en [1.1 Localización del predio para el edificio CECCI](#).

## 24. DOCUMENTACIÓN TOPOGRÁFICA

En el [Anexo 7 Levantamiento topográfico del lote](#), podrá revisarse a nivel de referencia las condiciones topográficas del terreno, sin embargo este documento no exime de la responsabilidad al proponente y luego al ente promotor o ganador del Concurso, que en ejercicio del diseño y construcción debe realizar su propio estudio topográfico.

Pueden presentarse diferencias entre las áreas aproximadas indicadas en la escritura del lote destino del proyecto y el plano topográfico, pues en la escritura son aproximadas y en el plano topográfico son conforme a lo encontrado en el terreno. Estas diferencias no eximen a ningún proponente de hacer sus propias verificaciones en terreno y plasmarlas en su respectiva propuesta. Esta información y las diferencias que puedan encontrarse, tampoco exime al Ente Promotor de realizar las comprobaciones documentales y de campo para plasmar la correspondiente construcción.

## 25. INQUIETUDES Y OBSERVACIONES

Los interesados en presentar una propuesta al presente concurso y los demás interesados en los presentes términos de referencia, podrán presentar sus consultas e inquietudes por escrito al correo electrónico indicado en el acápite [4.2 Ubicación despacho físico](#). Las inquietudes enviadas fuera de la fecha establecida en el [Cronograma del concurso](#), enviadas a otras ubicaciones digitales, sean éstas del dominio administrado por la CCI o no, enviadas con otros medios como oficios en papel o verbales, no serán tenidas en cuenta.

La CCI responderá a las inquietudes presentadas previamente por escrito a los correos electrónicos remitentes o lo hará en la audiencia virtual de aclaración y respuestas. El enlace de la audiencia virtual estará disponible en la página web del concurso indicada en el acápite [4.2 Ubicación despacho físico](#) y la fecha de programación puede verse en el acápite [26 CRONOGRAMA DEL CONCURSO](#). Esta audiencia podrá cambiar a modalidad presencial por decisión de la Presidenta Ejecutiva, siempre y cuando, las condiciones así lo permiten, lo cual será previamente informado en la página web del concurso y se realizaría en las instalaciones de la actual sede ubicada donde se indica en el acápite [4.2 Ubicación despacho físico](#).

## 26. CRONOGRAMA DEL CONCURSO

El cronograma del concurso se indica en el Acta de Apertura 011 de marzo 3 de 2022 que apertura el presente concurso y/o en subsiguientes actas proferidas por la Presidenta Ejecutiva de la Cámara de Comercio de IpiALES y comunicadas a través de la página web de la entidad.

# CAPÍTULO VII PROPUESTA TÉCNICA

Los participantes deberán presentar una propuesta de diseño arquitectónico, de ingeniería y de estructura financiera para el edificio denominado “CENTRO EMPRESARIAL CÁMARA DE COMERCIO DE IPIALES (CECCI)” a nivel de ANTEPROYECTO que, naturalmente, en su

posterior desarrollo hacia el nivel de Proyecto puede requerir de una modificación no sustancial, pero sí importante de sus alcances y contenidos de conformidad al desarrollo de la propuesta, a las observaciones contenidas en el Acta del Jurado y también, a las provenientes de la Entidad Promotora, si las hubiere.

## 27. PRESENTACIÓN E IDENTIFICACIÓN DE LAS PROPUESTAS.

Los participantes deberán entregar sus propuestas empacadas y selladas en un (1) solo empaque en la Oficina de Radicación ubicada en el primer piso de la sede ubicada como se indica en [4.2 Ubicación despacho físico](#), en el cual se indique claramente la identificación del proponente, en cuyo interior se dispondrán dos (2) paquetes que se marcarán textualmente así:

PAQUETE 1: “COMPONENTE TÉCNICO DE LA PROPUESTA” CENTRO EMPRESARIAL CÁMARA DE COMERCIO DE IPIALES.

PAQUETE 2: “SOPORTES DE LA PROPUESTA” CENTRO EMPRESARIAL CÁMARA DE COMERCIO DE IPIALES”

### 27.1. Paquete 1: componente técnico

El Paquete 1 - “COMPONENTE TÉCNICO DE LA PROPUESTA” debidamente cerrado, indicando claramente la identificación del proponente, deberá contener:

- a. Planchas exigidas en el concurso.
- b. Disco compacto (CD) con la siguiente información digital:
  - a.a. Cuadro de áreas del edificio en archivo .PDF.
  - a.b. Plantas generales de la propuesta con cuadro de áreas por planta y las polilíneas superpuestas para la verificación de áreas. Formato .DWG.
- c. Secciones de la edificación para verificación de alturas.
- d. Planchas en formato PDF.

### 27.2. Paquete 2: soportes de la propuesta

El Paquete 2 - “SOPORTES DE LA PROPUESTA” debidamente cerrado, indicando claramente la identificación del proponente, deberá contener la documentación requerida en [16 DOCUMENTACIÓN MÍNIMA DE LA PROPUESTA](#).

## 28. TÉCNICA DE PRESENTACIÓN

La técnica de presentación es libre. Se exigen planchas de 100 cm x 70 cm montadas sobre cartón paja, *foamboard* (0.5 cm) o un material de peso similar. Se debe respetar la diagramación, orientación y numeración de las planchas, por lo tanto, el proponente deberá ceñirse estrictamente a los formatos de planos que aparecen en [Anexo 5 Modelo de planchas](#).

## 28.1. Contenido de las planchas

El participante deberá presentar cuatro (4) planchas como se describen a continuación:

### 28.1.1. Plancha 1 – Síntesis

- a. Planta de localización. Escala 1.
- b. Verificación normativa. Escala 1.
- c. Planta de espacio público. Escala 1.
- d. Planta primera donde se muestre relación del primer piso con el espacio público. Escala 1.
- e. Corte longitudinal o transversal cortando rampas de parqueaderos. Escala 1.
- f. Alzado longitudinal o transversal. Escala 1.
- g. Fotomontaje urbano.
- h. Cuadro de áreas resumen.
- i. Memoria síntesis de la propuesta arquitectónica y urbana. Texto e imágenes.

### 28.1.2. Plancha 2- Conceptual / Arquitectónica y Técnico - constructiva

- a. Dibujos y textos que desarrollen el concepto arquitectónico de la propuesta.
- b. Esquemas de relaciones contextuales, bioclimáticas, técnico - constructivos, de circulaciones y zonificación.
- c. Planimetría arquitectónica de la edificación. Escala gráfica.
- d. Dibujos y textos que desarrollen la propuesta estructural.
- e. Plantas y modelos 3D de la propuesta estructural. Escala gráfica.
- f. Memoria descriptiva ampliada (imágenes y diagramas) que amplíen la propuesta Técnico - constructiva de la edificación.

### 28.1.3. Plancha 3 - Conceptual / Espacio público

Memoria síntesis que mediante dibujos y textos desarrolle el concepto y la propuesta de diseño del espacio público.

### 28.1.4. Plancha 4 - Libre

Planimetría arquitectónica, secciones, alzados, detalles constructivos, perspectivas interiores y exteriores. Escala gráfica.

### 28.1.5. Observaciones a tener en cuenta

- a. Todas las plantas deben contener el planteamiento estructural con sus respectivos ejes.
- b. Todas las áreas de compensación a la CCI deben estar amobladas y claramente identificadas y diferenciadas del resto de la edificación.
- c. Todas las áreas de cesión a la entidad municipal deben estar identificadas.
- d. Se adjunta en un [Anexo 5 Modelo de planchas](#).

## 29. PROGRAMA DE ÁREAS DE COMPENSACIÓN

La propuesta de áreas mínimas de compensación a la CCI presentada por el proponente debe considerar una respuesta a nivel de anteproyecto del Programa de Áreas de Compensación a la CCI sin que la diferencia por defecto supere el 3%. Este Programa puede verse en [Anexo 6 Programa de Áreas de Compensación a la CCI](#).

# METODOLOGÍA DE EVALUACIÓN Y CALIFICACIÓN

Una vez finalizado el periodo de recepción de propuestas, se hará un compendio con los nombres naturales y jurídicos de las personas proponentes y será informado públicamente en la [4.3 Ubicación digital](#) del concurso en la fecha indicada en el [26 CRONOGRAMA DEL CONCURSO](#).

## 30. CRITERIOS DE CALIFICACIÓN

Los criterios o aspectos de evaluación de las propuestas son:

- a. Jurídicos
- b. Arquitectónicos
- c. Ingenieriles
- d. Financieros

## 31. ETAPAS DE LA EVALUACIÓN

Se establecen tres etapas de evaluación, que son de habilitación, calificación y viabilidad financiera.

### 31.1. Etapa de habilitación

En la etapa de habilitación se establece cuáles de los proponentes han presentado los soportes necesarios y suficientes sobre el cumplimiento de los requisitos establecidos en Requisitos mínimos.

Las propuestas que no cumplan los requisitos mínimos no serán evaluadas y no se les asignará puntaje alguno, por lo cual tampoco serán tenidas en cuenta para la adjudicación del contrato de construcción.

### 31.2. Etapa de calificación

En la etapa de calificación se establece una calificación de 0 a 100 puntos a las propuestas habilitadas. Esta calificación se utiliza para crear una lista en orden descendente de propuestas candidatas a evaluación de viabilidad financiera. La asignación de pesos de los grupos de componentes de calificación se muestra en la siguiente tabla:

Tabla 3 Grupos de componentes totales de evaluación

Nombre del componente total	Límites de calificación	Peso en el total de la calificación
Arquitectónicos	[0 a 100]	70%
Financieros	[0 a 100]	20%
Organizacional	[0 a 100]	10%
<b>Suman</b>		100%

### 31.3. Etapa de viabilidad financiera

A máximo las tres (3) primeras propuestas ubicadas en los primeros lugares de la lista en orden descendente de candidatas a evaluación de viabilidad financiera se le realizará un análisis de Valor Presente Neto (VPN) para conocer su viabilidad financiera. Si el VPN es mayor a cero, ésta indica que la propuesta es viable, si, por el contrario, el VPN es igual o menor a cero, se considera que la propuesta es inviable. Las propuestas cuyo VPN indique que son viables se pasarán a selección por la Junta Directiva de la CCI.

#### 31.3.1. Cálculo del Valor Presente Neto (VPN)

El método de VPN consiste en traer al presente los flujos futuros (beneficios y costos) que genera un proyecto durante vida útil, descontados a una tasa llamada tasa de descuento, que se le restan a la inversión inicial.

#### 31.3.2. Expresión matemática para el VPN

$$VPN(X) = \sum_{t=0}^T \frac{Bt - Ct}{(1 + Ko)^t}$$

En donde:

Ko: es la tasa de descuento  
 Bt: beneficios  
 Ct: costos  
 T: tiempo del flujo  
 T: tiempo total del proyecto

#### 31.3.3. Expresión matemática para el Ko

Como tasa de descuento (Ko) se tomará como el costo promedio de capital CPPC (WACC por sus siglas en inglés) según la siguiente fórmula:

$$WACC = (Wd)(Kd) + (We)(Ke)$$

En donde:

WACC: costo promedio de capital  
Kd: costo de la deuda  
Ke: costo del capital propio  
Wd: peso ponderado de la deuda  $D/(D+E)$   
We: peso ponderado del capital de trabajo propio  $E/(D+E)$   
D: valor de la deuda  
E: valor del capital propio

El costo del capital propio (Ke) será el valor mayor entre el veinte por ciento (20%) y el porcentaje de rentabilidad mínimo que el proponente espera obtener por la ejecución del proyecto.

La propuesta será viable si el VPN es mayor a cero ( $VPN > 0$ ). Si la propuesta no es viable, ósea un VPN menor o igual a cero ( $VPN \leq 0$ ), la propuesta que haya quedado en el 2do lugar del Concurso entrará a ser analizada su viabilidad financiera. El método de selección se realizará hasta encontrar una propuesta viable entre las propuestas que ocupen los primeros cinco (5) puestos, según la calificación otorgada en la [31.2 Etapa de calificación](#).

## 32. OBJETIVO DE LA EVALUACIÓN

El objetivo de la evaluación es conocer la integralidad de la propuesta. Para lograr este objetivo, se evaluará la respuesta a la integración de los distintos usos y servicios planteados por el proponente y requeridos por la CCI en un solo proyecto de manera que respondan a sus demandas específicas, su imagen mixta e institucional y su respuesta al entorno urbano.

Los participantes deben tener presente que el anteproyecto seleccionado, en su tránsito a ser convertido en proyecto, ha de ser corregido en menor o mayor grado de acuerdo con la evaluación emitida por los jurados y los requerimientos y solicitudes de la CCI. De acuerdo con esa consideración, el jurado recomendará a la CCI la propuesta con calidad integral que, aunque requiera ser racionalmente modificada, no adolezca de defectos insalvables. Se entiende por propuesta con defectos insalvables, aquella que en su desarrollo para convertirse en proyecto requiere ser sustancialmente replanteada o reelaborada.

## 33. COMPONENTES DE LA EVALUACIÓN ARQUITECTÓNICA

Las propuestas serán analizadas por el jurado teniendo en cuenta los siguientes componentes de evaluación, sin orden de preferencia:

### 33.1. Definición de los componentes arquitectónicos

#### 33.1.1. Componente comunicacional

Coherencia entre los principios teóricos planteados y la propuesta formal desarrollada. Imagen y carácter de la edificación en consideración de su naturaleza mixta. Imagen y carácter de la CCI.

### 33.1.2. **Componente de diseño urbano**

Implantación en el predio, relaciones de la edificación con el espacio público, accesibilidad, versatilidad e impacto del espacio público en el paisaje urbano. Cumplimiento a los requerimientos formulados en el presente documento.

### 33.1.3. **Componente funcional**

Zonificación y distribución de los varios espacios y usos diferenciados que constituyen la edificación. (áreas residenciales, comerciales, institucionales, de servicios y espacio público, etc.). Relaciones verticales y horizontales de la edificación. Disposición, correcto dimensionamiento de áreas y circulaciones del [PROGRAMA DE ÁREAS DE COMPENSACIÓN](#) en relación a las actividades realizadas. Cumplimiento del requerimiento de accesibilidad universal en la CCI. El cumplimiento a los requisitos mínimos establecidos en el [PROGRAMA DE ÁREAS DE COMPENSACIÓN](#) es habilitante, por lo cual no se incluye en la etapa de calificación.

### 33.1.4. **Áreas adicionales de compensación a la CCI**

La sesión de áreas de compensación adicionales a las mínimas indicadas en el [PROGRAMA DE ÁREAS DE COMPENSACIÓN](#).

### 33.1.5. **Componente ambiental**

Apropiada Iluminación, ventilación y orientación de los varios espacios y usos diferenciados que constituyen la edificación. (áreas residenciales, comerciales, institucionales, de servicios y espacio público, etc.). Incorporación de zonas verdes y aprovechamiento paisajístico. Incorporación de sistemas y dispositivos bioclimáticos. Incorporación de energías limpias y reutilización de recursos. Viabilidad administrativa y financiera de la gestión y mantenimiento de la edificación.

### 33.1.6. **Componente técnico – constructivo**

Configuración y materialidad de la propuesta estructural de la edificación. Eficiencia del sistema constructivo. Incorporación de sistemas de la edificación y de manejo de desperdicios.

## 33.2. **Ponderación de Componentes de evaluación arquitectónica**

Tabla 4 Ponderación de los componentes arquitectónicos

Componente arquitectónico		Ponderación
1	Comunicacional (forma/imagen)	25%
2	Diseño urbano	10%
3	Funcional	25%
4	Áreas adicionales de compensación a la CCI	5%

Componente arquitectónico		Ponderación
5	Ambiental	15%
6	técnico – constructivo	20%
Suma:		100%

El 5% correspondiente al componente [Áreas adicionales de compensación a la CCI](#), se asignará ponderadamente según el área de compensación a la CCI de la propuesta por exceso a la mínima total requerida de 3.000 m<sup>2</sup> y hasta un máximo del 5%. Es decir, si el proponente propone un anteproyecto con exactamente los 3.000 m<sup>2</sup>, o menos, de área de compensación a la CCI tendrá una calificación de 0%, 1% por cada 30m<sup>2</sup> adicionales a los 3.000 m<sup>2</sup> exigidos, 5% por 150 m<sup>2</sup> o más adicionales a los 3.000 m<sup>2</sup> exigidos.

## 34. COMPONENTES DE LA EVALUACIÓN FINANCIERA

### 34.1. Definición de los componentes financieros

El componente de evaluación financiera está integrado por el índice de liquidez, el índice de nivel de endeudamiento y el índice de cobertura de intereses y se encuentran definidos en [20.1 Definiciones de índices financieros](#) de la página [23](#).

Para el cálculo del Resultado de Calificación Financiera (RCF) se asignaron pesos a cada índice financiero.

Por otra parte, con base en información suministrada por la Cámara de Comercio de Ipiales (CCI) de los constructores inscritos en el año 2020, se crearon unas tablas para cada índice financiero según su desempeño y se asignaron las respectivas calificaciones.

### 34.2. Ponderación de componentes de evaluación financiera

Para la ponderación del componente financiero y la calificación de liquidez se presentan las siguientes tablas:

Tabla 5 Ponderación financiera

Componente financiero	Ponderación
Liquidez	50%
Nivel de endeudamiento	25%
Cobertura de intereses	25%
Suman:	100%

Tabla 6 Calificación índice de liquidez

Intervalo de liquidez	Calificación
1.7 - 4	10
4.1 - 10	20
10.1 - 14	30
14.1 - 27	40
>27	50

Para calificar endeudamiento y cobertura de intereses:

Tabla 7 Calificación endeudamiento

Intervalo endeudamiento	Calificación
0.60 - 0.40	5
0.39 - 0.17	10
0.16 - 0.07	15
0.06 - 0.03	20
< 0.03	25

Tabla 8 Calificación cobertura intereses

Intervalo cobertura de intereses	Calificación
4 - 7	5
7.1 -14	10
14.1 - 24	15
24.1 - 256	20
> 256	25

Cuando se cuente con un pasivo corriente igual a cero (\$0) por lo que el índice de liquidez resulta indefinido o indeterminado, a estos proponentes se les otorgará la máxima calificación equivalente a 50 puntos.

Cuando el proponente cuente con gastos de intereses igual a cero (\$0) por lo que el índice de cobertura de intereses resulta indefinido o indeterminado, se le otorgará la máxima calificación equivalente a 25 puntos.

El Resultado de Calificación Financiera (RCF) para cada proponente será la suma de las calificaciones obtenida en cada uno de los índices financieros según el intervalo en el que se ubique

### 34.3. Ejemplo de calificación financiera

Las siguientes tablas muestran un ejemplo de cuál sería la calificación de un proponente según sus índices financieros:

Tabla 9 Ejemplo calificación financiera

índice	Valor	Calificación
Liquidez	2.5	10
Endeudamiento	0.38	10
Cobertura de intereses	25	20
RCF		40

De esta forma, la máxima calificación que puede obtener un proponente según sus índices financieros es 100 puntos y la menor de 20 puntos

Una vez calculado el RCF, este será multiplicado por el peso indicado en [Tabla 3 Grupos de componentes totales de evaluación.](#)

## 35. COMPONENTES DE LA EVALUACIÓN ORGANIZACIONAL

Para evaluar la capacidad organizacional, se integran el índice de rentabilidad del patrimonio y el índice de rentabilidad del activo.

### 35.1. Definición de los componentes organizacionales

Las definiciones de los índices usados en la evaluación organizacional se encuentran definidos en [20.1 Definiciones de índices financieros](#) de la página [23](#).

### 35.2. Ponderación de componentes de evaluación organizacional

Tabla 10 Ponderación índices organizacionales

Índice	Peso
Rentabilidad del patrimonio	50%
Rentabilidad del activo	50%
Suman	100%

Por otra parte, con base en información suministrada por la Cámara de Comercio de Ipiales (CCI) de los constructores inscritos en el año 2020 se crearon las siguientes tablas para cada índice organizacional según su desempeño y se asignaron las respectivas calificaciones.

Tabla 11 Calificación rentabilidad del patrimonio

Intervalo endeudamiento	Calificación
0.05 - 0.10	10
0.11 - 0.13	20
0.14 - 0.21	30
0.22 - 0.32	40
> 0.32	50

Tabla 12 Calificación rentabilidad del activo

Intervalo cobertura intereses	Calificación
0.04 - 0.07	10
0.08 - 0.13	20
0.14 - 0.15	30
0.16 - 0.23	40
> 0.23	50

El Resultado de Calificación Organizacional (RCO) para cada proponente será la suma de las calificaciones obtenida en cada uno de los índices financieros según el intervalo en el que se ubique.

### 35.3. Ejemplo de calificación organizacional

La siguiente tabla muestra un ejemplo de cuál sería la calificación de un proponente según sus índices organizacionales

Tabla 13 Ejemplo calificación organizacional

Índice	Valor	Calificación
Rentabilidad del Patrimonio	0.18	30
Rentabilidad del activo	0.10	20
RCO		50

De esta forma, la máxima calificación que puede obtener un proponente según sus índices organizacionales es 100 puntos y la menor de 20 puntos

Una vez calculado el RCO, este será multiplicado por el peso indicado en [Tabla 3 Grupos de componentes totales de evaluación](#) de la página [31](#).

### 36. CONFORMACIÓN DEL JURADO

El equipo del jurado estará conformado por los profesionales del [EQUIPO ASESOR DEL CONCURSO](#), un arquitecto designado por la Universidad de Nariño y un arquitecto designado por la Sociedad Colombiana de Arquitectos Regional Nariño capítulo Ipiales Provincia de Obando.

## CAPÍTULO VIII ADJUDICACIÓN, DESIERTO, ENTREGA DE BIENES E INICIO DE OBRA

### 37. ADJUDICACIÓN

La Junta Directiva de la CCI seleccionará como proponente ganador a quien haya presentado una propuesta que haya superado la [Etapa de habilitación](#) de la página [30](#), haya sido calificada como la más alta según se indica en la [Etapa de calificación](#) de la página [30](#) siendo considerada viable financieramente conforme la [Etapa de viabilidad financiera](#) de la página [31](#).

El resultado del presente concurso público, es la selección del proponente ganador, el cual será anunciado públicamente en la página web y privadamente al correo electrónico indicado por el proponente.

El proponente ganador deberá suscribir el contrato el acuerdo contractual dentro del periodo indicado en el [CRONOGRAMA DEL CONCURSO](#) de la página [27](#).

La no suscripción del acuerdo contractual entre el proponente ganador y la CCI, dará lugar a su exclusión y a la búsqueda del ganador con las propuestas restantes de la lista de propuestas calificados y que sea viable financieramente conforme el análisis de [31.3.1 Cálculo del Valor Presente Neto \(VPN\)](#).

La no suscripción del acuerdo contractual dentro del tiempo establecido en [21 REQUISITOS DE TIEMPO MÁXIMO](#) de la página [25](#), habiendo sido seleccionada por la Junta Directiva como la propuesta como ganadora, dará lugar al cobro de la póliza de seriedad de la propuesta.

### 38. CONCURSO DESIERTO

El Concurso de se considera y declarará desierto en los siguientes casos:

- a. No contar con ninguna propuesta.
- b. Que ninguna de las propuestas supere la [31.1 Etapa de habilitación](#).
- c. Que ninguna de las propuestas candidatas de la [31.2 Etapa de calificación](#) supere la [31.3 Etapa de viabilidad financiera](#).
- d. Cuando la Junta Directiva de la CCI tome la decisión de declarar desierto el Concurso, dado que en el concepto de la evaluación de la [31.2 Etapa de calificación](#), ninguna de las propuestas haya demostrado el cumplimiento de [32 OBJETIVO DE LA EVALUACIÓN](#) de la página [32](#) sobre la calidad integral de las propuestas y/o presenten defectos insalvables.
- e. Que ninguna de las propuestas que superen la [31.3 Etapa de viabilidad financiera](#) suscriban el acuerdo contractual.

### 39. ENTREGA DE LOS BIENES

Con la celebración del contrato de obra civil, bajo la modalidad de compensación por entrega de lotes de terreno, la Cámara de Comercio de IpiALES se compromete hacer entrega formal de los lotes de terreno a través de escritura pública entre la CCI y el proponente ganador que suscriba el acuerdo contractual, en la cual se constituya la titularidad de la edificación bajo el nombre de Centro Empresarial Cámara de Comercio de IpiALES y en la cual el constructor pasa a ser propietario de los apartamentos, oficinas, locales y la Cámara de Comercio de IpiALES pasa a ser propietaria de su sede según el [PROGRAMA DE ÁREAS DE COMPENSACIÓN](#) de la página [30](#) y lo indicado en la propuesta ganadora y los diseños incluidos los ajustes de diseño definitivos.

### 40. INTERVENTORÍA DEL PROCESO CONSTRUCTIVO

La interventoría al proyecto se realizará a los componentes arquitectónicos, de ingeniería, financieros y legales desde la firma del acuerdo contractual entre la CCI y el proponente ganador, hasta la culminación de la obra civil incluida las áreas de compensación a la CCI, que incluye el proceso de trámites de los documentos legales correspondientes, la suscripción de las fiducias necesarias, preventas, créditos, ejecución de la construcción de la obra civil y liquidación del proyecto.

Conjuntamente a la firma del acuerdo contractual entre la CCI y el proponente ganador, se deberá firmar el acuerdo contractual entre el proponente ganador, la CCI y la interventoría.

El ente interventor será definido por la Junta Directiva de la CCI.

La interventoría se pagará mensualmente y su valor mensual es el mayor entre la tasa del 2.0% del valor del proyecto dividido entre el tiempo propuesto por la propuesta ganadora y 18 SMMLV.

El costo de la interventoría será cubierto por el proponente ganador y deberá incluirlo en su análisis de costos. Este valor lo girará al interventor mensualmente según la tasa mensual.

Los costos de evaluación de materiales de construcción, tales como estudios sobre agregados pétreos, cemento, acero, concretos hidráulicos, bases granulares, concretos asfálticos y demás, serán cubiertos en su momento por el proponente ganador. La cantidad y magnitud de los estudios de materiales de construcción deberán apegarse a la normatividad colombiana vigente.

La interventoría entregará mensualmente informes del desarrollo del proyecto a la Junta Directiva de la CCI con copia al proponente ganador.

## CAPÍTULO IX DOCUMENTOS ANEXOS

Los documentos anexos que hacen parte integral de los presentes términos de referencia son:

- ANEXO 1. Aspectos corporativos de la CCI.
- ANEXO 2. Gráfica de la localización del predio CCI.
- ANEXO 3. Formato capacidad financiera y organizacional del proponente individual.
- ANEXO 4. Formato capacidad financiera y organizacional del proponente plural.
- ANEXO 5. Modelo de planchas.
- ANEXO 6. Programa de Áreas de Compensación a la CCI.
- ANEXO 7. Levantamiento topográfico del lote.
- ANEXO 8. Compendio fotográfico.
- ANEXO 9. Concepto de Uso de Suelos lote englobado
- ANEXO 10. Certificado de tradición lote englobado
- ANEXO 11. Escritura 54 de 2022 englobe lotes

Dado en Ipiales, a los veintitrés (23) días del mes de mayo del dos mil veintidós (2022).



**JEIMY CONSTANZA TERMAL PAREDES**  
**PRESIDENTA EJECUTIVA**