



INVITACION PARA EL DESARROLLO DE TÉRMINOS DE REFERENCIA PARA ADELANTAR UN PROYECTO INMOBILIARIO

La SOCIEDAD DE ADMINISTRADORES DE EMPRESAS JAVERIANOS - SAEJ, invita a personas naturales o Jurídicas, con experiencia certificada en la elaboración de términos de referencia, estudios de pre factibilidad y factibilidad, interventoría, pliegos y calificación de propuestas, interesadas en presentar ofertas para la elaboración de los términos de referencia, estudios de pre factibilidad y factibilidad, interventoría, pliegos y calificación de propuestas para adelantar un proyecto Inmobiliario, del predio de propiedad de SAEJ , ubicado en la carrera 7 # 40-85/89 de la ciudad de Bogotá, de acuerdo las siguientes fases:

Fase 1. Estudio de Pre Factibilidad

Con base en el concepto escrito de uso del suelo realizado por la Curaduría Urbana, se requiere el desarrollo de un estudio de pre-factibilidad financiera de un proyecto inmobiliario que tome en cuenta los siguientes escenarios de desarrollo:

- Construcción con pago en metros cuadrados del inmueble sin aporte financiero de SAEJ
- Construcción con pago en metros cuadrados del inmueble y aporte financiero de SAEJ
- Construcción a todo costo con aporte del inmueble y financiero de SAEJ e inversionistas sin crédito cubriendo la totalidad del proyecto.
- Construcción a todo costo con aporte del inmueble y financiero de SAEJ y crédito bancario
- Construcción a todo costo con capital del constructor
- Construcción por administración delegada
- Otras opciones financieras planteadas



Fase 2. Desarrollo de proyecto, factibilidad técnica y financiera

De acuerdo al escenario escogido por SAEJ en la fase de pre-factibilidad, el proponente deberá entregar la modelación financiera general del proyecto, la cual debe incluir un análisis de la norma urbana aplicable, la posible ejecución técnica de construcción e incluir los siguientes entregables desarrollados bajo el modelo BIM de arquitectura:

- Planimetría arquitectónica detallada (Diseño Arquitectónico), incluyendo imágenes visuales de aproximación arquitectónica.
- Estudios de suelos
- Diseño estructural
- Diseños eléctricos
- Diseños hidrosanitarios
- Elaboración de presupuesto
- Elaboración de cronograma de obra
- Interventoría técnica, administrativa, financiera y ambiental

Fase 3: Interventoría

El proponente deberá entregar la factibilidad técnica y financiera, incluyendo detalladamente su propuesta de interventoría técnica, administrativa y ambiental, control de presupuesto y control de programación. Es de anotar que en el grupo de interventoría tendrá asiento un representante de SAEJ o un tercero contratado para tal fin, quien tendrá un rol de controller.

Notas:

1. El proponente escogido participará junto con SAEJ en el proceso de definición de los porcentajes de calificación de las evaluaciones que se realicen a los proponentes, así como también en la elaboración de los correspondientes cuadros comparativos y la calificación final y recomendación de contratación de las invitaciones evaluadas.
2. El proponente favorecido debe elaborar los requerimientos técnicos de los servicios de consultoría que va a contratar y hará parte de los pliegos de condiciones, los cuales



deben incluir: Los objetivos y alcances de los servicios a contratar, la descripción detallada de los servicios requeridos y los productos esperados.

3. El proponente favorecido debe revisar el cumplimiento de requisitos mínimos de capacidad técnica y financiera, condiciones de experiencia, y de organización de los proponentes, que se exigen en el pliego de condiciones.

REQUISITOS PARA PARTICIPAR EN ESTA CONVOCATORIA

- Los profesionales y/o firmas que participen, deben contar con profesionales Arquitectos o Ingenieros Civiles, los cuales deben acreditar el título universitario y estudios de postgrado en áreas afines a la gerencia de obras o proyectos, finanzas, administración de obras y similares.
- Experiencia certificada en la elaboración de términos de referencia, estudios de pre factibilidad y factibilidad, interventoría, pliegos y calificación de propuestas, de proyectos de construcción de mínimo 5 años.
- Certificar al menos la elaboración de 15 pliegos en diferentes especialidades de la construcción, precisando ejecución y cierre.
- Acreditar experiencia en el desarrollo de interventorías de proyectos de vivienda o de edificaciones de uso mixto cuyo valor de costos directos sean mayores a 3.000 smmlv
- **Se deberán entregar ofertas separadas para las tres fases del proyecto, foliadas y en sobre cerrado, junto con los certificados de experiencia respectivos.**
- **El desarrollo de las fases 2 y 3, dependen de la aceptación de la fase 1, por parte de la Asamblea de Asociados.**
- **Se realizará una visita de revisión de documentos y certificados presentados.**



CRONOGRAMA DE DESARROLLO DE TÉRMINOS DE REFERENCIA DE PREFACTIBILIDAD INMOBILIARIA

ACTIVIDAD	FECHA DE CUMPLIMIENTO
Envío de parámetro para el montaje de Términos de Referencia de prefactibilidad proyecto inmobiliario (Carrera 7 No. 40-85/89)	Octubre 2 de 2024
Reunión de aclaración de dudas	Octubre 7 de 2024
Recepción de propuestas	Octubre 15 de 2024
Visita de revisión de documentos y certificados	Octubre 17 de 2024
Evaluación de propuestas y definición de empresa que desarrollará los TDR.	Octubre 25 de 2024