

Actividades a desarrollar – Proyecto de Inversión “San Pedro”

De acuerdo al desarrollo del Proyecto de Inversión que se está adelantando entre las partes, a continuación se describe el predio adquirido donde se llevaran a cabo las diferentes actividades que componen el Centro Recreacional “San Pedro”.

PROYECTO FORTALECIMIENTO DEL BIENESTAR PARA EL PERSONAL DEL EJÉRCITO NACIONAL, VETERANOS Y SUS FAMILIAS - LOCALIZACIÓN DEL PROYECTO SAN PEDRO

El predio 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

Nuestras líneas de negocio son:

Brisas

UNIDAD FISIAGRÁFICA	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 FISIAGRÁFICA	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 FISIAGRÁFICA	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.

Nuestras líneas de negocio son:

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: A. Hotelero – B. Condominios.

- A. 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.
- B. 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.

Nuestras líneas de negocio son:



Nota.

1. 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.
2. El proyecto en cualquier escenario debe autoabastecerse y solicitar permisos de captación y vertimiento con CORTOLIMA previo a su funcionamiento.

Nuestras líneas de negocio son:

ANÁLISIS DE LA POBLACIÓN AFECTADA Y POBLACIÓN OBJETIVO

Realizando el análisis, esta fue caracterizada y cuantificada de la siguiente manera: Población Afectada: Tomaremos el total del personal base que se encuentra activo en el Ejército Nacional, a fecha Agosto del 2023 y la población de veteranos que se encuentran registrados con asignación de retiro en el informe sociodemográfico realizado por la Dirección de Veteranos y Rehabilitación Inclusiva (DIVRI) en el año 2023. Como factor multiplicador de las familias, se tiene la definición del núcleo familiar según la constitución política de Colombia, para que puedan acceder a los beneficios de bienestar como son: cónyuge, hijos y padres de familia en primer grado de consanguinidad. Total, de población afectada: 583.985.

ALCANCE

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, Así mismo, otro objeto de este proyecto es contar con los bienes inmuebles como la adquisición de predios o lotes necesarios para la implantación de las obras civiles planeadas. Estos objetivos se desarrollan con el fin de fortalecer el bienestar del personal que integra la base del Ejército Nacional, veteranos y sus familias, se podrá verificar a través de un indicador del aumento de cobertura de servicios de bienestar del personal que integra la base de la Fuerza, veteranos y sus familias, cuya meta proyectada se espera que sea del 91%.

INDICADORES DE PRODUCTO

- Incrementar los estímulos de bienestar para satisfacer el personal que integra la base de la Fuerza, veteranos y sus familias.
- Servicio de atención psicosocial y jurídica a las familias de los miembros de la fuerza pública.
- Programas de bienestar implementados.
- Infraestructura de bienestar construida, adecuada y dotada (Producto principal del proyecto).

ACTIVIDAD Y USOS PREDOMINANTES

En el sector en estudio, predominan las actividades asociadas a la vivienda campestre, así como las casas de descanso, representadas en condominios cuyos terrenos están sometidos al régimen de propiedad horizontal, en agrupaciones con zonas comunes como piscinas, áreas recreativas y salones sociales, entre otros. Por otra parte, el sector económico primario está

Nuestras líneas de negocio son:

simbolizado por frutales, como mango, papaya, cítricos y cultivos transitorios como yuca, ahuyama y maíz, entre otros. En menor escala se observa la actividad pecuaria representada en la cría y levante de bovinos, en potreros con pasturas naturales y mejoradas.

VÍAS DE ACCESO Y CARACTERÍSTICAS: Las principales vías de acceso vehicular en su mayoría sin pavimentar, en recebo compactado, de una calzada (angosta), en buen estado de mantenimiento y conservación.

INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS PÚBLICOS: El sector en estudio cuenta con cobertura de redes de energía eléctrica, acueducto veredal y acueducto por gravedad (sistema que transporta agua desde la fuente de captación hasta el tanque de almacenamiento sin necesidad de bombeo); el abastecimiento del servicio de gas se realiza por camiones que reparten gas propano.

DESARROLLO: El sector no cuenta con equipamiento rural, ni infraestructura asociada a las actividades agropecuarias; adicionalmente, las áreas campestres se adecuan con base en el tipo de infraestructura de urbanismo con las que se diseñe el proyecto.

SERVICIOS COMUNALES: El sector cuenta con asistencia educativa de nivel básico, la cual se realiza en las escuelas rurales a nivel veredal. Por otra parte, los servicios técnicos, administrativos, financieros y de salud son suplidos en el casco urbano de Carmen de Apicalá.

NIVEL SOCIO - ECONÓMICO: la tenencia de la tierra se encuentra distribuida en pequeños propietarios que mantienen un nivel de ingresos medio - alto; así mismo, la disponibilidad de mano de obra para las actividades agropecuarias y el desarrollo de la vivienda campestre es adecuada.

CENTROS DE COMERCIALIZACIÓN: Tanto la producción agrícola, como la pecuaria se comercializan principalmente en los cascos urbanos del municipio.

SITUACIÓN DE ORDEN PÚBLICO: Teniendo en cuenta la vocación turística del municipio, en los últimos años, así como a la fecha de la inspección técnica, en este sector no se evidenciaron problemas de alteración del orden público por presencia de grupos armados al margen de la ley.

Nuestras líneas de negocio son:

PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN: El sector donde se ubica el predio en Carmen de Apicalá tiene una gran valorización atribuyendo a la creciente vocación campestre, casas de descanso, acceso a las vías veredales y su ubicación en la cabecera municipal.

REGLAMENTACIÓN DE USO DEL SUELO

El Ordenamiento Territorial del Municipio de El Carmen de Apicalá, está reglamentado mediante el Acuerdo 009 de Enero 10 de 2019 **“Por medio del cual se adopta la revisión y ajuste del Esquema de Ordenamiento Territorial de Carmen de Apicalá - Tolima, denominado: CARMEN DE APICALÁ, CIUDAD ABIERTA, ESCENARIO DEL DESARROLLO ECOTURÍSTICO, CON CRITERIOS DE CALIDAD TOTAL”, así como el Acuerdo 010 de Junio 18 de 2021 “Por medio del cual se hace una modificación excepcional a una norma urbanística estructura del acuerdo Número 009 de 2018 y se dictan otras disposiciones”, e inscribe a las unidades en estudio en Suelo rural, Áreas de Vivienda Campestre y Ronda Hídrica.**

CONDOMINIOS

Artículo 103. Condominios. Definición: Todos los condominios tendrán un área mínima de quinientos (500) metros cuadrados en la zona urbana y un mil (1000) metros cuadrados en la zona rural, teniendo un aislamiento de cinco (5) metros en la parte posterior, (5) metros en el costado anterior, y cinco (5) metros en cada uno de los dos (2) lados laterales.

Las cesiones se marcan en el cuadro de cesiones. Adicionalmente deben cumplir con el 30% de ocupación y dependiendo del tipo de condominio el índice de construcción puede llegar al IC= 4

CONSIDERACIONES NORMATIVAS: Es muy importante destacar que el Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Carmen de Apicalá, inscribe las unidades en estudio en suelo rural, Uso de Vivienda Campestre y Ronda Hídrica.

Es muy importante resaltar que, existe una modificación del EOT, reglamentada mediante el Acuerdo 010 de Junio 18 de 2021, **“Por medio del cual se hace una modificación excepcional a una norma urbanística estructural del acuerdo número 009 de 2018 y se dictan otras disposiciones”.**

Nuestras líneas de negocio son:

A pesar que existe el plano. Zonificación, elaborado en el año 2018, se concluye que el plano Zonificación del 2021, reemplaza al anterior mapa y es la cartografía vigente de la reglamentación del suelo rural del Municipio de Carmen de Apicalá.

De acuerdo con el análisis particular de la norma y el concepto de uso del suelo, se puede concluir que los dos elementos son concordantes en la información allí detallada, en la que se concluye que el predio cuenta con un área aprovechable asociada a áreas de vivienda campestre y otro segmento asociado a zonas de preservación ambiental.

Adicionalmente se realizó el cruce cartográfico entre los polígonos prediales y los planos normativos georreferenciados, en los que se establecieron los polígonos normativos, su correspondiente a la extensión superficial del terreno y la relación porcentual entre cada unidad normativa y la totalidad de la extensión del predio.



Fuente: Elaboración propia con base en Google Earth y los Planos del EOT de Carmen de Apicalá.

Nuestras líneas de negocio son:

El presente proyecto tiene como finalidad abordar cuatro aspectos para la revisión excepcional de las normas urbanísticas:

- Modificar el perímetro urbano subsanando las imprecisiones cartográficas que se evidencian en la cartografía del esquema de ordenamiento territorial.
- Modificar los usos de suelo y tratamientos del suelo urbano subsanando las imprecisiones que evidencian la cartografía del esquema de ordenamiento territorial.
- Modificar la zonificación del suelo rural subsanando las impresiones que se evidencian la cartografía del EOT.

NORMA BRISAS			
DESCRIPCIÓN	ÁREA Ha	ÁREA m ²	%
Áreas de Vivienda Campestre	17,6895	176.895,00	83,65%
Ronda de Río	3,4575	34.575,00	16,35%
AREA	21,1470	211.470,00	100,00%

NORMA BRISAS 2			
DESCRIPCIÓN	ÁREA Ha	ÁREA m ²	%
Áreas de Vivienda Campestre	3,8839	38.839,00	88,09%
Ronda de Río	0,5251	5.251,00	11,91%
AREA	4,4090	44.090,00	100,00%

El POMCA, establece la zonificación ambiental, la cual no define un régimen de uso de suelo (principal, compatible, condicionado y prohibido), que permita indicar la prohibición o no del suelo para actividades solicitadas a la escala de trabajo 1 :25000. Conforme a lo anterior, es imperativo manifestar que el uso del suelo lo regula las Autoridades administrativas locales. Por lo que las áreas de uso del suelo en categoría de protección y conservación enumeradas a continuación deberán ser tenidas en cuenta para al momento de tramitar permisos ambientales:

PARA EL PREDIO LAS BRISAS

- Uso Múltiple -Áreas Agrícolas - cultivos transitorios semi-intensivos (9.93 ha)
- Uso Múltiple - Áreas para la producción agrícola, ganadera y de uso sostenible de Recursos Naturales - Áreas Agrosilvopastoriles (9.02 ha)
- Conservación y Protección Ambiental - Áreas de protección - Áreas de importancia ambiental (3.28 ha)
- Conservación y Protección Ambiental - Áreas de protección - Áreas de Amenazas Naturales (0.97 ha)

Nuestras líneas de negocio son:

- Uso Múltiple - Áreas Agrosilvopastoriles - Sistemas Agrosilvopastoriles (0.29 ha).

PARA EL PREDIO LAS BRISAS 2

- *Uso Múltiple -Áreas Agrícolas - cultivos transitorios semi-intensivos (1.79 ha)*
- *Uso Múltiple - Áreas Agrosilvopastoriles - cultivos transitorios semi-intensivos (3.10 ha)*
- *Conservación y Protección Ambiental - Áreas de protección importancia ambiental (0.83 ha)*
- *Conservación y Protección Ambiental Áreas de protección - Áreas de Amenazas Naturales (0.39 ha)*

RONDA HIDRICA: De acuerdo al decreto 2245 del 29 de diciembre del 2017 por medio del cual se reglamenta el artículo 206 de la Ley 1450 de 2011, se debe RESPETAR LA RONDA HÍDRICA, la cual hace referencia a las fajas forestales paralelas a las líneas de mareas máximas o a la del cauce permanente de ríos y lagos, hasta de treinta metros de ancho. teniendo en cuenta lo anterior, Para este SI EXISTEN AFLUENTES que se ubiquen DENTRO de los predios ubicados en el municipio del Carmen de Apicalá.

CORTOLIMA en la actualidad, se encuentra en el proceso de planificar ambientalmente el territorio, por lo que es de importancia manifestar que, al momento de realizar trámites ambientales o solicitar permisos, es necesario que se tenga en cuenta los instrumentos ambientales vigentes.

Además de los condicionamientos establecidos en la normatividad legal vigente. Igualmente, se precisa que, si en el acondicionamiento de los predios de interés se pretende intervenir alguna especie forestal y si la actividad hace uso del recurso hídrico cercano para la construcción, operación y/o funcionamiento o mantenimiento de algún proyecto, deberán tramitar los permisos respectivos.

RESUMEN

Como problema central se identificó la debilidad en la implementación del bienestar al personal de la fuerza, los veteranos y sus familias. A pesar de los esfuerzos del Ejército Nacional en los últimos años, hay dificultades y carencias en los programas y servicios de bienestar, así como falta de infraestructura adecuada. El Ejército actualmente intenta suplir la necesidad del personal militar activo y retirado, buscando mejorar la calidad de vida y cubrir zonas del conflicto armado.

Nuestras líneas de negocio son:

El personal base de la Fuerza, veteranos y sus familias suman aproximadamente 583. 985 personas, con un crecimiento anual proyectado del 0,5%. Solo 96. 941 personas, o el 16,6%, han accedido a algún servicio de bienestar. En cuanto al estado civil, la mayoría de los 76. 173 militares son solteros (59%), seguidos por casados (23%) y en unión libre (18%). Los núcleos familiares incluyen 43. 392 hijos, mayormente entre 6 a 11 años. De los 40. 264 veteranos, el 10% son solteros, el 70% casados y el 20% en unión libre. Estas cifras resaltan la importancia de atender las necesidades de la comunidad militar.

DESCRIPCIÓN DE LA SITUACIÓN EXISTENTE CON RESPECTO AL PROBLEMA

CAUSAS DEL PROBLEMAS

- Insuficientes estímulos de bienestar para satisfacer el personal que integra la base de la Fuerza, veteranos y sus familias.
- Carencia de infraestructura al bienestar del personal base de la fuerza, veteranos y sus familias
- Ausencia del portafolio de servicios destinados al bienestar del personal base de la Fuerza, veteranos y sus familias.

MAGNITUD ACTUAL DEL PROBLEMA

Limitado bienestar del personal que integra la base del Ejército Nacional, veteranos y sus familias.

De acuerdo a la alineación estratégica, políticas de bienestar, política de veteranos, modelo de clasificación y la ley de 1979 de 2019 (Ley de Veteranos), se logra determinar que de los 76173 miembros activos del personal base y los 40.264 veteranos en uso del retiro de asignación y su núcleo familiar tienen un limitado bienestar ofertado por la Fuerza, con insuficiente portafolios de servicios y carencia de infraestructuras, las cuales se plasman en escasez de atención en temas como apoyos Psicosociales, estímulos que les permitan mejorar el cumplimiento de la misión , limitado de acceso a programas destinados para la recreación, cultura, y deporte, bajo número de programas de promoción y prevención en problemáticas familiares que permita mejorar su calidad vida. Para determinar la magnitud del problema se identificaron dos indicadores, uno de ellos cuya base de información es número de veteranos que tienen acceso al bienestar en la actualidad con una unidad de medida en porcentaje del 13 % ,por otra parte, un segundo indicador toma como estadística inicial la población del personal activo base del Ejército Nacional que actualmente tiene acceso a bienestar con una unidad de medida en un porcentaje del 20%.

Nuestras líneas de negocio son:

De 583.985 que comprende el personal base del Ejército Nacional, veteranos y sus familias, solo se han beneficiado de algún servicio de bienestar 96.941 personas equivalente al 16,6%

JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD

Este proyecto estratégico, dirigido al bienestar de la base del Ejército, veteranos y sus familias, y estructurado en el marco del Plan Nacional de Desarrollo 2022-2026, es esencial para honrar los sacrificios y servicios de quienes han defendido el país, promover la paz, la estabilidad. Además, contribuye al fortalecimiento de la cohesión social y la profesionalización militar, lo que beneficia a la sociedad en su conjunto.

El Proyecto Fortalecimiento del bienestar para el personal de la Fuerza, veteranos y sus familias del Ejército Nacional es importante por:

- Deber de gratitud y reconocimiento
- Mejora de la calidad de vida
- Contribución a la paz y la estabilidad
- Apoyo a las familias
- Promoción de la profesionalización militar

El proyecto denominado “*Fortalecimiento del bienestar para el personal de la Fuerza, veteranos y sus familias del Ejército Nacional- Proyecto San Pedro*”. Tendrá un impacto en los programas de promoción y prevención de la Dirección de Familia y Bienestar del Ejército Nacional y, específicamente, se activen áreas de cooperación y de interés que contribuyan al fomento y desarrollo de las relaciones de cooperación que conlleven a la protección integral de la primera infancia, la niñez, la adolescencia y en general el bienestar de las familias.

ALCANCE DEL PROYECTO

El proyecto busca aumentar los estímulos de bienestar para el personal de la Fuerza, veteranos y sus familias. Esto se logrará mediante estudios de inversión y la creación de infraestructuras adecuadas. También se pretende adquirir terrenos para las obras civiles planeadas. Además, se ofrecerán servicios de atención psicosocial y jurídica para satisfacer las necesidades de bienestar de estas familias. El objetivo es mejorar el bienestar del personal, con una meta de cobertura de servicios del 91%.

OBJETIVOS DEL PROYECTO

Nuestras líneas de negocio son:

Objetivo general

Propósito Fortalecer el bienestar del personal que integra la base del Ejército Nacional, veteranos y sus familias.

Objetivo específico

• Incrementar los estímulos de bienestar para satisfacer el personal que integra la base de la Fuerza, veteranos y sus familias.

Se establecieron dos objetivos específicos indirectos:

- Desarrollar infraestructura orientada al bienestar del personal base de la Fuerza, veteranos y sus familias.
- Incrementar el portafolio de servicios de bienestar para el personal base de la Fuerza, veteranos y sus familias.

Con el logro de los objetivos, se podrá contribuir al cumplimiento de los siguientes fines:

- Articular la información disponible para el análisis de la población impactada y beneficiada.
- Reflejar la transformación que genera el cumplimiento de los compromisos de política pública.
- Conocer del comportamiento de las intervenciones que tienen como misión el cumplimiento de las metas de gobierno.
- Cumplimiento de la política de Bienestar en cada uno de sus pilares y componentes.
- Cumplimiento de la política de veteranos.
- Incrementar la moral del personal que integra la base de la Fuerza, veteranos y sus familias, como fin directo.
- Mejorar la eficiencia en el área de operaciones y aumentar la actitud combativa.
- Reducir las problemáticas interpersonales, sociales y familiares.
- Generar mayor sentido de pertenencia hacia la institución.

LA SOCIEDAD DE HOTELERA TEQUENDAMA DEBERÁ REALIZAR LAS SIGUIENTES ACTIVIDADES PARA EL CUMPLIMIENTO Y DESARROLLO DEL PROYECTO DE INVERSIÓN MENCIONADO ANTERIORMENTE.

1. Adquisición de equipo profesional: Adquirir el equipo profesional necesario para el seguimiento de las metas de diseño propuestas para las vigencias 2024, 2025 y 2026, y las metas constructivas para la vigencia 2024 y 2025.

Nuestras líneas de negocio son:

2. Estudios, diseños y trámites: Realizar los estudios, diseños y trámites necesarios para los paquetes de ingeniería y arquitectura para las metas establecidas de la totalidad del proyecto, es de aclarar que el alcance de los diseños de detalle deben ser solo para las metas constructivas de la vigencia 2024, 2025 y 2026.

ESTUDIOS Y DISEÑO PARA LA VIGENCIA 2024: estudios, diseños, trámites y licencias necesarios para la construcción de las infraestructuras planeadas:

1. Redes de distribución eléctricas para la infraestructura planeada 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

2. Subestación eléctrica para la infraestructura planeada 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

3. Redes de distribución de agua potable para la infraestructura planeada 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

4. Planta de tratamiento de agua potable para la infraestructura planeada 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

Nuestras líneas de negocio son:

5. Red de distribución de agua residual para la infraestructura planeada 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

6. Planta de tratamiento de agua residual para la infraestructura planeada 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

7. 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

8. 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
- 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

Es importante destacar que todas estas infraestructuras deben ser diseñadas y construidas de manera que puedan soportar las construcciones que se ejecuten para la vigencia 2025 y 2026, más un porcentaje prudente de crecimiento. Esto implica que los diseños y construcciones deben ser lo suficientemente flexibles y escalables para adaptarse a las necesidades futuras.

Nuestras líneas de negocio son:

ESTUDIOS Y DISEÑO PARA LA VIGENCIA 2025: un edificio o varios edificios (dependiendo del resultado de los estudios y diseños), con un mínimo de 75 habitaciones, cada una con capacidad mínima para 4 personas, adicional mente debe incluir como mínimo las siguientes áreas:

- Salón para eventos
- Bar
- Comedor y cocina con capacidad para todos los huéspedes
- Lavandería
- Recepción
- Áreas administrativas
- Zonas pet
- Gimnasio
- Zona de juegos infantiles

Juegos de mesa, billar, tenis de mesa, bolirana, rana, zona de tejo, zona de videojuegos infantiles

- Batería de baños públicos
- Cuartos fríos
- Cuartos de almacenamiento de víveres
- Cuartos de aseo

Adicionalmente se debe diseñar un Complejo acuático que incluya:

- Parque acuático infantil
- Zona para tomar el sol
- Duchas
- Cambiadores
- Batería de baños
- Mobiliario
- Cuarto de máquinas
- Zona de venta de snacks
- Zona de lockers
- Zona de sillas con parasol

ESTUDIOS Y DISEÑO PARA LA VIGENCIA 2026: un edificio o varios edificios (dependiendo del resultado de los estudios y diseños), con un mínimo de 100 habitaciones, cada una con capacidad mínima para 4 personas, adicional mente debe incluir como mínimo las siguientes áreas:

Nuestras líneas de negocio son:

- Salón para eventos
- Bar
- Comedor y cocina con capacidad para todos los huéspedes
- Lavandería
- Recepción
- Áreas administrativas
- Zonas pet
- Gimnasio
- Zona de juegos infantiles
- Juegos de mesa, billar, tenis de mesa, bolirana, rana, zona de tejo, zona de videojuegos infantiles
- Batería de baños públicos
- Cuartos fríos
- Cuartos de almacenamiento de víveres
- Cuartos de aseo

Adicionalmente se debe diseñar un Complejo acuático que incluya:

- Parque acuático infantil
- Zona para tomar el sol
- Duchas
- Cambiadores
- Batería de baños
- Mobiliario
- Cuarto de máquinas
- Zona de venta de snacks
- Zona de lockers
- Zona de sillas con parasol

Los estudios y diseños de detalle para la vigencia 2024-2025-2026 deben entregarse en un formato específico establecido por el Comando de Ingenieros (COING) del Ejército. Esto incluye la entrega de planimetrías y estudios firmados y avalados por profesionales especialistas, así como también APU, memorias de cálculo y renders. Es fundamental que los diseños se adapten al presupuesto asignado por el Ejército para garantizar que las edificaciones verticales y horizontales sean 100% funcionales y cumplan con las necesidades establecidas.

Nuestras líneas de negocio son:

En este sentido, es importante considerar las recomendaciones mínimas de estudios técnicos y diseños, como se menciona en este documento, para asegurarse de que los diseños sean integrales y funcionales. Además, la metodología para la revisión y validación de los estudios y diseños debe ser seguida para garantizar la calidad y eficiencia de los proyectos.

Es crucial que los profesionales especialistas que realizan las actividades de estudios y diseños estén al tanto de las exigencias generales que deben cumplir los estudios y diseños desarrollados en la etapa de factibilidad, como se establece en este documento. De esta manera, se puede asegurar que los proyectos sean ejecutados de manera correcta y eficiente.

En resumen, los estudios y diseños de detalle para la vigencia 2024-2025-2026 deben seguir un formato específico, adaptarse al presupuesto asignado y cumplir con las necesidades establecidas, para garantizar que las edificaciones sean 100% funcionales.

CONSTRUCCIÓN DE METAS CONSTRUCTIVAS: Realizar la construcción de las metas constructivas del proyecto de acuerdo a la asignación presupuestal para las vigencias 2024 y 2025.

METAS Y PLAZOS

Las metas y plazos para la ejecución del contrato son los siguientes:

- Estudios y diseños de las metas 2024 y 2025. Para este entregable se le solicita a la Sociedad Hotelera Tequendama remita un cronograma detallado para el cumplimiento de esta actividad a más tardar el día martes 21 de enero del 2025.

Las actividades en el cronograma como mínimo debe incluir los siguientes capítulos:

1. Recepción de los predios.
2. Levantamiento topográficos de detalle
3. Estudios: Suelos, hídricos y demás necesarios para el cumplimiento del objeto del contrato
4. Tramites: tramite de englobe de los predios
5. Diseños: diseños generales y diseños específicos y de detalle

Vigencia 2026: el cumplimiento de este entregable debe hacerse en el segundo trimestre del 2025.

- **METAS CONSTRUCTIVAS:** las construcciones derivadas de los estudios y diseños de la vigencia 2024 se deben entregar en su totalidad para el tercer trimestre del 2025.

Nuestras líneas de negocio son: