

1. LA DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD QUE LA SOCIEDAD PRETENDE SATISFACER CON LA CONTRATACIÓN

1.1 DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN

La SOCIEDAD HOTELERA TEQUENDAMA S.A. - ST es una sociedad anónima de economía mixta, del orden nacional, vinculada al Ministerio de Defensa Nacional, sometida al régimen legal de las empresas industriales y comerciales del Estado, dotada de personería jurídica, autonomía administrativa y capital independiente. Dentro su objeto social, la ST comprende la administración directa o indirecta de hoteles, negocios conexos y servicios complementarios, incluidos los servicios de tecnología de la información y comunicaciones y la **gestión inmobiliaria propia y de terceros**.

Dentro los estatutos de la SOCIEDAD HOTELERA TEQUENDAMA S.A. S.A, su objeto social señala:

“ARTÍCULO 5°. OBJETO. La SOCIEDAD HOTELERA TEQUENDAMA S.A. S.A. tiene por objeto la gestión de activos empresariales tangibles o intangibles, propios o de terceros, ubicados en Colombia o en el exterior, partiendo de su tradicional actividad hotelera.

ARTÍCULO 6°. FUNCIONES. En el desarrollo de su objeto social, la SOCIEDAD HOTELERA TEQUENDAMA S.A. S.A. podrá ejecutar, con sujeción a las normas generales y especiales que regulen cada caso, todos los actos, contratos y operaciones que tengan relación con las actividades del sector turístico y hotelaría, **gestión inmobiliaria**, servicios de operación logística integral, servicio de alimentación, así como, sus complementarios y/o conexos que generen valor y provean soluciones articuladoras a las entidades del sector defensa, y empresas públicas y privadas, fortaleciendo su colaboración para fomentar sinergias interinstitucionales y empresariales....

...Dentro de la gestión inmobiliaria, la Sociedad podrá realizar consultorías, asesorías, estructuración y desarrollo de proyectos de infraestructura física y tecnológica, gerencia, administración, comercialización, explotación, operación y mantenimiento de activos y demás servicios asociados...

...En desarrollo de su objeto la sociedad podrá realizar inversiones, promover y gestionar negocios, asociarse o ser accionista de otras sociedades públicas o privadas nacionales o extranjeras, pudiendo tener participación en las mismas. Así, mismo, generar alianzas para el diseño y ejecución de proyectos y el suministro de bienes o servicios relacionados, directa o indirectamente, con su objeto”.

Que La SOCIEDAD HOTELERA TEQUENDAMA S.A suscribió un contrato interadministrativo con el Ejército Nacional – Central Administrativa y Contable Especializada de Ingenieros, con el objeto de contratar los servicios profesionales jurídicos, técnicos, financieros y administrativos para la gerencia integral y

operación del **PROYECTO DE INVERSIÓN DENOMINADO “FORTALECIMIENTO DEL BIENESTAR PARA EL PERSONAL DE LA FUERZA, VETERANOS Y SUS FAMILIAS DEL EJÉRCITO NACIONAL- PROYECTO SAN PEDRO”**

El proyecto tiene como uno de sus objetivos incrementar los estímulos de bienestar para satisfacer el personal que integra la base de la Fuerza, veteranos y sus familias la cual espera lograr a través de paquetes de ingeniería, arquitecturas, estudios y trámites necesarios para materializar las infraestructuras de bienestar construida, adecuada y dotada.

Se describe el predio adquirido donde se llevarán a cabo las diferentes actividades que componen el Proyecto “San Pedro”.

El predio denominado *IGUÁ*, el cual es comprendido por dos terrenos, ubicados en el municipio del Carmen de Apicalá, departamento de Tolima, identificados con números de matrículas inmobiliarias (Brisa No. 366 – 10931 Las Brisas 2 - 366-49480, delimitados así:

- *LOTE LAS BRISAS CON ÁREA DE 22 HA, CUYOS LINDEROS Y DEMÁS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA NO.1021 DE FECHA 03-12- 1986 EN NOTARIA ÚNICA DE MELGAR.*
- *LOTE LAS BRISAS 2 CON ÁREA DE 4 HA 9.617 m2, CUYOS LINDEROS Y DEMÁS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA NRO. 425 DE FECHA 04-04-2012 EN NOTARÍA SEGUNDA DE GIRARDOT.*

Brisas

FUENTE	ÁREA ha
Reporte Datos Básicos para la Matrícula Inmobiliaria No. 366-10931, expedido por la Ventanilla Única de Registro en Octubre 17 de 2024 (Las Brisas).	22,0000
Levantamiento Topográfico “Linderos” para los predios Brisas y Brisas 2, elaborado por el SS Fernando Arbeláez Vargas en Marzo de 2023.	21,1470
AREA ADOPTADA	21,1470

Brisas 2

FUENTE	ÁREA ha
Reporte Datos Básicos para la Matrícula Inmobiliaria No. 366-49480, expedido por la Ventanilla Única de Registro en Octubre 17 de 2024 (Las Brisas 2).	4,9617
Levantamiento Topográfico “Linderos” para los predios Brisas y Brisas 2, elaborado por el SS Fernando Arbeláez Vargas en Marzo de 2023.	4,4090
AREA ADOPTADA	4,4090

Brisas

UNIDAD FISIOGRAFICA	DESCRIPCIÓN	ÁREA (Ha)
U.F. 1	Correspondiente a suelos con norma vivienda campestre y ronda hídrica, con 55 y 23 puntos de valor potencial, clase agrológica III y IV, pendiente promedio del 0% al 3% y relieve plano. En esta unidad se encuentran coberturas asociadas a pastos naturales y usos de vivienda campestre y casas de descanso.	21,1470
TOTAL ÁREA TERRENO		21,1470

Brisas 2

UNIDAD FISIOGRAFICA	DESCRIPCIÓN	ÁREA (Ha)
U.F. 1	Correspondiente a suelos con norma vivienda campestre y ronda hídrica, con 55 y 23 puntos de valor potencial, clase agrológica III y IV, pendiente promedio del 0% al 3% y relieve plano. En esta unidad se encuentran coberturas asociadas a pastos naturales y usos de vivienda campestre y casas de descanso.	4,4090
TOTAL ÁREA TERRENO		4,4090

Total

UNIDAD FISIOGRAFICA	DESCRIPCIÓN	ÁREA (Ha)
U.F. 1	Correspondiente a suelos con norma vivienda campestre y ronda hídrica, con 55 y 23 puntos de valor potencial, clase agrológica III y IV, pendiente promedio del 0% al 3% y relieve plano. En esta unidad se encuentran coberturas asociadas a pastos naturales y usos de vivienda campestre y casas de descanso.	25,5560
TOTAL ÁREA TERRENO		25,5560

CARACTERÍSTICAS DE APROVECHAMIENTO SEGÚN NORMATIVA:

Según los estudios realizados, los predios son aptos para los usos de vivienda campestre y desarrollo turístico y hotelero. Para el desarrollo del proyecto San Pedro, se han planteado dos escenarios de aprovechamiento: Uno hotelero, y otro de condominio. Cada escenario ofrece un potencial de desarrollo y ocupación diferente, siendo el escenario hotelero el que permite un mayor aprovechamiento, siempre y cuando se disponga de un mínimo de 20 hectáreas, lo que requeriría englobar los dos predios. La definición de las áreas de cesión y las áreas útiles definitivas será determinada a través de la licencia de urbanización o el instrumento de planificación que exija la alcaldía del Carmen de Apicalá, así como las aprobaciones de la Corporación Autónoma para los trámites ambientales necesarios.

EOT CARMEN DE APICALÁ

Los predios presentan 3 usos:

1. Vivienda campestre y desarrollo turístico y hotelero. 77,8% = 20,14 hectáreas
2. Preservación Bosque secundario. 20,9% = 5,41 hectáreas
3. Áreas agroforestales. 1,3% = 0,32 hectáreas

El uso aprovechable es el 1 y se puede aplicar en dos escenarios:

- Hotelero. Permite hasta 8 pisos, con una ocupación del 30% = 6,04 hectáreas. No define el índice de construcción, no obstante, en el modelo de ocupación agrupada permite hasta 80 alojamientos por hectárea, hasta lograr 483 und.
- Condominio. Permite 2 pisos, con una ocupación del 30% = 6,04 hectáreas. El índice máximo de construcción

es de 4, lo que significa hasta 120.000 m² y permite hasta 12 alojamientos por hectáreas. Hasta 72 alojamientos, además cada uno debe contar con un área mínima de 1.000 m² para C/U.

La información consultada revela que cada escenario presenta un potencial de desarrollo y ocupación distinto, siendo el sector hotelero el que ofrece la mayor oportunidad de aprovechamiento, siempre que se cuente con un mínimo de 20 hectáreas, lo cual implica la integración de ambos predios.

En términos de clasificación hidrográfica, se han identificado afluentes en los predios, conocidos como quebrada Oloche, que requieren la implementación de la ronda hídrica establecida como una franja de 30 metros paralela a las líneas de mareas máximas del cauce permanente, abarcando distancias de 432.13 y 191.39 metros lineales. Aunque las áreas protegidas no se definieron de manera clara, se destaca la existencia de 4.77 hectáreas de bosque tropical seco, considerado un ecosistema estratégico amenazado, lo cual representa un riesgo adicional para el desarrollo hotelero en la zona, situación que fue evaluada, por lo tanto, no afecta la planeación y desarrollo del proyecto.

- El concepto habla de un proceso de microzonificación que implica el desarrollo de un instrumento de gestión de suelo para autorizar la implantación del equipamiento.

- Es necesaria la topografía específica para la formulación de un proyecto definitivo.



	<p>Las áreas mencionadas están obligadas a realizar cesiones de espacio público, equipamientos y vías que de acuerdo al cuadro aportado corresponden al 28 % del área neta urbanizable aproximadamente a 5,6ha. O 56.392m2 que deben cederse al municipio.</p> <p>El proyecto en cualquier escenario debe autoabastecerse y solicitar permisos de captación y vertimiento</p> <p>Es así que, la Sociedad Tequendama inicia proceso para convocar contratistas que estén interesados, en presentar propuesta para la ejecución de ESTUDIOS, DISEÑOS GENERALES Y ESPECÍFICOS (Ingenierías y arquitecturas), GESTIÓN DE PERMISOS, LICENCIAS Y EJECUCIÓN DE OBRAS CIVILES CON TODOS SUS COMPONENTES TÉCNICOS INTERDISCIPLINARES, REQUERIDOS PARA EL DESARROLLO DEL PROYECTO SAN PEDRO DEL MDN - EJÉRCITO NACIONAL.</p> <p>De acuerdo a lo anterior, se hace necesario realizar un estudio previo para realizar una eventual contratación de dichos servicios, conforme a lo establecido en el Manual de Negocios vigente.</p>
--	---

2. LA IDENTIFICACIÓN DEL CONTRATO A CELEBRAR, DESCRIPCIÓN DEL OBJETO A CONTRATAR, ACTIVIDADES ESPECÍFICAS

2.1 IDENTIFICACIÓN DEL CONTRATO O CONVENIO

Contratación llave en mano de acuerdo el ítem 2.2.

2.2 OBJETO

Por todo lo anteriormente mencionado, el Contratista se compromete con la Sociedad Hotelera Tequendama S.A. a realizar **“ESTUDIOS, DISEÑOS GENERALES Y ESPECÍFICOS (Ingenierías y arquitecturas), GESTIÓN DE PERMISOS, LICENCIAS Y EJECUCIÓN DE OBRAS CIVILES CON TODOS SUS COMPONENTES TÉCNICOS INTERDISCIPLINARES, REQUERIDOS PARA EL DESARROLLO DEL PROYECTO SAN PEDRO DEL MDN - EJÉRCITO NACIONAL - MEDIANTE SU PROYECTO DE INVERSIÓN CON CÓDIGO BPIN 202300000000432, FORTALECIMIENTO DEL BIENESTAR PARA EL PERSONAL DEL EJÉRCITO NACIONAL, VETERANOS Y SUS FAMILIAS”**.

2.3 ALCANCE

El alcance de este proyecto se enmarcará, y se limitará de acuerdo a la asignación presupuestal de la FICHA CON CÓDIGO BPIN 202300000000432, FORTALECIMIENTO DEL BIENESTAR PARA EL PERSONAL DEL EJÉRCITO NACIONAL, VETERANOS Y SUS FAMILIAS – EJERCITO NACIONAL, de las siguientes actividades:

- Englobe de los predios lote las Brisas y lote las Brisas 2.
- Estudios y permisos para demolición total y/o parcial de la estructura existente en el predio, en caso que se requiera.
- Gestión, trámites ante las entidades correspondientes y consecución de licencias y permisos requeridos para la construcción del proyecto.
- Verificación de conexión a servicios públicos y gestiones correspondientes para conectar el proyecto según su viabilidad.
- Verificación de la normatividad del inmueble, sector, ambiental y EOT vigente del municipio.
- Levantamiento topográfico general y detalle.
- Estudio de suelos general y detalle.
- Diseños arquitectónicos general y detalle, dotación y diseño de interiores, diseño bioclimático.
- Diseños estructurales general y detalle.
- Diseños hidrosanitarios incluido plantas de tratamiento general y detalle.
- Diseños eléctricos, subestaciones, CTV., seguridad y control, voz y datos, telecomunicaciones, etc. Con su respectiva descripción general y de detalle.
- Diseños de urbanismo, geométrico (vías peatonales y vehiculares), paisajismo, iluminación, señalización horizontal y vertical.
- Diseño de infraestructura de apoyo (amenidades) como comedores, restaurantes, zonas de juego, zonas húmedas, canchas, zonas deportivas con sus respectivos servicios (redes eléctricas, sistema de red de aire acondicionado, hidrosanitarias, sistema RCI, cocinas, iluminación, interiorismo, y demás requeridas para el correcto funcionamiento). Diseños Ambientales y bioclimáticos (Capitación de fuentes hídricas y vertimiento de aguas servidas, así como la inclusión de diseños con optimización de energías, circulación de aire y extracción de gases)
- Presupuesto, memorias de cálculo, análisis de precios unitarios, especificaciones técnicas y programación de obra.
- Ejecución de obras civiles diseñadas de acuerdo a las metas establecidas en la cadena de valor aprobadas por el Departamento Nacional de Planeación (DNP), y la asignación presupuestal.

2.4 CRONOGRAMA

DESCRIPCIÓN	FECHA
PUBLICACIÓN ANÁLISIS PREVIO	03/02/2025
VISITA TÉCNICA (NO OBLIGATORIA)	04/02/2025 Hora 10:00 a.m. hasta 4:00 p.m.
ACLARACIÓN DE DUDAS (VIRTUAL)	05/02/2025 Enlace: https://meet.google.com/hrs-zsmo-qsb
PRESENTACIÓN DE OFERTA	06/02/2025 Hora 5:00 p.m.
DESIGNACIÓN DE COMITÉ	CÓDIGO BPIN 202300000000432, FORTALECIMIENTO DEL BIENESTAR PARA EL PERSONAL DEL EJÉRCITO NACIONAL, VETERANOS Y SUS FAMILIAS 07/02/2025
EVALUACIONES	07/02/2025 – 11/02/2025
SUBSANACIÓN	12/02/2025
EVALUACIONES FINALES	13/02/2025
COMITÉ DE NEGOCIOS	13/02/2025

NOTIFICACIÓN ELECCIÓN Y SUSCRIPCIÓN DE
CONTRATO

14/02/2025

Los proponentes que deseen visitar el lugar donde se desarrollará el objeto del contrato, con el fin de revisar las implicaciones de transporte, acceso de materiales, los equipos objetos del mantenimiento, verificación de la ficha técnica, así como de los riesgos e imprevistos que se pueden presentar, podrán realizarla el día y la hora programada por la entidad. **ESTA VISITA NO ES DE CARÁCTER OBLIGATORIO** pero los proponentes que no asistan no podrán alegar desconocimiento sobre las actividades implícitas por las condiciones del proyecto.

NOTA: Se recomienda a los interesados en participar en el presente proceso de selección, que realicen la visita a las instalaciones, teniendo en cuenta que es de gran importancia la verificación de los espacios y posibles inconvenientes que se puedan presentar en la ejecución del presente contrato, con lo anterior evitando problemas de presupuesto.

Se recomienda que las visitas sean efectuadas por ingeniero civil, arquitecto o Ingeniero Eléctrico que tenga la idoneidad. El personal que asista a la visita deberá registrarse en la planilla correspondiente, indicando si es a nombre propio o en representación de persona Natural, Jurídica, Consorcio o Unión temporal. Una vez terminada la visita **NO SE VOLVERÁ A REALIZAR** bajo ninguna circunstancia. El interesado en participar en este proceso, podrá inspeccionar el sitio donde se realizarán la ejecución del proyecto, siendo de su responsabilidad obtener la información referente a las condiciones locativas y las posibles dificultades que puedan presentarse en la ejecución de los trabajos. Con la sola presentación de la propuesta, se considera que el oferente ha realizado el examen completo e investigado plenamente las condiciones de trabajo, conocimiento del entorno, los riesgos y en general todos y cada uno de los factores determinantes de su oferta, por lo cual se entenderá que el oferente tiene pleno conocimiento y acepta las condiciones de tiempo, modo y lugar para la ejecución del contrato que se derive del presente proceso.

La Sociedad Hotelera Tequendama S.A, no será responsable del transporte, ni de la movilización de los interesados que realicen la visita técnica a los lugares del proyecto, ni de ningún gasto que se genere para su realización.

2.5 OBLIGACIONES DE LAS PARTES

En desarrollo del objeto del contrato, el oferente seleccionado se obliga con la SOCIEDAD HOTELERA TEQUENDAMA - SHT a cumplir las siguientes obligaciones:

OBLIGACIONES ESPECÍFICAS DISEÑO:

Se debe cumplir las especificaciones técnicas mínimas requeridas y de obligatorio cumplimiento, así:

- Desarrollar y cumplir el objeto del contrato, en las condiciones de calidad, oportunidad, y obligaciones definidas en el presente Contrato.
- Entregar la totalidad de los productos del contrato.
- Disponer del equipo y del personal idóneo que se necesite para llevar a cabo la ejecución del contrato con la calidad requerida y en los plazos establecidos.
- Englobar los lotes del proyecto con los respectivos documentos requeridos, realizando la coordinación con los actores involucrados como Alcaldía, COING, Min Defensa, SHT e interventoría.
- Deberá presentar y sustentar, bajo la coordinación de los representantes de la SHT, avances y resultados de los estudios, diseños, obtención de permisos, conexión servicios públicos, englobe y obtención de las licencias.
- El contratista deberá realizar la derivación de las conexiones necesarias para el suministro y uso de servicios públicos del predio, el cual debe contar con elementos de monitoreo.
- Deberá tener disponibilidad para realizar las reuniones y mesas de trabajo periódicas (semanales) con representantes de la SHT, interventoría y supervisión designada por cada una de las partes involucradas en el desarrollo del proyecto, con el propósito de exponer avances, explicar y sustentar los resultados obtenidos,

recibir retroalimentación, así como aclarar y profundizar aspectos e inquietudes planteadas por los participantes.

- Velar porque la ejecución del contrato se cumpla de acuerdo con las especificaciones técnicas avaladas por el Comando de ingenieros del ejército (COING), contenidas en los estudios previos, la propuesta y el respectivo contrato.
- Presentar la siguiente información a los cinco (5) días de firmado el contrato, como requisito para firma de acta de inicio:
 - Programación y/o cronograma (Project)
 - Flujo de Fondos.
 - Equipo de Trabajo.
 - Hojas de vida de los profesionales y especialistas para el desarrollo de los estudios y diseños.
 - Plan de seguridad y salud en el trabajo para muestreo.
- Cumplir con las especificaciones técnicas y estándares de calidad nacionales y/o internacionales según aplique conforme a la naturaleza del proyecto y normatividad vigente.
- El contratista deberá suscribir el acta de inicio junto con la persona designada por parte de la entidad, en un plazo máximo de 02 días hábiles después de firmado el contrato.
- Los cambios que se generen en la tramitología para la obtención de las licencias el contratista tendrán que actualizarlos conforme a las solicitudes del mismo y la autoridad competente.
- El contratista deberá ejecutar, con recursos propios y personal especializado, de manera independiente y autónoma, la supervisión integral de los trabajos interdisciplinarios relacionados con la finalización de los estudios y diseños, así como la obtención de las licencias y permisos necesarios, asegurando el cumplimiento de la normativa legal vigente hasta su total culminación y aceptación final, conforme a los lineamientos establecidos por la supervisión designada por la entidad o interventoría.
- El contratista tiene la obligación de entregar dentro del plazo establecido, toda la información relacionada con el desarrollo del proyecto que sea solicitada por la supervisión designada por la entidad o los entes de control correspondientes.
- El proyecto deberá estar integrado mediante metodología BIM en su totalidad con todas las especialidades, contemplando planimetría en 3D.
- Cada especialidad de diseño deberá cumplir con todas las normatividades vigentes que apliquen.
- Guardar la confidencialidad de toda la información que le sea entregada y que se encuentre bajo su custodia o que por cualquier otra circunstancia deba conocer o manipular y responderá civil, penal y disciplinariamente por los perjuicios de su divulgación y/o utilización indebida que por sí o por un tercero se cause a la administración o a terceros.
- No acceder a peticiones o amenazas, de quienes, actuando por fuera de la ley, pretendan obligarlo a hacer u omitir algún acto o hecho, el CONTRATISTA deberá Informar de tal evento a la SOCIEDAD HOTELERA TEQUENDAMA S.A. y a las autoridades competentes para que se adopte las medidas necesarias.
- El contratista será el encargado de la seguridad de sus equipos, herramientas y demás elementos que se encuentren a su cargo, por tal motivo no la entidad no responderá por cualquier pérdida que se efectuó en el desarrollo del proyecto.
- Presentar en comité técnico semanal y mensual, programado por la SHT y/o la firma de Interventoría, toda información consolidada del proyecto con las actividades realizadas en cuanto al avance de los estudios y el porcentaje de ejecución del contrato, así como retrasos del cronograma y su respectivo plan de contingencia. De igual forma, en reuniones para las cuales se levantarán las actas correspondientes, debidamente firmadas por cada uno de los profesionales involucrados.
- Entregar los análisis de precios unitarios (APU) acompañados de los respectivos soportes que justifiquen los precios del mercado vigente y proyectado (Mínimo 3 cotizaciones), de acuerdo con la descripción del proyecto, el método de ejecución y su correspondiente derivación presupuestal conforme al proyecto de inversión.
- Cumplir a cabalidad con la normatividad urbanística, arquitectónica y demás especialidades que apliquen para el sitio donde se desarrollará el objeto del contrato.

- Realizar los ajustes a los diseños conforme se haga necesario en la ejecución de las obras y conforme a los presupuestos asignados por el ejército, dando claridad y oportunidad en el desarrollo del mismo, incluido un término de 2 años finalizado el presente contrato.
- Realizar las especificaciones técnicas de mobiliario, equipos y elementos que compongan el proyecto.
- Realizar el acompañamiento en la ejecución de las obras infiriendo y aclarando las especificaciones de diseño conforme sea necesario.
- El diseño arquitectónico debe ser flexible, permitiendo la modificación del diseño original y sus especificaciones, de manera que, en caso de ser necesario durante la ejecución de las obras, se ajuste y adapte conforme a los requerimientos.
- La consultoría deberá proyectar en su diseño, un factor de crecimiento del 30%, para las redes y obras básicas fundamentales para el funcionamiento, con relación a todas las especialidades interdisciplinarias.
- Realizar rediseños a los diseños originales conforme a la asignación presupuestal del proyecto para ejecutar en las vigencias 2025 y 2026 conforme a la asignación.
- Realizar informes mensuales y/o semanales conformes sea solicitado, donde se plasmará el avance correspondiente del proyecto.
- El contratista de consultoría tiene la obligación de realizar los ajustes necesarios en la ejecución de la obra, en caso de que se identifiquen inconsistencias, cambios en las condiciones del proyecto o recomendaciones técnicas, asegurando que la obra se ejecute conforme a los requisitos establecidos y cumpla con los estándares de calidad, normatividad y seguridad requeridos.
- El contratista manifiesta que dentro del valor ofertado se encuentran incluidos los costos directos e indirectos incluyendo los impuestos a que haya lugar para este tipo de contratos.
- Ayudar a Salvaguardar y cuidar en excelentes condiciones las instalaciones, muebles, equipos y/o cualquier elemento que se encuentre en el lugar de ejecución del objeto contractual.
- Las demás que sean necesarias para cumplir con el objeto del contrato.
- El contratista deberá tener la capacidad para realizar la implantación y localización de la totalidad del proyecto contemplando el área total de los predios, y lo que permitan las normas urbanísticas. Esto, toda vez que sea necesario determinar la capacidad constructiva del proyecto con el objetivo de determinar el cumplimiento de la necesidad o si llegado al caso se presenta un déficit.

PARA LA FORMALIZACIÓN DEL ACTA DE RECIBO PARCIAL, FINAL Y LIQUIDACIÓN, SE DEBERÁ ENTREGAR LA SIGUIENTE DOCUMENTACIÓN PARA REVISIÓN Y APROBACIÓN DE LA INTERVENTORÍA Y LA SUPERVISIÓN DESIGNADA POR LA ENTIDAD

Una vez se haya recibido a satisfacción cada uno de las entregables correspondientes de recibo parcial, final y liquidación, el contratista deberá adjuntar en los ocho (8) días hábiles siguientes, esta documentación:

Entrega de informe final por parte del Contratista, aprobado por la interventoría del contrato, el cual debe tener mínimo:

1. Introducción
2. Objeto del contrato
 - 2.1. Razón social
 - 2.2. Representante legal
 - 2.3. Número y año del contrato
 - 2.4. Fecha de suscripción
 - 2.5. Fecha de legalización
 - 2.6. Plazo
 - 2.7. Valor total del contrato
 - 2.8. Forma de pago
 - 2.9. Pólizas aprobadas
 - 2.9.1. Vigencia y valor de los amparos
3. Información legal
 - 3.1. Fecha de iniciación y terminación

- 3.2. Plazo, suspensiones, ampliaciones de suspensión y reiniciación, en sus diferentes etapas
- 3.3. Valor del contrato, adiciones y modificaciones
4. Información financiera
- 4.1. Informe financiero y presupuestal del contrato.
- 4.2. Relación de actas parciales.
5. Información administrativa
- 5.1. Registro mensual del personal y rol
- 5.2. Registro mensual de cuadrillas
- 5.3. Registro mensual del equipo usado
- 5.4. Actividades administrativas desarrolladas por el contratista
- 5.5. Correspondencia enviada y recibida
- 5.6. Actas de comités del contrato suscritas por las partes.
6. Información técnica de obra
- 6.1. Descripción de cada una de las actividades ejecutadas en el proyecto
- 6.2. Relación de avance mensual por ítem.
- 6.3. Análisis de precios unitarios APU's firmados por el contratista y aprobados por la interventoría
- 6.4. Cantidades de obra ejecutadas en el proyecto con sus respectivas memorias de cálculo
- 6.5. Especificaciones técnicas de cada una de las actividades ejecutadas
- 6.6. Bitácora de obra
- 6.7. Consolidado de los resultados de ensayos de laboratorio (si aplica).
- 6.8. Registro mensual del estado general del tiempo, (% de días perdidos por factores climáticos) en dado caso que impacte el cronograma contractual.
- 6.9. Registro fotográfico y fílmico completo de ejecución del proyecto, debe incluir antes, durante y final
- 6.10. Informe de cumplimiento del Plan de Manejo Ambiental
- 6.11. Informe de cumplimiento Plan de seguridad y salud en el trabajo del proyecto aprobado por la Interventoría
- 6.12. Certificado de disposición de residuos
- 6.13. Soporte de cumplimiento de la implementación del plan de calidad
- 6.14. Consolidado de los formatos de autorización de actividades por parte de la Interventoría.
- 6.15. Análisis de ejecución de los imprevistos.
- 6.16. Planos récord aprobados por la interventoría, Dos (2) juegos de planos definitivos en físico y digital firmado (PDF) y digital editable formato DWG de todas las especialidades solicitadas en las obligaciones contractuales firmadas por los profesionales responsables, los cuales se deben relacionar en el informe final de Interventoría con sus respectivos soportes debidamente revisados y aprobados.
- 6.17. Acta de recibo final a satisfacción de la obra firmada por la interventoría
- 6.18. Manual de Mantenimiento
- 6.19. Acta de recibo final a satisfacción de la consultoría firmada por la interventoría
7. Conclusiones y recomendaciones
8. Anexos
9. Informe de interventoría con la recomendación y autorización de pago y visto bueno de los supervisores del contrato de la interventoría.

OBLIGACIONES ESPECÍFICAS DE OBRA:

1. Desarrollar y cumplir el objeto del contrato, en las condiciones de calidad, oportunidad, y obligaciones definidas en el presente Contrato cumpliendo con los respectivos anexos técnicos en cuanto a las condiciones señaladas por la entidad.
2. Entregar la totalidad de los productos del contrato, según el alcance consignado en el documento.
3. Disponer del equipo y del personal idóneo que se necesite para llevar a cabo la ejecución del contrato con la calidad requerida y en los plazos establecidos.
4. Deberá tener disponibilidad para realizar las reuniones y mesas de trabajo periódicas (semanales o quincenales según se requiera) con representantes de la SHT e interventoría, con el propósito de exponer avances, explicar y sustentar los resultados obtenidos, recibir retroalimentación, así como aclarar y profundizar en aspectos e inquietudes planteadas por los participantes.

5. El contratista no podrá iniciar actividades de obra sin la debida aprobación por la entidad y sin la obtención de los debidos permisos y licencias correspondientes, las cuales están a su cargo.
6. Entregar a los representantes de la SHT y/o interventoría la siguiente información, para su revisión y aprobación antes de iniciar la obra: • Programación y/o cronograma (Project) • Equipo de Trabajo • Hojas de vida de los profesionales y especialistas para el desarrollo de las obras. • Plan de calidad. • Plan de seguridad y salud en el trabajo anexando lo referente con trabajo en alturas si aplica.
7. Ejecutar el objeto contractual y su alcance de conformidad con la oferta presentada, documentos que hacen parte integral del contrato resultante de la presente invitación, en concordancia con la normatividad y calidad vigentes.
8. El contratista deberá suscribir el acta de inicio, junto con la persona designada por parte de la entidad.
9. Entregar en el tiempo solicitado información del proyecto a la entidad y/o supervisión y/o interventoría y los entes de control.
10. Guardar la confidencialidad de toda la información que le sea entregada y que se encuentre bajo su custodia o que por cualquier otra circunstancia deba conocer o manipular y responderá civil, penal y disciplinariamente por los perjuicios de su divulgación y/o utilización indebida que por sí o por un tercero se cause a la administración o a terceros.
11. No acceder a peticiones o amenazas, de quienes, actuando por fuera de la ley, pretendan obligarlo a hacer u omitir algún acto o hecho, el CONTRATISTA deberá Informar de tal evento a la SOCIEDAD HOTELERA TEQUENDAMA S.A. y a las autoridades competentes para que se adopte las medidas necesarias.
12. Presentar a la supervisión designada por la entidad y/o interventoría, de acuerdo con la oferta técnica, el cronograma y/o programación de obra, así como el personal profesional, técnico y administrativo que lo conforma, detallando claramente las responsabilidades y la permanencia de cada uno de ellos. Esta documentación deberá ser entregada para su respectiva aprobación dentro de los cinco (5) días siguientes a la suscripción del acta de inicio.
13. El contratista de obra deberá coordinar con la interventoría y la supervisión designada por la entidad los comités técnicos semanales, consolidando la información del proyecto con corte de actividades a la fecha y porcentaje de ejecución y los otros convocados a discreción de la entidad; reuniones en las cuales se levantarán las actas correspondientes.
14. El contratista de obra deberá entregar a la interventoría, el informe de avance técnico y financiero semanal y mensual, reportando cualquier eventualidad que impida la correcta ejecución del cronograma contractual, planteando el plan de contingencia correspondiente.
15. Mantener el personal profesional, técnico y administrativo requerido. El cambio de uno de los profesionales referidos, contará con las mismas condiciones profesionales o en su defecto mejorará las mismas, acorde con las condiciones del presente documento, previa autorización de la entidad.
16. Para un mejor control del ingreso a la zona de trabajo, el CONTRATISTA llevará una relación de nombres de personas autorizadas para tal efecto. Ninguna persona sin la correspondiente autorización, podrá entrar o permanecer en la zona de trabajo; la correspondiente lista de personal deberá entregarse a la persona designada por parte de la entidad del contrato debidamente actualizada cuando se produzcan cambios en el personal.
17. Llevar una bitácora junto con la supervisión y/o interventoría desde el día de inicio de obra, donde se consigne diariamente los compromisos, correcciones y planes de contingencia a que haya lugar y esta deberá permanecer en el sitio.
18. Elaborar el objeto del presente proceso cumpliendo toda la normatividad técnica vigente. entregando el resultado o producto final a la persona designada por parte de la entidad.
19. Entregar a la interventoría para aprobación a los siete (7) días siguientes a la suscripción del acta de inicio los análisis de precios unitarios (APU) y cronogramas soportes de los precios ofertados en la respectiva oferta técnica y económica.
20. Desarrollar el objeto contractual dentro del plazo establecido.
21. Solicitar la ampliación de los periodos de los permisos y/o licencias cuando se requiera, con el fin de llevar a feliz término el objeto del presente contrato.
22. Llevar el Balance, memorias de cantidades, registros fotográficos, especificaciones técnicas de las actividades a ejecutar.
23. El CONTRATISTA deberá presentar los informes mensuales dentro de los primeros 5 días de cada mes de manera digital.

24. Cuando el CONTRATISTA acumule Un (1) informe mensual presentado de manera extemporánea, al igual, que diligenciar de manera incompleta u omitir la información requerida y además no incluyan los archivos anexos relacionados y archivo fotográfico, entre otros, el informe se entenderá como no presentado y calificado como "ATRASADO". Cuando tenga más del 10% de atraso físico real del proyecto, deberá elaborar y ejecutar planes de contingencia para reducir el atraso al 0%, en un plazo no superior a 10 días calendarios.
25. El contratista deberá entregar un informe final del contrato, el informe en mención cuente con registro fotográfico, resumen de actividades desarrolladas, relación curva "S" en donde se presente porcentaje programado y porcentaje ejecutado, cumplimiento de la normativa de SST, y cualesquiera otras actividades que se considere relevante. Estos informes deben ser entregados a satisfacción, verificados y aprobados por supervisión al día de corte de acta parcial, final y liquidación, para posterior aprobación y trámite de pago.
26. Revisar con la supervisión documentos técnicos, especificaciones técnicas y estudios del proyecto, para que se realicen las coordinaciones necesarias para la correcta ejecución del proyecto.
27. Cumplir con las obligaciones laborales, de seguridad industrial, bioseguridad y de prestaciones sociales del personal vinculado por el CONTRATISTA para el proyecto.
28. Disponer de la logística necesaria para el desarrollo del proyecto.
29. Rendir cuentas a la entidad estatal en el momento en que se lo requiera o, por lo menos, al momento de finiquitar la administración de los dineros; como tal, y de conformidad con los preceptos constitucionales, debe responder por la gestión y el resultado de dicha administración.
30. Responder en los plazos que la SOCIEDAD HOTELERA TEQUENDAMA S.A. y/o la Interventoría establezca en cada caso, los requerimientos de aclaración o de información que le formule.
31. Cumplir cabalmente con sus obligaciones, frente al Sistema de Seguridad Social Integral y parafiscales (Cajas de Compensación Familiar, Sena e ICBF), por cuanto el cumplimiento de esta obligación es requisito indispensable para la realización de cualquier pago.
32. Salvaguardar y cuidar en excelentes condiciones las instalaciones, muebles, equipos y/o cualquier elemento que se encuentre en el lugar de ejecución del objeto contractual.
33. Cumplir con la ley y normatividad vigente con el fin de no incurrir en actuaciones u omisiones que tengan afectaciones civiles y/o penales en la actuación contractual.
34. El contratista será el encargado de la seguridad de sus equipos, herramientas y demás elementos que se encuentren a su cargo, por tal motivo no la entidad no responderá por cualquier pérdida que se efectúe en el desarrollo del proyecto.
35. Prever el esquema de seguridad más conveniente para evitar el hurto, merma, desmejora y/o afectaciones a la calidad, de los elementos durante el transporte desde y hasta los lugares de entrega.
36. Después de entregado y recibido del proyecto por parte de la entidad contratante y el usuario, se deberá realizar por parte del contratista las siguientes actividades, las cuales hacen relación con la etapa pos contractual: o Después de 6 meses se deberá hacer visita a la edificación con el fin de identificar las novedades de postventa. o Intervenir las novedades de postventa con plazo inferior a veinte (20) días después de informadas dichas novedades. o Presentar informe de corrección de novedades con registro fotográfico con acta de recibido en donde se registre que ya fueron subsanadas las novedades por parte del usuario final.
37. El contratista debe entregar el objeto del contrato, apto para la prestación eficiente de acuerdo con su funcionalidad, en las condiciones y plazos establecidos.
38. Presentar los informes semanales, mensuales y finales, así como cualquier otro que la supervisión del contrato o la entidad requieran, sobre el desarrollo de los trabajos, problemas presentados, conceptos técnicos, soluciones, decisiones tomadas, avances y actividades realizadas. Los informes deberán ser detallados de manera que proporcionen una visión clara y completa del estado de los trabajos, y estarán respaldados por registros fotográficos y fílmicos.
39. El contratista asumirá los costos y riesgos asociados al transporte de materiales, insumos, maquinaria y/o equipos hasta el lugar de ejecución de los trabajos.
40. El contratista se comprometerá a presentar alternativas de solución ante problemas que sean de su competencia.
41. El contratista garantizará la permanencia del grupo de profesionales con el perfil requerido durante la ejecución del proyecto. En caso en que durante la ejecución del contrato, surja una causa justificada, motivo de fuerza mayor comprobable o caso fortuito, el contratista podrá solicitar por escrito el cambio de cualquier profesional, dirigido a la supervisión designada. En dicha solicitud, deberá especificar el personal a sustituir,

el motivo de la sustitución y acompañar la documentación pertinente que permita verificar la información y el cumplimiento de los requisitos mínimos establecidos en el contrato. Si la supervisión aprueba el cambio, el contratista deberá reemplazar al personal en un plazo perentorio determinado por la supervisión, asegurando que el nuevo profesional cumpla con el perfil exigido o sea de mayor capacidad.

42. El contratista deberá prever el esquema de seguridad más conveniente para evitar el hurto de los elementos durante el transporte desde y hasta los lugares de entrega, así como en el lugar de ejecución del contrato.
43. El contratista deberá tener la capacidad para ejecutar obras verticales, horizontales y de redes simultáneamente con el objetivo de avanzar en las metas constructivas de acuerdo a la asignación presupuestal de la FICHA CON CÓDIGO BPIN 202300000000432, FORTALECIMIENTO DEL BIENESTAR PARA EL PERSONAL DEL EJÉRCITO NACIONAL, VETERANOS Y SUS FAMILIAS – EJERCITO NACIONAL.

OBLIGACIONES GENERALES:

1. Cumplir con el pago de los aportes al sistema general de seguridad social integral (salud, pensión y riesgos laborales - ARL) durante la vigencia del presente contrato, presentando los comprobantes de pago y su cotización deberá corresponder a lo legalmente exigido. (Art. 50 Ley 789 de 2002, Ley 1150 de 2007, Decreto 1072 de 2015, y demás disposiciones legales vigentes).
2. Informar oportunamente cualquier anomalía o dificultad que advierta en el desarrollo del contrato y proponer alternativas de solución a las mismas.
3. Defender en todas sus actuaciones los intereses de LA SOCIEDAD según corresponda y obrar con lealtad y buena fe en todas las etapas contractuales.
4. Conocer y acatar lo dispuesto en el Manual de Negocios de la SOCIEDAD HOTELERA TEQUENDAMA S.A..
5. Informar oportunamente de cualquier petición, amenaza de quien actuando por fuera de la ley pretenda obligarlo a hacer u omitir algún acto u ocultar hechos que afecten los intereses de LA SOCIEDAD.
6. Cumplir con el objeto y obligaciones del contrato, así como con lo ofrecido en su propuesta, con plena autonomía técnica y administrativa y bajo su propia responsabilidad. Por lo tanto, no existe ni existirá ningún tipo de subordinación, ni vínculo laboral alguno del contratista con LA SOCIEDAD.
7. Mantener actualizado su domicilio durante la vigencia del contrato y cuatro (4) meses más
8. Presentarse a LA SOCIEDAD en el momento en que sea requerido.
9. Mantener vigente los mecanismos de cobertura del riesgo previstos por la normatividad vigente, conforme a los requisitos pactados en el contrato, así como de las modificaciones que se presenten en la ejecución del mismo.
10. Responder por la integridad, autenticidad, veracidad y fidelidad de la información a su cargo, y por la organización, conservación y custodia de los documentos, teniendo en cuenta los principios de procedencia y orden original, el ciclo vital de los documentos y normatividad archivística, sin perjuicio de las responsabilidades señaladas en la Ley 734 de 2002 o las que la modifiquen, complementen o sustituyan.
11. Mantener estricta reserva y confidencialidad de toda la información y documentación que le haya sido asignada en desarrollo de las obligaciones contractuales.
12. Todas las demás inherentes o necesarias para la correcta ejecución del objeto contractual.

OBLIGACIONES DE LA SOCIEDAD.

1. Ejercer la supervisión del contrato.
2. Cancelar al CONTRATISTA el valor establecido según la forma de pago contractualmente acordada.
3. Exigir la ejecución idónea y oportuna del objeto contractual y velar por el cumplimiento del mismo.
4. En caso de incumplimiento adelantar las gestiones necesarias para el reconocimiento y cobro de las sanciones pecuniarias a que hubiere lugar.
5. Para contratos cuya cuantía sea superior a 1.000 SMLMV, se establecerá una penalización equivalente al cero punto cinco por ciento (0.5%) del valor proporcional del incumplimiento por cada día de retraso, con un máximo de quince (15) días calendario.
6. Cuando el valor del incumplimiento sea indeterminado respecto a cualquiera de las demás obligaciones contractuales, se calculará una penalización equivalente al 0.1% del valor total del contrato por cada día en

que persista el incumplimiento en relación con la obligación específica. En este caso, el valor máximo de la multa no podrá exceder el 1% del valor total del contrato.

2.6 ANEXO TÉCNICO

El proyecto incluye un centro vacacional para los soldados del Ejército y sus familias, en el cual se proyecta a realizar un mínimo de 175 unidades habitacionales con una ocupación mínima de 4 personas por cada unidad y máximo las metas establecidas en la ficha EBI, que correspondan a satisfacer la necesidad de la misma y determinar la máxima capacidad constructiva en el predio siempre teniendo como objetivo la determinación o la evaluación del impacto de la necesidad, lo anterior teniendo como base infraestructura horizontal, infraestructura vertical, infraestructura básica fundamental de funcionamiento e infraestructura de recreación y deporte. Adicional tendrá áreas construidas y espacios que sean utilizados para el bienestar y esparcimiento lo cual se describe a continuación y no se limitará su ejecución a lo siguiente:

- **Englobe de predios** realizar los documentos técnicos, legales y trámites correspondientes para obtener el englobe de los predios para la consecución de las respectivas licencias y permisos del proyecto, obteniendo como resultado la nueva matrícula y escritura para el desarrollo del proyecto.
- **Estudios, diseños, tramites y licencias** necesarias para la construcción de las infraestructuras planeadas de acuerdo a la vigencia:
- **Anteproyecto General:** En esta etapa se debe desarrollar un anteproyecto que contemple la planificación integral de la implantación del complejo vacacional, incluyendo los diseños necesarios para el desarrollo funcional y la expansión progresiva de la infraestructura en las 26 hectáreas del terreno. Este anteproyecto debe abarcar aspectos clave como la distribución de los espacios, las conexiones viales, la ubicación de las edificaciones y servicios, así como las áreas verdes y recreativas, con el objetivo de garantizar una integración eficiente y sostenible del complejo en su fase de crecimiento.

Además, se debe considerar la adaptabilidad del diseño a futuros requerimientos y la optimización de recursos para cumplir con los estándares técnicos, normativos y medioambientales establecidos. Contemplado que se ejecutará por fases con sus respectivas amenidades en expresión de su máximo potencial en el desarrollo del terreno.

- **Proyecto Arquitectónico**

Para el diseño del proyecto arquitectónico y urbanístico, se tomará como base las distribuciones arquitectónicas de ingeniería conceptual para desarrollar todos los diseños arquitectónicos según la normatividad vigente a nivel de ingeniería básica y de detalle que sean requeridos por las entidades competentes para la gestión y consecución de la licencia de construcción, así como para la ejecución y elaboración de las obras conforme a lo siguiente:

Vigencia 2025: El consultor deberá diseñar un complejo vacacional el cual comprenda mínimo 75 habitaciones, cada una con capacidad mínima para 4 personas, el proyecto deberá estar aterrizado con precios de mercado conforme a la vigencia solicitada.

Vigencia 2026: El consultor deberá diseñar un complejo vacacional el cual comprenda mínimo 100 habitaciones, cada una con capacidad mínima para 4 personas el proyecto deberá estar aterrizado con precios de mercado conforme a la vigencia solicitada.

Adicional a lo anterior debe incluir como mínimo las siguientes áreas y espacios para cada vigencia:

Redes de distribución eléctricas para la infraestructura planeada (175 habitaciones y complejos acuáticos), en las vigencias 2025 y 2026:

- Estudios de factibilidad y viabilidad
- Diseño de la red de distribución eléctrica
- Trámites para la obtención de permisos y licencias
- Licencia de construcción
- Inspección y certificación de la instalación eléctrica

Subestación eléctrica para la infraestructura planeada (175 habitaciones y complejos acuáticos) en las vigencias 2025 y 2026:

- Estudios de factibilidad y viabilidad
- Diseño de la subestación eléctrica
- Trámites para la obtención de permisos y licencias
- Licencia de construcción
- Inspección y certificación de la instalación eléctrica

Redes de distribución de agua potable para la infraestructura planeada (175 habitaciones y complejos acuáticos) en las vigencias 2025 y 2026:

- Estudios de factibilidad y viabilidad
- Diseño de la red de distribución de agua potable
- Trámites para la obtención de permisos y licencias
- Licencia de construcción
- Inspección y certificación de la instalación de agua potable

Planta de tratamiento de agua potable para la infraestructura planeada (175 habitaciones y complejos acuáticos) en las vigencias 2025 y 2026:

- Estudios de factibilidad y viabilidad
- Diseño de la planta de tratamiento de agua potable
- Trámites para la obtención de permisos y licencias
- Licencia de construcción
- Inspección y certificación de la instalación de tratamiento de agua potable

Red de distribución de agua residual para la infraestructura planeada (175 habitaciones y complejos acuáticos) en las vigencias 2025 y 2026:

- Estudios de factibilidad y viabilidad
- Diseño de la red de distribución de agua residual
- Trámites para la obtención de permisos y licencias
- Licencia de construcción
- Inspección y certificación de la instalación de agua residual

Planta de tratamiento de agua residual para la infraestructura planeada (175 habitaciones y complejos acuáticos) en las vigencias 2025 y 2026:

- Estudios de factibilidad y viabilidad
- Diseño de la planta de tratamiento de agua residual
- Trámites para la obtención de permisos y licencias
- Licencia de construcción
- Inspección y certificación de la instalación de tratamiento de agua residual

Guardia de acceso peatonal y vehicular:

- Estudios de factibilidad y viabilidad
- Diseño de la guardia de acceso peatonal y vehicular
- Trámites para la obtención de permisos y licencias
- Licencia de construcción
- Inspección y certificación de la instalación de la guardia de acceso

Urbanismo y red de vías internas peatonales y vehiculares:

- Estudios de factibilidad y viabilidad
- Diseño de la urbanización y la red de vías internas peatonales y vehiculares, incluyendo redes eléctricas e hidráulicas, señalización, iluminación.
- Trámites para la obtención de permisos y licencias
- Licencia de construcción
- Inspección y certificación de la instalación de la urbanización y la red de vías internas

También incluye en el proyecto las áreas, zonas sociales, y zonas comunes planeada en las vigencias 2025 y 2026:

- Salón para eventos.
- Bar.
- Comedor y cocina con capacidad para todos los huéspedes y deberá contar con cuarto frio, cuartos de almacenamiento de víveres, cuartos de aseo, equipos, etc.
- Lavandería.
- Recepción.
- Guardia y/o portería.
- Áreas administrativas.
- Zonas pet.
- Shut de basuras.
- Gimnasio.
- Zona de juegos infantiles.
- Salón de Juegos (billares, tenis de mesa, boliranas, ranas, zona de videojuegos infantiles).
- Zona de canchas de tejo.
- Baterías de baños públicos para mujeres, hombre y niños (Zona de cambiadores, duchas y lockers)
- Minimarket.
- Zonas de BBQ.
- Zona de Fogatas.
- Capilla.
- Cancha múltiple.
- Cancha sintética de futbol 5.
- Cancha de vóley playa.
- Zona de Spa.
- Sendero Ecológico. (Urbanismo)
- Zona de Glamping.

Adicionalmente se debe diseñar un Complejo acuático que incluya lo siguiente elementos con sus piscinas independientes.

- Parque acuático infantil.
- Toboganes para adultos.
- Toboganes extremos.
- Zona para tomar el sol.
- Duchas
- Mobiliario
- Cuarto de máquinas
- Zona de venta de snacks y bebidas
- Zona de sillas con parasol.
- Piscina niños.
- Piscina adultos con posibilidad "swim up bar".

NOTA: Conforme a todo el proyecto deberá incluir el respectivo mobiliario y equipos para el funcionamiento de los espacios, de igual manera se proyectará aires acondicionados en los espacios que apliquen.

ENTREGABLES

Conforme a lo anterior, se deberá realizar sin limitarse las siguientes entregables:

1. Levantamiento Topográfico

Placas del IGAC (debidamente certificadas), localizadas e indicadas en un plano de ubicación general, indicadas en las plantas generales del proyecto, se deberá levantar con exactitud paramentos de construcción, contorno del predio, líneas de sardinel, anchos de calzadas, zonas verdes y andenes, arborización existente, cunetas, separadores, sumideros o cualquier elemento que marque discontinuidad en el terreno, redes de servicio públicos y todo lo demás que se requieran para el diseño. Así como verificación de coincidencia con los linderos descritos en la escritura del predio, con la gestión para obtener la certificación de cabida y linderos (en caso en que se requiera), así como la incorporación al sistema catastral y en caso de no coincidir identificar el proceso para el deslinde o actualización de cabida y linderos.

El levantamiento debe contener, pero no se limita, lo siguiente:

- Recolección de material que permita complementar el levantamiento topográfico, como es: escrituras y planos del predio, manzana catastral, cedula catastral, folio de matrícula, Plan de Ordenamiento Territorial (POT), Esquema de Ordenamiento Territorial (EOT), Plan Básico de Ordenamiento Territorial (PBOT) de acuerdo al que aplique en la zona, y demás documentos que sirvan de apoyo (para identificar factores como servidumbres de paso actual o futuro de tubería madre de acueducto, alcantarillado, gasoducto, oleoducto o poliducto por el predio, o todos aquellos que no son identificables a simple vista, entre otros aspectos a tener en cuenta para la construcción de la futura edificación).
- Identificar el apoyo geodésico tales como estaciones de rastreo continuo (red MAGNA-ECO) instaladas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi IGAC, o vértices geodésicos (red MAGNA-SIRGAS pasiva) y NP's de las líneas de nivelación, que permitan planear las actividades a desarrollar en el proceso de traslado de coordenadas al sitio donde se desarrollará el proyecto.
- Investigar sobre el origen cartográfico al cual pertenece la zona en la que se realizará el levantamiento topográfico, con el fin de realizar la conversión de coordenadas geográficas a coordenadas planas cartesianas o coordenadas planas de Gauss (teniendo en cuenta la cartografía oficial de la zona del proyecto) que serán utilizadas en los planos.
- Una planta de localización del proyecto donde se referencie la localización de los amarres al sistema de coordenadas del IGAC y los puntos internos de control amarrados a esos mojones, que permitan realizar el replanteo del proyecto.

- Principales puntos específicos de interés, con un perímetro exigido a la redonda para incorporación (vías, edificaciones, acometidas de servicios públicos, vecindades, etc.).
- Memorias topográficas en original y copia en medio magnética.
- Registro fotográfico.
- Certificado de calibración de los equipos.
- En la memoria topográfica se deben anexar las carteras topográficas de campo y cuadros de coordenadas.
- El topógrafo encargado del levantamiento topográfico anexará en las memorias copia de su respectiva matrícula profesional vigente, certificación de las coordenadas de la placa de amarre del IGAC y certificado de calibración de los equipos empleados. Deberá utilizar equipos tecnológicos modernos (GPS RTK, GPS de alta precisión, estaciones totales, niveles automáticos. etc.)
- La información de las carteras y poligonales deberá entregarse en archivos de Excel o Word debidamente presentados para su fácil manejo y entendimiento
- Archivos digitales de todos los planos y documentos generados.
- En general todo lo requerido por la oficina de planeación del municipio.
- Para la ejecución del trabajo, se debe instalar como mínimo dos (2) mojones que cumplan con las especificaciones para la materialización de vértices geodésicos tridimensionales de segundo orden publicados por el IGAC en el manual de procedimientos “exploración y materialización de vértices geodésicos” bajo el código P30200-03/10 Versión 3.

MOJONES

- La localización de los mojones deberá ser definidos previamente en comité por parte de la supervisión, interventoría y contratista.
- Registro fotográfico de la construcción de los mojones donde se evidencie el cumplimiento de las especificaciones exigidas en la presente consultoría.
- Elaborar cartilla de mojones cuando se materialicen más de 4 mojones, en la que deben aparecer las descripciones de los mismos, coordenadas, elevación, ángulos y distancias.
- Los mojones serán instalados estratégicamente de tal manera que queden intervisibles, deben estar alejados de zonas que dificulten la observación satelital (construcciones, árboles, redes eléctricas de media y alta tensión, entre otros). Se deberán colocar en sitios estables y protegidos, donde no sean estropeados por personas, maquinaria, vehículos, animales y/o desarrollos constructivos futuros.

PLANOS

- Los planos deberán presentarse de acuerdo a las siguientes especificaciones:
- Se deberán presentar en coordenadas planas cartesianas, datum Magna Sirgas, de no existir origen cartográfico para coordenadas planas cartesianas, se deben presentar en planas Gauss Krüger.
- El plano debe contener como mínimo, título y escudo de la SHT, nombre del proyecto, sistema de referencia, Datum, elipsoide, origen de coordenadas (origen cartográfico), cuadro de coordenadas geográficas o geodésicas y planas cartesianas y/o planas Gauss de las placas de los mojones, cuadro de áreas, cuadro de coordenadas del lindero del predio, nombre de colindantes, cuadro de convenciones, localización, escalas gráficas y numéricas, fecha del levantamiento, nombre y matrícula profesional de quien realizó el levantamiento, razón social y Nit del contratista, debe estar firmado por el profesional quien realizó el levantamiento y el contratista quien avala el levantamiento.
- La grilla de coordenadas debe corresponder a una cuadrícula de 10 cms.
- En el plano deberán quedar plasmadas las afectaciones viales y áreas de cesión sobre fuentes hídricas, reservas naturales, resguardos indígenas, líneas de conducción de energía, de acuerdo a la normatividad existente en el Plan de Ordenamiento Territorial, Esquema de Ordenamiento Territorial, Plan Básico de Ordenamiento territorial.
- La información deberá contener la toponimia del lugar (nombre de los elementos geográficos de importancia que se distingan y sirvan de referencia como son: nombres de vías, edificaciones principales, poblaciones, barrios, puentes, caminos, torres de transmisión, tipología de la zona como señalización, direcciones “calles, carreras indicando el sentido del flujo vehicular” y demás).

- Las curvas de nivel deben ajustarse a las condiciones del relieve del predio objeto de estudio, lo cual permitirá visualizar claramente el modelo digital del terreno en 3D.
- Se deberán acotar y resaltar únicamente las curvas de nivel índices.
- Deberán acotarse los linderos del predio objeto del levantamiento.
- Se adjuntará copia digital de los planos en archivos con extensión DWG, en versión no superior a 2013.

INFORME

- El contenido básico del informe final será: introducción, objetivos, metodología, información primaria, información secundaria, resumen del estudio, resultados obtenidos, anexos (carteras de campo, cartera de cálculo, registro fotográfico, certificaciones de vértices del IGAC utilizados para el traslado de coordenadas, cartillas con descripción de accesos, coordenadas y elevaciones de mojones, referencias y placas auxiliares, así como los documentos que considere pertinentes y que soporten los resultados obtenidos).
- El informe final se entregará en original y magnético (escaneado en .pdf con las firmas que avalan la autenticidad del informe).
- La estructura general del informe será entregada por el personal responsable en topografía del grupo seguimiento proyectos del área infraestructura de la SHT.
- Descripción breve y relación de archivos digitales con su contenido y formato
- Toda la documentación deberá ser compatible con el modelo BIM
- Todo lo anterior, conforme a lo requerido en comité por parte de la supervisión e interventoría

2. Estudio de suelos y diseños geotécnicos

Se deberá realizar el estudio de suelos, para lo cual deberá investigar y definir las propiedades geomecánicas y de deformabilidad del suelo de fundación con base en lo establecido en la NSR10 (Reglamento Colombiano de construcción sísmo resistente) y/o normatividad técnica colombiana vigente y normatividad que aplique, realizar los sondeos de verificación para su validación, establecer las propiedades geomecánicas y de deformabilidad del suelo de fundación a partir de las cargas reales sobre de la cimentación evaluando el estado de interacción suelo-estructura.

El estudio deberá incluir como mínimo:

- Datos del proyecto tales como: nombre, dirección, objeto del estudio, descripción del proyecto estructural, plano de ejes y columnas con cargas finales de servicio del sistema estructura, resumen del reconocimiento de campo, morfología del terreno, origen geológico, características físico mecánicas, descripción de niveles freáticos y descripción de cada perfil de suelo y de sus propiedades mecánicas.
- El estudio deberá contener la realización de los sondeos, pruebas de campo y laboratorio, análisis geotécnico y recomendaciones, incluyendo como mínimo las pruebas que exige la NSR- 10. Perforación con equipo mecánico percusión y lavado en la profundidad y siguiendo lineamientos de la NSR-10 y/o normatividad técnica colombiana vigente y normatividad que aplique.
- Análisis Geotécnico: caracterización sísmica, alternativas de cimentación, estabilidad de taludes temporales de corte, sistemas de apuntalamiento, cálculo de asentamientos, incluidos diferenciales. Recomendaciones de cimentación, parámetros de diseño de la cimentación: profundidad de desplante o de apoyo, presiones admisibles, tipos de estructuras, valoración de la afectación a las estructuras vecinas, especificaciones de filtros, espesores recomendados de placas de contrapiso, especificaciones de bases granulares y mejoramiento de suelos.
- Incluye perforaciones, análisis y recomendaciones para la cimentación de las construcciones (incluidas garitas), cerramientos, bahía de acceso, vías internas, parqueaderos, andenes, plazoletas, entre otros.
- Esquemas, indicando claramente la localización de cada una de las perforaciones y apiques, descripción de las muestras extraídas, registro fotográfico y pruebas sobre cada una de ellas.
- Memorias de cálculo, diagnóstico de la situación actual, desde el punto de vista geotécnico. Análisis geotécnico (potencial expansivo, asentamiento esperado, etc.).

- Debe suministrarse los análisis correspondientes a la capacidad portante, asentamientos, estructuras estancas y de cimentación.
- Toma de muestras de suelos para ensayos de laboratorio, ejecución de pruebas de penetración Standard y ensayos de penetración dinámica (para obtener C.B.R).
- Perfiles estratigráficos y topográficos del sitio del proyecto, que permitan visualizar las características del suelo del predio, como del entorno.
- Todos los demás ensayos que de acuerdo a las condiciones encontradas del terreno se requieran para la elaboración de diseños del proyecto y los que sean exigidos por la ley 400 (NSR-10).
- Recomendaciones y conclusiones basadas en las investigaciones realizadas que permitan el diseño estructural, de tal forma que se garantice un comportamiento geotécnico adecuado en el tiempo, garantizando las mejores soluciones técnicas y económicas, protegiendo los predios y construcciones vecinas, así como las estructuras y propiedades dentro de la zona a intervenir.
- Con los resultados del estudio de suelos se suministrará la información necesaria para el desarrollo de los diseños estructurales e hidráulicos.
- Memorial de responsabilidad del Geotecnista, la firma de los planos estructurales de cimentación, aprobación del suelo y tipo de cimentación implementada en la obra, indicando niveles de cimentación, niveles específicos de excavación, filtros y demás construcciones o trabajos a realizar en la obra que impliquen movimiento de tierras.
- El informe debe contener las recomendaciones que deben seguir el ingeniero estructural para los diseños estructurales, la definición de los efectos sísmicos locales, los procedimientos constructivos y los aspectos especiales que se deben tener en cuenta durante la ejecución de la obra. Igualmente, las recomendaciones para el ingeniero hidráulico en lo relativo al manejo de aguas de infiltración y escorrentía y alternativas de estabilización o, manejo en caso de suelos expansivos o especiales.

El cual debe incluir como mínimo la información que se relaciona:

Plano de localización de sondeos, perfiles estratigráficos o registro de las exploraciones, resultados de los ensayos de laboratorio, conformación, características o condiciones del subsuelo de las áreas estudiadas, capacidad portante o resistencia del suelo, cota de fundación de cimientos, tipo, profundidad y capacidad de soporte del suelo de fundación, recomendaciones de la cimentación y excavación más conveniente, asentamientos probables, clasificación del suelo según la Norma NSR-10 y el mapa de micro zonificación sísmica, de la región si aplica, recomendaciones para excavaciones, otras recomendaciones según resultados de sondeos, especificaciones para base de pisos y placas de contra pisos para edificaciones, asentamientos teóricos máximos.

De los suelos bajo cargas sísmicas, recomendaciones constructivas para excavaciones de zanjas para tuberías, presencia de arcillas expansivas y su influencia, tratamientos para prevenir o contrarrestar la expansión, especificaciones para muros de contención. Seguimiento del diseño de la cimentación durante su construcción (supervisión de las características geotécnicas encontradas durante las operaciones de excavación), además de presentar las recomendaciones de cimentación necesarias; siempre y cuando estas no difieran en un alto porcentaje del estudio presentado inicialmente; en caso contrario será responsabilidad del Consultor, haciéndose acreedor a las sanciones a que haya lugar.

Realizar las reuniones de coordinación programadas del proyecto, antes de su iniciación y durante la ejecución del mismo; con el fin de supervisar los trabajos y que los diseñadores entre otros el arquitectónico, hidráulico, sanitario, eléctrico, tengan pleno conocimiento del proyecto.

Las recomendaciones necesarias para las excavaciones a realizar, con el fin de evitar sobre excavaciones.

El estudio debe estar acompañado de su correspondiente memorial de responsabilidad que garantice el cumplimiento de las normas que lo regulan y aclare su responsabilidad por errores y omisiones en el mismo.

3. Diseño Arquitectónico y urbanístico

Este proyecto arquitectónico debe contener toda la información necesaria para que la construcción pueda ser ejecutada correctamente en armonía con sus exigencias técnicas y ambientales. Así mismo, el contratista deberá desarrollar su diseño considerando en el materiales, procedimientos constructivos y alternativas de diseños innovadoras que contemplen el uso de energías limpias, y de diseño bioclimático.

ASPECTOS TÉCNICOS GENERALES

HIDROSFÉRICO

Eficiencia en las políticas ambientales de gestión del recurso hídrico, donde se deberá estudiar de acuerdo a las condiciones físicas y climáticas del sitio, la implementación de estrategias como el reciclaje y recirculación de aguas lluvias, el tratamiento y la reducción de aguas residuales (disminución de carga contaminante), el reciclaje y tratamiento de las aguas grises, el uso de aparatos ahorradores (orinales secos), utilización de agua reciclada para el mantenimiento de zonas verdes y aseguramiento de la calidad del agua. Así mismo se deberán determinar políticas de gestión del recurso hídrico para su adecuada utilización y eficiencia en la futura construcción, las cuales deberán quedar consignadas en las especificaciones técnicas de construcción.

GEOSFÉRICO

Eficiencia en las políticas ambientales de uso del suelo, donde se deberá controlar los porcentajes de ocupación del suelo y el correcto uso de materiales para minimizar el efecto isla de calor y mediante un adecuado diseño bioclimático de los espacios abiertos, generar condiciones óptimas de ergonomía y confort. Así mismo se deberá determinar políticas de gestión del suelo para su adecuada utilización y eficiencia en la futura construcción mediante el aprovechamiento del material excavado en los espacios públicos, las cuales deberán quedar consignadas en las especificaciones técnicas de construcción.

ATMOSFÉRICO

Referente al clima y al aire, tanto a nivel macro climático como micro climático. En relación al clima, la arquitectura de la edificación deberá ser planteada según las condiciones del sitio con el fin de conseguir eficiencia energética con sistemas naturales (pasivos). En relación al aire, la arquitectura de la edificación deberá ser planteada según las condiciones del sitio con el fin de minimizar los niveles de contaminación de aire, ruido y asegurar la calidad del aire interior con sistemas naturales (pasivos).

De acuerdo a lo anterior, se deberá plantear la implementación de sistemas de control ambiental pasivo y para esto, se deberá tener en cuenta según el clima del sitio, sistemas de captación, sistemas de inercia térmica, sistemas de ventilación, sistemas de tratamiento del aire, sistemas de protección solar, entre otros, realizando un diagnóstico inicial del clima y concluyendo con estrategias pasivas a aplicar en la edificación, que entre otras se enuncian a continuación:

- Orientación eficiente y forma de la edificación.
- Orientación de la edificación de acuerdo a análisis solar.
- Forma de la edificación de acuerdo a análisis solar.
- Zonificación espacial con criterios pasivos.

Diseño de sistemas de ventilación y tratamiento del aire

- Sistemas de ventilación natural de acuerdo a análisis de vientos predominantes
- Sistemas generadores de movimiento de aire.
- Sistemas de tratamiento de aire.

BIÓTICO

Referente a la biodiversidad propia del lugar donde se busque generar el menor impacto posible al ecosistema del lugar. Para este aspecto se deberá plantear estrategias tales como cubiertas verdes que sean además útiles a nivel de climatización interior y propender por el uso de vegetación propia del lugar con los beneficios que acarrea a nivel de mantenimiento.

SOCIOECONÓMICO

Encaminados a aspectos de la ENERGÍA, MATERIALES, RESIDUOS, TRANSPORTE Y PATRIMONIO, para lo cual se deberá determinar en las especificaciones técnicas de construcción las políticas de gestión para cada uno de ellos.

ENERGÍA

Estrategias para la generación de energía a partir de fuentes no convencionales y limpias, teniendo en cuenta su debida factibilidad económica y tasa de retorno de inversión a corto o mediano plazo.

Estrategias que reduzcan el uso de equipos mecánicos de climatización. (ventilación pasiva)

Estrategias que reduzcan el uso de iluminación artificial. (Iluminación natural)

Utilización de sistemas de automatización y domótica para incrementar la eficiencia energética teniendo en cuenta su debida factibilidad económica y tasa de retorno de inversión a corto o mediano plazo.

Generación de políticas ambientales y plan de manejo para el uso de refrigerantes en los sistemas de acondicionamiento climático.

MATERIALES

Dentro de la visión de sostenibilidad y dado el alto porcentaje que la industria de la construcción suma a la contaminación ambiental, se deberá proponer dentro de las especificaciones técnicas de construcción generales los métodos y directrices para la selección de materiales cuyos procesos constructivos sean de bajo impacto ambiental y consumo energético mínimo. Para esto se deberá propender en lo posible por el uso de materiales con las siguientes características:

Que sean regionales.

Que posean certificación ambiental.

Que tengan posibilidad de reciclarse

Que no sean tóxicos.

Que sus componentes sean amigables con el medio ambiente, que sean duraderos y que necesiten un escaso mantenimiento, que puedan reutilizarse, reciclarse o recuperarse.

Que provengan de una justa producción.

Que no sean contaminantes.

Que provengan de fuentes abundantes y renovables.

Que contemplen un porcentaje de materiales reciclables.

RESIDUOS

Con el fin de reducir impactos negativos de tipo ambiental, se deberá proponer dentro de las especificaciones técnicas del proyecto, un plan de manejo de residuos (aprovechables, no aprovechables, peligrosos, especiales y demás más que se generen) tendientes a la reutilización del material que deseché el proyecto.

Para esto se deberá plantear en el proyecto la conexión del edificio con las rutas de reciclaje urbano (micro ruteo de las instalaciones) y dentro del edificio deberá generarse la separación de los residuos en la fuente y su prereciclaje. De igual forma se deberá proponer dentro de las especificaciones técnicas de construcción, un plan de manejo para el reciclaje de escombros durante la obra y el aseguramiento de la disposición final de los residuos peligrosos, especiales y demás que se lleguen a generar.

TRANSPORTE

Con el fin de reducir impactos negativos de tipo ambiental con la reducción de la contaminación del aire, se deberá proponer dentro de las especificaciones técnicas de construcción, políticas de eficiencia en el transporte de materiales y dentro de la edificación, si se llegase a proponer transporte vertical de algún tipo, que sea con especificaciones de bajo consumo de energía, teniendo en cuenta los permisos correspondientes para el transporte de residuos peligrosos y especiales, cumpliendo con la normatividad ambiental vigente exigida por el ente de control de la región (Corporaciones Autónomas Regionales).

PATRIMONIO

Parte de la sostenibilidad social de una ciudad le corresponde a la preservación de su historia. Es por esto que se debe considerar el respeto por el patrimonio construido, dentro del tema de la conservación de los recursos.

ASPECTOS HUMANOS:

Comprende el aseguramiento del confort humano para lo cual se deberá desarrollar los siguientes aspectos de forma adecuada:

Higrotérmico: temperatura y humedad.

Acústico: amortiguación y manejo del ruido.

Visual: relación visual satisfactoria con el exterior, índices de iluminación adecuados

Olfativo: reducción y control de fuentes de olores desagradables.

CUMPLIMIENTO DE LA LEY 361 DE 1997

En cumplimiento de esta Ley "Por la cual se establecen mecanismos de integración social de las personas con limitación y se dictan otras disposiciones

El diseño arquitectónico y urbanístico se dividirá en dos fases:

3.1 Anteproyecto arquitectónico:

El contratista presentará tres alternativas de esquemas básicos viables las cuales deberán contener dibujos esquemáticos a escala, indicando localizaciones de zonas o espacios, materiales, aislamientos, funcionamiento y relación entre los ambientes, operación del esquema, accesos y obras exteriores, considerando la topografía del terreno, la infraestructura existente y la hidrografía del predio.

Se presentarán mínimo tres alternativas a nivel general, cumpliendo con los requerimientos principales y con base en las necesidades socializadas bajo los lineamientos de las normas oficiales vigentes. Estas alternativas serán evaluadas y se aprobará la mejor alternativa que cumpla con los requerimientos y expectativas de la entidad, la alternativa seleccionada será con la que se continuará el proceso y pasará a ingeniería de detalle.

El diseño debe tener en cuenta que el proyecto se desarrollará por fases, de tal forma que cada una de las fases debe ser completamente funcional y debe contar con todas las amenidades requeridas para dar un servicio de calidad a los soldados y sus familias.

3.2 Proyecto General del Diseño Arquitectónico

Será elaborado con base en el anteproyecto aprobado por la entidad y debe contener toda la información necesaria exigida por las entidades competentes como oficina de planeación y entes ambientales para que aprueben y generen las licencias y permisos del proyecto. Así también como toda la información necesaria para

el desarrollo y ejecución de las actividades en pro de que la construcción pueda ser ejecutada correctamente desde el punto de vista arquitectónico, en armonía con sus exigencias técnicas.

El componente arquitectónico tiene como propósito la implementación de estrategias sostenibles, teniendo en cuenta criterios de redistribución del programa arquitectónico en consecuencia con el contenido cultural, accesibilidad universal, habitabilidad, seguridad humana y gestión del riesgo, confort térmico, confort visual, confort acústico, ergonomía y factores humanos, eficiencia energética, selección de materiales sostenibles y de bajo mantenimiento, generación de energía por fuentes renovables, iluminación natural, ventilación natural, iluminación artificial eficiente, acondicionamiento térmico eficientes y tecnologías constructivas innovadoras. Adicionalmente, se deberán incluir criterios y normas específicas.

Se deberán realizar las modelaciones y cálculos necesarios para implementar en el proyecto estrategias bioclimáticas a través del diseño pasivo que permita un adecuado confort térmico de los usuarios. Para esto, se deben tener en cuenta variables como velocidad del aire, temperatura del aire, temperatura radiante y humedad relativa.

Durante el desarrollo del contrato se deberán llevar a cabo mesas técnicas presenciales periódicas entre los profesionales del consultor y la entidad, para cada área específica de diseño, con el fin de hacer un seguimiento detallado a la ejecución de los mismos. De dichas mesas técnicas se harán las observaciones que la entidad considere y que el diseñador deberá tener presentes para continuar con sus diseños.

El consultor tendrá a su cargo y responsabilidad las necesidades en cuanto a aprobaciones de diseños que se deben tramitar con otras entidades; por esta razón, desde el inicio del contrato se intensificarán las labores, tanto de diseño como de revisión a los mismos, para aquellos componentes que son prioridad por los tiempos de aprobación, con el fin de que se radiquen para revisión de las entidades correspondientes y se puedan atender a las observaciones de manera oportuna, y no se obstaculice la ejecución de los demás diseños que dependen de ellas. Para esto, el consultor que resulte adjudicatario del contrato de diseños deberá presentar al inicio de la ejecución del contrato un cronograma de trabajo detallado.

DISEÑO PAISAJÍSTICO

Contempla el diseño paisajístico y del entorno del proyecto, el cual debe auspiciar la preservación del medio ambiente y complementar la imagen del edificio y del complejo en su totalidad, mediante el manejo cuidadoso de sus zonas exteriores, con un valor agregado en el manejo de recursos visuales que permitan la belleza escénica y estética del lugar y su entorno arquitectónico y urbano.

Se planteará mediante un análisis de asoleación de las zonas de permanencia en los lugares de mayor y menor asoleamiento del proyecto, la arborización o vegetación que se debe implementar y conservar, para lograr un conjunto con imagen ambiental y estética armónica entre el edificio y su entorno natural y transformado.

El diseño incluye el análisis de la normatividad ambiental vigente aplicable a la región y de espacio público vigente, expedido por las entidades competentes de las ciudades y municipios, su implementación en el proyecto, análisis de individuos o arborización y cobertura vegetal del proyecto (especies disponibles, distancias y alturas) y su entorno (aislamientos y separadores), amoblamiento interior (vías, espejos de agua, andenes, plazoletas, postes o luminarias, bolardos, sillas, pérgolas, centro de acopio de residuos con su respectivo manual de funcionamiento y operación, entre otros) y exterior para la bahía de acceso y espacio público circundante.

DISEÑO DOTACIÓN

El diseñador interior debe contemplar el sistema que garantice principalmente el concepto modular, ofreciendo beneficios en su instalación, reubicación y reutilización en el caso de remodelaciones, extensión de redes eléctricas, telefónicas y lógicas, además de proveer una utilización óptima del espacio vertical.

Una vez aprobados el diseño arquitectónico por parte de la interventoría y la supervisión, sea el caso se iniciará el diseño interior acuerdo al plan de necesidades de la unidad, el sistema debe presentar una amplia variedad de acabados y colores para tratar de una manera adecuada las necesidades estéticas de la Institución, que, conjugadas con una correcta asesoría por parte de la empresa.

El contratista para determinar el valor estimado para el capítulo de mobiliario, deberá adjuntar mínimo tres (3) cotizaciones con el fin de verificar este valor. Asimismo, este capítulo se determina como suministro e instalación de elementos y no como actividades de obra civil, entendiéndose así que no genera un valor de administración, imprevisto y utilidad (AIU), sino impuesto al IVA.

En el paquete técnico que debe entregar el contratista (especificaciones técnicas, cantidades y presupuesto), donde se estipulen marcas o nombre de fábricas o fabricantes, se debe entender que tal mención, se hace como referencia para fijar la calidad del material deseado. El Contratista puede presentar el nombre de otros productos para la aprobación de la supervisión, siempre y cuando sean de igual o mejor calidad, precio y que cumplan con todas las normas establecidas en estas especificaciones.

- **Productos a entregar:**

El consultor deberá entregar copias impresas y digitales de todos los planos, los cuales deberán estar firmados por el profesional responsable. También se deberán entregar las copias necesarias para temas de aprobaciones de los siguientes aspectos:

- Memoria descriptiva y justificación conceptual.
- Planos de localización, cuadro de áreas, plantas, cortes, fachadas, cubiertas, debidamente referenciados, acotados, y con la información de ejes, y la correspondiente a las especificaciones de los materiales a utilizar.
- Plantas arquitectónicas por cada nivel de las edificaciones, indicando espacios como puntos fijos, cuartos técnicos, zonas habitacionales, etc.
- Plantas constructivas con coordenadas, cotas de nivel, dimensiones y demás información necesaria para la construcción.
- Planta de techos, mostrando llenos, vacíos y materialidades.
- Fachadas y alzados de las diferentes orientaciones.
- Secciones típicas generales.
- Secciones típicas detalladas y sus elementos constitutivos.
- Detalles constructivos y especificaciones técnicas de cada elemento y material.
- Planos de modulación de pisos, cielos falsos, y despieces de enchapes y otros elementos.
- Cuadro de puertas y ventanas.
- Cuadro de áreas
- Cuadro de mampostería.
- Cuadro de Divisiones Interiores y similares.
- El proyecto arquitectónico debe proponer los esquemas de iluminación, los puntos de desagües, los espacios que requieren instalaciones técnicas desde la solución arquitectónica, definido en coordinación con los planos técnicos es decir planos eléctricos, de iluminación, de voz y datos, hidrosanitarios, de gas etc.
- Coordinación de planos técnicos entre sí y de éstos con los arquitectónicos, para lograr una total correspondencia de todos los estudios. Se deberá coordinar la coincidencia de duetos, ejes, redes de instalaciones con estructura y demás que se requieran.
- (15) imágenes tridimensionales o renders categoría alto foto realismo del proyecto urbano y el entorno inmediato, debidamente firmados por el consultor y/o arquitectos proyectistas y la Interventoría.

- Mínimo 5 Renders con imágenes ambientadas de las zonas más relevantes del proyecto como zonas de alojamiento, amenidades y servicios del complejo.
- Video del proyecto general, video de zonas de alojamiento, amenidades y servicios del complejo.
- En general todo lo que sea requerido por las entidades competentes para la consecución de la licencia de construcción.
- En el desarrollo de los diseños se deben contemplar las áreas exteriores tales como:
 - Plazoleta de banderas.
 - Andenes.
 - Sendero ecológico.
 - Zonas verdes y zonas duras.
 - Cerramiento perimetral a las unidades habitacionales.
- Detalles constructivos y arquitectónicos generales (pisos, enchapes, cielo rasos, entre otros), de carpintería metálica, madera y demás, de cada bloque u edificio, garitas y cerramiento. Las especificaciones de materiales a utilizar en la construcción.
- Toda la documentación deberá ser compatible con el modelo BIM.
- Planos arquitectónicos y de detalles de cada uno de los bloques que resulten, garitas y cerramiento que conforman el proyecto, en original y dos copias en papel rebordado y medio magnético, debidamente firmado por el consultor y/o arquitectos proyectistas y la Interventoría. Incluye plantas arquitectónicas de todos los pisos o niveles y cocinas, fachadas de todas las vistas o caras, seis (6) cortes (mínimo tres cortes transversales y tres cortes longitudinales), quince (15) imágenes tridimensionales o renders categoría alto foto realismo (exteriores, interiores, aéreas).
- Plano urbanístico y de detalles (constructivos) de la propuesta urbana, en donde se incorpore el diseño paisajístico o paisajismo del proyecto, en original y dos copias en papel rebordado y medio magnético. Incluye quince (15) imágenes tridimensionales o renders categoría alto foto realismo del proyecto urbano con los bloques, garitas y cerramiento, arborización y mobiliario propuesto para espacio público interior y exterior, y el entorno inmediato, debidamente firmados por el consultor y/o arquitecto proyectista y la Interventoría. Plano y cuadro de arborización, indicando número y características de cada especie.
- Toda la documentación deberá ser compatible con el modelo BIM.
- El consultor elaborará y entregará a la Interventoría del proyecto, los planos y documentos que a continuación se relacionan:
 - Plantas de distribución del mobiliario de cada uno de los espacios por pisos y demás espacios solicitados, que conforman el proyecto, en original y dos copias en papel y medio magnético.
 - Imagen tridimensional de cada uno de los pisos que conformen el proyecto, donde se visualice el diseño de mobiliario.

4. Diseño estructural

En el diseño estructural se debe ejecutar y corresponder en un todo con el proyecto arquitectónico definitivo y estar basado en las recomendaciones y conclusiones del estudio de geotecnia definitivo. El diseño estructural debe cumplir con las Normas Colombianas de Diseño y Construcción Sismo Resistente NSR 10 o la vigente y sus decretos reglamentarios que se encuentren vigentes sobre los diseños estructurales en el país.

Se contratista seleccionado tendrá que hacer entrega de localización y detalles de cimentación y losas, localización y desarrollo de columnas, despiece de elementos de cimentación, losas, columnas, vigas, viguetas, escaleras, detalles típicos de planos y cuadros de hierros de acuerdo a lo solicitado anteriormente. Esta condición es igual para estructuras en concreto o metálicas, lo mismo que para elementos no estructurales. Se Deberá diseñar, gestionar, entregar ante la oficina de planeación, curaduría o entidad competente todos los planos y documentos que sean requeridos, así como atender cualquier observación o cambio que sea recomendado por estas mismas entidades o por la entidad

- **Productos a entregar:**

- Planos estructurales a nivel de ingeniería de detalle aprobados por curaduría y/o planeación en físico y digital, los cuales corresponden a los planos de construcción del proyecto.
- Memorias de cálculo aprobados por curaduría en físico y digital.
- Despieces de acero de refuerzo para elementos de concreto y despiece de elementos.
- Plantas y cortes de cimentación indicando nivel de desplante, especificaciones, mejoramientos, proceso constructivo, con la respectiva aprobación del ingeniero Geotecnista, localización de juntas sísmicas, juntas constructivas y su dimensión, detalles constructivos de juntas extensivo a los acabados.
- Cortes y detallado constructivo referenciado en plantas para juntas, cambios de nivel, rampas, escaleras, apoyos o conexiones especiales, a escala adecuada.
- Especificaciones generales y particulares de cada una de las actividades resultante de los estudios y diseños para la ejecución del proyecto.
- Especificaciones de materiales, detalles y procedimientos constructivos.
- Cantidades de obra.
- Presupuesto detallado del estudio.
- Análisis de precios unitarios.
- Carta de responsabilidad del Diseñador Estructural con copia de la matrícula profesional y certificado de vigencia y antecedentes del copnia.

El diseño y cálculo estructural debe cumplir con las normas vigentes y aplicables y estar coordinado con el proyecto arquitectónico en su totalidad, de tal manera que cumpla con los requerimientos exigidos en la Curaduría Urbana o la entidad competente para la obtención de la licencia de construcción por lo que el contratista deberá atender a sus costas todas las observaciones que emita la Curaduría Urbana o la entidad competente.

5. Diseño de redes hidrosanitarias

Ajustado al diseño arquitectónico avalado por la entidad este componente comprende el estudio y diseño de las Redes Hidráulicas de todo el proyecto (suministro de agua potable), sistema de redes sanitarias para la evacuación y disposición de las aguas servidas (Aguas Residuales); sistema de red para la disposición de aguas de drenaje (Aguas Lluvias y Aguas de Nivel freático y diseño de a red contra incendios de todos los espacios).

• Productos a entregar:

- Cálculo Volumen de Reserva de Agua Potable.
- Cálculo de Acometida para el proyecto.
- Determinación del tipo de equipo de presión requerido para garantizar el servicio de agua potable en los espacios requeridos.
- Cuadros de cálculos hidráulicos, incluyendo la ruta crítica.
- Planimetría de la red de distribución hidráulica
- Cuadros de cálculos hidráulicos, incluyendo la ruta crítica de la red de agua.
- Diagrama isométrico de la red Hidráulica (Agua fría, agua caliente).
- Planimetría de la Red de Aguas Residuales.
- Planimetría de la Red de Aguas Lluvias y Nivel Freático.
- Planimetría vertical de la Red de Aguas Residuales, Aguas Lluvias y Nivel Freático.
- Planimetría Detalles Generales Hidrosanitarios.
- Planimetría de cuartos de bombas y equipos de presión
- Memorias de Cálculo Hidrosanitarios (Aguas Residuales, Aguas de Drenaje, Agua potable, Agua Caliente).

- Cálculo de redes hidrossanitarias de urbanismo.
- Cálculo de volumen y ubicación de tanques de almacenamiento de agua potable y red contra incendio.
- Especificaciones técnicas y memorias constructivas que incluyan la descripción de los materiales, pruebas de redes, soportería, especificaciones de equipos y la forma de pago de cada uno de los ítems del presupuesto.
- Cuadro de presupuesto con unitarios y cantidades aproximadas.
- Detalles constructivos
- Análisis de precios unitarios
- Cuadros de cantidades de obra
- Solicitud de factibilidad del servicio ante la Empresa Prestadora del Servicio de Acueducto.

En general se establecen como Normas de diseño las de la empresa prestadora del servicio de acueducto y alcantarillado, el Código Colombiano de Fontanería (NTC-1500), la NSR10 Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente y la Resolución 1096 de 2000 Reglamento técnico para el sector de agua potable y saneamiento básico – RAS y las normas y reglamentos que las reemplacen o complementen y/o normatividad técnica colombiana vigente y normatividad que aplique.

6. Diseño Red Contra Incendio:

Con base en el diseño arquitectónico y la clasificación del riesgo que tenga la edificación este ítem comprende el estudio y diseño del Sistema de Red Contra Incendio y demás estructuras necesarias para el óptimo suministro de agua a las áreas de potencial riesgo de incendio lo anterior deberá cumplir con normatividad técnica colombiana vigente y normatividad que aplique.

• Productos a entregar:

- Determinación de la Clasificación del Riego de la edificación según norma.
- Cálculo Volumen de Reserva de Agua para la Red Contra Incendio.
- Determinación del tipo de equipo de presión normalizado requerido para garantizar el suministro de agua en los espacios requeridos para la protección del fuego.
- Cuadros de cálculos de la Red Contra Incendio, incluyendo la ruta crítica.
- Planimetría de la red de distribución de la Red Contra Incendio.
- Diagrama isométrico de la red contra incendio.
- Planimetría Detalles Generales de la Red Contra Incendio.
- Memorias de Cálculo de La Red Contra Incendio.
- Detalle de las instalaciones dentro del cuarto bombas y tanque de red contra incendio, documento con especificación de pruebas del sistema y mantenimiento del mismo.
- El sistema de la red contra incendios deberá definir muy específicamente de acuerdo a las áreas del equipamiento, la forma de detección (detectores de humo, calor, llama o fuego) y la forma de extinción de acuerdo a su clase (A, B, C o D), de alguna eventualidad que se presente.
- Especificaciones técnicas y memorias constructivas que incluyan la descripción de los materiales.
- Cuadro de presupuesto con unitarios y cantidades aproximadas.
- Solicitud de revisión y autorización del diseño ante el Cuerpo Oficial de Bomberos.

En general se establecen como Normas de diseño la NSR10 Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente, la A NTC 1669 Código para el suministro y distribución de agua para la extinción de incendios en edificaciones, Sistema de Hidrantes; NFPA 11 Norma para Espumas de baja, media y alta expansión, NFPA 13 Norma para la Instalación de Sistemas de Rociadores, NFPA 20 Norma para la Instalación de Bombas estacionarias de protección contra incendios y las normas y reglamentos que las reemplacen o complementen.

7. Diseño de redes eléctricas, apantallamiento, iluminación, telecomunicaciones

El Contratista deberá ejecutar, según corresponda los estudios, diseños eléctricos de red normal, regulada y salidas especiales, diseño de iluminación interior y exterior, diseño de red de suministro de energía de emergencia (planta eléctrica), diseño del sistema de protección contra rayos, diseño del sistema de puesta a tierra, diseño del sistema de telecomunicaciones para voz y datos, diseño para el sistema de CCTV y sistema sonido, realizando el análisis de las cargas requeridas para el óptimo funcionamiento del equipamiento, de manera que se satisfagan las exigencias de la normatividad vigente aplicable y los lineamientos dados por la entidad lo anterior deberá cumplir con normatividad técnica colombiana vigente y normatividad que aplique.

Así mismo el contratista deberá prever las canalizaciones, rutas y accesos de los servicios públicos hacia el predio y hacia las edificaciones a diseñar, presentando los proyectos aprobados de conexión del servicio tal como lo requiera cada CONTRATISTA.

El Contratista deberá solicitar ante la empresa prestadora del servicio de energía que aplique, las condiciones de servicio (Factibilidad), para la provisional de obra y para la conexión definitiva y posteriormente deberá tramitar ante la empresa prestadora del servicio el diseño del proyecto de conexión definitiva y deberá entregar el diseño aprobado de acuerdo a lo enunciado en las condiciones del servicio (factibilidad).

Así mismo, deberán proponerse equipos y aparatos eficientes que no comprometan el medio ambiente con su uso.

• Productos a entregar:

- Factibilidad técnica.
- Diseño de conexión del servicio público o diseño aprobado por la empresa prestadora del servicio de energía que aplique (en caso de ser requerido, según lo enunciado en las condiciones del servicio).
- Memorias de cálculo según lo contemplado en el RETIE y RETILAB.
- Diagrama unifilar y cuadro de cargas
- Planos de planta y de detalle constructivo del diseño eléctrico de diagrama unifilar, cuadros de carga, diagramas de acometidas y tableros, diseño de red normal, regulada, salidas especiales, iluminación e iluminación de emergencia, diseño del sistema de protección contra descargas atmosféricas y diseño del sistema de puesta a tierra.
- Planos de planta y constructivos con la ubicación física de infraestructura eléctrica contemplando protección o aislamiento por circulación de niños.
- Diseño de subestación (si aplica)
- Planos de planta, diagrama vertical y planos de detalle constructivo del diseño de telecomunicaciones, voz, datos, CCTV, sonido y sistema de TV.
- Diseño del sistema alterno de suministro de energía en caso de emergencia.
- Diseño sistema de energía solar inteligente conectado al proyecto en general.
- Cantidades de obra por capítulos separados.
- Especificaciones técnicas y constructivas.
- Presupuesto detallado para cada uno de los estudios.
- Análisis de precios unitarios.
- Cronograma de ejecución de las actividades.
- Para todos los diseños antes mencionados, el Contratista deberá entregar los planos en planta, cortes diagramas verticales cuando aplique y detalles constructivos. En los diseños se deben contemplar todas las cotas y toda la información que sea necesaria para la construcción del proyecto y dichos planos deberán estar coordinados con los demás diseños y estudios técnicos.

Para todos los diseños antes mencionados, el Contratista deberá verificar la concordancia entre los diferentes diseños de los demás sistemas y estudios técnicos existentes y elaborados y deberá cumplir con normatividad técnica colombiana vigente y normatividad que aplique.

Diseño del sistema integral de protección contra rayos y puesta a tierra:

- Análisis del nivel de riesgo
- Diseño del Sistema de Protección externo
- Terminales de Captación
- Bajantes
- Puesta a tierra de protección contra rayos
- Diseño del sistema de Protección interno
- Equipo tencialización con DPS
- Protección Primaria
- Protección secundaria
- Coordinación con las demás especialidades del proyecto.
- Detalles
- Especificaciones técnicas
- Presupuesto con Análisis de precios Unitarios

8. Presupuesto y especificaciones técnicas.

El Contratista deberá presentar en su conjunto el cálculo de todos los costos de obra de acuerdo con los sistemas de construcción, materiales a utilizar, con la indicación de todos los ítems o actividades de obra, sus unidades de medida, cantidades de obra, precios unitarios, valor total del proyecto, a precios actualizados y anexos de memorias de cálculo, adjuntando los análisis unitarios de cada ítem en los que se indique cantidades y costos de los materiales, transportes, desperdicios, rendimientos, costos de mano de obra y toda clase de incidencias que afecten el valor del precio unitario analizado, de tal manera que contenga la información suficiente para conocer el costo de la construcción.

El Presupuesto, la programación, y las especificaciones técnicas del proyecto, deben organizarse en el mismo orden y con la misma codificación, de manera que el ítem se presente en cada una de ellas bajo la misma nomenclatura y guarden correlación éstos tres estudios.

El presupuesto de obra deberá contener, pero no se limita a:

- Presupuesto por capítulos: Los costos de la obra se presentarán divididos en capítulos, de acuerdo al sistema de construcción, contratación y programación o a instrucciones especiales de la entidad, con la indicación de los ítems correspondientes a cada capítulo, sus unidades de medida, cantidades de obra, precios unitarios, valor total del ítem y valor total del capítulo, así como la valorización total del presupuesto. Todo debidamente codificado.
- Análisis de precios unitarios: Los análisis unitarios deben incluir indicaciones de cantidades y costo de los materiales, transportes, desperdicios, rendimientos, costos de mano de obra, equipos, herramientas y toda clase de incidencias que afecten el precio unitario analizado.
- Análisis del AIU: el contratista deberá detallar el análisis para los costos de administración, imprevistos y utilidad en el cual se especifiquen, los costos asociados al personal, impuestos, pólizas y en general todo lo correspondiente a este rubro.
- Memorias de cálculo de cantidades: El presupuesto debe contener la memoria de las cantidades resultantes, donde se observe claramente la manera de obtención de las mismas, el espacio, o elemento de donde se obtuvo y demás datos que permitan su fácil verificación.

Programación de obra:

El contratista deberá establecer la secuencia de los tiempos, y recursos necesarios para el desarrollo del proyecto y su construcción con base en la metodología, de secuencias, tiempos e interrelaciones para desarrollar el conjunto y cada una de las actividades que componen la etapa de construcción. Deberá llevar indicada la ruta crítica y establecer hitos de entrega. Debe definir el plazo estimado para la ejecución de las distintas etapas de obra, todas las actividades de obra, así como tiempos estimados para trámites para solicitud e instalación de servicios públicos.

Deberá incluir el programa de actividades previas a la construcción, que contenga los pasos previos a la obra con el desarrollo cronológico de los diversos trabajos en el proceso del proyecto, señalando sus interrelaciones, intervención de especialistas, etapas de coordinación, etapa de licencias y permisos, actas de vecindad, tramites de provisionales de servicios públicos, confrontaciones y ajustes, licitaciones y compras importantes, y demás que el contratista en su experiencia estime convenientes.

Se hará además una estimación del personal y recursos técnicos necesarios y el flujo de fondos mensual requerido, con base en la información de costos y presupuesto.

- La programación de obra deberá contener, pero no se limita a:
- Programación de obra en Microsoft Project o similar que contemple la ejecución del proyecto por actividad, detallando la ruta crítica y los recursos estimados.
- Flujo de caja del proyecto.

9. Trámites y permisos ante las entidades correspondientes

Adelantar, radicar y tramitar todas las gestiones urbanísticas hasta la obtención de la licencia de urbanismo y/o construcción, tales como: Incorporación cartográfica, cabida y linderos, y las demás que apliquen en cada uno de los predios a las que haya lugar; así como también adelantar los estudios, diseños, planos, memorias, ensayos y demás documentos que sean necesarios hasta la obtención de los permisos de demolición y licencia de construcción ante la Curaduría Urbana o ente correspondiente.

El contratista deberá asistir a las reuniones que se requieran tanto en la curaduría urbana o ente correspondiente como en las entidades que se requiera, hasta obtener y entregar a la entidad el permiso de demolición (de ser requerido por las entidades) y la licencia de construcción debidamente ejecutoriada, atendiendo y dando respuesta a cada una de las observaciones de índole jurídico, arquitectónico y estructural, que la curaduría y/o planeación emita y o solicite, en los tiempos que esa entidad lo indique.

Los costos de las expensas del licenciamiento cobrados por la oficina de planeación o curaduría, no estarán inmersos dentro del alcance del contratista, su alcance estará sujeto a la tramitología correspondiente para su facturación.

• Productos a entregar:

- Licencia de construcción aprobada por la oficina de planeación, curaduría o entidad correspondiente.
- Gestión de servicios públicos

El Contratista deberá entregar, dentro del plazo definido, todos los diseños y estudios, aprobados por la interventoría y por las empresas de servicios públicos y demás entidades del orden distrital requeridas. Para este efecto deberá programar sus reuniones con representantes de esas empresas, de tal manera que se cumplan totalmente estos requisitos de aprobación dentro del plazo estipulado en el contrato. El Contratista deberá consultar con las entidades competentes los documentos que permitan el desarrollo del objeto del contrato.

El Contratista deberá radicar ante las empresas de servicios públicos, los diseños que requieran aprobación de éstas y deberá entregar los documentos y comunicaciones originales que se emitan desde las diferentes entidades durante la etapa de diagnóstico y consultoría.

El Contratista es responsable del seguimiento de las gestiones relacionadas con los diseños que se radiquen en cada una de las empresas de servicios públicos, hasta obtener su aprobación dentro del plazo de ejecución del contrato.

• **Productos a entregar:**

- Factibilidades aprobadas por cada uno de los órganos o entidades prestadoras de servicios públicos a los que haya lugar o que correspondan con las especialidades implicadas en el proyecto.

NOTA: Hace parte integral del proyecto el Anexo No.5. Actividades a desarrollar – Proyecto de Inversión “San Pedro”

NOTA 2: Los diseños de detalle de ingenierías y arquitecturas corresponderán exclusivamente para lo descrito en las metas constructivas de las vigencias 2025-2026, y el diseño de implantación, zonificación y urbanismo, corresponderá a la capacidad total a desarrollar del predio según la norma lo permita.

NOTA 3: La proyección constructiva corresponderá a la asignación presupuestal de la vigencia 2025.

3. MODALIDAD DE SELECCIÓN DEL CONTRATISTA Y FUNDAMENTOS JURÍDICOS QUE SOPORTAN LA SELECCIÓN

3.1	MODALIDAD DE SELECCIÓN DEL CONTRATISTA Y FUNDAMENTOS JURÍDICOS	Solicitud de cotización de acuerdo con lo señalado del manual de negocios v5.
------------	---	---

4. ANÁLISIS QUE SOPORTA EL VALOR DEL CONTRATO O CONVENIO.

4.1 REQUISITOS

De conformidad con las necesidades de la S.T., se considera que las condiciones mínimas que deberá acreditar el proponente serán la capacidad jurídica, financiera, técnica y experiencia. Estos requisitos serán verificados por los integrantes del respectivo Comité de Seguimiento, analizando si los proponentes cumplen o no con los requisitos y especificaciones exigidos por la entidad.

4.2 PRESENTACIÓN DE LA PROPUESTA

La presentación de la propuesta por parte del PROPONENTE constituye evidencia de que estudió y entendió completamente las especificaciones, formatos y demás insumos que se le entregaron; que recibió las aclaraciones necesarias por parte de SOCIEDAD HOTELERA TEQUENDAMA S.A., sobre inquietudes o dudas formalmente consultadas, que ha aceptado que estos términos de referencia son completos, compatibles y adecuados, que está enterado a satisfacción del alcance de lo requerido, y que ha tenido en cuenta todo lo anterior para fijar el valor, plazo y demás aspectos de su propuesta.

El PROPONENTE deberá estudiar cuidadosamente la totalidad de la información aquí contenida, deberá informarse de todas las condiciones que de alguna manera afecten sus costos y el desarrollo de la prestación del servicio, tales como: Permisos, autorizaciones, concesiones y licencias administrativas, ambientales o de cualquier otra índole que

deban obtenerse, leyes y reglamentos en materia laboral, ambiental y de impuestos entre otras que reglamenten el ejercicio de actividades similares a las previstas en el contrato, así como cualquier otra clase de normas que puedan ser aplicables. Cualquier omisión por parte del PROPONENTE a este respecto será de su propio riesgo y, por lo tanto, no habrá ningún reconocimiento económico como consecuencia de ello, ni se aceptará excusa alguna por errores u omisiones.

Esta convocatoria no genera obligatoriedad para con los PROPONENTES que presenten propuesta, SOCIEDAD HOTELERA TEQUENDAMA S.A. se reserva el derecho de realizar su proceso de selección y contratación basado en los criterios internos y confidenciales que determine importantes. Una vez seleccionada una propuesta, se establecerá la relación comercial más adecuada entre las partes.

4.2.1. ELABORACIÓN Y ENTREGA DE LA PROPUESTA

- La oferta debe ser entregada vía email al correo jefe.contratacion@sht.com.co con copia a los correos diego.gomez@sht.com.co paola.restrepo@sht.com.co cristian.bermudez@sht.com.co y hugo.velandia@sht.com.co Se aclara que el formato de presentación debe ser PDF con excepción del archivo correspondiente a la cotización el cual debe ser suministrado en formato Excel. Se aclara que esta cotización deberá venir firmada por el Representante Legal en formato PDF.
- En caso de que se reciban varios correos de un PROPONENTE con la misma información, se dará por válido y primará el contenido presente en el último correo allegado antes de la fecha y hora límite estipulada.
- Los formatos de la propuesta deben estar diligenciados en su totalidad. Sólo se evaluarán las propuestas que tengan estos formatos completos.
- Tener en cuenta el cronograma del proceso para enviar las dudas que se tengan tanto de este documento como de los demás insumos enviados a los PROPONENTES.
- No se admitirán propuestas recibidas por fuera de la fecha y hora límite de recepción de ofertas especificado en el cronograma del proceso.
- No se aceptarán propuestas complementarias o modificaciones que fueren presentadas con posterioridad fuera de fechas establecidas con anterioridad, en el presente proceso de invitación.
- Los costos que se causen por la preparación de la propuesta serán a cargo exclusivo de los PROPONENTES, y la SOCIEDAD HOTELERA TEQUENDAMA S.A. en ningún caso reconocerá costos por este concepto.
- El PROPONENTE dará una validez mínima a la oferta de cuarenta (40) días calendario a partir de su presentación.
- Para facilitar el análisis de la viabilidad económica de las propuestas, los PROPONENTES deben discriminar sus precios según lo indica el archivo enviado.
- Serán por cuenta del PROPONENTE y se considerarán incluidos como parte del precio, todos los impuestos, derechos, tasas y contribuciones de cualquier orden, vigentes en la fecha de suscripción del contrato. Si durante su ejecución los impuestos aumentan o se crean nuevos, serán asumidos por quien corresponda de acuerdo con la Ley; si disminuyen o se suprimen se pagará sobre lo efectivamente causado.
- Los precios cotizados permanecerán fijos durante toda la vigencia del contrato.

6.2.2. RESOLUCIÓN DE DUDAS Y SUSTENTACIÓN DE LAS PROPUESTAS

Durante el proceso de evaluación, la SOCIEDAD HOTELERA TEQUENDAMA S.A. se reserva el derecho de solicitar aclaraciones a las propuestas presentadas. LOS PROPONENTES deberán responder las inquietudes vía correo electrónico en los plazos que se les informarán oportunamente.

Una vez entregadas las propuestas y durante el proceso de evaluación, la SHT. podrá citar a LOS PROPONENTES a exponer el detalle del contenido de su propuesta.

6.2.3. CAUSALES DE ELIMINACIÓN

Podrán ser causales de eliminación de las ofertas, cuando no se ajusten a las exigencias de la invitación o de la ley y las que a continuación se enuncian, a menos que hubiere posibilidad de subsanarse conforme a lo previsto en este documento:

- Cuando la entrega de la propuesta se realice después de la fecha indicada en el cronograma del proceso.
- Cuando la oferta o sus aclaraciones contengan información inexacta, contradictoria, confusa, indefinida o ambigua.
- Cuando uno o varios precios presentados en la oferta presenten desequilibrios no justificados en relación con los precios normales del mercado.
- Cuando los oferentes celebren acuerdos entre sí, con el fin de restringir o distorsionar la libre competencia o para que sea seleccionado uno de ellos o pongan en riesgo los derechos de SOCIEDAD HOTELERA TEQUENDAMA S.A.
- Cuando el oferente ejecute cualquier acción tendiente a influenciar o presionar a los servidores de SOCIEDAD HOTELERA TEQUENDAMA S.A. encargados del estudio y evaluación de las ofertas, o de la aceptación de la oferta.
- Cuando hayan cambiado sustancialmente las condiciones del oferente desde la presentación de su oferta por cualquier causa que, a juicio de SOCIEDAD HOTELERA TEQUENDAMA S.A., limite seriamente la capacidad técnica, operacional o financiera del oferente.
- Cuando el oferente no haya respondido requerimientos de información de la SOCIEDAD HOTELERA TEQUENDAMA S.A. o los responda de manera insatisfactoria o inconsistente, o lo haga modificando la oferta.

4.3 FACTORES DE SELECCIÓN

Los requisitos habilitantes jurídicos Financieros y Técnicos se fundamentan en los requerimientos exigidos legalmente para efectos de determinar la capacidad de los proponentes y futuro contratista, encontrándose dentro de los mismos los siguientes:

1. DE CARÁCTER JURÍDICO

- Carta de presentación de la propuesta debidamente diligenciada y firmada por el oferente.
- Autorización para presentar propuesta y suscribir el contrato: Si el representante legal del oferente o de algunos de los integrantes de un consorcio, unión temporal requiere autorización de sus órganos de dirección para presentar oferta y para suscribir el contrato, anexarán los documentos que acrediten dicha autorización, la cual deberá ser previa a la fecha de presentación de la oferta. Cuando el valor de la propuesta supere el monto de la autorización prevista en los estatutos para que el representante legal pueda presentar propuesta o contratar, anexará el respectivo documento donde previamente a la presentación de la propuesta se le faculte contratar, mínimo por el valor del presupuesto oficial del proceso de selección.
- En el caso de consorcios, cada uno de los representantes legales de sus integrantes deberá estar facultado para contratar mínimo por la proporción en relación con la cantidad de sus integrantes frente al presupuesto oficial.
- Para las uniones temporales los representantes legales deberán estar facultados para contratar mínimo en proporción a su participación en dicha unión frente al valor de la propuesta.
- Compromiso Anticorrupción debidamente diligenciado y firmado por el oferente.
- Certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio con una fecha de expedición no mayor a 30 días, anteriores al cierre.
- El proponente deberá estar inscrito en el Registro Único de proponentes (RUP). En caso de consorcios o uniones temporales todos miembros deberán estar inscritos en el RUP.
- Fotocopia legible de la cédula de ciudadanía del representante legal.
- Certificado de responsabilidad fiscal expedido por la Contraloría General de la República (de la firma y el representante legal) no superior a treinta (30) días calendario a la fecha de presentación de la propuesta.

- Certificado de antecedentes de la Procuraduría General de la Nación del Representante Legal y de la Firma, con fecha de expedición no superior a treinta (30) días calendario a la fecha de presentación de la propuesta.
- Certificado de antecedentes judiciales del representante legal expedido por la Policía Nacional – Consulta en línea, no superior a treinta (30) días calendario a la fecha de presentación de la propuesta.
- El proponente debe anexar dentro de su oferta, el pantallazo de la consulta de medidas correctivas (RNMC) del proponente, persona natural o jurídica y del representante legal de la persona jurídica, en caso de consorcio o unión temporal este deberá presentarse igualmente por cada integrante, no superior a treinta (30) días calendario a la fecha de presentación de la propuesta.
- Certificado de deudores morosos de Deudores Alimentarios Morosos - REDAM, a través de la Ley 2097 de 2021, que busca garantizar el cumplimiento de las obligaciones para todas las personas que hayan suscrito títulos alimentarios.
- Certificado cumplimiento de aportes parafiscales y seguridad social: Para cumplir lo previsto en el artículo 23 de la Ley 1150 de 2007, que modificó el inciso segundo y el párrafo 1º del artículo 41 de la Ley 80 de 1993, en el artículo 50 de la Ley 789 de 2002 y la Ley 1562 de 2012 y el Decreto 0723 de 2013, el oferente probará el cumplimiento de sus obligaciones frente al Sistema de Seguridad Social Integral (Salud, Pensión y Riesgos Laborales) y las de carácter parafiscal (Cajas de Compensación Familiar, Sena e ICBF), así:
 - Las personas jurídicas lo harán mediante certificación expedida por el revisor fiscal y/o contador y/o representante legal, según corresponda. Dicho documento deberá certificar que se ha realizado el pago de los aportes correspondientes a los últimos seis (6) meses anteriores a la fecha cierre del Proceso de Selección.
 - Cuando se trate de Consorcios o Uniones Temporales cada una de sus integrales deberá aportar la certificación aquí exigida. En todo caso, si se verifica que el oferente se encuentra en mora en el pago de sus obligaciones al Sistema de Seguridad Social y parafiscales, la propuesta se rechazará.
 - La obligación de presentar la certificación de cumplimiento del pago de aportes al sistema de seguridad social y parafiscales no aplica para personas jurídicas extranjeras, salvo en el caso en el que participen como sucursales legalmente constituidas en Colombia. caso en el que deberán presentar la certificación de que trata el literal a) del presente numeral.

NOTA: Se deberá anexar planilla del último pago, tantas personas naturales, jurídicas o cualquier figura asociativa.

- Certificación de inhabilidad o incompatibilidad: El oferente deberá certificar mediante documento suscrito por éste en caso de persona natural o por el representante legal en caso de persona jurídica, bajo la gravedad de juramento, el cual se entiende prestado con la suscripción del mismo, que ni él, ni la persona jurídica que representa, ni los integrantes del consorcio, unión temporal, han sido sancionados con caducidad, o se les ha impuesto multas reiteradas en la misma vigencia por una o varias entidades estatales, de conformidad con el artículo 90 de la Ley 1474 de 2011.

Por lo cual certifica además que no se encuentra incurso en Inhabilidades e Incompatibilidades, así como certificar que no se encuentran inscritos en el Registro de Deudores Alimentarios Morosos, de conformidad con lo establecido en la Ley 2097 de 2021.

No podrán participar en el presente proceso, ni suscribir el respectivo contrato las personas que se encuentren incurso en cualquiera de las causales de inhabilidad o incompatibilidad señaladas en el artículo 127 de la Constitución Política de Colombia, en los artículos 8º y 9º de la Ley 80 de 1993, artículo 18 de la Ley 1150 de 2007, y artículo 2.2.1.1.2.2.5 del decreto 1082 del 2015 en las demás normas que las aclaren, modifiquen o deroguen, así como las demás normas concordantes y vigentes sobre la materia, como lo es el artículo 90 de la Ley 1474 de 2011.

Tampoco podrán participar en el presente proceso de selección ni suscribir el respectivo contrato, los oferentes que se encuentren en alguna de las siguientes situaciones: Cesación de pagos, concursos de acreedores, liquidación y cualquier otra circunstancia que jurídicamente permitan presumir incapacidad o imposibilidad jurídica, económica o técnica del oferente para cumplir con el objeto del contrato.

NOTA: Si la propuesta es presentada en consorcio o unión temporal, cada uno de los integrantes deberá presentar los documentos anteriormente solicitados.

2. DE CARÁCTER ECONÓMICO

- Registro único tributario Rut expedido por la DIAN debidamente actualizado. Para el caso de consorcios, uniones temporales o promesa de sociedad futura todos sus integrantes deberán acreditar este requisito.
- Certificación bancaria, El proponente debe allegar con su oferta, certificación bancaria, con fecha no mayor a 30 días de expedición anteriores a la fecha de cierre. A las personas jurídicas y naturales extranjeras sin sucursal en Colombia no se les exige acreditar cuenta bancaria en el país.
- Estados financieros y/o declaración de renta
- Los proponentes deben presentar los estados financieros y/o declaración de renta del último año fiscal. Los documentos deben estar firmados por los responsables de los mismos.
- Propuesta económica, sin sobrepasar el presupuesto estipulado de precios de referencia.
- El valor de la propuesta deberá establecerse en pesos colombianos.

INDICADORES FINANCIEROS

Índice de Liquidez:

El indicador de liquidez es una medida financiera que indica la capacidad de una empresa para pagar sus deudas a corto plazo utilizando sus activos líquidos.

$IL = \text{ACTIVO CORRIENTE} / \text{PASIVO CORRIENTE}$ Mayor o igual a 1.10

Indicador de Endeudamiento:

Este indicador el cual determina el grado de endeudamiento en la estructura de financiación (pasivos y patrimonio) del proponente. A mayor índice de endeudamiento, mayor es la probabilidad del proponente de no poder cumplir con sus pasivos.

$\text{Endeudamiento Total} = \text{PASIVO TOTAL} \times 100 / \text{ACTIVO TOTAL} \leq 55\%$.

Razón de Cobertura de intereses:

El indicador Razón de Cobertura de Intereses (RCI) es una medida financiera que indica la capacidad de una empresa para cubrir sus gastos por intereses utilizando sus beneficios antes de intereses e impuestos.

$RCI = \text{BENEFICIO ANTES DE INTERESES E IMPUESTOS} / \text{GASTOS POR INTERESES}$ Mayor o igual a 600

Rentabilidad del Patrimonio:

El indicador de Rentabilidad del Patrimonio (RP) es una medida financiera que indica la capacidad de una empresa para generar beneficios utilizando su patrimonio neto.

RP = BENEFICIO NETO / PATRIMONIO NETO Mayor o igual a 0,40

Rentabilidad del Activo:

El indicador Rentabilidad del Activo (ROA) es una medida financiera que indica la capacidad de una empresa para generar beneficios utilizando sus activos.

ROA = BENEFICIO NETO / ACTIVO TOTAL Mayor o igual a 0,20

Causales de Rechazo de Oferta Económica o Financiera: Se considera que la propuesta no cumple financieramente en los siguientes casos:

1. Cuando el proponente no cumpla definitivamente con la entrega de los documentos requeridos por la entidad para la evaluación financiera enunciados.
2. Cuando el proponente no cumpla con los indicadores financieros establecidos.
3. Cuando en la oferta se encuentre información o documentos que contengan datos tergiversados, alterados o tendientes a inducir a error a la Sociedad Hotelera Tequendama S.A.
4. Cuando el dictamen a los estados financieros sea negativo o se haya presentado con salvedades.

NOTA: Si la propuesta es presentada en consorcio o unión temporal, cada uno de los integrantes deberá presentar los documentos anteriormente solicitados.

3. DE CARÁCTER TÉCNICO

Con el fin de garantizar la calidad del proyecto en la ejecución de este contrato, el oferente deberá acreditar su experiencia en desarrollo de proyectos de alojamiento y/o centros vacacionales y/o hoteles y/o resorts y/o edificios de vivienda y/o conjuntos residenciales que incluyan zonas comunes y/o áreas de servicio y/o áreas de urbanismo. Esta experiencia debe ser acreditada mediante proyectos finalizados mediante mínimo 1 y máximo 3 certificaciones y/o actas de liquidación que se encuentren inscritas en el Registro Único de Proponentes (RUP) cuya sumatoria de forma individual o grupal, deberá corresponder al doble del presupuesto oficial, expresado en SMMLV, es decir 5.800 SMMLV. Donde deberá cumplir con lo siguiente:

- Cada uno de contratos aportados deberán estar inscritos en mínimo DOS (02) códigos de la clasificación UNSPSC, que se relación a continuación:

CLASIFICADOR UNSPSC			
CÓDIGO	SEGMENTO	FAMILIA	CLASE
721111	72 – Servicios de Edificación, Construcción Instalaciones y Mantenimiento	11 – Servicios de construcción de edificaciones residenciales	11 – Servicios de construcción de unidades multifamiliares
721531	72 – Servicios de Edificación, Construcción Instalaciones y Mantenimiento	15 – Servicios de mantenimiento y construcción de comercio especializado	31 – Servicios de construcción de facilidades atléticas y recreativas

811015	81 – Servicios Basados en Ingeniería, Investigación y Tecnología	10 – Servicios Profesionales de Ingeniería	15 – Ingeniería Civil
811025	81 – Servicios Basados en Ingeniería, Investigación y Tecnología	10 – Servicios Profesionales de Ingeniería	25 – Servicios de permisos

- Una de las certificaciones deberá tener dentro de su objeto y/o alcance ESTUDIOS, DISEÑOS Y/O TRÁMITES DE PERMISOS Y/O TRÁMITES DE LICENCIAS.
- Una de las certificaciones deberá tener dentro de su objeto y/o alcance CONSTRUCCIÓN Y/O ADECUACIÓN Y/O DESARROLLO DE REDES ELÉCTRICAS Y/O SUBESTACIONES ELÉCTRICAS, CONSTRUCCIÓN Y/O ADECUACIÓN DE REDES HIDROSANITARIAS Y/O PLANTAS DE TRATAMIENTO Y/O REDES INDUSTRIALES.
- Mínimo una de las certificaciones aportadas debe tener 8.000 M2 de área construida, incluyendo sus áreas útiles, puntos fijos, áreas de apoyo.
- La sumatoria de las certificaciones aportadas deberá para proyectos de construcción vertical cuya sumatoria de áreas construidas cumplan con mínimo 12.000 M2.

NOTA: El oferente deberá anexar el RUP resaltando las certificaciones mediante las cuales se pretende acreditar la experiencia

NOTA: Para la acreditación de la experiencia de proponentes plurales, uno de los integrantes deberá acreditar como mínimo el 50% de la experiencia requerida, expresada en SMMLV y su participación no podrá ser inferior al 50%. Los demás integrantes deberán aportar mínimo el 25% de la experiencia requerida.

NOTA: La entidad se reserva el derecho de verificar la información consignada en estas certificaciones, solo se tendrá en cuenta las tres primeras certificaciones relacionadas en el cuadro de acreditación del anexo No 3.

LA EXPERIENCIA DEL OFERENTE SE ACREDITARÁ MEDIANTE EL ANEXO NO.3 Y ADJUNTANDO ALGUNO DE LOS SIGUIENTES DOCUMENTOS DONDE LA INFORMACIÓN CONTENIDA DEBE SER LA SUFICIENTE PARA LA VERIFICACIÓN DE LOS REQUISITOS HABILITANTES DE EXPERIENCIA DEL OFERENTE.

1. FOTOCOPIA DE CERTIFICADOS DE OBRA LEGIBLES DE LOS CONTRATOS EJECUTADOS, QUE SE PRESENTAN PARA ACREDITAR LA EXPERIENCIA, deberán contener como mínimo los siguientes datos:
 - N° de Contrato
 - Entidad y/o empresa y/o persona contratante.
 - Objeto.
 - Fecha.
 - Valor.
2. FOTOCOPIA LEGIBLE DE LAS ACTAS DE RECIBO FINAL Y/O DE LIQUIDACIÓN DE LOS CONTRATOS QUE SE PRESENTAN PARA ACREDITAR LA EXPERIENCIA.

- No se tendrán en cuenta contratos en ejecución, ni contratos ejecutados por ADMINISTRACIÓN DELEGADA, los contratos realizados con contratistas delegados deben ser por contratación directa con la entidad beneficiada.
- Para calcular el valor de los contratos en SMMLV se tomará como referencia la fecha del Acta de Liquidación o en su defecto el Acta de recibo final de los mismos.
- No se acepta ningún otro documento para acreditar la experiencia del oferente y no se aceptan auto-certificaciones de obras propias.
- No se acepta ningún documento con enmendaduras, y que no contenga como mínimo la información solicitada, o que presente inconsistencias.
- Todas las copias de los documentos presentados deben ser completamente legibles.
- Para los contratos realizados en Consorcio o Unión temporal la experiencia del oferente se determinará multiplicando el valor del contrato a acreditar por el porcentaje de participación de los integrantes.
- En caso de que el contrato acreditado por un Consorcio o Unión Temporal esté conformado por los mismos miembros en nombre y número, de un contrato ejecutado anteriormente la experiencia se tomará en su totalidad.

4.4 EVALUACIÓN ECONÓMICA

Se efectuará la selección únicamente con los oferentes que hayan cumplido con los requisitos habilitantes financieros, jurídicos y técnicos.

REQUISITOS MÍNIMOS HABILITANTES	
FINANCIEROS	HABILITA
JURÍDICOS	HABILITA
TÉCNICOS	HABILITA

Teniendo en cuenta la naturaleza del objeto a contratar para la evaluación de ofertas se tendrán como criterios la experiencia técnica del oferente, y se usará el sistema de puntos para la ponderación del componente económico, equivalente a 100 puntos, expresado de la siguiente manera:

OFERTA ECONÓMICA – Anexo 2 “Oferta Económica” (100 puntos).

Sólo se evaluará y calificará la oferta económica de los oferentes habilitados. Con el fin de evaluar y calificar la oferta económica, los oferentes deberán adjuntar el Formato “Anexo 2 Oferta Económica”, documento que no es subsanable sino se presenta con la oferta.

El oferente debe entregar su Oferta económica de acuerdo al **Anexo 2** de la presente Invitación a presentar ofertas, por ítem, debidamente diligenciado y firmado por el oferente, calculando los valores parciales y el valor total de la oferta. Incluyendo los valores correspondientes al AIU e I.V.A. de la utilidad correspondiente. *(El cual no podrá ser alterado en sus partes, so pena de ser rechazada la oferta).*

Nota: El valor de la actividad “Obras Civiles y de redes para la construcción de la Subestación eléctrica y red de distribución eléctrica, Planta de tratamiento de agua potable, red de distribución, Planta de aguas residuales, redes de recolección y distribución de aguas residuales y aguas lluvias, construcción de la Guardias de acceso vehicular y

peatonal, urbanismo y obras complementarias de acceso y tránsito para la infraestructura planeada a desarrollar en las vigencias 2025-2026” que se encuentra en el Anexo 2. Este rubro debe ser fijo y no debe exceder el valor destinado al componente de obra civil donde estará inmerso el valor del AIU, por tal motivo el oferente calculará su valor unitario conforme al anexo y al AIU ya diligenciado. (**Verificar numeral 4.5 valor del contrato**).

El criterio a tener en cuenta para calificar las ofertas, es el siguiente:

N°	FACTORES DE EVALUACIÓN	PUNTAJE
1	OFERTA ECONÓMICA	100
TOTAL PUNTAJE		100

DESCRIPCIÓN DEL MÉTODO PARA LA SELECCIÓN DE LA ALTERNATIVA DE EVALUACIÓN DEL LA PROPUESTA ECONÓMICA. “Anexo 2 - Oferta económica”.

Se seleccionará la alternativa para la evaluación y asignación de puntaje para el factor de calificación de la propuesta económica, de conformidad con el método que se describe a continuación:

NÚMERO	ALTERNATIVA DE EVALUACIÓN
1	MEDIA ARITMÉTICA
2	MEDIA ARITMÉTICA ALTA
3	MEDIA GEOMÉTRICA
4	MENOR VALOR

Para la selección de la alternativa de evaluación para el factor de calificación de la propuesta económica, se tomarán los dos primeros decimales de la Tasa de cambio Representativa del Mercado (TRM) vigente para el día hábil siguiente a la fecha límite de la presentación de las ofertas.

Se seleccionará la alternativa de acuerdo con los rangos establecidos en el cuadro que se presenta a continuación. Esta TRM se tomará del sitio web del Banco de la República de Colombia, http://www.banrep.gov.co/series-estadisticas/see_ts_trm.htm#tasa

RANGO (INCLUSIVE)	NUMERO	ALTERNATIVA DE EVALUACIÓN
DE 0,00 A 0,24	1	MEDIA ARITMÉTICA
DE 0,25 A 0,49	2	MEDIA ARITMÉTICA ALTA
DE 0,50 A 0,74	3	MEDIA GEOMÉTRICA
DE 0,75 A 0,99	4	MENOR VALOR

Descripción de las alternativas de evaluación y asignación de puntaje:

1. MEDIA ARITMÉTICA

Consiste en la determinación del promedio aritmético de las Ofertas válidas y la asignación de puntos en función de la proximidad de las Ofertas a dicho promedio aritmético, como resultado de aplicar las siguientes fórmulas:

$$\bar{X} = \sum_{i=1}^n \frac{x_i}{n}$$

Donde,

X = Media Aritmética
 X_i = Valor de la oferta i sin decimales
 n = número total de ofertas validas presentadas

Obtenida la media aritmética se procederá a ponderar las Ofertas de acuerdo con la siguiente fórmula.

$$Puntaje_i = \begin{cases} P_{max} * \left(1 - \left(\frac{\bar{X} - V_i}{\bar{X}} \right) \right) & \text{para valores menores o iguales a } \bar{x} \\ P_{max} * \left(1 - 2 * \left(\frac{\bar{X} - V_i}{\bar{X}} \right) \right) & \text{para valores mayores a } \bar{x} \end{cases}$$

Donde,

P_{max} = Máximo Puntaje
 \bar{X} = Promedio aritmético de las ofertas válidas
 V_i = Valor de la oferta i sin decimales
 i = Numero de oferta

En el caso de ofertas económicas con valores mayores a la media aritmética se tomará el valor absoluto de la diferencia entre la media aritmética y el valor de la Oferta, como se observa en la fórmula de ponderación.

2. MEDIA ARITMÉTICA ALTA

Consiste en la determinación de la media aritmética entre el valor total sin decimales de la Oferta válida más alta y el promedio aritmético de las Ofertas válidas y la asignación de puntos en función de la proximidad de las Ofertas a dicha media aritmética, como resultado de aplicar las siguientes fórmulas:

$$X_A = \frac{V_{max} + \bar{X}}{2}$$

Donde,

X_A = Media Aritmética Alta
 V_{MAX} = Valor de la oferta i sin decimales de la oferta más alta
 \bar{X} = Promedio aritmético de las ofertas válidas

Obtenida la media aritmética alta se procederá a ponderar las Ofertas de acuerdo con la siguiente fórmula:

$$Puntaje_i = \begin{cases} P_{max} * \left(1 - \left(\frac{X_A - V_i}{X_A} \right) \right) & \text{para valores menores o iguales a } \bar{x} \\ P_{max} * \left(1 - 2 * \left(\frac{X_A - V_i}{X_A} \right) \right) & \text{para valores mayores a } \bar{x} \end{cases}$$

Donde,

P_{max} = Máximo Puntaje
 X_A = Media Aritmética Alta
 V_i = Valor de la oferta i sin decimales
 i = Numero de oferta

En el caso de Ofertas económicas con valores mayores a la media aritmética alta se tomará el valor absoluto de la diferencia entre la media aritmética alta y el valor de la Oferta, como se observa en la fórmula de ponderación.

3. MEDIA GEOMÉTRICA

Se calculará la **media geométrica** con los valores de las propuestas hábiles para el respectivo factor de calificación para asignar el puntaje de conformidad con el siguiente procedimiento:

$$MG = \sqrt[n]{V_1 * V_2 * V_3 * \dots * V_n}$$

Donde,

MG = Es la media geométrica de los tres menores valores.

V1 = Es el valor de una propuesta habilitada.

Vn = Es el valor de la propuesta n habilitada.

n = La cantidad total de propuestas habilitadas.

Para efectos de la asignación de puntaje se tendrá en cuenta lo siguiente: se asignará el máximo puntaje al valor de la propuesta que se encuentre más cerca (por exceso o por defecto) al valor de la media geométrica calculada.

Las demás propuestas recibirán puntaje de acuerdo con la siguiente ecuación:

$$P = \left[\left\{ 1 - ABS \left(\frac{N - V_x}{N} \right) \right\} * P_{MAX} \right] - 1$$

Donde,

P = Puntaje a asignar

ABS = Valor Absoluto

N = Valor Oferta con más cercano a la media geométrica.

Vx = Valor propuesta a calificar

Pmax = Puntaje Máximo para el respectivo factor de calificación

4. MENOR VALOR

Se asignará el máximo puntaje para el respectivo factor de calificación, a la oferta cuyo Valor sea igual al MENOR VALOR (Vmin) con respecto a los demás valores de las propuestas hábiles. Para las demás propuestas que resulten hábiles, se asignará el puntaje mediante una relación lineal, de acuerdo con la siguiente fórmula:

$$P = \left[\frac{V_{min} * P_{max}}{V_i} \right] - 1$$

Donde,

P = Puntaje a asignar

Vmin = Valor menor de las ofertas hábiles

Vi = Valor ofertado por el oferente a calificar

Pmax = Puntaje Máximo para el respectivo factor de calificación

Nota: Al formular la oferta, el oferente acepta que estarán a su cargo todos los impuestos, tasas y contribuciones establecidos por las diferentes autoridades nacionales, departamentales o municipales y dentro de estos mismos niveles territoriales, los impuestos, tasas y contribuciones establecidos por las diferentes autoridades y no podrá superar el valor designado para el proyecto conforme a la designación a los rubros de estudios diseños y obras.

4.5 VALOR DEL CONTRATO

El presupuesto para el presente proceso será de \$ 4.067.075.618, CUATRO MIL SESENTA Y SIETE MILLONES SETENTA Y CINCO MIL SEISCIENTOS DIECIOCHO PESOS M/CTE, discriminado de la siguiente manera:

- Estudios y diseños, tramites y obtención de permisos y licencias: \$2.042.378.250. DOS MIL CUARENTA Y DOS MILLONES TRESCIENTOS SETENTA Y OCHO MIL DOSCIENTOS CINCUENTA PESOS M/CTE.
- Obras \$2.024.697.368.DOS MIL VEINTICUATRO MILLONES SEISCIENTOS NOVENTA Y SIETE MIL TRESCIENTOS SESENTA Y OCHO PESOS M/CTE.

4.6 RUBROS QUE COMPONEN EL VALOR

El valor del contrato se pagará con cargo a los recursos disponibles de los contratos derivados del convenio interadministrativo celebrado entre el Ejército Nacional y la SHT.

El valor del Contrato se pagará con cargo a los recursos disponibles del CONTRATO INTERADMINISTRATIVO No.275 -COADE-DICRE-CENACINGENIEROS-2024 CELEBRADO ENTRE EL MINISTERIO DE DEFENSA NACIONAL – EJÉRCITO NACIONAL –CENTRAL ADMINISTRATIVA Y CONTABLE ESPECIALIZADA DE INGENIEROS Y LA SOCIEDAD HOTELERA TEQUENDAMA S.A.:

INVERSIÓN ____
FUNCIONAMIENTO ____
SERVICIO DE LA DEUDA ____
OPERACIÓN COMERCIAL X

4.7 FORMA DE PAGO

La forma de pago se realizará de la siguiente manera:

COMPONENTE ESTUDIOS Y DISEÑOS: \$ 2.042.378.250

Hito	Descripción
ENTREGABLE No.1 (10%)	Englobe de los terrenos debidamente documentado y certificado por las entidades correspondientes
ENTREGABLE No.2 (25%)	ANTEPROYECTO: Levantamiento Topográfico, Estudio de suelos y diseños geotécnicos, Anteproyecto arquitectónico, Estudios bioclimáticos, diseños generales (implantación y zonificación).

ENTREGABLE No.3 (30%)	PROYECTO: Entrega y recibo a satisfacción de Diseño Arquitectónico, urbanístico, paisajístico, ambiental, dotación, interiorismo, diseño estructural, diseño de redes hidrosanitarias, diseño Red Contra Incendio, diseño de redes eléctricas, apantallamiento, iluminación, telecomunicaciones, diseño del sistema integral de protección contra rayos y puesta a tierra, Diseño de seguridad y control.
ENTREGABLE No.4 (20%)	Entrega y recibo a satisfacción de Presupuesto y especificaciones técnicas de construcción, Programación de obra, plan de calidad, plan ambiental, Modelo 3D BIM.
ENTREGABLE No.5 (15%)	Entrega de licencias y permisos para la ejecución de las obras del proyecto

Las anteriores entregas incluyen planos, memorias de cálculo, certificación de equipos, soportes y demás anexos firmados y aprobados.

Nota: los entregables se podrán recibir a satisfacción conforme se vaya ejecutando.

COMPONENTE DE OBRAS: \$ 2.024.697.368

Hito	Descripción
ENTREGABLE No.1	Cortes de obra parcial para la construcción de la Subestación eléctrica y red de distribución eléctrica para la infraestructura planeada a desarrollar en las vigencias 2025-2026
ENTREGABLE No.2	Cortes de obra parcial para la construcción de la Planta de tratamiento de agua potable, red de distribución para la infraestructura planeada a desarrollar en las vigencias 2025-2026
ENTREGABLE No.3	Cortes de obra parcial para la construcción de la Planta de aguas residuales, redes de recolección y distribución de aguas residuales y aguas lluvias, para la infraestructura planeada a desarrollar en las vigencias 2025-2026
ENTREGABLE No.4	Cortes de obra parcial para la construcción de la Guardias de acceso vehicular y peatonal, urbanismo y obras complementarias de acceso y tránsito para la infraestructura planeada a desarrollar en las vigencias 2025-2026
Liquidación (10%)	Liquidación del contrato

COMPONENTE DE OBRA:

LA SOCIEDAD cancelará a EL CONTRATISTA el valor del presente contrato de la siguiente manera: El 100% de la obra se pagará en corte periódicos según avance de obra mediante el recibido a satisfacción por parte de la supervisión:

Una vez se haya recibido a satisfacción cada uno de las entregables correspondientes de recibo parcial, final y liquidación, el contratista deberá adjuntar en los ocho (8) días hábiles siguientes, esta documentación:

Entrega de informe final por parte del Contratista, aprobado por la interventoría del contrato, el cual debe tener mínimo:

1. Introducción
2. Objeto del contrato
 - 2.1. Razón social
 - 2.2. Representante legal
 - 2.3. Número y año del contrato
 - 2.4. Fecha de suscripción
 - 2.5. Fecha de legalización
 - 2.6. Plazo
 - 2.7. Valor total del contrato
 - 2.8. Forma de pago
 - 2.9. Pólizas aprobadas
 - 2.9.1. Vigencia y valor de los amparos
3. Información legal
 - 3.1. Fecha de iniciación y terminación
 - 3.2. Plazo, suspensiones, ampliaciones de suspensión y reiniciación, en sus diferentes etapas
 - 3.3. Valor del contrato, adiciones y modificaciones
4. Información financiera
 - 4.1. Informe financiero y presupuestal del contrato.
 - 4.2. Relación de actas parciales.
5. Información administrativa
 - 5.1. Registro mensual del personal y rol
 - 5.2. Registro mensual de cuadrillas
 - 5.3. Registro mensual del equipo usado
 - 5.4. Actividades administrativas desarrolladas por el contratista
 - 5.5. Correspondencia enviada y recibida
 - 5.6. Actas de comités del contrato suscritas por las partes.
6. Información técnica de obra
 - 6.1. Descripción de cada una de las actividades ejecutadas en el proyecto
 - 6.2. Relación de avance mensual por ítem.
 - 6.3. Análisis de precios unitarios APU's firmados por el contratista y aprobados por la interventoría
 - 6.4. Cantidades de obra ejecutadas en el proyecto con sus respectivas memorias de cálculo
 - 6.5. Especificaciones técnicas de cada una de las actividades ejecutadas
 - 6.6. Bitácora de obra
 - 6.7. Consolidado de los resultados de ensayos de laboratorio (si aplica).
 - 6.8. Registro mensual del estado general del tiempo, (% de días perdidos por factores climáticos) en dado caso que impacte el cronograma contractual.
 - 6.9. Registro fotográfico y fílmico completo de ejecución del proyecto, debe incluir antes, durante y final
 - 6.10. Informe de cumplimiento del Plan de Manejo Ambiental
 - 6.11. Informe de cumplimiento Plan de seguridad y salud en el trabajo del proyecto aprobado por la Interventoría
 - 6.12. Certificado de disposición de residuos
 - 6.13. Soporte de cumplimiento de la implementación del plan de calidad
 - 6.14. Consolidado de los formatos de autorización de actividades por parte de la Interventoría.
 - 6.15. Análisis de ejecución de los imprevistos.

- 6.16. Planos récord aprobados por la interventoría, Dos (2) juegos de planos definitivos en físico y digital firmado (PDF) y digital editable formato DWG de todas las especialidades solicitadas en las obligaciones contractuales firmadas por los profesionales responsables, los cuales se deben relacionar en el informe final de Interventoría con sus respectivos soportes debidamente revisados y aprobados.
- 6.17. Acta de recibo final a satisfacción de la obra firmada por la interventoría
- 6.18. Manual de Mantenimiento
- 6.19. Acta de recibo final a satisfacción de la consultoría firmada por la interventoría
7. Conclusiones y recomendaciones
8. Anexos
9. Informe de interventoría con la recomendación y autorización de pago y visto bueno de los supervisores del contrato de la interventoría.
10. Certificación de pagos parafiscales y de seguridad social.
11. Factura electrónica por el valor del acta a tramitar.
Certificación de pagos parafiscales y de seguridad social.

Conforme a los componentes anteriores se especifica lo siguiente:

Nota 1: Los tiempos de reconocimiento de los pagos por concepto de avance de obra que realice la SOCIEDAD HOTELERA TEQUENDAMA S.A. hacia el contratista tendrán un plazo máximo a 45 días, por tal motivo, el contratista deberá prever los costos que a ello hubiera lugar con el fin de culminar el objeto del contrato y cumplir con el cronograma y tiempos de ejecución establecidos.

Nota 2: El oferente deberá considerar todas las consideraciones técnicas para cumplir con el objeto de contrato y de igual forma a la propuesta presentada no se realizará fórmula de reajuste de los precios ofertados.

Nota 3: Los valores de los pagos parciales y final se pagarán previa entrega de la información anterior y acta de aprobación de la Supervisión, la certificación de recibo a satisfacción por parte del Supervisor del contrato y constancia de pago de los aportes correspondientes a las obligaciones parafiscales y riesgos laborales expedida por el revisor fiscal de la empresa o el representante legal de la misma.

Nota 4: Para tramitar cada pago parcial se deberá entregar dos (2) paquetes originales y una (1) copia de los documentos en medio físico y magnético, así: La forma de presentación de los informes y planos se encuentra descritos.

Nota 5: La entidad realizara los descuentos de ley a que haya lugar.

El informe final y radicada la factura en la SOCIEDAD. Para tal fin, junto con La factura debe ir con el recibo a satisfacción del gestor del contrato y los demás documentos requeridos por la SOCIEDAD. Si los documentos en referencia no se reciben dentro del plazo establecido o, si recibidos son devueltos por inconsistencias tales como la falta de información o mal diligenciamiento de estos, la SOCIEDAD efectuará la devolución de estos y reprogramará de acuerdo a los términos establecidos a partir de la fecha de subsanación de las observaciones y se haya cumplido dentro del término, el valor a cancelar una vez se hubieren subsanado las observaciones y se haya cumplido con el trámite documental dentro del plazo indicado.

PARÁGRAFO PRIMERO: Si los documentos recibidos son devueltos por la SOCIEDAD por inconsistencias, como la falta de información, mal diligenciado o son entregadas con posterioridad para el pago, la SOCIEDAD no será responsable ni asumirá el pago de intereses de mora, ni otro valor que se causará por esta razón. El contratista deberá radicar la factura con todos los soportes en la plataforma DIGIDOC, en el siguiente enlace <https://digidoc.net.co/tequendama/Proveedor/ProveedorDocumentoDirecto?sucursal=TEQUEN&area=#no-backbutton>:

Factura electrónica si está obligado, Pago de Aportes Parafiscales y constancia de recibido a satisfacción de los reportes o actividades que designe el supervisor del contrato. En cumplimiento a la ley 828 de 2003 en su artículo No. 1. Se deberá anexar certificación de cumplimiento al Sistema de Seguridad Social Integral, parafiscales

(Cajas de Compensación Familiar, Sena e ICBF). Anexando la anterior documentación en la fecha que realice la entrega de los bienes y/o servicios objeto del contrato, con el fin de cumplir con la ley en mención y el plan de pagos. Ajeno esto al cumplimiento de la entrega del objeto contractual y demás requisitos legales para la ejecución del mismo y previo los demás trámites administrativos y fiscales a que haya lugar. Los servicios que no estén contemplados dentro del anexo técnico y que sean solicitados por la SOCIEDAD, el CONTRATISTA deberá cotizar para que la SOCIEDAD apruebe y el CONTRATISTA pueda prestar los servicios.

PARÁGRAFO SEGUNDO: En caso de que EL CONTRATISTA llegare a incumplir total o parcialmente cualquiera de las obligaciones a su cargo y por ello la SOCIEDAD, efectuar descuentos al valor del contrato, será de responsabilidad del CONTRATISTA asumir todos estos descuentos, para lo cual autoriza expresamente desde ya a LA SOCIEDAD para efectuar los mismos, sin perjuicio de las demás acciones que se deriven de tal incumplimiento.

PARÁGRAFO TERCERO: La oferta económica presentada hace parte integral del presente contrato y los mismos no deben superar los valores contemplados dentro del anexo económico del contrato suscrito.

PARÁGRAFO CUARTO: Se debe contemplar el límite del valor del contrato conforme, al valor de la propuesta económica y que este no debe superar el monto total.

4.8 EQUIPO MÍNIMO DE TRABAJO DE OBRA.

Para la ejecución de las actividades de obra, quien sea seleccionado para realizar el proyecto deberá garantizar como mínimo el siguiente personal profesional en obra:

DIRECTOR	ingeniero Civil y/o Arquitecto con Postgrado en Gerencia de Proyectos y/o Gerencia de Obras Civiles.	1	10 años contados a partir de la expedición de la matrícula profesional	Experiencia específica como contratista y/o director de obra o interventoría, en proyectos de Edificaciones y/o construcción y/o adecuación de edificaciones no residenciales	50% y Deberá estar presente en la toma de decisiones, en todos los comités de obra, y cuando la entidad contratante lo requiera.
RESIDENTE	ingeniero Civil y/o Arquitecto con Postgrado en Gerencia de Proyectos y/o Gerencia de Obras Civiles.	2	5 años contados a partir de la expedición de la matrícula profesional	Experiencia específica como Ingeniero o Arquitecto residente de obra, en proyectos de construcción y/o adecuación de edificaciones no residenciales	100% de permanencia

INGENIERO (AMBIENTAL)	Ingeniero ambiental	1	2 años contado a partir de la expedición de la matrícula profesional	Experiencia específica como Ingeniero ambiental de obra.	30% de permanencia
INGENIERO ELÉCTRICO	Ingeniero eléctrico	1	5 años contado a partir de la expedición de la matrícula profesional	Experiencia específica como Ingeniero eléctrico con experiencia en obra en instalaciones eléctricas, estaciones y subestaciones.	30% de permanencia
INGENIERO CIVIL Y/O SANITARIO Y/O HIDRÁULICO	Ingeniero	1	5 años contado a partir de la expedición de la matrícula profesional	Experiencia específica como Ingeniero en instalaciones hidrosanitarias y/o plantas de tratamiento de obra.	30% de permanencia

SST	Seguridad y Salud en el Trabajo	1	1 año contado a partir de la expedición de la matrícula profesional	Experiencia específica como especialista en SST de obra, en proyectos de construcción y/o Adecuación de edificaciones no residenciales	100% de permanencia
------------	---------------------------------	---	---	--	---------------------

NOTA 1: La adquisición de más personal o alguna otra especialidad tendrán que ser adquiridas y no generara ningún costo adicional.

NOTA 2: El personal mínimo de la obra, tendrá que cumplir con todas las certificaciones necesarias para realizar la ejecución de las obras en trabajo de alturas, toda actividad a realizar debe estar supervisada y cumpliendo con la normatividad vigente en todo lo referente a seguridad humana y el uso de EPP.

NOTA 3: Para el desarrollo de labores especiales se deberá contar con el personal idóneo para la correcta ejecución.

4.9 NORMATIVIDAD VIGENTE

El Proyecto deberá cumplir con lo establecido en las normas, códigos y/o reglamentos de diseño y construcción locales, nacionales e internacionales aplicables a todos y cada uno de los materiales, actividades y procesos por desarrollar.

Se medirá y pagará de acuerdo a la unidad de medida, debidamente ejecutada y recibida a satisfacción por la supervisión. El valor será el precio unitario estipulado dentro del contrato e incluye materiales, desperdicios, equipos, herramientas, mano de obra, transportes, mantenimiento y aseo durante el transcurso del proyecto.

En caso de no conformidad con estas especificaciones, durante su ejecución o a su terminación, las obras se considerarán como mal ejecutadas; en este evento, el Constructor deberá reconstruirlas a su costo y sin que implique modificaciones y/o adiciones en el plazo y en el valor del contrato.

A continuación, se relacionan las principales normas técnicas que debe cumplir en desarrollo de la ejecución según aplique:

Estructuras:

- Código Colombiano de Construcciones Sismo Resistentes NSR-10.
- Código de Soldadura para Estructuras Metálicas, de la Sociedad Americana de Soldadura, AWS D.1.1.
- Norma Colombiana de Diseño de Puentes CCP-14.
- UFC-4-152-01 Unified Facilities Criteria Desing of Piers and Wharves.
- La norma técnica colombiana NTC 5832 “Practicas normalizadas para fabricación y montaje de estructuras en acero”.

Concretos:

- Código Colombiano de Construcciones Sismo Resistentes NSR-10.
- American Standards for Testing and Materials – ASTM. American Concrete Institute – ACI.
- Publicaciones Técnicas del Instituto Colombiano de Productores de Cemento - ICPC, versiones 2001.
- Publicaciones Técnicas de la Portland Cement Association – PCA.

Redes de servicio público – hidrosanitario - eléctrico

- Reglamento de Agua y Saneamiento (Resolución 0330 del 2017)
- Normas y Especificaciones Técnicas emitidas por la Empresa de Servicios Públicos de la ciudad.
- Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas (RETIE)

Nota: El contratista deberá cumplir con todas las normatividades vigentes que apliquen conforme a la naturaleza del contrato y el desarrollo del proyecto.

4.10 ASPECTOS AMBIENTALES Y SST

1. El adjudicatario se compromete a entregar soporte sobre la disposición final de residuos.
2. El adjudicatario se compromete a anexar el plan de manejo ambiental.
3. El adjudicatario se compromete a anexar el documento asociado al manejo integral de los residuos que se generen por ejecutar labores del contrato.
4. El adjudicatario deberá anexar a la oferta los certificados de Trabajo en alturas y espacios confinados de todos y cada uno de los operarios que realizarán actividades propias al objeto del contrato.
5. Para la ejecución de la labor deberá cumplir con TODOS los requerimientos del SGSST para tareas propias del objeto del contrato.
6. El adjudicatario se compromete a suministrar los respectivos elementos de protección personal (cofia, tapabocas, guantes, overol, botas; etc.) a los operarios que realicen actividades propias del objeto del contrato.
7. El adjudicatario se compromete a suministrar los equipos, elementos e insumos necesarios a los operarios encargados de realizar actividades propias del objeto del contrato.
8. El adjudicatario se compromete a cubrir la totalidad de los gastos e inversiones de equipos, materiales e insumos para la prestación del servicio. En ningún caso La ST suministrará al contratista el personal, equipos, materiales, insumos, elementos de protección personal u otros.
9. Asumir todos los costos de transporte, personal (operarios, técnicos, tecnólogos, profesionales, especialistas, entre otros) materiales, equipos, elementos, insumos.
10. El adjudicatario deberá presentar los respectivos certificados de disposición final de todos los residuos que se generen de la intervención contratada e igualmente deberá presentar los certificados de las entidades o empresas que realicen la disposición final de los residuos.

OTROS REQUISITOS

1. El adjudicatario se compromete a dar cumplimiento a las normas de Seguridad y Salud en el Trabajo para espacios confinados, manejo de alturas y control de manejo de vapores.
2. El personal estará dotado con todos los elementos de protección personal requeridos para realizar trabajos este tipo de actividad, elementos que deben cumplir con las normas técnicas ICONTEC.
3. El adjudicatario se compromete a realizar los trámites de permisos de movilidad a que hubiere lugar y asumir los costos que este tuviere.
4. El adjudicatario se compromete a contar con todo el personal tanto administrativo como operativo, el cual debe estar bajo su coordinación y nomina

4.11 COSTOS INDIRECTOS

El oferente deberá calcular un AIU que contenga todos los costos de administración en los que incurre la organización del constructor para poder desarrollar la administración, los imprevistos y la utilidad o beneficio económico que pretende percibir por la ejecución del trabajo.

El valor del AIU deberá ser expresado únicamente en porcentaje (%) y en Pesos y deberá consignarlo y discriminarlo en la oferta económica. En todo caso el porcentaje establecido para Imprevistos (I) no podrá ser menor al 1% y la Utilidad (U) no deberá ser mayor al 5% ni menor al 3%.

El valor del AIU que presenten los oferentes no debe ser mayor al 25%.

Lo anterior no es un criterio calificable, sin embargo, deberá cumplir con los parámetros establecidos dentro de su oferta económica.

5. ASPECTOS GENERALES APLICABLES AL CONTRATO

5.1.	DURACIÓN DEL CONTRATO	<p>El Plazo de ejecución será desde la firma del acta de inicio el cual contendrá las respectivas garantías solicitadas y tendrá un plazo de diez (10) meses, contados a partir de la firma del mismo y se discrimina de la siguiente manera:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. (5) meses de ejecución para los estudios, diseños y obtención de licencias y permisos. 2. (5) meses de ejecución para las obras. <p>El contratista presentara el respectivo cronograma conforme a los plazos establecidos discriminando las respectivas actividades.</p>
5.2	LUGAR DE EJECUCIÓN	<p>El lugar de ejecución será en Bogotá, con actividades fuera de la ciudad, incluyendo el municipio de Carmen de Apicalá y demás lugares que sea necesario para el desarrollo del proyecto.</p>
5.3	GESTOR DEL NEGOCIO	<p>La vigilancia y control del cumplimiento de las obligaciones a cargo de EL CONTRATISTA serán ejercidas por el personal de la Unidad Estratégica de Negocios Espacios Tequendama donde será nombrado el respectivo supervisor y quien será el responsable de aprobar el pago y de cumplir con las obligaciones señaladas en la ley y en los reglamentos.</p>

6. ANÁLISIS QUE SUSTENTA LA EXIGENCIA DE GARANTÍAS

Tendiendo a la naturaleza del contrato, las partes intervinientes, la forma de pago y analizando los riesgos, se considera que necesario exigir la constitución de las siguientes garantías a cargo del futuro contratista, el cual deberá presentarlas dentro los siguientes 5 días hábiles a la firma del contrato:

En cualquier evento de aumento del valor, suspensión o prórroga de su vigencia, el contratista se obliga ampliar, modificar o prorrogar los amparos en forma proporcionar, de manera que se mantenga las condiciones originales.

GARANTÍA ÚNICA DE CUMPLIMIENTO:

AMPAROS	PORCENTAJE (Señalar el porcentaje solicitado)	VIGENCIA	DESCRIPCIÓN
CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES	Este amparo se deberá constituir por una suma igual al treinta por ciento (30%) del valor total del contrato	Con una vigencia igual al plazo de ejecución del contrato y la de sus prórrogas si a ello hubiere lugar y (1) un año más	El amparo de cumplimiento del convenio cubrirá a la entidad estatal contratante de los perjuicios directos derivados del incumplimiento total o parcial de las obligaciones nacidas del convenio, así como de su cumplimiento tardío o de su cumplimiento defectuoso, cuando ellos son imputables al contratista garantizado. Además de esos riesgos este amparo comprenderá siempre el pago del valor de las multas y de la cláusula penal pecuniaria pactadas.
CALIDAD DE LOS ELEMENTOS	Este amparo se deberá constituir por una suma igual al veinte por ciento (20%) del valor total del contrato	Con una vigencia igual al plazo de ejecución del contrato y la de sus prórrogas si a ello hubiere lugar y (4) cuatro años más	
CALIDAD DEL SERVICIO	Para garantizar la calidad del servicio, se deberá constituir una garantía equivalente al veinte por ciento (20%) del valor del contrato	Con una vigencia igual al plazo de ejecución del contrato y sus prórrogas si a ello hubiere lugar, y (4) cuatro años más	El amparo de calidad del servicio cubrirá a la sociedad contratante de los perjuicios derivados de la deficiente calidad del servicio prestado por el contratista. Estos perjuicios generalmente se presentan con posterioridad a la terminación del contrato, como por ejemplo los que se generan por la mala calidad.
ESTABILIDAD DE LA OBRA	Para garantizar la estabilidad de la obra, se deberá constituir una garantía equivalente al veinte por ciento (20%) del valor de la obra.	Con una vigencia igual al plazo de ejecución del contrato y sus prórrogas si a ello hubiere lugar, y (5) cinco años más	El amparo de estabilidad de obra cubrirá las obras de construcción nuevas que impliquen suministro de materiales. Los contratos relacionados con actividades de: limpieza, aseo general de obra, demolición de obras existentes, resanes, pañetes, pintura, suministro e instalación de pasto, dragado, deberían estar amparadas por las garantías de calidad de servicio y no por el amparo de estabilidad y calidad de la obra.
RESPONSABILIDAD CIVIL EXTRA CONTRACTUAL	Para garantizar la responsabilidad civil extracontractual del objeto del presente contrato, se deberá constituir una garantía de 200 SMLMV.	Con una vigencia igual al plazo de ejecución del contrato y sus prórrogas si a ello hubiere lugar, y (1) un año más	El amparo de responsabilidad civil extracontractual, cubrirá a la sociedad contratante de los perjuicios derivados de daños a terceros causados con ocasión del cumplimiento del objeto contractual establecido en el contrato
PAGO DE SALARIOS, PRESTACIONES SOCIALES E INDEMNIZACIONES LABORALES	Para garantizar el pago de salarios, prestaciones sociales e indemnizaciones laborales, se deberá constituir una	Con una vigencia igual al plazo de ejecución del contrato y sus prórrogas si a ello hubiere lugar, y (3)	El amparo de pago de salarios es una de las coberturas de la garantía única de cumplimiento. Tiene por objeto cubrir a la entidad pública asegurada de los perjuicios que se le ocasionen como consecuencia del incumplimiento de las obligaciones laborales del contratista garantizado,

	garantía equivalente al cinco por ciento (5%) del valor del contrato	tres años más.	frente al personal requerido para la ejecución del contrato amparado.
BUEN MANEJO DEL ANTICIPO	Equivalente al 100% del valor total del anticipo	Con una vigencia por el mismo termino de duración del contrato	Nota: este amparo solo será solicitado cuando exista anticipo dentro del contrato

Fecha de elaboración: 21 de enero de 2025

Diego Fernando Gómez Parra

DIEGO FERNANDO GÓMEZ PARRA

Gerente Ejecutivo Unidad Inmobiliaria Espacios Tequendama

Elaboró: Cristian Bermúdez / Ingeniero de Proyectos. 
 Elaboró: Hugo Velandia / Ingeniero de Proyecto. 
 Revisó: Paola Restrepo / Líder de proyectos. *Paola R*
 Aprobó: Tatiana Mantilla / Director Adquisiciones y Compras

Anexos:

- Anexo No.1 Carta de presentación.
- Anexo No.2 Oferta económica.
- Anexo No.3 Experiencia.
- Anexo No.4 Compromiso Anticorrupción.
- Anexo No.5 Actividades a desarrollar – Proyecto de Inversión “San Pedro”

ANEXO No.1
CARTA DE PRESENTACIÓN

[Lugar y fecha]

Señores
SOCIEDAD HOTELERA TEQUENDAMA S.A..
Ciudad

REF. “ESTUDIOS, DISEÑOS, GESTIÓN DE PERMISOS, LICENCIAS Y EJECUCIÓN DE OBRAS CIVILES CON TODOS SUS COMPONENTES TÉCNICOS INTERDISCIPLINARES, REQUERIDOS PARA EL DESARROLLO DEL PROYECTO SAN PEDRO DEL MDN - EJÉRCITO NACIONAL - CENTRAL ADMINISTRATIVA Y CONTABLE ESPECIALIZADA DE INGENIEROS MEDIANTE SU PROYECTO DE FORTALECIMIENTO DEL BIENESTAR PARA EL PERSONAL DEL EJÉRCITO NACIONAL, VETERANOS Y SUS FAMILIAS”.

”.

El suscrito [xxxxxxxxxxxxx], identificado con cédula de ciudadanía No. [xxxxxxxxxxxxx] de [xxxxxxxxxxxxx], obrando en nombre propio o representación legal de [xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx] ofrezco contratar con la SOCIEDAD HOTELERA TEQUENDAMA S.A., el servicio del objeto en referencia de acuerdo con los términos y condiciones establecidos en la invitación a cotizar y de conformidad con lo señalado en ese documento y los formularios de la propuesta adjunta, así:

Se deja constancia de lo siguiente:

- Que manifiesto[amos] no encontrarme [nos] incurso en causal alguna de inhabilidad o incompatibilidad según o señalado en los artículos 17 de la constitución política y 8º. Y 9º. de la ley de 1993, así como tampoco encontrarme[nos] incurso en causal de disolución o liquidación, en concordato, en quiebra, en cesación de pagos o en concurso de acreedores o embargo. [Las personas jurídicas deberán hacer la manifestación expresa en la que conste que ni el representante legal, ni la razón social se encontrar embargadas].
- Que manifiesto[amos] expresamente haber leído y conocido las condiciones señaladas en el texto de la invitación, así como las comunicaciones escritas expedidas por la SOCIEDAD HOTELERA TEQUENDAMA S.A., y en consecuencia me[nos] sometemos a las condiciones en ellas establecidas.
- Que convenimos en mantener vigente esta oferta por un periodo de sesenta (60) días calendario, contados a partir de la fecha de recepción de la cotización.
- Que conozco[emos] y acepto[amos] los documentos del proceso, tuve[imos] la oportunidad de solicitar aclaraciones y modificaciones a los mismos, y recibí de la SOCIEDAD HOTELERA TEQUENDAMA S.A., respuesta oportuna a cada una de las solicitudes.
- Que estoy autorizado para suscribir y presentar la oferta en nombre del oferente y estoy autorizado para suscribir el contrato si el Proponente resulta adjudicatario del Proceso de Contratación de la referencia.
- Que la Oferta que presento[amos] cumple con la totalidad de los requisitos y especificaciones técnicas de la invitación a cotizar,
- Que la oferta económica y la oferta técnica están adjuntas a la presente comunicación y han sido elaboradas de acuerdo con los documentos del proceso y hacen parte integral de la oferta.

- Que los documentos que presento[amos] con la oferta son ciertos y han sido expedidos por personas autorizadas para el efecto.
- Que la oferta económica adjunta fue elaborada teniendo en cuenta todos los gastos, costos, derechos, impuestos, tasas y demás contribuciones que se causen con ocasión de la presentación de la oferta, suscripción y ejecución del contrato y que, en consecuencia, de resultar adjudicatario no presentaré reclamos con ocasión del pago de tales gastos.
- Que, en caso de resultar adjudicatario, suscribiré[mos] el contrato en la fecha prevista para el efecto en el Cronograma contenido en los Documentos del Proceso.
- Igualmente señalo como lugar donde recibiré notificaciones, comunicaciones y requerimientos relacionados con este proceso de contratación, la siguiente:

RAZÓN SOCIAL	
REPRESENTANTE LEGAL	
C.C. / NIT	
DIRECCIÓN	
TELÉFONO	
CORREO ELECTRÓNICO	
CIUDAD	

Atentamente,

Firma Representante Legal: _____

Nombre:

Cédula de ciudadanía:

**ANEXO 2
OFERTA ECONÓMICA**

CONCEPTO	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNT
ESTUDIOS, DISEÑOS, GESTIÓN DE PERMISOS, LICENCIAS CON TODOS SUS COMPONENTES TÉCNICOS INTERDISCIPLINARES, REQUERIDOS PARA EL DESARROLLO DEL PROYECTO SAN PEDRO DEL MDN - EJÉRCITO NACIONAL - CENTRAL ADMINISTRATIVA Y CONTABLE ESPECIALIZADA DE INGENIEROS MEDIANTE SU PROYECTO DE FORTALECIMIENTO DEL BIENESTAR PARA EL PERSONAL DEL EJÉRCITO NACIONAL, VETERANOS Y SUS FAMILIAS Incluyendo como mínimo el (Levantamiento topográfico, Estudio de suelos y diseños geotécnicos, Diseños arquitectónicos, Anteproyecto arquitectónico, Proyecto General del Diseño Arquitectónico, Diseños estructurales , Diseño de redes hidrosanitarias y red contraincendios (incluye plantas de tratamiento, tanques, bombas, etc.) , Diseños de redes eléctricas, apantallamiento sipra, iluminación, telecomunicaciones, Diseños del sistema integral de protección contra rayos y puesta a tierra (incluye subestación eléctrica, planta eléctrica (si aplica), etc.), Especificaciones de equipos y mobiliario, Modelo BIM del proyecto general contemplando todas las especialidades, Presupuestos, especificaciones técnicas y programación de obras Gestiones, tramites, englobe, permisos ante entidades para los Servicios públicos y gestiones, trámites para la obtención de licencia.) conforme al presente análisis previo.	UND	1	
Obras Civiles y de redes para la construcción de la Subestación eléctrica y red de distribución eléctrica, Planta de tratamiento de agua potable, red de distribución, Planta de aguas residuales, redes de recolección y distribución de aguas residuales y aguas lluvias, construcción de la Guardias de acceso vehicular y peatonal, urbanismo y obras complementarias de acceso y tránsito para la infraestructura planeada a desarrollar en las vigencias 2025-2026	UND	1	
SUBTOTAL			0
	ADMINISTRACIÓN (Potestad del oferente)		0
	IMPREVISTOS (Potestad del oferente)		0
	UTILIDAD (Potestad del oferente)		0
	IVA/UTILIDAD	19%	0
SUBTOTAL			0
TOTAL DEL PROYECTO			0

**ANEXO 3
 EXPERIENCIA DEL OFERENTE**

OFERENTE:

PERSONA QUE ACREDITA LA EXPERIENCIA:

Diligenciar el siguiente cuadro, como complemento de la información que indica el RUP, sobre los contratos que presenta como experiencia, así:

	N°.C TTO	CONTRATANTE	OBJETO	FOR MA DE EJEC - (% PART C.)	VALOR DEL CONTRATO				PÁGIN A DEL RUP
					VR.PESOS (100%)	VR.SMMLV (100%)	VR.PES OS (%PART C)	VR.SM MLV (%PAR T)	
1									
2									
3									

Declaramos, bajo nuestra responsabilidad personal, y comprometiendo la responsabilidad institucional de las personas jurídicas que representamos, que la información antes consignada es totalmente cierta y puede ser verificada.

NOMBRE REPRESENTANTE LEGAL:
 DIRECCIÓN Y CIUDAD:
 TELÉFONO:
 FIRMA DEL REPRESENTANTE LEGAL:

NOTA:

- Se debe presentar un formulario por cada integrante del consorcio o unión temporal (persona natural o jurídica).
- El proponente debe tener en cuenta los requisitos habilitantes de experiencia exigidos para el oferente.
- La información proporcionada en este formulario debe estar debidamente sustentada y corresponder a los documentos entregados por el proponente para acreditar la experiencia del oferente. En caso de discrepancias o inconsistencias, entre la información del formulario y los documentos anexos, prevalecerán estos últimos, siempre y cuando cumplan con los requisitos establecidos.
- Si el contrato acreditado por un consorcio o unión temporal está conformado por los mismos miembros, en nombre y número, que un contrato ejecutado anteriormente, la experiencia se considerará en su totalidad y no será tenida en cuenta de manera particular.
- Para el caso en que el contrato consignado tenga forma de ejecución C = consorcio, UT = unión temporal, se debe diligenciar en la casilla valor del contrato, el 100% del valor y el valor del porcentaje de participación en pesos como en SMMLV.
- Diligenciar el número de la página en la que se encuentra el contrato relacionado en el RUP.

Formas de ejecución: C = consorcio, UT = unión temporal, PN = persona natural, PJ = persona jurídica.

ANEXO No.4
COMPROMISO ANTICORRUPCIÓN

Señores

SOCIEDAD HOTELERA TEQUENDAMA S.A.

[Nombre del representante legal o de la persona natural Proponente], identificado como aparece al pie de mi firma, [obrando en mi propio nombre o en mi calidad de representante legal de] [nombre del Proponente], manifiesto que:

- Apoyamos la acción del Estado colombiano y de la SOCIEDAD HOTELERA TEQUENDAMA S.A. para fortalecer la transparencia y la rendición de cuentas.
- No estamos en causal de inhabilidad alguna para celebrar el contrato objeto del proceso de contratación, que tiene por objeto **“ESTUDIOS, DISEÑOS, GESTIÓN DE PERMISOS, LICENCIAS Y EJECUCIÓN DE OBRAS CIVILES CON TODOS SUS COMPONENTES TÉCNICOS INTERDISCIPLINARES, REQUERIDOS PARA EL DESARROLLO DEL PROYECTO SAN PEDRO DEL MDN - EJÉRCITO NACIONAL - CENTRAL ADMINISTRATIVA Y CONTABLE ESPECIALIZADA DE INGENIEROS MEDIANTE SU PROYECTO DE FORTALECIMIENTO DEL BIENESTAR PARA EL PERSONAL DEL EJÉRCITO NACIONAL, VETERANOS Y SUS FAMILIAS”**. Nos comprometemos a no ofrecer y no dar dádivas, sobornos o cualquier forma de halago, retribuciones o prebenda a servidores o asesores de la Entidad contratante, directamente o a través de sus empleados, contratistas o tercero.
- Nos comprometemos a no efectuar acuerdos, o realizar actos o conductas que tengan por objeto o efecto la colusión en el proceso de contratación, que tiene por objeto **“ESTUDIOS, DISEÑOS, GESTIÓN DE PERMISOS, LICENCIAS Y EJECUCIÓN DE OBRAS CIVILES CON TODOS SUS COMPONENTES TÉCNICOS INTERDISCIPLINARES, REQUERIDOS PARA EL DESARROLLO DEL PROYECTO SAN PEDRO DEL MDN - EJÉRCITO NACIONAL - CENTRAL ADMINISTRATIVA Y CONTABLE ESPECIALIZADA DE INGENIEROS MEDIANTE SU PROYECTO DE FORTALECIMIENTO DEL BIENESTAR PARA EL PERSONAL DEL EJÉRCITO NACIONAL, VETERANOS Y SUS FAMILIAS”**.
- Nos comprometemos a revelar la información que, sobre el proceso de contratación, que tiene por objeto **“ESTUDIOS, DISEÑOS, GESTIÓN DE PERMISOS, LICENCIAS Y EJECUCIÓN DE OBRAS CIVILES CON TODOS SUS COMPONENTES TÉCNICOS INTERDISCIPLINARES, REQUERIDOS PARA EL DESARROLLO DEL PROYECTO SAN PEDRO DEL MDN - EJÉRCITO NACIONAL - CENTRAL ADMINISTRATIVA Y CONTABLE ESPECIALIZADA DE INGENIEROS MEDIANTE SU PROYECTO DE FORTALECIMIENTO DEL BIENESTAR PARA EL PERSONAL DEL EJÉRCITO NACIONAL, VETERANOS Y SUS FAMILIAS”**. La cual nos soliciten los organismos de control de la República de Colombia.
- Nos comprometemos a comunicar a nuestros empleados y asesores el contenido del presente COMPROMISO ANTICORRUPCIÓN, explicar su importancia y las consecuencias de su incumplimiento por nuestra parte, y la de nuestros empleados o asesores.
- Conocemos las consecuencias derivadas del incumplimiento del presente compromiso anticorrupción.

En constancia de lo anterior firmo este documento a los [XX] días del mes de [XXXXXXXX] del año 2025.

Cordialmente,

RAZÓN SOCIAL	
REPRESENTANTE LEGAL	
C.C. / NIT	
DIRECCIÓN	
TELÉFONO	
CORREO ELECTRÓNICO	
CIUDAD	

Atentamente,

Firma Representante Legal: _____

Nombre:

Cédula de ciudadanía: