



SDP -2026-01: MEJORAS PERMANENTES HOSPITAL DE PSIQUIATRÍA GENERAL, SAN JUAN PREGUNTAS Y RESPUESTAS

PREGUNTAS Y RESPUESTAS

| | DE: | PREGUNTA | RESPUESTA |
|---|---------------------------------|--|--|
| | ROV ENGINEERING SERVICES | | |
| 1 | | ¿Tienen copia del DDD de los edificios que puedan darnos? | Se comparte el SOW que relativamente es lo mismo. |
| 2 | | ¿Tienen planos de edificios existentes o una descripción de tamaños para los licitadores poder cotizar planos As-Built? | Mas allá de lo que se compartió en la Enmienda 1, no. |
| 3 | | ¿Tienen plano de mensura y topografía? | No, actualmente no se cuenta con plano de mensura ni con levantamiento topográfico. |
| 4 | | ¿Tienen algún estudio ambiental, tránsito o de otro tipo del sitio o de los edificios? | No, actualmente no se cuenta con estudios ambientales, de tránsito ni de otro tipo relacionados con el sitio o los edificios. |
| 5 | | ¿Tienen un programa de facilidades con áreas en pies cuadrados existentes? | El BBA Scope Survey compartido incluye los pies cuadrados totales por edificio y los codigos aplicables por nivel de servicio critico que proporciona cada edificio; sin embargo, no provee un programa de facilidades ni una distribución detallada de los espacios. La información que no está incluida en el Survey no está disponible. |
| 6 | | La solicitud de propuesta habla de Fase A- Análisis y Diseño Esquemático. Esto puede requerir estudios que no están en la tabla de oferta, y que en estos momentos donde no hemos evaluado los edificios, son difíciles de | Para la Fase A – Análisis y Diseño Esquemático, los estudios que deben incluirse en esta etapa son |

| | | | |
|---|--|--|--|
| | | <p>cotizar. ¿Se requiere que demos costo ahora de estos estudios o por el hecho de no conocer aun los edificios, se solicitarán costos más adelante?</p> | <p>aquellos necesarios para validar condiciones esenciales del edificio. Esto incluye los estudios de asbesto y plomo en componentes que puedan levantar sospecha de contaminación, tales como pintura de paredes, ventanas, puertas y pisos de vinil u otros materiales con potencial de contener asbesto. También deberán incluirse pruebas de carga y la preparación de un inventario de utilidades.</p> <p>Estos estudios sí deben ser considerados dentro del costo presentado para esta fase, ya que son requeridos para poder desarrollar adecuadamente el diseño esquemático. No obstante, cualquier estudio adicional que surja una vez se evalúen los edificios en detalle y que no pueda ser identificado en esta etapa inicial podrá ser solicitado y cotizado más adelante.</p> |
| 7 | | <p>¿La evaluación de las condiciones de los edificios existentes (property assessment) la consideran dentro del costo del diseño esquemático o es un análisis que debemos proveer costo separado?</p> | <p>El Property Assessment está incluido como parte de la Fase de Diseño Esquemático de acuerdo con lo establecido en la Fase A: Análisis y Diseño Esquemático, página 7 del SDP.</p> |
| 8 | | <p>La solicitud de propuesta no habla de Permisos y Endosos. Esto no está en la tabla de oferta. ¿Se requiere que demos costo ahora o se solicitarán costos más adelante? ¿Aparte de los permisos locales de Puerto Rico, van a requerir documentos y permisos Federales como Section 106 y <i>Environmental Review</i>?</p> | <p>El contratista será responsable de cubrir los costos de permisos y endosos; sin embargo, el diseñador seleccionado será responsable de identificar los permisos requeridos y gestionar el proceso de obtención de dichos permisos ante las agencias correspondientes. Los costos asociados a la gestión de permisos</p> |

| | | | |
|----|--|--|---|
| | | | deberán incluirse en la propuesta del diseñador. |
| 9 | | Para poder entregarles una propuesta responsable, correcta y completa, de ser posible, solicitamos una semana luego de recibir sus contestaciones a estas preguntas. | Ver Enmienda Número 2 emitida el 7 de mayo, en la cual se extiende la fecha para Entrega de Oferta hasta el 29 de mayo de 2026. |
| | BARRAGÁN + FERRER ARQUITECTOS LLC | | |
| 10 | | Según el documento de solicitud de propuesta, en la página 17 se menciona un presupuesto aproximado de \$60,329,263.79 para el proyecto. Favor de confirmar si dicho presupuesto será la base para determinar los honorarios de diseño. | Confirmamos que el presupuesto aproximado de \$60,329,263.79 indicado en la página 17 del documento de Solicitud de Propuesta no incluye los costos de diseño . Sin embargo, dicho monto sí servirá como base para determinar los honorarios de diseño , ya que representa los costos exclusivos de construcción y la contingencia asociada a la construcción. |
| 11 | | Durante la visita guiada se indicó que se requiere cambiar la mayoría de las ventanas y proveer cerraduras antiligadura. En el documento con el alcance de trabajo no se encontraron dichos trabajos. Favor de aclarar los trabajos requeridos y/o compartir documento que incluya todas las actividades que se atenderán durante el diseño. | Durante la visita guiada se mencionó la necesidad de reemplazar la mayoría de las ventanas y de proveer cerraduras antiligadura. Confirmamos que estos trabajos sí forman parte del alcance del proyecto. En el documento compartido, titulado “BBA Scope Survey” , se detalla la cantidad de ventanas antiligadura requeridas y los edificios donde deberán ser instaladas. Ese documento constituye la referencia oficial que consolida todas las actividades que serán atendidas durante el diseño. |
| 12 | | Respetuosamente solicitamos tiempo adicional para someter nuestras | Ver Enmienda Número 2 emitida el 7 de mayo en la cual se extiende |

| | | | |
|----|----------------|--|---|
| | | propuestas para poder aplicar las clarificaciones recibidas. | la fecha para Entrega de Oferta hasta el 29 de mayo de 2026. |
| 13 | | Para mantener una igualdad de condiciones, favor de indicar los estudios que se requieren ser contemplados por los proponentes como parte de la propuesta (estudio de asbesto y plomo, mensura, etc.) | La mayoría de las reparaciones requeridas son de naturaleza interior. Por lo tanto, los estudios incluidos en esta propuesta consisten en pruebas de asbesto y plomo, evaluaciones de carga y un levantamiento de utilidades. |
| 14 | | ¿En qué idioma se debe preparar la propuesta? | Las Ofertas se pueden presentar en inglés o español, a discreción del licitador. |
| 15 | | Se comentó durante la reunión que el estado financiero compilado se iba a permitir someter los años 2023-2024 en lugar de 2025 debido al tiempo de preparación de este. Favor de confirmar si esto proceso. | Se someterán los estados financieros para los años 2023 y 2024. Se elimina el requisito de someter los Estados Financieros para el año 2025. |
| | INTEGRA | | |
| 16 | | ¿Existe algún plano de condiciones existentes? | En cuanto a la disponibilidad de planos o documentos As-built previos, informamos que no contamos con planos existentes disponibles para compartir, ya sea completos, parciales o desactualizados. |
| 17 | | ¿Qué estudios solicitan realizar de haber alguno? | La mayoría de las reparaciones requeridas son de naturaleza interior. Por lo tanto, los estudios incluidos en esta propuesta consisten en pruebas de asbesto y plomo, evaluaciones de carga y un levantamiento de utilidades |
| 18 | | En la sección VII “Anejos”, página 20, el documento indica: “El Proponente deberá cumplimentar los Anejos del I al XIV, y entregarlos junto con su oferta. Estos deberán estar cumplimentados en todas sus partes, iniciados en todas sus páginas y firmados en la última página (según corresponda). Los documentos deberán estar | Ver Enmienda Número 1, emitida el 22 de abril en la cual se aclara que los documentos a cumplimentar son del 2 al 4. El Anejo 1 comprende el Alcance del Proyecto. |

| | | | |
|----|--|--|---|
| | | firmados por la persona autorizada a firmar en representación del Proponente”. No obstante, en el paquete de información que recibimos sólo figuran los Anejos I a IV (Descripción de Daños, Resumen de Cualificaciones de Personal Clave, Tabla de Oferta y Honorarios por Recurso). ¿Podrían indicarnos si los demás Anejos se publicarán posteriormente o no son requeridos en esta convocatoria? | |
| 19 | | Se solicita de ser posible una extensión de tiempo. | Ver Enmienda Número 2 emitida el 7 de mayo, en la cual se extiende la fecha para Entrega de Oferta hasta el 29 de mayo de 2026. |
| | TAPIA Y FERNÁNDEZ ARQUITECTOS | | |
| 20 | | Solicitud de Extensión de Tiempo para Preguntas y para Someter Propuesta. | Ver Enmienda Número 2 emitida el 7 de mayo, en la cual se extiende la fecha para Entrega de Oferta hasta el 29 de mayo de 2026. |
| | CMA ARCHITECTS & ENGINEERS, LLC | | |
| 21 | | The BBA Scope Survey defines system-level upgrades using performance-based and SF cost assumptions. Please confirm whether the A/E team is expected to validate and refine these definitions into a final coordinated design, including reconciliation with field conditions. | Yes. The A/E team is expected to validate, refine, and further develop the system-level upgrade definitions provided in the BBA Scope Survey. This includes reviewing the performance-based and square-foot cost assumptions, confirming their applicability, and reconciling them with actual field conditions. The final deliverable is a fully coordinated design that incorporates verified site information and resolves any discrepancies identified during field investigations. |

| | | | |
|----|--|---|---|
| 22 | | <p>The documentation indicates upgrades to meet current codes and standards (FGI, ASHRAE, NFPA). Please confirm whether the A/E scope is limited to systems identified in the Scope Survey or includes additional code deficiencies identified during design.</p> | <p>The A/E team's scope is not limited solely to the systems identified in the BBA Scope Survey. While the Survey provides the baseline assessment, the A/E team is expected to identify, document, and incorporate any additional code or standards deficiencies discovered during the design process. This includes compliance with current FGI, ASHRAE, NFPA, and other applicable codes. Any newly identified deficiencies should be evaluated, confirmed with the owner, and integrated into the final design scope as required.</p> |
| 23 | | <p>Given the multi-building campus configuration, should system design be approached at a campus-wide level or limited to individual buildings as outlined in the Scope Survey?</p> | <p>The design will be limited to the scope established in the SOW/BBA. Additionally, it is confirmed that the facility will remain operational during both the design and construction phases.</p> |
| 24 | | <p>Please confirm whether the facility will remain operational during construction and identify any required phasing or service continuity constraints.</p> | <p>The facility will remain operational throughout the construction period. No major service interruptions are anticipated; however, any required phasing or service continuity constraints will be coordinated with the facility to ensure ongoing operations, safety, and minimal disruption.</p> |

| | | | |
|----|--|---|--|
| 25 | | <p>The documents provided include schematic drawings and reports. Please confirm the expected level of field verification and whether development of as-built documentation is included in the A/E scope.</p> | <p>The report provided is preliminary and the level of precision is not final. It includes general observations and suggested considerations but does not contain technical or construction-level details. For this proposal, which is being developed as a construction design package rather than a traditional A/E scope, field verification and the development of as-built documentation are required to ensure accurate and coordinated information for the construction documents.</p> |
| 26 | | <p>Please confirm whether hazardous materials surveys (ACM, LBP, mold) have been completed, or if this is to be included as part of the A/E services.</p> | <p>At this time, it has not been confirmed whether hazardous materials surveys for asbestos-containing materials (ACM), lead-based paint (LBP), or mold have been completed. If existing surveys are not available or are incomplete, these assessments will need to be included as part of the A/E services. The A/E team will coordinate with the owner to verify the availability of any prior reports and to determine the required scope for hazardous materials investigations.</p> |
| 27 | | <p>The Scope Survey anticipates new system loads (HVAC, roofing, equipment). Please confirm whether a structural evaluation has been completed to verify capacity, or if this is to be included in the A/E scope.</p> | <p>A structural evaluation has not been confirmed as completed. If verification of structural capacity for new system loads (including HVAC equipment, roofing assemblies, and other added loads) is required, this effort will</p> |

| | | | |
|----|--|--|--|
| | | | need to be included within the A/E scope. |
| 28 | | The Scope Survey requires centralized HVAC systems for I-2 occupancy. Please confirm whether compliance with ASHRAE 170 ventilation requirements, including provision of outside (fresh) air, is included within the project scope and FEMA funding assumptions. | <p>Compliance with ASHRAE 170 ventilation requirements, including the provision of outside (fresh) air necessary for I-2 occupancy, is included within the project scope as defined by the Scope Survey. The centralized HVAC systems anticipated in the Survey are expected to meet applicable ventilation, filtration, and pressurization criteria established by ASHRAE 170.</p> <p>At this time, it is assumed that FEMA funding considerations align with these requirements.</p> |
| 29 | | The Scope Survey references new fire protection systems and water storage requirements. Please confirm whether a fire water supply strategy (cistern location, capacity, integration) has been defined. | That portion of the project has been completed; however, it is essential that the selected A/E team review the design to verify that it complies with current codes and standards. |
| 30 | | Please confirm the total FEMA-obligated funding amount, including contingency, and clarify how potential differences between code-compliant design requirements and FEMA-allocated funding will be addressed. | The total project amount is \$142,188,189.09; however, this amount does not represent construction costs. This figure reflects the total FEMA-obligated funding, including all funded components and the assigned contingency. |

| | | | |
|----|-------------------|---|---|
| | | | <p>If code-compliant design requirements exceed the funding allocated by FEMA, any differences will be coordinated with the owner to determine the appropriate path forward. This may include scope adjustments, prioritization of critical elements, or coordination with FEMA to evaluate eligibility for additional funds. The final approach will be established collaboratively to ensure code compliance within the available resources.</p> |
| 31 | <p>ADV</p> | <p>Según la información enviada en las Solicitudes de Propuestas 2026-001 y 2026-003 los trabajos consisten en reparaciones por daños causados por el Huracán María según se explica en los DDDs de FEMA. ¿Los servicios de diseño AE se envolverán solamente en elaborar estos métodos de reparación o se deben diseñar espacios interiores (“space planning”) en los edificios existentes o nuevos? ¿De ser así, ASSMCA suministrará un programa de diseño a tales efectos?</p> | <p>Para el SDP 2026-001, el alcance de los servicios de diseño A/E se limita exclusivamente a desarrollar los métodos de reparación necesarios para atender los daños identificados por FEMA en los DDD. No se considera rediseño ni redistribución de espacios interiores (“space planning”) como parte de este contrato, excepto en aquellos casos puntuales en que se requiera diseño desde cero, asociado a una reparación específica.</p> <p>Por otro lado, para el SDP 2026-003 sí se incluyen elementos de planificación interior (“space planning”). Como parte de la Enmienda 1, ASSMCA compartió el detalle esquemático</p> |

| | | | |
|----|--|---|---|
| | | | de las divisiones de las áreas impactadas, el cual servirá como guía para desarrollar los trabajos correspondientes bajo ese alcance. |
| 32 | | Las SDP 2026-001 y 2026-003 explican que los edificios a ser demolidos se reemplazarán por estructuras nuevas. ¿Se proveerá un programa de diseño que establezca el área y los espacios a considerarse en cada estructura nueva? ¿Los servicios de diseño se envolverán en el diseño de los espacios interiores? O si, por el contrario, ¿se asumirá la huella y el área existente de cada edificio para la sustitución de cada estructura? ¿ASSMCA proveerá un programa de diseño? | <p>Para la SDP 2026-001, no se contempla el diseño ni la construcción de estructuras nuevas. El alcance se limita exclusivamente a reparaciones de los elementos existentes según lo identificado por FEMA en el DDD correspondiente.</p> <p>Para la SDP 2026-003, la posible construcción de una nueva estructura dependerá de los resultados de los estudios que se realicen previo a tomar una decisión final. Solo si los estudios determinan que la condición existente no es viable para reparación, se considerará la alternativa de una nueva estructura. ASSMCA proveerá las directrices necesarias una vez esos estudios estén completados.</p> |
| 33 | | ¿En qué idioma se podrán enviar las propuestas | Las Ofertas se pueden presentar en inglés o español, a discreción del licitador. |
| 34 | | Se nos comunicó que se estarían revisando los documentos recibidos para hacer algunas aclaraciones del alcance de trabajo de cada solicitud. Por favor indicarnos cuándo estiman que los podamos recibir. | Los documentos con el alcance de trabajo están disponibles en el siguiente enlace: https://www.assmca.pr.gov : Documentos; Leyes y |

| | | | |
|----|-----------------------------|---|---|
| | | | Reglamentos; Avisos; Alcance de Trabajo, SDP-2026-01 |
| 36 | | Debido a que aún hay bastante información necesaria para poder completar las propuestas que se encuentra en revisión en este momento, solicitamos respetuosamente que consideren la posibilidad de mover la fecha de entrega de las solicitudes de propuesta al viernes, 8 de mayo de 2026. | Ver Enmienda Número 2 emitida el 7 de mayo, en la cual se extiende la fecha para Entrega de Oferta hasta el 29 de mayo de 2026. |
| | DE JESÚS ARQUITECTOS | | |
| 37 | | ¿Además del SDP-2026-02 y el Documento de Alcance de Proyecto, existen otros documentos, reportes o materiales que formen parte de los pliegos de subasta? | Además del SDP-2026-02 y del Documento de Alcance de Proyecto, no existen otros documentos formales que formen parte de los pliegos de subasta. Sin embargo, ASSMCA emitió la Enmienda #1, la cual incluye detalles adicionales relevantes a los proyectos. Esta enmienda debe considerarse parte integral del paquete de subasta y contiene la información complementaria disponible para los proponentes. |
| 38 | | ¿Se espera alguna revisión en el uso o programa de espacios? | No se espera ninguna revisión en el uso ni en el programa de espacios para este proyecto. |
| 39 | | ¿El presupuesto del proyecto indicado en el RFP es solo para la construcción o incluyen otras partidas tales como diseño, "as-found drawings", estudios forenses estructurales o de suelo, permisos, equipo médico y contingencias? | El presupuesto presentado en el RFP corresponde únicamente a los componentes de construcción. No incluye costos asociados a diseño, preparación de "as-found drawings", estudios forenses, permisos, equipo médico ni otras partidas administrativas o técnicas. |
| 40 | | ¿Hay alguna meta específica sobre la eficiencia energética del proyecto más allá | No, no existe ninguna meta específica relacionada con |

| | | | |
|----|--|---|--|
| | | de lo establecido en los códigos y reglamentos? | eficiencia energética más allá de lo requerido por los códigos y reglamentos aplicables. El proyecto deberá cumplir con los estándares vigentes, pero no se han establecido objetivos adicionales por parte de ASSMCA. |
| 41 | | ¿Hay alguna meta específica sobre Certificación (LEED, u otra)? | No, no existe ninguna meta específica relacionada con Certificaciones. |
| 42 | | ¿Hay algún requisito o exigencia de trabajar el diseño en BIM? | No, no existe ningún requisito ni exigencia de que el diseño sea desarrollado en BIM. El consultor puede utilizar las herramientas y plataformas de diseño que prefiera, siempre y cuando los entregables cumplan con los requisitos establecidos en los documentos de la solicitud. |
| 43 | | Debido a la complejidad del proyecto solicitamos días adicionales para poder preparar la propuesta técnica y económica. | Ver Enmienda Número 2 emitida el 7 de mayo, en la cual se extiende la fecha para Entrega de Oferta hasta el 29 de mayo de 2026. |
| | FIEDLER & FRÍAS ARCHITECTS, PSC | | |
| 44 | | Discrepancia en el Costo Total del Proyecto Existe una discrepancia entre dos cifras de costo en los documentos del SDP: (1) SDP, página 17, presenta un total de \$60,329,263.79 (\$57,294,580.88 PA + \$3,034,682.91 HMP), identificado como "informativo y orientativo"; y (2) Alcance de Trabajo Completo, sección Edificio #1, presenta un "Fixed Cost Offer Total" de \$142,188,189.09. Solicitamos aclaración sobre: (a) cuál cifra debe utilizar el Proponente como referencia para la propuesta económica (Anejo III); (b) qué | La cifra correcta para referencia del Proponente es la de \$60,329,263.79, que corresponde al costo directo de construcción. Los montos adicionales reflejan costos indirectos, administrativos y de gestión, necesarios para completar el proyecto, pero no |

| | | | |
|----|--|--|---|
| | | <p>representa el Fixed Cost Offer de \$142.1M, y si corresponde a una versión anterior del PW1320 o incluye partidas no elegibles que fueron posteriormente ajustadas; y (c) si debe entenderse que la cifra del Alcance ha quedado superada por la del SDP</p> | <p>forman parte del costo directo de obra.</p> |
| 45 | | <p>Trabajos Parcialmente Ejecutados en Sitio No Reflejados en el DDD Durante visita al sitio, la administración del Hospital informó que se han ejecutado parcialmente trabajos no reflejados en el FEMA DDD, BBA Scope Survey (06/10/2024), ni en el Informe Técnico R+P (11/04/2022), incluyendo una cisterna de agua construida con capacidad para la totalidad de los edificios y un sistema de rociadores automáticos con líneas parcialmente instaladas. Solicitamos aclaración sobre: (a) si ASSMCA puede proveer documentación de estos trabajos (contratos, permisos, planos, inspecciones, fuente de financiamiento, profesional de récord); (b) si estos trabajos fueron financiados bajo el PW-1320 o bajo otra fuente de fondos; (c) si el Proponente debe excluir de su alcance y estimado los trabajos ya ejecutados, o incluir su evaluación, validación de cumplimiento de código (NFPA 13/14), y rediseño de ser necesario. Esta aclaración es crítica para evitar duplicación de fondos FEMA y definir correctamente el alcance de los servicios profesionales.</p> | <p>En relación con los trabajos parcialmente ejecutados en sitio que no aparecen reflejados en el DDD de FEMA, el BBA Scope Survey (06/10/2024) ni el Informe Técnico R+P (11/04/2022), aclaramos lo siguiente:</p> <p>a) Documentación de trabajos ejecutados: ASSMCA no cuenta actualmente con documentación disponible sobre estos trabajos, incluyendo contratos, permisos, planos, inspecciones, fuente de financiamiento o información del profesional de récord. De obtenerse documentación adicional, será compartida con el Proponente.</p> <p>b) Fuente de financiamiento: A esta fecha, no tenemos información que confirme si los trabajos fueron financiados bajo el PW-1320 o mediante otras fuentes de fondos externas o internas. Este aspecto continúa bajo evaluación.</p> <p>c) Alcance del Proponente respecto a trabajos ya ejecutados: El Proponente no debe incluir en</p> |

| | | | |
|----|--|---|--|
| | | | <p>su estimado de trabajos ya ejecutados para evitar duplicidad de fondos. Sin embargo, debido a la ausencia de documentación oficial, el Proponente sí debe contemplar la evaluación y verificación de cualquier instalación existente que impacte su diseño, incluyendo:</p> <ul style="list-style-type: none"> •Validación de cumplimiento con códigos aplicables (por ejemplo, NFPA 13/14) •Determinación de funcionalidad y capacidad •Evaluación de integración con el diseño propuesto • Rediseño o ajustes solo si fuera necesario para cumplir con requisitos de código, compatibilidad con sistemas nuevos o criterios de FEMA |
| 46 | | <p>Alcance del diseño respecto al trabajo ya completado. El DDD indica porcentajes de trabajo ya completado por edificio (ej. Edificio #1: 35%, Edificio #2: 40%, Edificio #5: 30%). ¿El alcance de diseño requerido en esta SDP cubre la totalidad del daño aprobado por FEMA o solamente el trabajo pendiente? ¿Quién realizó el trabajo ya completado y existe documentación de ese trabajo disponible para los proponentes?</p> | <p>En cuanto al alcance de diseño respecto al trabajo ya completado, aclaramos que el diseño requerido en esta SDP se limita únicamente al trabajo pendiente según el DDD aprobado por FEMA.</p> <p>El diseño no cubrirá nuevamente los trabajos que ya han sido ejecutados, excepto en los casos en que sea necesario verificar lo realizado para asegurar que no ocurra duplicación de fondos y</p> |

| | | | |
|----|--|--|--|
| | | | <p>que cumpla con los códigos aplicables.</p> <p>Actualmente, no contamos con documentación disponible que detalle quién realizó el trabajo previo o qué elementos fueron completados.</p> |
| 47 | | <p>Cambios de alcance respecto al DDD aprobado. ¿Existe alguna restricción federal (FEMA/COR3) sobre cambios significativos en el alcance respecto al DDD aprobado? ¿Cómo se manejaría un scope change si el As-built revela condiciones sustancialmente distintas al DDD?</p> | <p>En cuanto a cambios de alcance respecto al DDD aprobado, aclaramos lo siguiente:</p> <p>Restricciones federales sobre cambios de alcance (FEMA / COR3):</p> <p>Sí, existen restricciones federales. FEMA y COR3 no permiten cambios significativos en el alcance aprobado sin una justificación técnica válida y un proceso formal de revisión. Para que un cambio de alcance (“scope change”) sea aceptado, debe estar sustentado en condiciones reales del proyecto que no estaban documentadas en el DDD original.</p> <p>Manejo de un scope change si el As-built revela condiciones distintas:</p> <p>Si el levantamiento As-built identifica condiciones sustancialmente diferentes a las descritas en el DDD, estos hallazgos deberán ser documentados y sometidos a</p> |

| | | | |
|----|--|---|---|
| | | | <p>FEMA/COR3 para evaluación.</p> <p>En ese caso, se procede a un proceso formal que puede incluir:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Justificación técnica del cambio • Evidencia fotográfica y de campo • Comparación detallada contra el DDD aprobado • Solicitud formal de enmienda al PW <p>FEMA evaluará si el cambio es elegible, si debe ajustarse el alcance o si se requiere una modificación al proyecto.</p> <p>Alcance de diseño requerido en la SDP:</p> <p>El Proponente deberá diseñar únicamente el trabajo pendiente según el DDD aprobado por FEMA.</p> <p>El trabajo ya completado no debe rediseñarse a menos que el As-built revele fallas de cumplimiento, incompatibilidades o condiciones que obliguen a un ajuste para evitar duplicación de fondos.</p> |
| 49 | | <p>Disponibilidad de planos existentes. ¿Existen planos o documentos As-built previos disponibles (aunque sean parciales o desactualizados) que ASSMCA pueda compartir con los proponentes para facilitar la preparación de la propuesta?</p> | <p>En cuanto a la disponibilidad de planos o documentos As-built previos, informamos que no contamos con planos existentes disponibles para compartir, ya sea completos, parciales o desactualizados.</p> |

| | | | |
|----|--|---|--|
| 49 | | Estudios técnicos previos. ¿Existe algún estudio previo disponible para los proponentes (estructural, ambiental, EHP, geotécnico, o de riesgo de materiales peligrosos como asbesto o plomo) realizado sobre las estructuras que componen el complejo? | No se cuenta con estudios técnicos previos relacionados con las estructuras del complejo. Esto incluye estudios estructurales, ambientales, EHP, geotécnicos o evaluaciones de riesgos por materiales peligrosos tales como asbesto o plomo. |
| 50 | | Revisión EHP de FEMA. Las estructuras datan de 1924. ¿Ha FEMA completado la revisión de Environmental and Historic Preservation (EHP) para este proyecto, o es responsabilidad del consultor seleccionado gestionar esa aprobación? ¿Qué nivel de documentación histórica ya existe? | FEMA ya completó la revisión de Environmental and Historic Preservation (EHP) correspondiente a este proyecto; de lo contrario, el proyecto no hubiese sido obligado. FEMA también está al tanto del valor histórico de la propiedad. Como parte de la Enmienda 1 del SDP, se compartió un afiche histórico que documenta la historia del hospital. No se requiere documentación adicional por parte del proponente en esta etapa. |
| 51 | | Registro Nacional de Lugares Históricos y SHPO. ¿Está el proyecto registrado o en proceso de registro en el Registro Nacional de Lugares Históricos? ¿Existen restricciones de la SHPO (State Historic Preservation Office) que ya hayan sido comunicadas a ASSMCA y que deban considerarse en el diseño? | La facilidad aparece registrada en el Registro Nacional de Lugares Históricos. Como parte del proceso de revisión de Environmental and Historic Preservation (EHP) realizado por FEMA —revisión que ya fue completada para poder obligar el proyecto— se reconoció formalmente el valor histórico de la propiedad. Hasta la fecha, la State Historic Preservation Office (SHPO) no ha |

| | | | |
|----|--|--|---|
| | | | comunicado restricciones adicionales a ASSMCA que deban ser consideradas en el diseño. La información histórica disponible, incluyendo el afiche histórico compartido en la Enmienda 1 del SDP, constituye la documentación de referencia vigente. |
| 52 | | Cronograma de diseño — carácter contractual. El SDP proyecta culminar la fase de diseño en diciembre de 2026, lo que implica aproximadamente ocho (8) meses desde la adjudicación. Dada la complejidad del proyecto (10 edificios, aproximadamente \$60M en construcción, hospital en operación continua), ¿es este cronograma negociable o constituye un requerimiento contractual fijo vinculado a compromisos con FEMA? | El SDP, establece en la página 6, parte III. que el cronograma es referencial y “no limita la responsabilidad del Proponente de desarrollar un plan de trabajo detallado, realista y alineado con las condiciones del proyecto, los requisitos regulatorios y las exigencias de los programas de financiamiento aplicables.” |
| 53 | | Visitas al sitio previo a la propuesta. ¿Se permitirá al consultor realizar visitas de campo adicionales a las facilidades durante el período de preparación de la propuesta (previo a la fecha límite del 30 de abril), o el acceso al sitio ocurre únicamente tras la adjudicación del contrato? | Debido a la naturaleza de los servicios que se ofrecen en el hospital, el acceso a las facilidades es restringido. Por esta razón, únicamente se permitió acceso al sitio durante la visita guiada oficial incluida en el proceso de solicitud. No se autorizarán visitas de campo adicionales antes de la fecha límite de entrega de propuestas; cualquier acceso posterior deberá gestionarse una vez adjudicado el contrato. |
| 54 | | Plan de Trabajo del Proyecto e Itinerario. El Alcance de Servicios de la Fase A incluye como entregable un "Plan de Trabajo del Proyecto e Itinerario." ¿Puede ASSMCA especificar el contenido mínimo esperado de este documento? En particular, ¿debe incluir: | El “Plan de Trabajo del Proyecto e Itinerario” solicitado como entregable en la Fase A debe incluir, como mínimo, una |

| | | | |
|--|--|---|--|
| | | <p>secuencia de intervenciones por edificio, estrategia de fases constructivas para mantener operaciones clínicas, cronograma maestro, plan de comunicaciones, ¿o algún otro componente específico?</p> | <p>descripción organizada y lógica de cómo el consultor propone desarrollar los trabajos de diseño y coordinación. ASSMCA no requiere un nivel de detalle equivalente a un plan de construcción, pero sí espera que el documento incluya los elementos esenciales para demostrar la planificación adecuada del proyecto.</p> <p>El contenido mínimo esperado incluye:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Desglose de tareas por disciplina y fases del proyecto. • Secuencia general de intervenciones por edificio, en función del análisis preliminar del consultor. • Cronograma maestro que incluya hitos principales, actividades de diseño, revisiones, aprobaciones externas y entregables. • Estrategia preliminar para manejar fases constructivas considerando la necesidad de mantener operaciones clínicas (si aplica), reconociendo que este detalle será refinado en fases posteriores. • Plan básico de comunicaciones que establezca frecuencia de reuniones, canales de coordinación y responsables. <p>ASSMCA no requiere componentes adicionales específicos más allá de estos elementos mínimos; sin embargo,</p> |
|--|--|---|--|

| | | | |
|----|--|---|---|
| | | | el consultor puede incluir elementos adicionales que entienda pertinentes para demostrar su capacidad de gestión y planificación. |
| 55 | | Evaluación técnica del DDD. La Fase A requiere "evaluación técnica del informe emitido por FEMA (DDD) y verificar su correspondencia con las condiciones encontradas en el lugar del Proyecto." ¿Ha sido este análisis parcial o totalmente realizado por algún consultor A&E previo — según mencionado durante la reunión presubasta? ¿Existe algún informe o documentación de ese trabajo disponible para los proponentes? | El DDD aprobado por FEMA fue preparado por un consultor A&E contratado previamente. Esto significa que el documento refleja las condiciones observadas y validadas por dicho consultor durante su evaluación en sitio. Por lo tanto, no existe un análisis adicional previo más allá del propio DDD ya aprobado por FEMA, y este es el documento oficial que recoge las condiciones encontradas. |
| 56 | | Bid Form — participación de ASSMCA. La Fase D requiere que el equipo de diseño prepare el Bid Form, incluyendo "partidas estratégicas y unidades de medida que faciliten la evaluación de propuestas." ¿Participará el equipo técnico de ASSMCA en la definición de la estrategia de contratación y estructura del bid form, o esta determinación es responsabilidad exclusiva del consultor seleccionado? ¿Existe algún formato estándar de ASSMCA o FEMA que deba seguirse? | El consultor seleccionado será responsable de preparar el Bid Form, incluyendo la definición de partidas estratégicas y unidades de medida. Sin embargo, ASSMCA, junto con ASG, participará en la revisión y validación de la estructura propuesta para asegurar el cumplimiento con los requisitos institucionales y federales. Existe un formato estándar que ASG utiliza para la preparación de estos documentos. Dicho formato, junto con cualquier guía aplicable, será provisto al |

| | | | |
|----|--|--|--|
| | | | proponente agraciado una vez adjudicado el contrato. El Bid Form deberá estructurarse siguiendo ese formato estándar, adaptándolo según sea necesario a las particularidades del proyecto y a los requisitos de FEMA. |
| 57 | | Composición del paquete de subasta. ¿Qué documentos componen el paquete de subasta (Issued for Bid) que debe preparar el equipo de diseño? Específicamente, ¿el paquete debe incluir: instrucciones a licitadores, condiciones generales y especiales del contrato, formularios de bonos y certificaciones, ¿además de planos y especificaciones técnicas? ¿O ASSMCA tiene documentos contractuales estandarizados que proveerá por separado? | El paquete de subasta (<i>Issue for Bid</i>) deberá incluir, según aplique, la siguiente documentación: estimado de costos, tabla de cotizar, <i>schedule</i> de puertas, ventanas y demás elementos aplicables, condiciones generales del proyecto, condiciones especiales, planos, alcance de trabajo y especificaciones técnicas. |
| 58 | | Preparación del acta de reunión — rol del arquitecto vs. project management. La Fase E incluye "participar en la conferencia pre-subasta y preparar el acta de la reunión." ¿Contará ASSMCA con un equipo de project management o gerencia de programa (COR3, consultores de monitoreo, u otro) que tenga responsabilidades en la coordinación y documentación del proceso de subasta? ¿Cuál será la división de responsabilidades entre ese equipo y el arquitecto en cuanto a la administración del proceso licitatorio? | ASSMCA contará con el apoyo de su equipo interno y del equipo de gerencia de proyecto designado que participarán en la coordinación general del proceso de subasta. No obstante, la preparación del acta de la conferencia pre-subasta será responsabilidad del arquitecto/consultor principal, según requerido en la Fase E. La división de responsabilidades será la siguiente: <ul style="list-style-type: none"> • ASSMCA y su equipo de <i>project management</i> coordinarán aspectos administrativos, cumplimiento con requisitos federales y establecimiento de directrices del proceso licitatorio. |

| | | | |
|----|--|---|--|
| | | | <ul style="list-style-type: none"> El arquitecto/consultor será responsable de la documentación técnica de la reunión, preparación del acta y aclaraciones relacionadas directamente al diseño y los documentos de construcción. |
| 59 | | <p>Alcance detallado de los servicios de CA. La tabla de ofertar describe los servicios de supervisión de diseño durante construcción como: revisión de submittals, respuesta a RFIs, certificaciones de cumplimiento y certificación final. ¿Puede ASSMCA proveer mayor detalle sobre el alcance esperado de estos servicios? Específicamente: ¿cuál es la frecuencia mínima de visitas al sitio requeridas? ¿Se requerirán informes periódicos de campo? ¿El arquitecto tendrá que revisar las solicitudes de pago del contratista?</p> | <p>Los servicios de Construction Administration (CA) no requieren visitas recurrentes al sitio. La participación del arquitecto o consultor durante la fase de construcción será únicamente por solicitud de ASSMCA y limitada a aquellos elementos que requieran diseño desde cero o que involucren componentes directamente desarrollados por el consultor. No se requiere un calendario fijo de visitas ni informes periódicos de campo, a menos que ASSMCA solicite específicamente apoyo adicional durante la ejecución del proyecto.</p> |
| 60 | | <p>Certificaciones de Cumplimiento. ¿A qué se refiere ASSMCA con "Certificación de Cumplimiento"? ¿Son estas certificaciones vinculadas a solicitudes de pago del contratista (pay applications), a hitos de construcción específicos, o a requerimientos de auditoría de FEMA/COR3? ¿Cuántas certificaciones de este tipo se anticipa emitir durante la construcción?</p> | <p>Ver Enmienda Número 2 emitida el 7 de mayo de 2026, en la cual se enmiendan los Entregables de la Tabla de Ofertar: Servicios Adicionales, Supervisión de Diseño durante la Construcción.</p> |
| 61 | | <p>Certificación Final — definición y alcance. ¿A qué se refiere ASSMCA con "Certificación Final"? ¿Corresponde a la emisión del Certificado de Terminación</p> | <p>Ver Enmienda Número 2 emitida el 7 de mayo de 2026, en la cual se enmiendan los Entregables de la Tabla de Ofertar: Servicios</p> |

| | | | |
|----|--|---|--|
| | | Sustancial (Substantial Completion), al Certificado de Ocupación ante OGPe, a la certificación final ante FEMA para cierre del PW, o a alguna combinación de estos? | Adicionales, Supervisión de Diseño durante la Construcción. |
| 62 | | Desglose de nivel de esfuerzo — contradicción entre texto del SDP y Anejo IV. El cuerpo del SDP establece que el Proponente debe presentar un desglose de nivel de esfuerzo que incluya "recursos asignados, tarifas por hora y horas estimadas por fase." Sin embargo, el Anejo IV solo contiene campos para clasificación del recurso y honorarios por hora, sin columnas para horas estimadas ni desglose por fase. ¿Debe el Proponente añadir columnas adicionales al Anejo IV para incluir las horas por fase requeridas en el texto del SDP, o el desglose de horas debe presentarse en un documento separado? ¿Y ese desglose debe ser por fase completa o por entregable dentro de cada fase? | <p>El SDP establece que, además de la propuesta económica incluida en la Tabla de Ofertar, el proponente deberá presentar un desglose del nivel de esfuerzo. Este desglose debe incluir una descripción detallada de los recursos a utilizar en cada fase del proyecto, la cantidad de dichos recursos y el costo estimado correspondiente.</p> <p>Dicha información deberá presentarse en el formato que el licitador considere más adecuado. Se aclara que el Anejo IV no constituye la tabla requerida para presentar el nivel de esfuerzo de los recursos. Este anejo funciona únicamente como un inventario o listado de los recursos disponibles del proponente y sus honorarios, independientemente de si estos serán asignados o no al proyecto en cuestión, y con el propósito de mantener un marco de referencia en la eventualidad de requerirse un recurso adicional en etapas futuras del proyecto.</p> |
| 63 | | (CEF) Cost Estimating Format de FEMA ¿Se nos podría hacer llegar el CEF preparado por FEMA para este proyecto? | Con relación al Cost Estimating Format (CEF) de FEMA preparado para este proyecto, informamos que no está disponible para ser compartido. |
| 64 | | Planos CAD o Modelo de Revit ¿Tendremos acceso a todos los planos en formato CAD o Revit? El set de planos que fue enviado parece estar incompleto, solo llega hasta la hoja AB208 | En cuanto al acceso a los planos en formato CAD o Revit, el set de planos provisto para la propuesta |

| | | | |
|----|-------------------------------|---|--|
| | | | <p>está disponible únicamente en formato PDF, y dicho set llega hasta la hoja AB208.</p> <p>Para efectos de la fase de propuesta, solo se contará con la versión PDF.</p> |
| | INTERDESIGN ARCHITECTS | | |
| 65 | | Dado que la fecha de entrega de propuestas queda tan cerrada a la fecha de entrega de las preguntas, al momento de recibir las respuestas a las mismas no deja tiempo razonable para la preparación de la propuesta. Por lo tanto, solicitamos 30 a 45 días de extensión. | Ver Enmienda Número 2 emitida el 7 de mayo, en la cual se extiende la fecha para Entrega de Oferta hasta el 29 de mayo de 2026. |
| 66 | | ¿Existen planos de condiciones existentes que nos compartan? | Con relación a planos de condiciones existentes que puedan ser compartidos, informamos que no tenemos planos disponibles. |
| 67 | | ¿Contemplan un Budget para daños ocultos no descritos en el DDD o SDP? | Con relación a si se contempla un presupuesto para daños ocultos no descritos en el DDD o en el SDP, confirmamos que sí, se considerará un budget para atender este tipo de condiciones no visibles durante la fase inicial. |
| 68 | | ¿Proveerán un site plan identificando los edificios y áreas de intervención? | Con relación al <i>site plan</i> identificando los edificios y las áreas de intervención, informamos que con la Enmienda 1 se compartió un set de planos esquemáticos donde se identifican todos los edificios dentro del sitio. |

| | | | |
|----|-----------------|--|--|
| 69 | | ¿Tienen fotos de las facilidades que se puedan compartir? | En cuanto a fotos de las facilidades, informamos que el set de planos compartido con la Enmienda 1 incluye fotografías de todos los edificios. |
| 70 | | ¿Hay trabajos del DDD ya realizados? Si alguno, ¿tienen documentado cuáles trabajos ya se realizaron? | En cuanto a si existen trabajos del DDD ya realizados, no contamos con información que confirme cuáles trabajos se han completado. Si algunos de estos trabajos ya se realizaron, no tenemos documentación disponible que detalle cuáles fueron. |
| 71 | S. ARCH. | The BBA Scope Survey references FGI Guidelines for Design and Construction of Hospitals (2018) Section 2.5 for psychiatric hospitals. However, the Joint Commission (TJC) and CMS currently align accreditation to FGI 2022 edition design criteria. Which FGI edition shall govern design criteria for this project — 2018 or 2022? | The design will follow the most recent FGI edition available. |
| 72 | | The BBA Scope Survey references FGI guidelines for inpatient psychiatric facilities. Please confirm that FGI Guidelines for Design and Construction of Hospitals (not Outpatient Facilities) govern the design criteria, given that the facility provides 24-hour inpatient psychiatric care (I-2 occupancy). | It is confirmed that the design will follow the FGI Guidelines for Design and Construction of Hospitals applicable to inpatient psychiatric facilities. |
| 73 | | Per the April 17th site walkthrough, it was mentioned that current functions and operations will be used as basis for the proposed hospital program. Please confirm the current program as shown in the BBA Scope Survey is to remain. If functions are expected to change, please identify which buildings/areas will be re-programmed. | It is confirmed that the current program, as shown in the BBA Scope Survey, will remain in place. |
| 74 | | The proposed mitigation project includes long-term solutions for building code | Yes, the existing interior layouts should be considered within the |

| | | | |
|----|--|--|---|
| | | compliance. Are existing interior layouts to be considered in scope for modification to meet current FGI requirements? For example: FGI 2018/2022 Section 2.5-2.2.2.2 requires minimum 100 SF for single-patient rooms and 80 SF/bed for multi-patient rooms; Section 2.5-2.2.2.6(2) requires one toilet room per no more than two bedrooms/four patients; and ADA/ANSI-compliant toilet rooms per Section 2.5-2.2.2.6(5). | scope of modifications in order to meet current FGI requirements. |
| 75 | | Does the scope include funding for non-structural seismic bracing of new HVAC equipment and architectural anchoring? What is the designated Seismic Design Category for this historic structure? | Yes, the scope includes allocated funding for mitigation measures such as non-structural seismic bracing of new HVAC equipment and architectural anchoring. The designated Seismic Design Category for the project will be determined by the awarded proposer in accordance with the applicable design codes. |
| 76 | | Has the Puerto Rico State Historic Preservation Office (SHPO) issued a preliminary opinion or concurrence on the planned SOW? What is the status of Section 106 / EHP review with FEMA? | We do not have a preliminary consultation or opinion from the Puerto Rico State Historic Preservation Office (SHPO). |
| 77 | | FGI 2018/2022 requires continuous ligature-resistant risk assessment. Who on the owner's team has the authority to approve the aesthetic integration of anti-ligature HVAC diffusers, sprinkler heads, and ceiling system transitions within the historically high-ceiling volumes? Will this be part of the SOW? | Ing. Fernando Vega, the Physical Plant Engineer for the hospitals. This responsibility can be incorporated into the Scope of Work if required. |
| 78 | | Is the facility expected to remain fully or partially occupied during the MEP/architectural renovation? If so, what is the owner's tolerance for phased construction barriers that may temporarily obscure sightlines or violate the historic spatial flow? | The facility is expected to continue operating at full capacity during the reconstruction. The owner's tolerance for phased construction barriers will be sufficient to allow the necessary |

| | | | |
|----|--|--|---|
| | | | construction activities, even if they temporarily impact visibility or spatial flow. |
| 79 | | Do you anticipate the demolition/abatement scope (asbestos and lead paint in a 1924 hospital) being handled under a separate environmental contract prior to design services, or should the HVAC/architectural preservation scope assume full coordination with abatement monitoring requirements? | The selected design firm will be responsible for performing asbestos and lead testing on all elements suspected of contamination. Based on the test results, the construction contractor will carry out the necessary abatement if the presence of contaminants is confirmed. |
| 80 | | Square footage figures differ between documents. The PRJ Report lists Building #1 at ~19,000 SF while the BBA Scope Survey states 19,792 SF; Building #3 is ~26,000 SF vs. 26,673 SF. The Technical Report references 19 buildings while the RFP and BBA reference 10. Which figures govern design and cost estimating | The project scope includes a total of 10 buildings. For proposal purposes, the larger square footage values may be used when discrepancies appear between documents. |
| 81 | | The PRJ Report shows partial work completion: Building #1 at 35%, Building #2 at 40%, Building #3 at 0%. What is the status of interim/emergency repairs as of 2026? Does the DDD scope reflect remaining work only or total work regardless of completed repairs? | The report includes all work associated with the claim, whether completed or not. Some items listed as incomplete have, in fact, already been partially or fully completed. The awarded proposer will be responsible for conducting an assessment to verify which tasks have been completed and which remain outstanding, in order to clearly define the final scope. |
| 82 | | R+P Architects & Engineers, PSC authored the 2022 Technical Report and Schematic Design that form the basis of the FEMA DDD/BBA Scope Survey. R+P-MCA Arquitectos attended the pre-bid meeting. Will all bidders have equal | The technical report prepared by the design firm was used solely to establish the DDD/BBA documentation and the associated costs. Any information outside of |

| | | | |
|----|--|---|---|
| | | access to R+P's full Technical Report appendices (A through G), including detailed cost estimates, structural reports, and window specifications? | this context is not relevant to the RFP. |
| 83 | | Phase A requires 'Generar As-built de la facilidad completa.' Does this mean all 10 buildings, all floors, all systems (architectural, structural, MEP)? The campus exceeds 200,000 SF. Can the existing R+P schematic design drawings be used as a starting point, or must the consultant produce independent as-builts? | Phase A requires the consultant to generate complete as-built documentation for the entire facility, covering all 10 buildings, all floors, and all architectural, structural, and MEP systems. The existing schematic design drawings may be used as reference material, but the consultant must produce independent as-builts to ensure accuracy and verification of current site conditions. |
| 84 | | Phase A requires a plan for Section 406 mitigation measures. The BBA Scope Survey already identifies specific approved HMP measures per building. Is the consultant expected to simply incorporate these approved measures, or independently evaluate and propose additional mitigation measures? | The consultant is expected to incorporate the approved mitigation measures already identified in the BBA Scope Survey for each building. In addition, the consultant should independently evaluate the facility to confirm their applicability and may propose additional mitigation measures if they identify opportunities that further enhance resilience or code compliance. |
| 85 | | Phase A requires performing 'todos los estudios inherentes al proyecto.' Which specific studies are expected? (e.g., Phase I/II ESA, geotechnical, topographic survey, asbestos/lead, ASCE 41 structural assessment, traffic, utility survey). | Most of the required repairs are interior in nature. Therefore, the studies included in this proposal consist of asbestos and lead testing, load assessments, and a utilities survey. |
| 86 | | The Tabla de Ofertar includes Construction Administration (CA) services as 'additional services' not part of the contract. What is the | For the purpose of fee calculation, the anticipated construction |

| | | | |
|----|--|---|--|
| | | anticipated construction duration for fee calculation purposes? | duration is estimated to be between 6 and 8 months. |
| 87 | | Phase C requires 'estimado de costo de permisos y endosos.' Are permit fees (OGPe, PREPA, AAA, Bomberos, Salud, etc.) included in the design fee, or are they reimbursable direct costs? Who pays the actual permit filing fees? | The contractor is responsible for covering the permit and endorsement fees; however, the selected designer is responsible for identifying the required permits and managing the permitting process with the corresponding agencies. The costs associated with permit management must be included in the designer's proposal. |
| 88 | | The R+P Technical Report recommends an ASCE 41 seismic risk assessment for the colonnade/walkway structures, but the DDD/BBA does not include seismic evaluation funding. Is seismic evaluation within the design consultant's scope? | Seismic evaluation is not included within the design consultant's scope. Although the Technical Report recommends an ASCE 41 seismic risk assessment for the colonnade/walkway structures, the DDD/BBA documents do not allocate funding for this task; therefore, seismic evaluation is not considered part of the consultant's contracted services. |
| 89 | | The BBA Scope Survey does not specifically address ADA/ABA accessibility upgrades. For a facility receiving federal funds, what level of accessibility compliance is expected — path of travel for altered areas only, or full facility compliance? | For a facility receiving federal funds, accessibility compliance must follow ADA and ABA requirements as they apply to federally funded alterations. At a minimum, the consultant is expected to ensure path-of-travel accessibility for all altered areas, including accessible routes, entrances, restrooms, and related elements affected by the scope of work. However, unless the project |

| | | | |
|-----|--|---|--|
| | | | explicitly includes funding for full-building accessibility upgrades, full facility-wide compliance is not required. The requirement focuses on ensuring that the areas being altered, and their associated paths of travel, meet ADA/ABA standards to the maximum extent feasible. |
| 90 | | The stormwater system redesign is recommended by the R+P Technical Report to address flooding, but the DDD/BBA sitework allocation is only \$343,264. Is stormwater system redesigned within the design scope, and is this budget allocation adequate? | Stormwater system redesign is not included within the design consultant's base scope as defined by the DDD/BBA documents. |
| 100 | | The BBA Scope Survey details centralized HVAC for I-2 buildings (1, 2, 5, 6, 7) but does not address Group B buildings (3, 4, 8A) or service buildings (8B, 8C). Do these buildings require HVAC design as part of this project? | The items listed in the BBA Scope Survey represent updates or improvements to the existing systems based on the critical service level provided in each building or space. If an item does not appear in the BBA Scope Survey, the design scope is limited to what is defined in the DDD, or to mitigation measures if applicable. |
| 101 | | The BBA details fire protection for I-2 buildings but does not explicitly address Buildings 3, 4, and 8A (Group B). Per IFC 2018, existing Group B buildings have fire protection requirements. Is the consultant expected to evaluate and design fire protection for all campus buildings? | The BBA identifies fire protection upgrades only for the I-2 buildings because these facilities provide critical services. Buildings 3, 4, and 8A (Group B) are not included in the BBA Scope Survey for fire protection improvements. Although IFC 2018 establishes fire protection requirements for existing Group B |

| | | | |
|-----|--|--|--|
| | | | <p>buildings, these code requirements alone do not expand the design consultant's scope. Therefore, the consultant is not expected to evaluate or design fire protection systems for all campus buildings. Fire protection design is limited to the items explicitly identified in the BBA Scope Survey and to any mitigation measures required by the DDD, if applicable.</p> |
| 102 | | <p>What are the expected minimum coverage limits for the Errors & Omissions professional liability insurance policy? For a \$60M project, this significantly affects overhead costs.</p> | <p>ASSMCA may consider the following general framework as guidance when evaluating or establishing minimum Professional Liability (Errors & Omissions) insurance requirements for different types of projects:</p> <p>Small Projects: (Up to \$5 million) - \$1,000,000 per claim/aggregate.</p> <p>Medium Projects: (\$ 5 Million to \$50 Million) - \$2,000,000 to \$5,000,000 per claim/per aggregate.</p> <p>Large or Complex Projects: (Over \$50) - \$5,000,000 or greater per claim/aggregate.</p> <p>The foregoing ranges are intended solely as general industry guidance and do not constitute fixed or mandatory requirements applicable to all procurements or contracts.</p> <p>The final Professional Liability (Errors & Omissions) insurance limits, coverage structure,</p> |

| | | | |
|-----|--|--|---|
| | | | <p>endorsements, deductibles, and related requirements, if any, may vary depending on factors including, but not limited to, the Project's size, complexity, technical scope, funding source, delivery method, risk allocation, regulatory requirements, and the nature of the professional services to be provided.</p> <p>Accordingly, ASSMCA reserves the right, at its sole discretion, to establish, modify, waive, negotiate, or require different insurance limits and coverage requirements at the time of procurement, proposal evaluation, contract negotiation, or contract award, as deemed necessary to protect the interests of the Agency and the Project.</p> |
| 103 | | <p>Is the contract lump sum or cost-plus? What are the payment milestone and retainage terms? How are additional services and scope changes handled contractually?</p> | <p>The construction contract will be structured as a lump sum agreement.</p> <p>Payment milestones and retainage terms will be established in the contract documents and are typically tied to the progress of the work and applicable government requirements.</p> <p>Any additional services or scope changes not originally contemplated in the contract will be addressed through formal change orders, in accordance with the contractual provisions.</p> |
| 104 | | <p>Will the project be bid as a single construction contract or multiple bid packages (by building, by system, or by phase)? This affects the complexity of</p> | <p>The project will be procured as a single construction contract. Accordingly, the design and construction documents, as well</p> |

| | | | |
|-----|--|---|---|
| | | construction documents and bid support services. | as the bid support services, shall be developed to support a unified procurement and construction approach, rather than multiple bid packages by building, system, or phase. |
| 105 | | Are the Schematic Design drawings considered approved schematic design documents, or reference only? Is the selected consultant expected to start design from scratch or build upon these drawings? Please provide missing pages 23-34. | <p>Thank you for your question. The Schematic Design drawings included in the RFP are provided for reference purposes only and are not considered approved schematic design documents. The selected consultant is expected to build upon these drawings, further refining and developing the design in accordance with the required scope of services, rather than starting completely from scratch.</p> <p>Regarding pages 23 through 34, we would like to clarify that these pages correspond to typical installation details, including gypsum board assemblies, acoustic ceiling systems, drainage details, and other standard construction details. These are not considered necessary for the preparation of the proposal, as they do not contain critical information relevant to the requested scope.</p> |
| 106 | | The walkways/colonnades connecting all buildings need structural concrete repair, FRP jackets, and expansion joint work per the Technical Report. This scope is not clearly itemized in the DDD/BBA. Is this | Thank you for your question. Regarding the work identified for the walkways/colonnades connecting the buildings, we |

| | | | |
|-----|--|--|---|
| | | <p>work funded and within the design consultant's scope?</p> | <p>would like to clarify the following:</p> <p>If the concrete repairs, FRP jackets, or expansion joint work do not appear within the FEMA-approved SOW damages, these items will not be included in the design or in the project scope.</p> <p>However, if any of these elements are referenced or required as part of the project, they will be evaluated and designed accordingly, following FEMA guidelines and all applicable project documentation.</p> |
| 107 | | <p>The BBA distinguishes window specifications between I-2 (anti-ligature, 2,000 ft-lb impact) and Group B buildings. Building 4 stores medical records but may have patient access areas. Should all campus windows meet psychiatric grade standards regardless of occupancy classification, or only I-2 buildings?</p> | <p>Thank you for your question. The BBA scope survey distinguishes window requirements between I-2 facilities, which require anti-ligature and 2,000 ft-lb impact-rated assemblies, and Group B buildings with standard performance criteria.</p> <p>Building 4 is classified primarily as a medical records facility; however, it may include limited patient-access areas. In this case, window specifications will follow the recommendations provided for each building in the BBA scope survey. This means that only buildings identified as I-2 within the survey will require psychiatric-grade window</p> |

| | | | |
|-----|---|--|---|
| | | | <p>assemblies, while Group B buildings will follow their corresponding standard unless otherwise indicated by the survey.</p> <p>We will comply with the BBA's building-specific recommendations.</p> |
| | FIAA+ (FIRMA DE INGENIEROS, ARQUITECTOS & ASOCIADOS) | | |
| 108 | | Considerando que el proyecto abarca 10 edificios, favor de indicar si el cronograma estimado para el desarrollo del proyecto es un tiempo estimado por edificio o por la totalidad del proyecto. | Considerando que el proyecto abarca 10 edificios, confirmamos que el cronograma estimado se establecerá para la totalidad del proyecto, y no por edificio individual. |
| 109 | | Favor de proveer los dibujos de las utilidades existentes (electricidad, plomería, mecánica, gases médicos, comunicaciones, data, etc.) para todos los edificios. | Con relación a los planos de utilidades existentes —incluyendo electricidad, plomería, mecánica, gases médicos, comunicaciones, data, entre otros— informamos que no están disponibles. |
| 110 | | Favor de proveer cualquier estudio que haya sido realizado por la institución, tales como: asbesto y plomo, estudio de suelo, análisis de carga eléctrica, etc. | Con relación a los estudios previos realizados por la institución —tales como estudios de asbesto y plomo, estudios de suelo, análisis de carga eléctrica, entre otros— informamos que estos documentos no están disponibles. |
| 111 | | Favor de proveer ejemplo del contrato que ha de ser suscrito entre el diseñador y el dueño | El contrato producto de la adjudicación de este SDP, incluirá todas las cláusulas y condiciones |

| | | | |
|-----|-----------------------|---|---|
| | | para los servicios profesionales a ser contratados en este SDP. | requeridas a proyectos financiados con fondos federales y el gobierno de Puerto Rico y todas las cláusulas relevantes al servicio contratado. El contratista deberá proveer los documentos que se describen en la parte IX de la propuesta. Al momento de la firma se requerirá la entrega de los formularios firmados requeridos a contratos con fondos federales, como, por ejemplo, pero sin limitarse, a los siguientes: Certificación de subcontratos, Certificación de No Conflicto de Intereses, Anti-Cabildeo, No Colusión, Certificación de Cumplimiento Ley Davis Bacon Act, y Certificación de Contratos con otras agencias. |
| 112 | | Además del trabajo descrito en el DDD, y cumplir con códigos y reglamentos, hay trabajo adicional que debe ser contemplado en el diseño; por ejemplo, cambios de uso, modificaciones en áreas, certificaciones tipo LEED, etc. | Además del trabajo descrito en el DDD y el cumplimiento con los códigos y reglamentos aplicables, no se anticipa trabajo adicional que deba ser contemplado en el diseño, como cambios de uso, modificaciones de áreas o certificaciones tipo LEED. |
| | ENTECH-PR, PSC | | |
| 113 | | El DDD describe el alcance como "restore this facility as per applicable codes and standards within the existing footprint." Sin embargo, el SDP también menciona rehabilitación, reconstrucción y <i>modernización</i> . ¿Confirmamos que el alcance se limita a restituir los daños descritos en el DDD, o existe la posibilidad de que ASSMCA requiera mejoras adicionales más allá de lo estrictamente aprobado por FEMA en el PW-1320? | La descripción del alcance en el DDD establece que los trabajos se limitan a restaurar la facilidad conforme a los códigos y estándares aplicables dentro de la huella existente. Aunque el SDP menciona términos como rehabilitación, reconstrucción y modernización, confirmamos que el alcance de trabajo está restringido exclusivamente a lo que aparece en |

| | | | |
|-----|--|--|---|
| | | | el DDD y en el BBA. Por lo tanto, no se consideran mejoras adicionales que no estén aprobadas por FEMA en el PW-1320 |
| 114 | | El SDP indica que el proyecto se encuentra en una "fase inicial de implementación con intervenciones dirigidas a estabilizar la operación." ¿Existen trabajos de estabilización o reparaciones de emergencia ya realizados o en proceso que afecten el alcance de diseño, y puede ASSMCA proveer documentación de dichos trabajos? | Sí, existen trabajos permanentes ya realizados en la instalación; sin embargo, no se tiene un registro formal de los mismos. La primera fase del proponente agraciado será identificar estos trabajos y evaluar si las reparaciones realizadas cumplen con los estándares establecidos en el SOW de FEMA. |
| 115 | | Para varios edificios el DDD indica "0% work completed" y para otros entre 20% y 40%. ¿Los edificios con trabajo parcialmente completado forman parte del alcance de diseño de este SDP, o el consultor diseñará únicamente el trabajo pendiente? | Para los edificios donde el DDD refleja un por ciento de trabajo ya completado, se confirma que el consultor únicamente evaluará y diseñará los componentes pendientes según lo establecido en el DDD de FEMA. Los elementos ya identificados como completados no forman parte del alcance de diseño, salvo que se determine que requieren corrección para cumplir con los estándares aplicables. |
| 116 | | El DDD hace referencia en varios edificios a partidas bajo "A&E Report" sin especificar su contenido. ¿Puede ASSMCA proveer los A&E Reports existentes referenciados en el DDD para cada edificio, previo a la entrega de la propuesta? | La información reflejada bajo "A&E Report" en el DDD ya incorpora los elementos relevantes de esos análisis. Los documentos pertinentes para este RFP ya fueron compartidos, por lo que no hay A&E Reports adicionales disponibles para entrega previa a la propuesta. |
| 117 | | La Fase A requiere generar <i>as-built</i> de la facilidad completa. ¿Existe algún juego de planos originales, record drawings, o | En la Fase A se entregarán al proponente agraciado todos los |

| | | | |
|-----|--|--|--|
| | | as-builts parciales disponibles que ASSMCA pueda suministrar al consultor seleccionado para facilitar este trabajo? | documentos disponibles, incluyendo cualquier plano, record drawing o información parcial existente, para que pueda generar el as-built y realizar el assessment de la manera más diligente y eficaz posible. |
| 118 | | ¿Existen estudios previos de suelos (geotécnicos), inspecciones estructurales, estudios ambientales (asbesto, plomo, mold), u otros estudios técnicos ya realizados que puedan ponerse a disposición del consultor? De existir, ¿se consideran parte del alcance o el consultor debe repetirlos? | Actualmente no se tiene récord de estudios geotécnicos, estructurales, ambientales u otros análisis técnicos realizados en la facilidad. Por lo tanto, estos estudios deberán ser considerados como parte de la propuesta del proponente, según corresponda al alcance del proyecto. |
| 119 | | Dado que las estructuras datan de 1924 y el SDP menciona posible valor histórico, ¿se ha iniciado alguna consulta formal con el SHPO (State Historic Preservation Officer) u otra agencia sobre los requisitos EHP aplicables, y puede compartirse esa documentación? | FEMA ya inició una consulta preliminar relacionada con la facilidad debido a su posible valor histórico. Sin embargo, la consulta que deberá realizar el consultor con el SHPO se enfocará específicamente en cómo las medidas de reparación y mitigación propuestas podrían impactar la fachada original y otros elementos con valor histórico. En este momento no hay documentación adicional disponible para compartir. |
| 120 | | ¿Cuáles son las agencias reguladoras ante las cuales se deben tramitar permisos y endosos? ¿Se requiere permiso de construcción ante OGPe, o aplica alguna exención por tratarse de fondos FEMA y propiedad gubernamental? | No existe ninguna exención aplicable por tratarse de una facilidad gubernamental o por el uso de fondos FEMA. El consultor agraciado será responsable de gestionar ante OGPe todos los permisos y endosos pertinentes, así como cualquier trámite adicional |

| | | | |
|-----|--|---|---|
| | | | requerido por las agencias regulatorias correspondientes. |
| 121 | | ¿El costo de los permisos, endosos, y honorarios de agencias es responsabilidad del consultor o de ASSMCA? ¿Deben incluirse en la propuesta económica del consultor? | El consultor agraciado será responsable de gestionar los permisos y endosos requeridos. Sin embargo, los costos asociados a dichos permisos serán levantados y cubiertos por el contratista de construcción al momento de iniciar la obra. Por lo tanto, estos costos no deben incluirse en la propuesta económica del consultor. |
| 122 | | En cuanto a requisitos FAA (el Anejo IV los menciona como recurso), ¿existe alguna estructura dentro del campus que requiera coordinación con la FAA, o este renglón aplica condicionalmente? | La FAA (Federal Aviation Administration) solo interviene cuando una estructura puede afectar el espacio aéreo o estar dentro de una zona regulada por aviación, como proximidad a un aeropuerto o helipuerto. En este caso, no se ha identificado ninguna estructura dentro del campus que requiera coordinación con la FAA , por lo que este requisito aplica solamente de manera condicional si en el futuro se detectara algún elemento que así lo amerite. |
| 123 | | Las cantidades del DDD suman aproximadamente \$60.3 millones en construcción. ¿Están esos fondos ya obligados y disponibles, o están sujetos a aprobaciones adicionales de FEMA o COR3 que puedan alterar el alcance antes o durante la fase de diseño? | Los fondos correspondientes al alcance descrito en el DDD, aproximadamente \$60.3 millones en construcción, ya están obligados y disponibles. Por lo tanto, no están sujetos a aprobaciones adicionales de FEMA o COR3 que puedan alterar el alcance antes o durante la fase de diseño. |

| | | | |
|-----|--|--|---|
| 124 | | <p>El SDP menciona que el presupuesto de construcción incluye un componente de Asistencia Pública (PA) y otro de Mitigación (Sección 406 HMP). ¿El consultor deberá preparar documentación separada o entregables distintos para cada componente de financiamiento, dada la diferencia en requisitos de FEMA entre PA y HMP?</p> | <p>Sí. El consultor deberá identificar dentro del alcance cuáles partidas corresponden a mitigación bajo la Sección 406 HMP y preparar el SOW asociado a esas actividades. Aunque los entregables formen parte de un mismo diseño integrado, es necesario distinguir claramente los componentes de Asistencia Pública (PA) y los de Mitigación para cumplir con los requisitos específicos de FEMA.</p> |
| 125 | | <p>¿Existe un presupuesto máximo autorizado para los honorarios de diseño (A&E fee cap) establecido por FEMA, COR3 o ASSMCA que el consultor deba considerar al formular su propuesta económica? El SDP proyecta completar la fase de diseño en diciembre de 2026, lo que implica aproximadamente 6-7 meses desde la adjudicación estimada (mayo-junio 2026). ¿Es este cronograma negociable si el consultor identifica, durante la Fase A, que la complejidad del proyecto requiere más tiempo para garantizar documentos de construcción de calidad suficiente para subasta federal?</p> | <p>En cuanto a la primera pregunta, no existe un presupuesto máximo autorizado (A&E fee cap) establecido por FEMA, COR3 o ASSMCA. Sin embargo, se estima que el costo de diseño debe ubicarse aproximadamente entre un 5% y un 10% del costo de construcción.</p> <p>Respecto a la segunda pregunta, el cronograma proyectado en el SDP es negociable. Si durante la Fase A el consultor demuestra de manera sustentada que la complejidad del proyecto requiere tiempo adicional para asegurar documentos de construcción de calidad y compatibles con una subasta federal, se podrá considerar un ajuste al calendario.</p> |
| 126 | | <p>El hospital opera de forma continua con pacientes psiquiátricos. ¿ASSMCA ha desarrollado un Interim Life Safety Plan (ILSP) u otro protocolo de continuidad operacional que el consultor deba</p> | <p>La logística relacionada con la operación continua del hospital y la seguridad de los pacientes se trabajará de manera conjunta entre el consultor agraciado y el Director</p> |

| | | | |
|-----|--|--|--|
| | | incorporar en su metodología de diseño y fases de construcción? ¿O es el consultor responsable de desarrollarlo como parte del alcance? | de Seguridad del hospital. Cualquier plan o protocolo necesario, como un Interim Life Safety Plan (ILSP), se coordinará y desarrollará colaborativamente según las necesidades operacionales de la facilidad. |
| 127 | | Para la Fase A, que requiere visitas al sitio para documentar condiciones existentes y generar as-builts, ¿cuántas visitas al sitio anticipan que serán necesarias, y existen restricciones de acceso a áreas de pacientes que el consultor deba tomar en cuenta para planificar su nivel de esfuerzo? | La cantidad de visitas a la facilidad será determinada por las necesidades del consultor agraciado para completar la Fase A. ASSMCA brindará apoyo para coordinar el acceso, reconociendo que pueden existir restricciones en áreas de pacientes por razones de seguridad y operación clínica. Estas consideraciones se trabajarán directamente con la administración del hospital para asegurar que las visitas se realicen de manera segura y conforme a los protocolos internos |
| 128 | | La Tabla de Ofertar requiere incluir el costo de Supervisión de Diseño (CA) pero indica que no forma parte del contrato de adjudicación. ¿ASSMCA anticipa formalizar un contrato de CA con el mismo consultor de diseño, o podría adjudicarse a otra firma? ¿Bajo qué mecanismo se formalizaría ese contrato en el futuro? | Se formalizará un contrato con la compañía de Diseño seleccionada en esta SDP. |
| 129 | | ¿Cuántas visitas al sitio durante la construcción anticipa ASSMCA que requerirá el contrato de CA (ej. frecuencia semanal, por etapa, por edificio), para que el consultor pueda | Ver Enmienda 2 del 7 de mayo de 2026, en la cual se Enmienda la Tabla de Ofertar, Servicios Adicionales, Supervisión de Diseño durante la Construcción. |

| | | | |
|-----|--|---|--|
| | | estimar adecuadamente el nivel de esfuerzo en ese renglón? | |
| 130 | | La Tabla de Ofertar (Anejo III) solicita el costo por fase, pero no especifica si debe incluir o excluir los gastos directos reembolsables (viajes, reproducción, estudios especializados, etc.). ¿Deben incluirse en el costo total de cada fase, o se cotizarán como renglón separado de reembolso? | Ver Enmienda 2 del 7 de mayo de 2026, en donde se incluyen los estudios especializados. Además, se requiere que el Proponente incluya todos los costos en la Fase correspondiente al Alcance de Trabajo. |
| 131 | | El Anejo IV requiere desglosar honorarios por hora por clasificación. ¿ASSMCA tiene tarifas máximas aceptables por clasificación profesional conforme a sus guías internas o a los parámetros de razonabilidad de 2 CFR Parte 200? | No, ASSMCA no tiene tarifas máximas aceptables por clasificación profesional. |
| 132 | | Debido a la magnitud de este proyecto solicitamos que se evalúe la fecha de entrega de esta propuesta y al menos añadan dos semanas adicionales para poder proveer una propuesta competitiva. | Ver Enmienda Número 2 emitida el 7 de mayo, en la cual se extiende la fecha para Entrega de Oferta hasta el 29 de mayo de 2026. |

En Bayamón, Puerto Rico. 8 de mayo del 2026.