

EMPRESA PORTUARIA SAN ANTONIO



RESUMEN EJECUTIVO

LICITACIÓN PÚBLICA SAI N° 03/2026

OFICINA GESTIÓN DE PROYECTO (ITO)

**“OBRAS DE HABILITACION DEL
CENTRO DE CONTROL PORTUARIO
(CECOPORT)”**

FEBRERO 2026

REV. 0

1. GENERAL

El CONTRATO regula los servicios de una empresa especializada que actuará como Brazo de Control y Gestión de las obras de habilitación del Centro de Control Portuario (CeCoPort). Su rol principal es asegurar el cumplimiento de los objetivos de costo, plazo, riesgos, calidad y cambios, actuando como la contraparte técnica y administrativa directa de la constructora, apoyando en el cumplimiento de su contrato y de la toma de decisiones estratégicas del Mandante.

El presente documento tiene como objetivo principal describir los servicios a contratar para la etapa de implementación y definir, en términos no exhaustivos, su alcance y relación con las actividades y/o servicios genéricos. Asimismo, se describen algunas condiciones relevantes que deberá considerar en la ejecución de dicha asesoría.

Los servicios a ser contratados de contraparte técnica tendrán un enfoque de Oficina de Gestión de Proyecto integrada a la función de Inspección Técnica de Obras (ITO), alineada con las mejores prácticas de gestión de proyectos (PMBOK, ISO 21500 e ISO 21502), y que debe ser adaptada al contexto operativo y regulatorio de la Empresa Portuaria San Antonio (EPSA).

Sin limitar los alcances de los servicios a contratar y las actividades asociados a ésta conforme lo señalado precedentemente, se incluyen entre otros: traslados de equipamiento, personal y otros, habilitación de instalación de faenas (en cuanto mobiliario y equipamiento de oficina), informes asociados a la avance del proyecto de ejecución, validar el cumplimiento técnico integral del contrato de construcción, salvaguardar el cumplimiento de la normativa aplicable, llevar a resguardo el Libro de Obra Digital del Contrato de Construcción, coordinar desarrollo de reuniones de obra, generar actas de reunión respectivas, analizar técnicamente y financieramente eventuales modificaciones/complementaciones de las obras entregando su opinión fundada, generar informes hacia EPSA como hacia el contratista ante eventuales retrasos proponiendo acciones concretas, coordinar eventual uso de recursos de especialistas (previo V°B° de EPSA), cierre de contrato del CONTRATISTA y de los servicios contratados, inspecciones técnicas, asesorías, otros.

La empresa que provea el servicio debe considerar dentro de su metodología de trabajo y costos de profesionales (incluyendo su declaración de Gastos Generales) toda la mano de obra, supervisión, materiales y materias de consumo; los equipos, equipamiento, mobiliarios, servicios, elementos y toda actividad y/o acción necesaria para la materialización de su rol de acuerdo a lo señalado en los documentos del CONTRATO, incluyendo los ajustes necesarios para el logro del término exitoso del trabajo encomendado. Adicionalmente deberá tener presente que, durante el desarrollo de su CONTRATO, se podrían estar ejecutando simultáneamente otras actividades por terceros y/o por EPSA en el sector. En consecuencia, la empresa que provea el servicio deberá realizar todas las acciones de coordinación con los restantes contratistas, ya sea directamente y/o a través de EPSA, para la adecuada ejecución de sus tareas.

Forman parte del servicio a proveer la definición de la necesidad de obtención de los permisos necesarios para la ejecución de los trabajos, las autorizaciones, acuerdos y otros compromisos que sean necesarios o se requieran de la Autoridad Pública y/o de entidades privadas, para las actividades propias del Contratista de Obras.

2. ALCANCE DEL CONTRATO

El proyecto consiste en la habilitación integral (interior y exterior) de un edificio existente de dos pisos (aprox. 29.642 \$m^2\$ de terreno total en el recinto portuario) para albergar un centro de control conjunto entre EPSA y la Autoridad Marítima (Armada de Chile).

Componentes principales del proyecto de edificación:

Primer Nivel: Vestíbulo de acceso compartido, sala de espera, sala de reuniones y servicios higiénicos comunes con lockers.

Segundo Nivel: Salas de control y comunicaciones independientes (EPSA y Armada), kitchenette, sala de reuniones común y una pasarela de observación exterior.

Especialidades Críticas: Refuerzo estructural (losa colaborante), climatización de precisión para salas de servidores, sistemas de detección y extinción de incendios (FM-200), seguridad electrónica (CCTV, control de acceso facial) y respaldo energético con generador diésel.



Figura 1: Vista general terreno propiedad de EPSA.



Figura 2: Vista general emplazamiento proyecto CECOPORT.

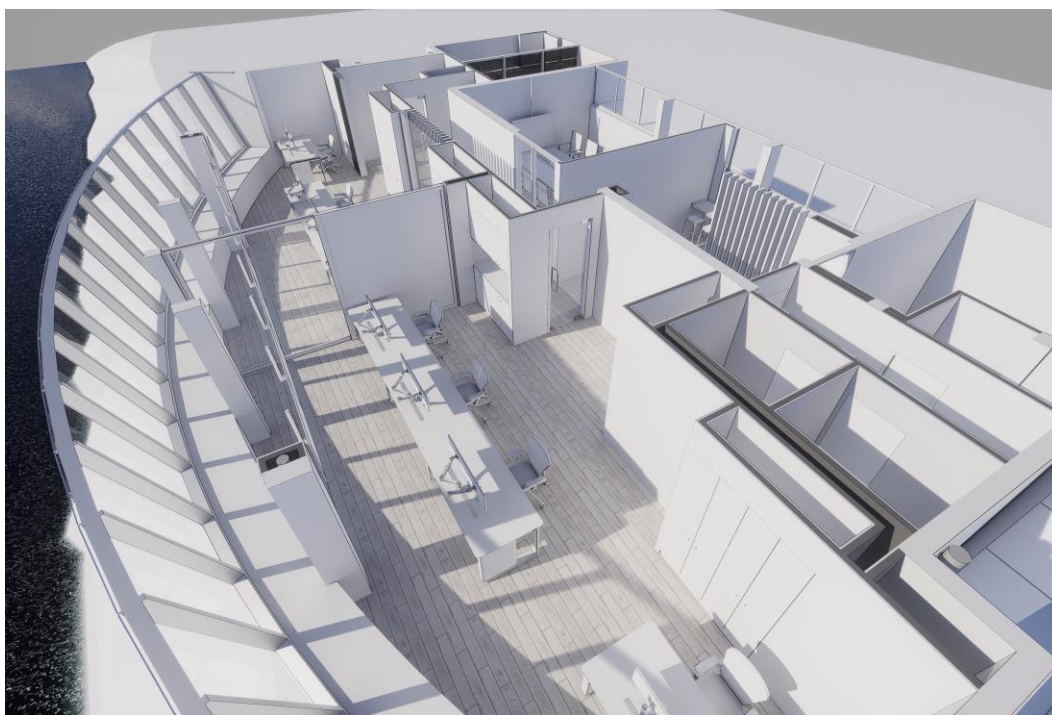


Figura 3: Render segundo piso proyecto CECOPORT.

2.1. DESCRIPCION DEL PROYECTO

El CONTRATO de la Construcción, materia de los servicios a contratar de contraparte técnica (ITO), comprende la gestión del proyecto e inspección técnica de la habilitación completa –tanto interior como exterior– del CeCoPort a ejecutar en un edificio existente de dos pisos ubicado a un costado del edificio institucional de EPSA, para lo cual la ITO

debe considerar dentro de sus alcances las premisas siguientes:

- No solo fiscaliza, optimiza.
- Propone alternativas técnicas costo-eficientes.
- Evalúa constructibilidad.
- Reduce/optimiza procesos.

Por lo anterior se contempla dentro de los objetivos de la ITO:

- a. Asegurar el cumplimiento del alcance contractual aprobado.
- b. Mantener el proyecto dentro de los umbrales de plazo, costo, calidad y seguridad.
- c. Anticipar desviaciones mediante control predictivo (no reactivo).
- d. Gestionar riesgos y cambios de forma estructurada y documentada.
- e. Entregar información ejecutiva clara para la toma de decisiones de EPSA.
- f. Asegurar la correcta integración entre ITO, BIM, control financiero y programación.

Por su parte, el proyecto contempla:

- i. La habilitación de un centro de control conjunto para EPSA (Autoridad Portuaria) y la Autoridad Marítima (AA.MM. / Armada de Chile).
 - ii. Espacios para operación continua 24/7, con redundancia energética, conectividad y seguridad de las instalaciones.
 - iii. Incorporación de requerimientos específicos de la Autoridad Marítima referidos a: accesibilidad, seguridad, infraestructura de comunicaciones.
-

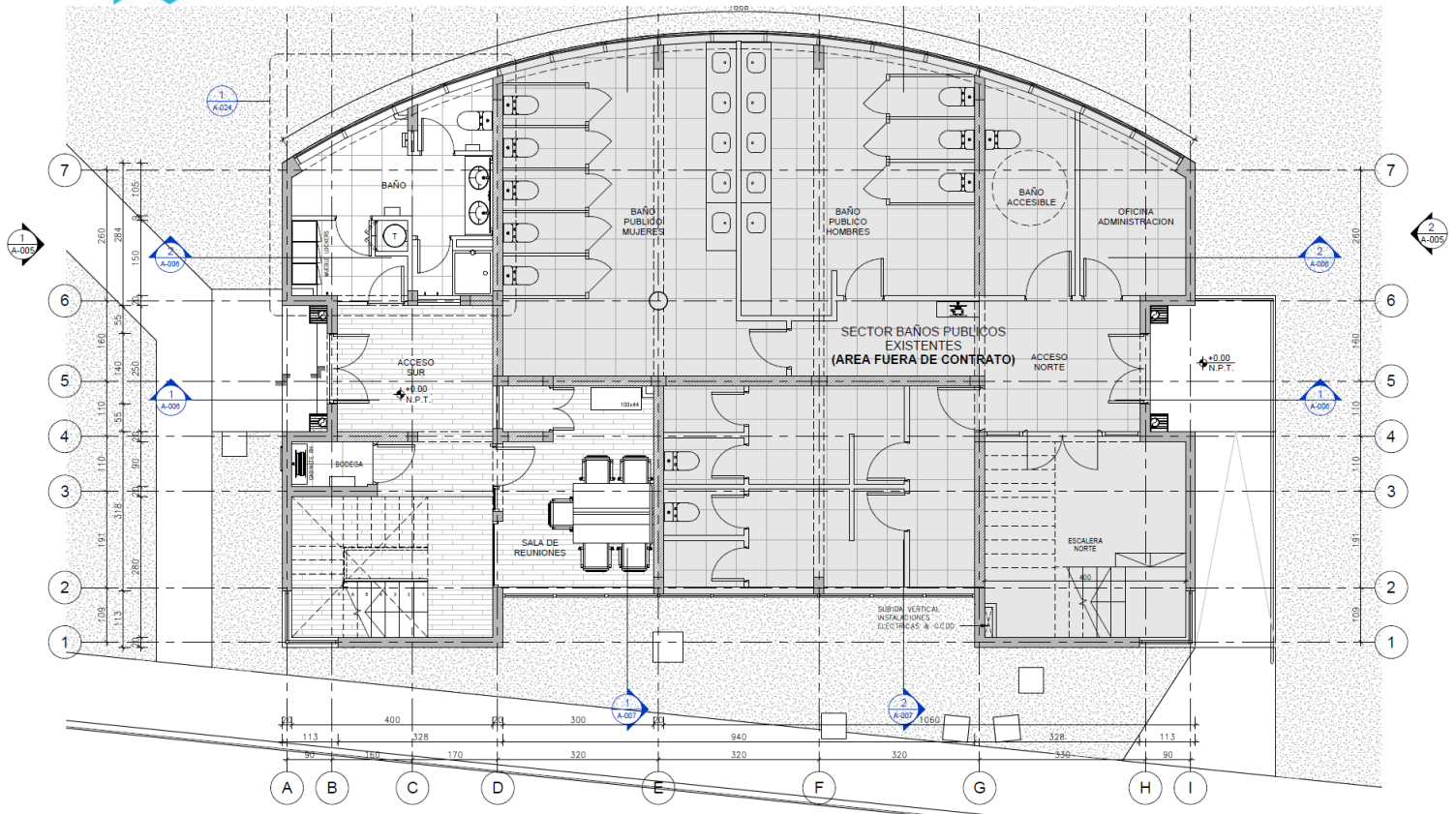


Figura 4: Planta general arquitectura 1er piso edificación CECOPORT.

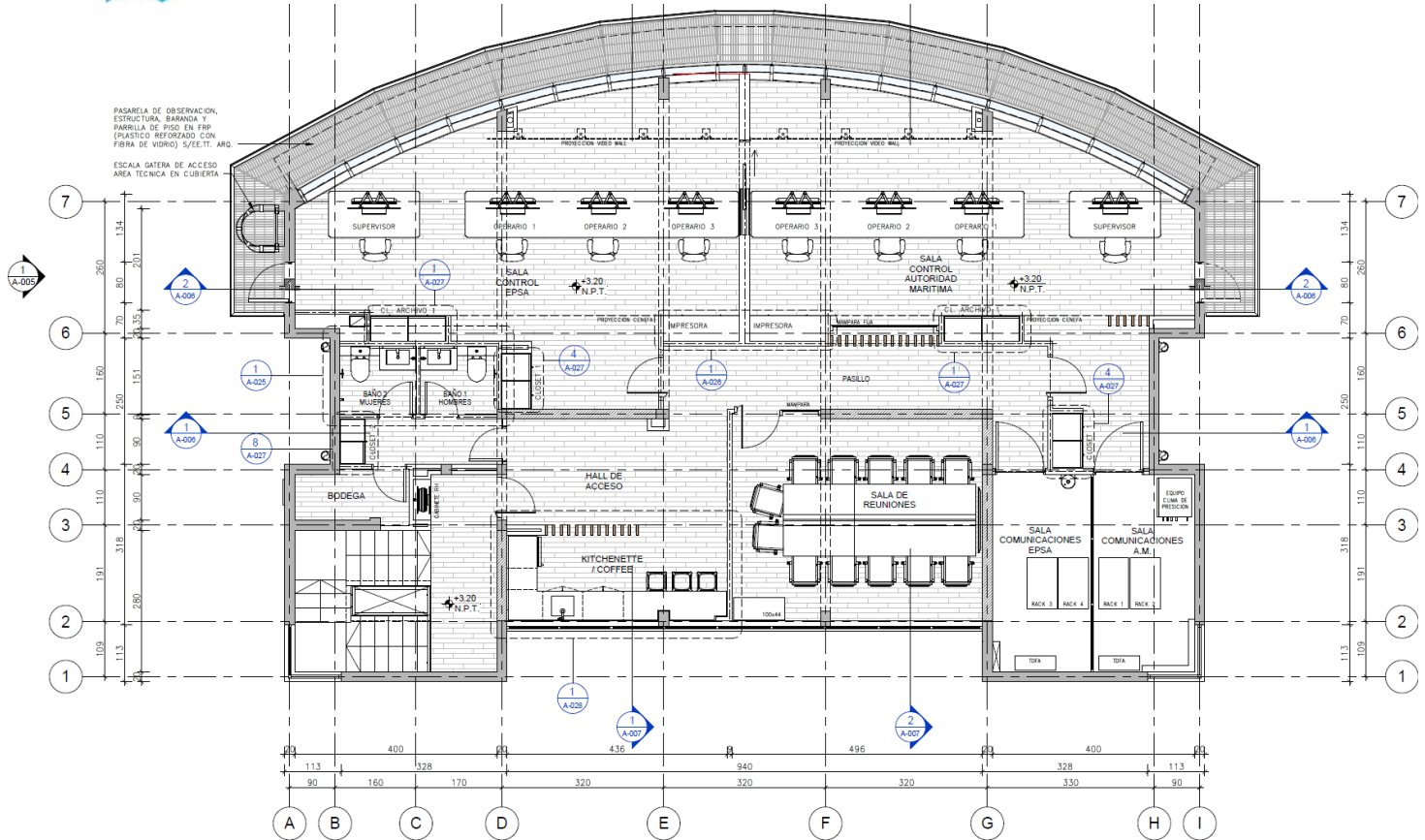


Figura 5: Planta general arquitectura 2do piso edificación CECOPORT.

3. OBJETIVO DE LA ASESORIA

La ITO no solo debe fiscalizar, sino optimizar procesos, proponer alternativas costo-eficientes y realizar un control predictivo para anticipar desviaciones.

Responsabilidades Clave:

- i. Gestión de Valor Ganado (EVM): Integrar el avance físico con el financiero, informando indicadores como SPI (cronograma) y CPI (costo).
- ii. Gestión de Riesgos: Mantener un registro de riesgos activo (técnicos, plazos, SSOMAC) con planes de mitigación específicos.
- iii. Control Documental y BIM: Supervisar el flujo de planos, correspondencia y protocolos, integrado el seguimiento con el modelo BIM del proyecto.
- iv. Coordinación de Especialidades: Resolver interferencias técnicas en espacios reducidos (cielos falsos) antes de la ejecución física.

4. FASES DE CONTROL Y SEGUIMIENTO BIM

La asesoría se estructura bajo una metodología de ciclo de vida del proyecto apoyada en BIM:

- Mes 1 (Pre-Ejecución): Validación de constructibilidad, revisión de interfases y detección de "Gaps" tecnológicos.
- Ejecución: Coordinación de especialidades y control de avance físico-financiero (BIM 5D).
- Cierre (Comisionamiento): Gestión de activos, planos As-Built y transferencia de información para operación y mantenimiento (BIM 6D).

5. ENTREGABLES Y REPORTABILIDAD

La ITO debe implementar un sistema de reportabilidad ágil para EPSA que incluye:

- Dashboard de avance: Panel en Power BI con semáforos de KPI, Curva S y estado de riesgos.
- Informes Periódicos: Reportes mensuales detallados (incluyendo análisis EVA y registro fotográfico 360°) e informes quincenales de gestión.
- Gestión Financiera: Revisión y visación técnica de los Estados de Pago mensuales del contratista.
- Informe de Gestión de Activos: Al finalizar las obras, la ITO debe entregar un catastro valorizado de la infraestructura para su activación contable por parte de EPSA.

ANTECEDENTES ADMINISTRATIVOS

Alcance de la Consultoría

Los alcances del presente servicio consideran administrar técnicamente las obras de construcción, de acuerdo con los documentos de Contrato, debiendo además cumplir con las normas aplicables y requisitos legales aplicables.

Desde el punto de vista administrativo, forman parte del servicio contratado:

- i. Gestión de Valor Ganado: la ITO además de reportar el avance físico, debe integrar el Análisis de Valor Ganado (EVM) para proyectar desviaciones financieras y de cronograma de forma temprana.

La ITO debe generar línea base aprobada del proyecto dentro del primer mes de obra, contados desde la suscripción del acta de inicio (plazo + costo), donde deberá dar seguimiento regular, informando al Mandante, de los siguientes indicadores mínimos:

- a. SPI / CPI
- b. Curva S contractual y real
- c. Forecast a término (EAC)
- d. Definición de Umbrales de alerta (ej. $SPI < 0,95$)

En virtud de los indicadores mínimos que deberá definir, efectuará la proyección de plazos mediante indicadores SPI y tendencias, estableciendo escenarios de recuperación ante desviaciones.

Deberá levantar las alertas si el flujo financiero se aparta más de un 10% de lo programado.

- ii. Gestión Proactiva de Riesgos: actuar como responsable del Registro de Riesgos en terreno, escalando a EPSA aquellos riesgos críticos que requieran decisiones de nivel contractual (ej. modificaciones de Contrato). Dentro de los riesgos que deberá revisar y resguardar, destacan; técnico, plazo, costo, SSOMAC, interfases operacionales, por lo que la ITO deberá establecer; probabilidad, impacto, dueño del riesgo y plan de mitigación estableciendo aquellos que deben escalarse formalmente al Mandante dentro del sistema de gestión de riesgos a establecer por la ITO.
- iii. Gestión de Costos; la ITO deberá gestionar el control de avance financiero y compromisos efectuando una integración con Estados de Pago (proyectados, presentados, devengados y pagados) y cubicaciones BIM. Adicionalmente deberá efectuar un análisis de variaciones (CV, CPI, EAC) estableciendo alertas tempranas de sobrecostos (propuesta previa de la ITO para validación de EPSA).
- iv. Control de Cambios: la ITO debe gestionar el Flujo de control de cambios en forma proactiva con:
 - a. Formulario estándar (a definir por la ITO, previa aprobación EPSA).
 - b. Análisis triple: alcance – plazo – costo
 - c. Impacto en riesgos
 - d. Recomendación técnica de la ITO
 - e. Aprobación EPSA previa a instrucción al contratista
- v. Reestudio de los antecedentes, Carta Gantt y gestión ante solicitudes de permisos a autoridades competentes. Lo anterior considerando la oferta presentada por la empresa adjudicataria de las obras de habilitación.
- vi. Proponer/Efectuar modificaciones eventuales del proyecto de construcción mediante el staff de especialistas (a requerimiento de EPSA).
- vii. Resguardar el cumplimiento financiero y administrativo del proyecto (construcción e inspección técnica).
- viii. Actuar como contraparte técnica (control y gestión) en la etapa de ejecución de las obras.
- ix. Efectuar el Cierre Técnico y Administrativo (construcción e ITO).

Por lo indicado precedentemente, los servicios a contratar comprenden:

- a. Seguimiento, Control y Gestión del Cronograma de Obras (avance de recursos, físico y financiero).
 - b. Seguimiento, Control y Gestión de Plan de Suministros.
 - c. Control, seguimiento y Gestión de variación de costo y plazo (construcción).
 - d. Control y Cumplimiento de: Especificaciones Técnicas, Planos, y otros documentos de licitación
 - e. Apoyo a EPSA ante requerimientos y necesidades que se generen durante el Contrato de Construcción de los organismos eventualmente involucrados en el proyecto (AA.MM., IMSA, ESVAL, CHILQUINTA, otros).
 - f. Control Documental (planos, correspondencia, protocolos, otros) el que será visado previamente por el Mandante antes del comienzo de los servicios a contratar. Para lo anterior deberá dar cumplimiento a la codificación empleada por EPSA que deberá acatar tanto la ITO como el contratista.
 - g. Ante requerimientos del proyecto, validados por EPSA, proponer modificaciones del proyecto de construcción (Planos, EE.TT, formularios, entre otros) para un mejor termino de las obras.
 - h. Elaboración de soluciones técnicas, propias de la ejecución de las obras, ante requerimientos del Mandante considerando, al menos, la generación de planos, presupuesto (consensuado con el contratista), especificaciones técnicas y justificación de la modificación.
 - i. Aseguramiento de la calidad, tanto de las obras de construcción (de la cuál será contraparte del cumplimiento de los protocolos y estándares del contratista) como de la misma ITO.
 - j. Velar por el cumplimiento de las normas de seguridad, prevención de riesgo y medioambiente.
 - k. Asesoría Técnica, Administrativa y de Obras.
 - l. Gestión de Integración del Proyecto, con lo cual debe considerar la consolidación de línea base de alcance, plazo y costo, control de consistencia entre Bases Técnicas, EETT, planos, cronograma y presupuesto y coordinación entre disciplinas técnicas y especialidades.
 - m. Revisión y validación de planos aptos para construcción, posterior al proceso de licitación de construcción.
 - n. Revisión y validación planos según lo construido (As-Built).
 - o. La ITO debe efectuar una debida gestión de comunicaciones y reportabilidad del proyecto, ante lo cual deberá establecer una definición de formatos, periodicidad y niveles de reporte (a presentar previo inicio de las obras para validación de EPSA). Adicionalmente deberá presentar en reuniones de obra la reportabilidad en la materia mostrando el Cuadro de Mando del Proyecto (Dashboard), además de dar cuenta en un capítulo específico dentro del informe mensual.
 - p. Revisar, modificar y aprobar los estados de pago del contratista técnicamente. (como máximo 3 días desde la presentación de este con todos sus antecedentes)
-

- q. Gestionar y velar por la vigencia durante el desarrollo de las obras contratadas de las pólizas y garantías aplicables al Contrato de construcción, será plenamente responsable si el contratista de construcción no tiene plenamente vigente las pólizas y garantías del Contrato
- r. Velar por la entrega de todos los antecedentes laborales, exigidos en las Bases Administrativas del Contrato de Construcción, de los Estados de Pago de las obras.

El listado transcrito no es exhaustivo, aunque sí indicativo. La ITO deberá desarrollar como mínimo los elementos o aspectos mencionados, y todos aquellos que pudiendo no estar incluidos en el listado fueran necesarios para definir el desarrollo del CONTRATO y en conformidad a lo establecido en Bases Técnicas.

El CONTRATO se desarrollará en la modalidad de Serie de Precios Unitarios sin reajuste, considerando un plazo estimado máximo de 7 meses, más 1 mes adicional para el cierre administrativo de los Contratos de Construcción e ITO, totalizando 8 meses. Se trata de un Contrato accesorio al Contrato de construcción objeto de la Inspección Técnica, sólo respecto de la Fase de Habilitación e Implementación del Proyecto.

CRONOGRAMA DE LA LICITACIÓN

El siguiente cuadro muestra las fechas, horas y lugares de los eventos más importantes de la Licitación:

EVENTO	FECHAS 2026	HORA	LUGAR
Publicación	08-02-2026		
Venta de Bases de Licitación	Desde 11-02-2026		
	Hasta 24-02-2026		
Reunión Informativa- Visita a Terreno (*)	Desde 26 al 27-02-2026		
Recepción de Consultas	04-03-2026		
Respuestas a Consultas	09-03-2026		
Recepción de Ofertas Sobres N°1 y N°2	13-03-2026	12:00	
Apertura Sobre N°1 Oferta Técnica	16-03-2026	12:00	
Apertura Sobre N°2 Oferta Económica (estimada)	19-03-2026		

Adjudicación (estimada)	Segunda quincena marzo 2026		
-------------------------	-----------------------------------	--	--

A continuación, se detalla esquemáticamente el procedimiento a seguir, hasta la adjudicación del Servicio:

- a) Venta de Bases de Licitación.
- b) Proceso de consultas y respuestas.
- c) Recepción y Apertura de Ofertas.
- d) Evaluación de Ofertas Técnicas.
- e) Apertura de Ofertas Económicas.
- f) Evaluación de Ofertas Económicas.
- g) Informe al Directorio.
- h) Adjudicación.
- i) Formalización del Contrato.

Todos los antecedentes relativos a la presente licitación serán enviados al correo electrónico registrado por el Consultor en el Formulario Venta de Bases.

COSTOS DE LA OFERTA

Todos los gastos de cualquier naturaleza que realicen los Oferentes para la preparación y presentación de sus ofertas serán de su exclusiva cuenta y cargo.

MONEDA DE LA OFERTA

Los valores monetarios señalados en los documentos que forman parte de las Ofertas Técnicas y Económicas deberán venir expresados en Unidades de Fomento (UF).

IDIOMA

Las ofertas que presenten los Oferentes y toda la correspondencia y documentos relativos a ella deberán presentarse en idioma español. Para efectos del posterior desarrollo del Contrato, la emisión de documentos y aspectos ligados con el normal desarrollo de este, el idioma oficial será el español.

REQUISITOS PARA PARTICIPAR EN LA LICITACIÓN

Generalidades

Para participar en la presente licitación, es requisito indispensable el haber adquirido las presentes bases. En caso de que los participantes sean consorcios, bastará solamente que un miembro de éste lo haya hecho. Las Bases de Licitación pueden ser adquiridas para sí o para un tercero que puede ser un socio, agencia, su matriz u otro.

Para que el Oferente se encuentre habilitado para participar en el proceso de licitación habiendo adquirido las bases para sí, deberá acreditarlo al momento de presentar su propuesta presentando copia simple de la respectiva factura. En el caso que el Oferente que se presenta sea un tercero en cuyo favor se adquirieron las bases, deberá acreditarlo presentando una copia simple de la respectiva factura y una

declaración suscrita por la empresa que adquirió las bases de licitación, señalando que adquirió las bases para la empresa Oferente indicando la razón social, Rut de la empresa en cuyo favor se adquirieron las bases de licitación y que se trata de un socio, agencia, su matriz u otro.

Requisitos de los Participantes

Podrán participar en la presente licitación empresas nacionales, extranjeras con agencia en Chile o consorcios de ellas, con experiencia deseable de 7 años en el desarrollo consultorías de ingeniería, inspección técnica y gestión en la ejecución de proyectos de construcción y/o habilitación,

Restricciones a la Participación del Proceso Licitatorio

- a) No podrán presentar ofertas en el proceso de licitación, las empresas o los miembros de Consorcios que tengan demandas, denuncias, acciones judiciales o reclamos pendientes en contra de EPSA, ya sea ante organismos judiciales o de la Administración del Estado.
- b) No podrán presentarse en la presente licitación, como Oferentes, o miembros del equipo de trabajo del Oferente, las personas jurídicas o naturales, o ex - colaboradores que hayan participado en la confección de los Términos de Referencia y demás documentos de la Licitación.
- c) Los exdirectores de EPSA y las empresas en que sean dueños, socios o accionistas sólo podrán presentar ofertas en el proceso licitatorio transcurridos seis meses contados desde que dejaron de pertenecer al Directorio de EPSA.
- d) Los exgerentes, exsubgerentes, jefes de área, o ex colaboradores de EPSA (dependientes o a honorarios), y las empresas donde ellos sean dueños o socios, sólo podrán presentarse en el presente proceso licitatorio como oferentes o miembros del equipo de trabajo de la oferta, transcurrido un año desde que dejaron de pertenecer a EPSA. Esta prohibición se extiende a sus cónyuges o convivientes civiles, y a las personas unidas por los vínculos de parentesco en segundo grado de consanguinidad o afinidad.
- e) Los ex - asesores del Directorio de EPSA y las empresas en que sean dueños, socios o accionistas sólo podrán participar en el presente proceso licitatorio, como Oferente, o miembros del equipo de trabajo del Oferente, cuando haya transcurrido a lo menos un (1) año desde el término de la asesoría prestada. De igual forma quedarán excluidos si participaron directamente en la elaboración de los Términos de Referencia y demás documentos del Contrato que se está licitando o prestó asesoría para su elaboración.

CONDICIONES DEL CONSORCIO

También podrán participar Consorcios de empresas consultoras nacionales entre sí o Consorcios de ellas, las que en conjunto deberán acreditar el cumplimiento de los requisitos señalados en el numeral **§Error! No se encuentra el origen de la referencia..**

Los Consorcios que participen deberán estar formados hasta por un máximo de dos (2) empresas, que deberán cumplir en conjunto con los requisitos que se indica para cada empresa, y especialmente los que se indica a continuación:

Se adjunta Formulario T-6: Declaración Especial de Consorcio.

Deberán presentar una declaración jurada, firmada con firma electrónica avanzada, por sus representantes legales, en que manifiesten la intención de presentarse como un Consorcio, de acuerdo

con formulario que se entrega en las presentes Bases. En dicho formulario, el Consorcio indicará expresamente el porcentaje de participación que tendrá cada integrante que lo forma y nominará a un representante ante EPSA, para todos los efectos contractuales. El Consorcio deberá indicar el porcentaje de facturación que propone respecto de cada uno de los miembros para la ejecución del Contrato.

Deberán designar un domicilio del Consorcio en Chile que será el válido para los efectos de esta licitación y en caso de adjudicarse el Contrato lo será también para los efectos del mismo.

El representante legal designado por los miembros del Consorcio estará expresamente facultado para firmar todos los documentos de la licitación y los formularios respectivos en representación del Consorcio participante y por ende de cada uno de sus miembros.

En dicha declaración se establecerá, además de la aceptación de las Bases y demás documentos Técnicos de la Licitación, y que cada una de las empresas componentes del Consorcio acepta expresamente su responsabilidad indivisible y solidaria.

Cada empresa podrá integrar sólo un (1) Consorcio y solamente podrá participar en la presente licitación en tal condición o como empresa individual si cumpliera con los requisitos para ello, pero nunca en ambas condiciones. De suceder tal circunstancia, EPSA se reserva el derecho a su solo juicio, de rechazar ambas ofertas o una de ellas, permitiendo la participación de aquella no rechazada.