



ENMIENDA NÚMERO 1 SDP: 2026-003

SOLICITUD DE PROPUESTA DE SERVICIOS PROFESIONALES DE DISEÑO MEJORAS PERMANENTES CENTRO DE TRATAMIENTO INTEGRAL ASISTIDO CON MEDICAMENTOS (CTIAM), CAYEY, PUERTO RICO, PROYECTO 65506, PW-1084 Y NUEVA CONSTRUCCIÓN CENTRO DE SERVICIOS TRANSICIONALES A VIDA INDEPENDIENTE (CTVI) CAYEY, PUERTO RICO, FEMA-4339-DR-PR, PROYECTO 157312, PW-8108

ASUNTO: VARIOS

Se les notifica a los licitadores interesados en participar en el SDP de referencia, las siguientes enmiendas.

1. Se enmienda fecha límite para someter preguntas. La nueva fecha para someter preguntas será el 29 de abril de 2026 hasta las 4:30 P.M.
2. Se enmienda la fecha límite para entrega de ofertas. La nueva fecha para entrega de ofertas será el 15 de mayo de 2026 a las 4:30 P.M.
3. Se enmienda Parte IV, Alcance de los Servicios, página 6, para incluir descripción de servicios y entregables por Proyecto y alterna en el CTIAM de Cayey. (Ver documento adjunto).
4. Se enmienda la Tabla de Ofertar, Anejo III, para eliminar la columna de Entregables. No obstante, los Proponentes deberán considerar los Entregables por cada Fase que se describen en la parte IV. Alcance de Servicios para determinar sus costos por Fases. (Ver documento adjunto).

Esta Enmienda forma parte del Pliego de Subasta y quienes interesen licitar, tendrán que considerarla al presentar su Oferta. Todos los demás términos, condiciones y especificaciones permanecen sin alterar.

En Bayamón, Puerto Rico, a 22 de abril de 2026.

IV. ALCANCE DE LOS SERVICIOS:

Los Servicios Profesionales y Consultivos de Diseño requeridos en esta Solicitud de Propuesta se llevarán a cabo conforme al alcance de trabajo y los fondos asignados por FEMA.

El Proponente será responsable de incluir en su propuesta todos los servicios profesionales necesarios para cumplir cabalmente con el alcance de trabajo aquí establecido, así como cualquier servicio adicional razonablemente necesario para la correcta planificación, diseño, permisos, cumplimiento regulatorio y ejecución del proyecto, aun cuando no esté expresamente descrito.

Servicios por Fases y Entregables – El Proponente deberá proveer, como mínimo, los siguientes servicios profesionales, organizados por fases.

NUEVA CONSTRUCCIÓN CENTRO DE SERVICIOS TRANSICIONALES A VIDA INDEPENDIENTE (CTVI)

A. EVALUACIÓN FORENSE Y CERTIFICACIÓN (EDIFICIO ORIGINAL CTVI)

- **Inspección Estructural Detallada:** Realizar un análisis de integridad estructural del edificio existente para determinar su capacidad de carga y estado actual.
- **Pruebas de Materiales (Si aplica):** Pruebas de carbonatación, corrosión de acero de refuerzo o resistencia del concreto para sustentar el informe.
- **Certificación de Irreparabilidad:** Preparación de un **Informe Pericial** que certifique que la estructura es irreparable o que el costo de reparación excede el valor razonable, justificando su demolición ante FEMA/COR3 y estudios.
- **Plan de Demolición:** Diseñar el plan de disposición de escombros y protección de áreas colindantes.
- **Environmental and Historic Preservation (EHP):** El desarrollo del proyecto deberá cumplir con todos los requisitos ambientales e históricos (EHP), incluyendo la coordinación con la Oficina Estatal de Conservación Histórica (SHPO), así como las disposiciones de la Sección 106 de la *National Historic Preservation Act*.
- **Medidas de mitigación:** Se integrarán las medidas de mitigación elegibles conforme a la Sección 406 del Programa de Asistencia Pública de FEMA.
- **Estudios:** Realizar los estudios inherentes a esta fase del proyecto.

ENTREGABLES FASE A:

- Informe de Evaluación Estructural y Certificación de Condición de No Reparable o Daño estructural irreversible, si aplica.

- Informes de levantamiento Topográfico, Estudio de Asbesto / Plomo, Estudios Hidrológicos y Estudio de Suelos y otros inherentes al proyecto.
- Informe consulta a SHPO, Cumplimiento 106.
- Plan de Demolición.
- Informe de Medidas de Mitigación

B. DISEÑO ESQUEMÁTICO, (SCHEMATIC DESIGN-SD) - (30%)

- Evaluar el programa funcional y validar los requisitos espaciales del CTVI en coordinación con ASSMCA.
- Analizar el solar, incluyendo condiciones existentes, topografía disponible y accesos.
- Desarrollar alternativas conceptuales de diseño (según requerido) para evaluación del cliente.
- Definir la implantación del proyecto (site layout), incluyendo accesos vehiculares y peatonales.
- Establecer la organización espacial mediante diagramas funcionales y relaciones entre áreas.
- Desarrollar el concepto arquitectónico preliminar, incluyendo volumetría, masa y carácter del edificio.
- Integrar criterios preliminares de diseño estructural, MEP y sistemas especiales.
- Incorporar criterios de sostenibilidad, resiliencia y mitigación de riesgos conforme a estándares aplicables (incluyendo Sección 406 de FEMA, de aplicar).
- Evaluar cumplimiento con códigos y reglamentos aplicables del Gobierno de Puerto Rico (OGPe, Reglamento Conjunto, entre otros).
- Coordinar disciplinas de diseño para asegurar la consistencia del concepto propuesto.
- Preparar un estimado preliminar de costos de construcción basado en el diseño esquemático.
- Documentar el alineamiento del diseño con requisitos de cumplimiento federal (FEMA/EHP), cuando aplique.

ENTREGABLES FASE B

- Informe de Validación Programática - Documento que confirme los requisitos funcionales, espaciales y operacionales del proyecto.
- Plano de Ubicación y Análisis del Solar (Site Analysis) -Incluye condiciones existentes, accesos, orientación y restricciones del sitio.
- Plano de Implantación (Site Plan) - Distribución general del proyecto en el solar, incluyendo circulación vehicular y peatonal.
- Diagramas Funcionales (Bubble Diagrams) -Representación de relaciones espaciales entre las distintas áreas del CTVI.
- Planos de Planta Esquemáticos (Floor Plans) -Distribución preliminar de espacios con dimensiones aproximadas y usos definidos.
- Elevaciones Esquemáticas (Elevations) - Representación exterior del edificio, incluyendo alturas y expresión arquitectónica.
- Secciones Esquemáticas (Sections) - Cortes representativos del edificio que ilustren relaciones verticales y volumetría.

- Modelo Volumétrico / Representación 3D (según requerido) -Visualización conceptual del proyecto.
- Narrativa de Diseño (Design Narrative Report) -Descripción del concepto arquitectónico, criterios de diseño, sistemas propuestos y justificación de la solución.
- Memorandos Técnicos Preliminares (Estructural y MEP) - Descripción de los sistemas propuestos a nivel conceptual.
- Evaluación Preliminar de Cumplimiento Regulatorio -Identificación de códigos y requisitos aplicables (incluyendo ADA, OGPe, EHP, entre otros).
- Estimado Preliminar de Costos (Opinion of Probable Construction Cost) - Basado en el diseño esquemático desarrollado.
- Cronograma Preliminar del Proyecto - Incluyendo fases de diseño, subasta y construcción.
- Presentación Ejecutiva del Diseño Esquemático -Para revisión y aprobación por ASSMCA.

C. DESARROLLO DE DISEÑO PRELIMINAR (DESIGN DEVELOPMENT) (60%)

- Refinar y desarrollar el diseño esquemático aprobado, incorporando comentarios y revisiones de ASSMCA.
- Desarrollar planos arquitectónicos con mayor nivel de detalle, incluyendo dimensiones definitivas de espacios y distribución funcional.
- Definir sistemas constructivos, materiales principales y criterios de diseño del edificio.
- Desarrollar el diseño estructural preliminar, incluyendo sistemas de carga y soluciones para elementos críticos (techos, envoltente, entre otros).
- Integrar completamente los sistemas MEP, incluyendo HVAC, sistemas eléctricos, plomería y drenaje.
- Incorporar el diseño de sistemas especiales requeridos (seguridad institucional, control de accesos, sistemas de vida y seguridad, entre otros).
- Desarrollar planos de plafón reflejado (Reflected Ceiling Plans) y coordinación con sistemas MEP.
- Evaluar y asegurar el cumplimiento con códigos aplicables, incluyendo accesibilidad (ADA) y reglamentos locales.
- Coordinar interdisciplinariamente todas las disciplinas para asegurar consistencia técnica y constructiva.
- Identificar y resolver conflictos entre disciplinas de diseño.
- Refinar el estimado de costos del proyecto con mayor nivel de precisión.
- Desarrollar un cronograma preliminar de construcción basado en el diseño desarrollado.
- Preparar documentación necesaria para consultas iniciales con agencias reguladoras, cuando aplique.
- Documentar cumplimiento con requisitos federales, incluyendo EHP y criterios de FEMA, cuando aplique.

ENTREGABLES FASE C:

- Planos arquitectónicos preliminares completamente dimensionados (plantas, elevaciones y secciones).
- Planos de plafón reflejado (Reflected Ceiling Plans).
- Planos estructurales preliminares, incluyendo criterios de diseño y sistemas propuestos.
- Planos preliminares de sistemas MEP (mecánico, eléctrico y plomería).
- Planos de sistemas especiales (seguridad, telecomunicaciones, entre otros, según aplique).
- Detalles constructivos preliminares representativos.
- Especificaciones preliminares de materiales y sistemas.
- Informe narrativo de diseño actualizado (Design Development Report).
- Memorias técnicas de las disciplinas (arquitectónica, estructural y MEP).
- Evaluación detallada de cumplimiento con códigos y reglamentos aplicables.
- Estimado actualizado de costos de construcción (Opinion of Probable Construction Cost – DD).
- Cronograma preliminar de construcción.
- Documentación para consultas o sometimientos preliminares ante agencias (de ser requerido).
- Presentación ejecutiva del diseño preliminar para revisión y aprobación por ASSMCA.

D. DOCUMENTOS DE CONSTRUCCIÓN (CONSTRUCTION DOCUMENTS -DD) (100%)

- Desarrollar el diseño preliminar aprobado hasta un nivel completo de documentos de construcción.
- Preparar planos arquitectónicos finales con todos los detalles necesarios para construcción.
- Desarrollar completamente el diseño estructural, incluyendo detalles, especificaciones y criterios de construcción.
- Desarrollar planos completos de sistemas MEP, incluyendo diagramas, detalles y coordinación total.
- Integrar completamente los sistemas especiales (seguridad, telecomunicaciones, alarmas, entre otros).
- Preparar detalles constructivos completos y específicos para todas las disciplinas.
- Desarrollar especificaciones técnicas completas (pliegos) para todos los materiales, equipos y sistemas.
- Coordinar interdisciplinariamente todos los documentos para eliminar conflictos y discrepancias.
- Realizar procesos de revisión de calidad (QA/QC) de los documentos.
- Preparar documentos requeridos para permisos ante OGPe y otras agencias reguladoras.

- Asegurar el cumplimiento con todos los códigos, reglamentos y estándares aplicables.
- Desarrollar el estimado final de costos de construcción basado en los documentos completos.
- Asegurar la consistencia entre los documentos de diseño y los requisitos del proyecto bajo FEMA y otras fuentes de fondos.

ENTREGABLES FASE D:

- Planos arquitectónicos finales para construcción (Issued for Construction – IFC).
- Planos estructurales finales completamente detallados.
- Planos completos de sistemas MEP (mecánico, eléctrico y plomería).
- Planos de sistemas especiales completamente integrados.
- Detalles constructivos completos para todas las disciplinas.
- Especificaciones técnicas completas (pliegos de construcción).
- Documentos para permisos y aprobaciones regulatorias (OGPe y otras agencias).
- Informe de cumplimiento con códigos y reglamentos aplicables.
- Estimado final de costos de construcción (Engineer's/Architect's Opinion of Probable Cost).
- Presentación final del proyecto para aprobación de ASSMCA.

E. DOCUMENTOS DE SUBASTA (ISSUED FOR BID - IFB)

Esta fase representa la consolidación de todos los requisitos técnicos en un paquete legal de licitación.

ENTREGABLES FASE E:

- Integración de Paquete "Issued for Bid": Preparar y organizar el conjunto final de documentos de construcción, incluyendo planos, especificaciones técnicas y condiciones contractuales, optimizados para el proceso de libre competencia.
- Hoja de Propuesta Estratégica (Bid Form): Desarrollar un desglose de partidas (Line Items) que segregue claramente los costos de Demolición, Rehabilitación (DDD) y Construcción Nueva.
- La hoja de propuesta deberá incluir Unidades de Medida y Cantidades Estimadas que permitan establecer precios unitarios fijos. Esto es fundamental para mitigar el impacto financiero de condiciones imprevistas en el sitio y facilitar órdenes de cambio justificadas.
- Formato de Entrega: Los documentos se entregarán en formato digital PDF (con marcadores y alta resolución) listos para su distribución electrónica a licitadores.

F. APOYO EN EL PROCESO DE SUBASTA (BID SUPPORT SERVICES)

El Consultor actuará como asesor técnico de ASSMCA para garantizar que el contratista seleccionado sea el más apto y responsivo.

- **Pre-Cualificación y Estrategia:** Asistir en la evaluación de subcontratistas especializados y desarrollar estrategias de subasta que aseguren la alineación entre las ofertas del mercado, el presupuesto aprobado y los estándares de calidad de la agencia.
- **Gestión de Conferencias y Visitas:** Liderar la conferencia pre-subasta y la visita mandatoria al sitio. El Consultor será responsable de preparar las minutas oficiales que documenten los acuerdos y aclaraciones.
- **Clarificaciones Técnicas (RFI & Adendas):** Responder a las solicitudes de información (RFI) de los licitadores mediante la redacción de adendas técnicas oficiales, asegurando que todos los proponentes tengan la misma base de información.
- **Análisis de Propuestas y Recomendación:** Participar en la apertura y evaluación inicial de las propuestas para verificar el cumplimiento técnico.
- Emitir una **Recomendación de Adjudicación** basada en un análisis de la propuesta más viable, económica y responsiva que cumpla con los requisitos técnicos de ASSMCA y las guías de FEMA.
- **Alineación Interna:** Participar en mesas técnicas con el equipo de ASSMCA para asegurar que el contrato final refleje fielmente los objetivos del proyecto y los términos de financiamiento.

MEJORAS PERMANENTES CENTRO DE TRATAMIENTO INTEGRAL ASISTIDO CON MEDICAMENTOS (CTIAM).

Aunque el Alcance de Trabajo aprobado por FEMA incluye la rehabilitación de la estructura, este edificio muestra actualmente signos marcados de asentamiento. Por tanto, se debe considerar en el alcance de servicio como alternativa principal la rehabilitación y, en la alternativa, los servicios de demolición y nueva construcción.

Servicios Requeridos para realizar Mejoras Permanentes: Los siguientes servicios serán requeridos si procede la rehabilitación del edificio de acuerdo con el DDD aprobado por FEMA.

A. EVALUACIÓN FORENSE Y CERTIFICACIÓN (EDIFICIO ORIGINAL CTIAM)

- **Inspección Estructural Detallada:** Realizar un análisis de integridad estructural del edificio existente para determinar su capacidad de carga y estado actual.

- **Pruebas de Materiales (Si aplica):** Pruebas de carbonatación, corrosión de acero de refuerzo o resistencia del concreto para sustentar el informe.
- **Certificación de Irreparabilidad (Si aplica) vs. Rehabilitación:** Preparación de un **Informe Pericial** que certifique que la estructura es irreparable o que el costo de reparación excede el valor razonable, justificando su demolición ante FEMA/COR3 y estudios, o, en su alternativa, informe favorable y recomendaciones para su rehabilitación.
- **Plan de Demolición:** Diseñar el plan de disposición de escombros y protección de áreas colindantes, si aplica.
- **Environmental and Historic Preservation (EHP):** El desarrollo del proyecto deberá cumplir con todos los requisitos ambientales e históricos (EHP), incluyendo la coordinación con la Oficina Estatal de Conservación Histórica (SHPO), así como las disposiciones de la Sección 106 de la *National Historic Preservation Act*.
- **Medidas de mitigación:** Se integrarán las medidas de mitigación elegibles conforme a la Sección 406 del Programa de Asistencia Pública de FEMA.
- **Estudios inherentes e la etapa del proyecto.**

ENTREGABLES FASE A:

- Informe de Evaluación Estructural y Certificación de Condición de No Reparable o Daño estructural irreversible, si aplica. En la alternativa, informe de recomendación para la Rehabilitación y Mejoras Permanentes conforme el Alcance de Trabajo de FEMA
- Levantamiento Topográfico, Estudio de Asbesto / Plomo, Estudios Hidrológicos y Estudio de Suelos o cualquier estudio inherente al Proyecto.
- Informe consulta a SHPO, Cumplimiento 106.
- Plan de Demolición, si aplica
- Informe de Medidas de Mitigación

B. FASE B: DISEÑO ESQUEMÁTICO (30%)

- Realizar evaluaciones de condiciones existentes (arquitectónicas, estructurales y MEP).
- Analizar documentación disponible (planos, PW, informes previos, etc.).
- Identificar daños, deficiencias y oportunidades de mejora.
- Desarrollar estrategias de intervención (rehabilitación, reemplazo, demolición parcial o total).
- Evaluar la viabilidad de mantener operaciones durante la construcción.
- Desarrollar alternativas conceptuales de diseño, cuando aplique.
- Definir el alcance de mejoras permanentes conforme a criterios de FEMA.

- Integrar criterios preliminares de sistemas estructurales y MEP.
- Evaluar implicaciones de EHP y restricciones regulatorias.
- Desarrollar un estimado preliminar de costos.
- Desarrollar As-Built del proyecto.

ENTREGABLES FASE B:

- Informe de evaluación de condiciones existentes.
- Planos de condiciones existentes.
- Diagramas de intervención (demoler, reparar, reemplazar).
- Planos esquemáticos de áreas a rehabilitar y/o construir.
- Narrativa de diseño conceptual.
- Memorandos técnicos preliminares.
- Estimado preliminar de costos.
- Presentación ejecutiva.

C. DESARROLLO DE DISEÑO PRELIMINAR, (DESIGN DEVELOPMENT – DD) (60%)

- Refinar el diseño esquemático aprobado.
- Desarrollar planos detallados de intervención sobre estructuras existentes.
- Definir sistemas de reparación y refuerzo estructural.
- Integrar sistemas MEP nuevos y existentes.
- Desarrollar detalles de demolición selectiva.
- Coordinar fases de construcción para continuidad operacional.
- Evaluar cumplimiento con códigos actuales.
- Refinar estimado de costos.
- Preparar documentación para consultas regulatorias.

ENTREGABLES FASE C:

- Planos preliminares de demolición y construcción.
- Planos arquitectónicos, estructurales y MEP preliminares.
- Detalles constructivos preliminares.
- Especificaciones preliminares.
- Informe narrativo actualizado.
- Estimado de costos refinado.
- Cronograma preliminar de construcción por fases.
- Presentación ejecutiva.

D. DOCUMENTOS DE CONSTRUCCIÓN (CD) – (100%)

- Preparar planos finales de demolición, rehabilitación y construcción.
- Desarrollar detalles completos de intervención en estructuras existentes.
- Completar diseño estructural y MEP.
- Preparar especificaciones completas.
- Coordinar documentos interdisciplinarios.
- Preparar documentos de subasta.
- Desarrollar estimado final de costos.
- Apoyar proceso de subasta (RFIs, addenda).

ENTREGABLES FASE D:

- Planos arquitectónicos finales para construcción (Issued for Construction – IFC).
- Planos estructurales finales completamente detallados.
- Planos completos de sistemas MEP (mecánico, eléctrico y plomería).
- Planos de sistemas especiales completamente integrados.
- Detalles constructivos completos para todas las disciplinas.
- Especificaciones técnicas completas (pliegos de construcción).
- Documentos para permisos y aprobaciones regulatorias (OGPe y otras agencias).
- Informe de cumplimiento con códigos y reglamentos aplicables.
- Estimado final de costos de construcción (Engineer's/Architect's Opinion of Probable Cost).
- Presentación final del proyecto para aprobación de ASSMCA.

E. DOCUMENTOS DE SUBASTA (ISSUED FOR BID - IFB)

Esta fase representa la consolidación de todos los requisitos técnicos en un paquete legal de licitación.

ENTREGABLES FASE E:

- Integración de Paquete "Issued for Bid": Preparar y organizar el conjunto final de documentos de construcción, incluyendo planos, especificaciones técnicas y condiciones contractuales, optimizados para el proceso de libre competencia.
- Hoja de Propuesta Estratégica (Bid Form): Desarrollar un desglose de partidas (Line Items) que segregue claramente los costos de Demolición, Rehabilitación (DDD) y Construcción Nueva.
- La hoja de propuesta deberá incluir Unidades de Medida y Cantidades Estimadas que permitan establecer precios unitarios fijos. Esto es fundamental para mitigar el impacto

financiero de condiciones imprevistas en el sitio y facilitar órdenes de cambio justificadas.

- Formato de Entrega: Los documentos se entregarán en formato digital PDF (con marcadores y alta resolución) listos para su distribución electrónica a licitadores.
 - Documentos de licitación completos, listos para publicación.

F. APOYO EN EL PROCESO DE SUBASTA (BID SUPPORT SERVICES)

El Consultor actuará como asesor técnico de ASSMCA para garantizar que el contratista seleccionado sea el más apto y responsivo.

- **Pre-Cualificación y Estrategia:** Asistir en la evaluación de subcontratistas especializados y desarrollar estrategias de subasta que aseguren la alineación entre las ofertas del mercado, el presupuesto aprobado y los estándares de calidad de la agencia.
- **Gestión de Conferencias y Visitas:** Liderar la conferencia pre-subasta y la visita mandatoria al sitio. El Consultor será responsable de preparar las minutas oficiales que documenten los acuerdos y aclaraciones.
- **Clarificaciones Técnicas (RFI & Adendas):** Responder a las solicitudes de información (RFI) de los licitadores mediante la redacción de adendas técnicas oficiales, asegurando que todos los proponentes tengan la misma base de información.
- **Análisis de Propuestas y Recomendación:** Participar en la apertura y evaluación inicial de las propuestas para verificar el cumplimiento técnico.
- Emitir una **Recomendación de Adjudicación** basada en un análisis de la propuesta más viable, económica y responsiva que cumpla con los requisitos técnicos de ASSMCA y las guías de FEMA.
- **Alineación Interna:** Participar en mesas técnicas con el equipo de ASSMCA para asegurar que el contrato final refleje fielmente los objetivos del proyecto y los términos de financiamiento.
- Respuestas a consultas técnicas durante el proceso de subasta (RFIs).

ALTERNA: NUEVA CONSTRUCCIÓN CENTRO DE TRATAMIENTO INTEGRAL ASISTIDO CON MEDICAMENTOS (CTIAM).

A. EVALUACIÓN FORENSE Y CERTIFICACIÓN (EDIFICIO ORIGINAL CTVI)

- **Inspección Estructural Detallada:** Realizar un análisis de integridad estructural del edificio existente para determinar su capacidad de carga y estado actual.

- **Pruebas de Materiales (Si aplica):** Pruebas de carbonatación, corrosión de acero de refuerzo o resistencia del concreto para sustentar el informe.
- **Certificación de Irreparabilidad:** Preparación de un **Informe Pericial** que certifique que la estructura es irreparable o que el costo de reparación excede el valor razonable, justificando su demolición ante FEMA/COR3 y estudios.
- **Plan de Demolición:** Diseñar el plan de disposición de escombros y protección de áreas colindantes.
- **Environmental and Historic Preservation:** Se considerará el valor histórico de la estructura.
- **Medidas de mitigación:** Se integrarán las medidas de mitigación elegibles conforme a la Sección 406 del Programa de Asistencia Pública de FEMA.
- **Estudios:** Realizar los estudios inherentes a esta fase del proyecto.

ENTREGABLES FASE A:

- Informe de Evaluación Estructural y Certificación de Condición de No Reparable o Daño estructural irreversible, si aplica.
- Levantamiento Topográfico, Estudio de Asbesto / Plomo, Estudios Hidrológicos y Estudio de Suelos.
- Informe consulta a SHPO, Cumplimiento 106.
- Plan de Demolición.
- Informe de Medidas de Mitigación

B. DISEÑO ESQUEMÁTICO, (SCHEMATIC DESIGN-SD) - (30%)

- Evaluar el programa funcional y validar los requisitos espaciales del CTIAM en coordinación con ASSMCA.
- Analizar el solar, incluyendo condiciones existentes, topografía disponible y accesos.
- Desarrollar alternativas conceptuales de diseño (según requerido) para evaluación del cliente.
- Definir la implantación del proyecto (site layout), incluyendo accesos vehiculares y peatonales.
- Establecer la organización espacial mediante diagramas funcionales y relaciones entre áreas.
- Desarrollar el concepto arquitectónico preliminar, incluyendo volumetría, masa y carácter del edificio.
- Integrar criterios preliminares de diseño estructural, MEP y sistemas especiales.
- Incorporar criterios de sostenibilidad, resiliencia y mitigación de riesgos conforme a estándares aplicables (incluyendo Sección 406 de FEMA, de aplicar).
- Evaluar cumplimiento con códigos y reglamentos aplicables del Gobierno de Puerto Rico (OGPe, Reglamento Conjunto, entre otros).
- Coordinar disciplinas de diseño para asegurar la consistencia del concepto propuesto.
- Preparar un estimado preliminar de costos de construcción basado en el diseño esquemático.

- Documentar el alineamiento del diseño con requisitos de cumplimiento federal (FEMA/EHP), cuando aplique.

ENTREGABLES FASE B

- Informe de Validación Programática - Documento que confirme los requisitos funcionales, espaciales y operacionales del proyecto.
- Plano de Ubicación y Análisis del Solar (Site Analysis) -Incluye condiciones existentes, accesos, orientación y restricciones del sitio.
- Plano de Implantación (Site Plan) - Distribución general del proyecto en el solar, incluyendo circulación vehicular y peatonal.
- Diagramas Funcionales (Bubble Diagrams) -Representación de relaciones espaciales entre las distintas áreas del CTVI.
- Planos de Planta Esquemáticos (Floor Plans) -Distribución preliminar de espacios con dimensiones aproximadas y usos definidos.
- Elevaciones Esquemáticas (Elevations) - Representación exterior del edificio, incluyendo alturas y expresión arquitectónica.
- Secciones Esquemáticas (Sections) - Cortes representativos del edificio que ilustren relaciones verticales y volumetría.
- Modelo Volumétrico / Representación 3D (según requerido) -Visualización conceptual del proyecto.
- Narrativa de Diseño (Design Narrative Report) -Descripción del concepto arquitectónico, criterios de diseño, sistemas propuestos y justificación de la solución.
- Memorandos Técnicos Preliminares (Estructural y MEP) - Descripción de los sistemas propuestos a nivel conceptual.
- Evaluación Preliminar de Cumplimiento Regulatorio - Identificación de códigos y requisitos aplicables (incluyendo ADA, OGPe, EHP, entre otros).
- Estimado Preliminar de Costos (Opinion of Probable Construction Cost) - Basado en el diseño esquemático desarrollado.
- Cronograma Preliminar del Proyecto - Incluyendo fases de diseño, subasta y construcción.
- Presentación Ejecutiva del Diseño Esquemático -Para revisión y aprobación por ASSMCA.

C. DESARROLLO DE DISEÑO PRELIMINAR (DESIGN DEVELOPMENT) (60%)

- Refinar y desarrollar el diseño esquemático aprobado, incorporando comentarios y revisiones de ASSMCA.
- Desarrollar planos arquitectónicos con mayor nivel de detalle, incluyendo dimensiones definitivas de espacios y distribución funcional.
- Definir sistemas constructivos, materiales principales y criterios de diseño del edificio.

- Desarrollar el diseño estructural preliminar, incluyendo sistemas de carga y soluciones para elementos críticos (techos, envolvente, entre otros).
- Integrar completamente los sistemas MEP, incluyendo HVAC, sistemas eléctricos, plomería y drenaje.
- Incorporar el diseño de sistemas especiales requeridos (seguridad institucional, control de accesos, sistemas de vida y seguridad, entre otros).
- Desarrollar planos de plafón reflejado (Reflected Ceiling Plans) y coordinación con sistemas MEP.
- Evaluar y asegurar el cumplimiento con códigos aplicables, incluyendo accesibilidad (ADA) y reglamentos locales.
- Coordinar interdisciplinariamente todas las disciplinas para asegurar consistencia técnica y constructiva.
- Identificar y resolver conflictos entre disciplinas de diseño.
- Refinar el estimado de costos del proyecto con mayor nivel de precisión.
- Desarrollar un cronograma preliminar de construcción basado en el diseño desarrollado.
- Preparar documentación necesaria para consultas iniciales con agencias reguladoras, cuando aplique.
- Documentar cumplimiento con requisitos federales, incluyendo EHP y criterios de FEMA, cuando aplique.

ENTREGABLES FASE C:

- Planos arquitectónicos preliminares completamente dimensionados (plantas, elevaciones y secciones).
- Planos de plafón reflejado (Reflected Ceiling Plans).
- Planos estructurales preliminares, incluyendo criterios de diseño y sistemas propuestos.
- Planos preliminares de sistemas MEP (mecánico, eléctrico y plomería).
- Planos de sistemas especiales (seguridad, telecomunicaciones, entre otros, según aplique).
- Detalles constructivos preliminares representativos.
- Especificaciones preliminares de materiales y sistemas.
- Informe narrativo de diseño actualizado (Design Development Report).
- Memorias técnicas de las disciplinas (arquitectónica, estructural y MEP).
- Evaluación detallada de cumplimiento con códigos y reglamentos aplicables.
- Estimado actualizado de costos de construcción (Opinion of Probable Construction Cost – DD).
- Cronograma preliminar de construcción.
- Documentación para consultas o sometimientos preliminares ante agencias (de ser requerido).
- Presentación ejecutiva del diseño preliminar para revisión y aprobación por ASSMCA.

D. DOCUMENTOS DE CONSTRUCCIÓN (CONSTRUCTION DOCUMENTS -DD) (100%)

- Desarrollar el diseño preliminar aprobado hasta un nivel completo de documentos de construcción.
- Preparar planos arquitectónicos finales con todos los detalles necesarios para construcción.
- Desarrollar completamente el diseño estructural, incluyendo detalles, especificaciones y criterios de construcción.
- Desarrollar planos completos de sistemas MEP, incluyendo diagramas, detalles y coordinación total.
- Integrar completamente los sistemas especiales (seguridad, telecomunicaciones, alarmas, entre otros).
- Preparar detalles constructivos completos y específicos para todas las disciplinas.
- Desarrollar especificaciones técnicas completas (pliegos) para todos los materiales, equipos y sistemas.
- Coordinar interdisciplinariamente todos los documentos para eliminar conflictos y discrepancias.
- Realizar procesos de revisión de calidad (QA/QC) de los documentos.
- Preparar documentos requeridos para permisos ante OGPe y otras agencias reguladoras.
- Asegurar el cumplimiento con todos los códigos, reglamentos y estándares aplicables.
- Preparar documentos de licitación, incluyendo planos, especificaciones y documentos contractuales.
- Desarrollar el estimado final de costos de construcción basado en los documentos completos.
- Asegurar la consistencia entre los documentos de diseño y los requisitos del proyecto bajo FEMA y otras fuentes de fondos.
- Brindar apoyo técnico durante el proceso de subasta, incluyendo la atención de consultas (RFIs) y emisión de aclaraciones.

ENTREGABLES FASE D:

- Planos arquitectónicos finales para construcción (Issued for Construction – IFC).
- Planos estructurales finales completamente detallados.
- Planos completos de sistemas MEP (mecánico, eléctrico y plomería).
- Planos de sistemas especiales completamente integrados.
- Detalles constructivos completos para todas las disciplinas.
- Especificaciones técnicas completas (pliegos de construcción).
- Documentos para permisos y aprobaciones regulatorias (OGPe y otras agencias).
- Informe de cumplimiento con códigos y reglamentos aplicables.
- Estimado final de costos de construcción (Engineer's/Architect's Opinion of Probable Cost).
- Presentación final del proyecto para aprobación de ASSMCA.

E. DOCUMENTOS DE SUBASTA (ISSUED FOR BID - IFB)

Esta fase representa la consolidación de todos los requisitos técnicos en un paquete legal de licitación.

ENTREGABLES FASE E:

- Integración de Paquete "Issued for Bid": Preparar y organizar el conjunto final de documentos de construcción, incluyendo planos, especificaciones técnicas y condiciones contractuales, optimizados para el proceso de libre competencia.
- Hoja de Propuesta Estratégica (Bid Form): Desarrollar un desglose de partidas (Line Items) que segregue claramente los costos de Demolición, Rehabilitación (DDD) y Construcción Nueva.
- La hoja de propuesta deberá incluir Unidades de Medida y Cantidades Estimadas que permitan establecer precios unitarios fijos. Esto es fundamental para mitigar el impacto financiero de condiciones imprevistas en el sitio y facilitar órdenes de cambio justificadas.
- Formato de Entrega: Los documentos se entregarán en formato digital PDF (con marcadores y alta resolución) listos para su distribución electrónica a licitadores.
 - Documentos de licitación completos, listos para publicación.

F. APOYO EN EL PROCESO DE SUBASTA (BID SUPPORT SERVICES)

El Consultor actuará como asesor técnico de ASSMCA para garantizar que el contratista seleccionado sea el más apto y responsivo.

- **Pre-Cualificación y Estrategia:** Asistir en la evaluación de subcontratistas especializados y desarrollar estrategias de subasta que aseguren la alineación entre las ofertas del mercado, el presupuesto aprobado y los estándares de calidad de la agencia.
- **Gestión de Conferencias y Visitas:** Liderar la conferencia pre-subasta y la visita mandatoria al sitio. El Consultor será responsable de preparar las minutas oficiales que documenten los acuerdos y aclaraciones.
- **Clarificaciones Técnicas (RFI & Adendas):** Responder a las solicitudes de información (RFI) de los licitadores mediante la redacción de adendas técnicas oficiales, asegurando que todos los proponentes tengan la misma base de información.
- **Análisis de Propuestas y Recomendación:** Participar en la apertura y evaluación inicial de las propuestas para verificar el cumplimiento técnico.
- Emitir una **Recomendación de Adjudicación** basada en un análisis de la propuesta más viable, económica y responsiva que cumpla con los requisitos técnicos de ASSMCA y las guías de FEMA.

- **Alineación Interna:** Participar en mesas técnicas con el equipo de ASSMCA para asegurar que el contrato final refleje fielmente los objetivos del proyecto y los términos de financiamiento.
- Respuestas a consultas técnicas durante el proceso de subasta (RFIs).



TABLA DE OFERTAR ENMENDADA

FASE DEL PROYECTO	COSTO TOTAL (\$)
Fase A – Evaluación Inicial	
Fase B – Diseño Esquemático	
Fase C – Desarrollo Diseño Preliminar	
Fase D – Documentos de Construcción	
Fase E – Documentos de Subastas	
Fase F – Apoyo en el Proceso de Subasta (Bid Support)	
TOTAL PROPUESTA	

Nota: Los Proponentes deberán considerar los entregables por Fases, descritos en la Parte IV: Alcance de Servicios de la Solicitud de Propuestas.

OFERTA DE SERVICIOS ADICIONALES

FASE DEL PROYECTO	ENTREGABLES	COSTO TOTAL (\$)
Servicios Supervisión de Diseño Durante la Construcción (CA)	Revisión de Submittals, Respuesta a RFI's. Certificaciones de Cumplimiento, Certificación Final	

Nota: Esta Oferta de Servicios Adicionales no será considerada para fines de evaluación como parte del Costo Total del Proyecto, ni formará parte del Contrato que resulte de la adjudicación de este SDP. No obstante, se utilizará como referencia en el Contrato de Servicios Durante la Construcción en la Fase de Construcción del Proyecto.