Solicitud de contrato		N° 295-2025		**Orden de Servicio**		N°	
Tipo de Solicitud							
Adición	x	**Plazo**		**Cuantía**		**Otro si**	x	**Prorroga**	
De	Planeación y Calidad			**Para**	Jurídica		
Contratista	Matiz Arquitectura S.A.						
Representante Legal	Sergio Valentín Pérez Marulanda						
Documento Identidad	98.635.484						
NIT o RUT	900201903						
Persona Contacto	Sergio Valentín Pérez Marulanda			**Teléfono**	3183472892		
Valor de contrato	1,762,152,000 (Pesos M/L)						
Forma de pago	Actas parciales			**Duración**	140 días		

Objeto del contrato

Estudios y diseños para la construcción de infraestructura nueva del Hospital San Juan de Dios ESE Rionegro, conforme a los lineamientos técnicos, normativos y contractuales aplicables, en el marco del Convenio Interadministrativo No. 10.11.00-22.07-018- 2025, celebrado con el Municipio de Rionegro.

Especificaciones / Justificación

El desarrollo del Área de Preservación para las Infraestructuras (API) en el marco del proyecto de estudios y diseños para la construcción de infraestructura nueva del Hospital San Juan de Dios ESE Rionegro constituye un componente esencial para garantizar la viabilidad técnica, normativa y urbanística de las nuevas torres hospitalarias. El instrumento del API, requerido por la normatividad municipal, asegura que cualquier intervención arquitectónica y urbana se realice de manera planificada, articulada y sostenible, en concordancia con el modelo de ciudad definido por el municipio.

La necesidad de este desarrollo se sustenta, además, en la obligatoriedad de contar con el API para poder proceder con cualquier trámite de licencia del hospital, lo que convierte este proceso en un requisito indispensable para avanzar en el proyecto.

Descripción del Polígono C1-API-03

Los predios que conforman el polígono de Tratamiento de Área de Preservación de Infraestructura denominado "Hospital San Juan de Dios", con Código

C1_API_03, cuentan con uso de suelo de Áreas Dotacionales y de Esparcimiento, Área de Influencia Sector salud y Áreas de Protección (Pequeña porción), siendo los que se relacionan a continuación:

Pk_Predios	Matricula inmobiliaria	Ficha	Área Catastral (m2)
61510010110045000002	61583	17720404	9.242,07
61510010110045000003	54648	17720406	5.776,22
61510010110045000001	54498	17720405	971,08
61510010110046000003	621	17708656	12.381,94
61510010110046000002	13900	17708655	391,86

El área de planificación abarca 3,4 hectáreas, conforme al Artículo 3.2.1.9 del Decreto 124 de 2018, e incluye los predios identificados en la Tabla, así como las vías existentes. No obstante, esta área puede presentar variaciones en cuento a propietarios, títulos, escalas, áreas y dinámicas del territorio, entre otros aspectos. Por lo tanto, será sujeta a las respectivas autorizaciones y ajustes correspondientes en la Resolución de Adopción del Plan Maestro, siempre que no se disponga de las evidencias necesarias para dichos cambios.

La formulación del **Plan Maestro** correspondiente al polígono C1-API-03 incluye entregables fundamentales, tales como:

- **Documento técnico de soporte**, que presenta el diagnóstico detallado del área de planificación, la memoria justificativa y los criterios de diseño que orientan el desarrollo del proyecto. Este documento integra aspectos urbanísticos, ambientales, de movilidad, servicios públicos y construcciones preexistentes, garantizando un análisis integral.
- **Cartografía especializada**, con planimetría detallada que evidencia tanto el diagnóstico como la propuesta de formulación urbanística. Esta cartografía define con precisión los predios involucrados, las redes de servicios públicos, el sistema de espacio público, la movilidad, los usos del suelo y las etapas de desarrollo, permitiendo claridad en la toma de decisiones y en la gestión futura de la infraestructura hospitalaria.
- **Proyecto de resolución**, mediante el cual se formaliza la adopción del Plan Maestro por parte de la Secretaría de Planeación Municipal, otorgando respaldo jurídico y administrativo a las actuaciones derivadas de la intervención.

Marco jurídico

El **Plan de Ordenamiento Territorial (POT) del Municipio de Rionegro** fue adoptado mediante el Acuerdo Municipal 104 del 13 de enero de 2000. Dicho plan ha sido revisado y ajustado a través de los Acuerdos 076 de 2003, 056 de 2011 y 002 de 2018, siendo los dos últimos compilados en el **Decreto Municipal 124 de 2018**. Posteriormente, se complementó con la reglamentación específica establecida en los **Decretos Municipales 230 y 390 de 2020**.

De acuerdo con lo establecido en el **Artículo 4.3.1.6 del Decreto Municipal 124 de 2018**, las zonas designadas como **Áreas de Preservación para las Infraestructuras (API)** deberán contar con la formulación de un Plan Maestro:

> "Este tratamiento se asigna a las zonas homogéneas que contienen equipamientos, espacio público, infraestructuras que tienen incidencia en los servicios públicos, así como zonas ambientales de interés general que deberán permanecer dentro del sistema estructurante del municipio. Por lo cual tendrán un desarrollo controlado en función de su preservación. Cualquier intervención urbana o arquitectónica deberá estar consignada en un plan maestro, el cual, dependiendo de la titularidad del predio o los predios, podrá ser de iniciativa pública o privada. En tanto el plan maestro sea adoptado y aprobado por la Secretaría de Planeación Municipal, el API mantendrá los aprovechamientos y el uso del suelo actual. De no formularse el Plan Maestro solo se le permitirá reparaciones y mantenimiento en el interior de las edificaciones que alberguen equipamientos, así como en espacios públicos y secciones viales."

Conclusión

La importancia de este otro si radica en que el API se convierte en la base normativa y técnica que habilita la consolidación y crecimiento del hospital, garantizando que las nuevas torres se integren armónicamente al territorio y cumplan con las disposiciones legales. Asimismo, fortalece la sostenibilidad ambiental, la accesibilidad, la movilidad y la prestación de servicios públicos, asegurando un impacto positivo en la calidad de vida de la población.

En consecuencia, la inclusión del componente del desarrollo del API en el proyecto de estudios y diseños es indispensable para que el Hospital San Juan de Dios avance en la construcción de una infraestructura hospitalaria moderna y adecuada a las necesidades actuales y futuras de Rionegro. Por lo tanto, se

solicitó formalmente y fue aprobado por el municipio la asignación de recursos adicionales mediante un otrosí, con el fin de garantizar el cumplimiento integral de la normatividad y asegurar la viabilidad del proyecto en su totalidad.

Proveedor	Valor
Taller Síntesis Arquitectura	$ 464.100.000
Espacio 3	$ 358.000.000
Matiz Arquitectura	$370.000.000
Promedio	**$ 397.366.667**

Por lo que se solicita el OTROSÍ Y ADICIÓN, por el cual se incluye en el alcance contractual lo siguiente: Desarrollo del Área de Preservación para las Infraestructuras API polígono C1-API-03, en el municipio de Rionegro, el cual deberá contar con la formulación de un Plan Maestro, con el fin de garantizar el cumplimiento integral de la normatividad y asegurar la viabilidad del proyecto en su totalidad.

Y se adiciona la suma de TRESCIENTOS NOVENTA Y SIETE MILLONES TRESCIENTOS SESENTA Y SEIS MIL SEISCIENTOS SESENTA Y SIETE PESOS M/L ($ 397.366.667), y se agrega la siguiente obligación:

"Garantizar que los entregables deberán incluir además de lo contenido en la solicitud de otrosí y adición los ajustes a que haya lugar, por el periodo necesario, hasta que se formalice la adopción del Plan Maestro relacionado con el API polígono C1-API-03, por parte de la Secretaría de Planeación Municipal, otorgando respaldo jurídico y administrativo a las actuaciones derivadas de la intervención"

Garantía (Si Aplica) Anexos

Cumplimiento. El valor de esta garantía será equivalente al diez por ciento (10%) del valor total del Contrato. El contratista deberá otorgarla con una vigencia igual al plazo del contrato y seis (6) meses más garantizado el plazo contractual previsto para la liquidación.

Calidad del servicio: Esta garantía debe estar vigente por el plazo del contrato. El valor de la garantía será del veinte por ciento (20%) del valor del contrato.

Calidad del bien: Esta garantía debe estar vigente por el plazo del contrato. El valor de la garantía será del veinte por ciento (20%) del valor del contrato.

Pago de salarios, prestaciones sociales legales e indemnizaciones laborales: Esta garantía debe estar vigente por el plazo del contrato y tres (3) años más. El

valor de la garantía será del cinco por ciento (5%) del valor del contrato.			
N° CDP		**N° CRP**	
Nombre: Cyntia Mogollon James.		Nombre:	
Firma responsable solicitud		**Vo Bo Gerente**	
Nombre:		**Firma**	
Vo Bo Juridico			
Para diligenciar por la asesora jurídica			
Fecha Recepción en jurídica			
Firma de quien recibe			
	Nombre		