Bogotá D.C., 10 de septiembre de 2025
P-209-060

Lote 3: KENNEDY

Señores

SERVICIO NACIONAL DE APRENDIZAJE – SENA
Atn, Geineir Alirio Tibaduiza Herrera
SUPERVISOR DEL CONTRATO
Calle 57 No. 8 - 69
Bogotá D.C.

REFERENCIA: CONTRATO INTERVENTORÍA CO1.PCCNTR.7915472 de 2025
CONTRATO DE CONSULTORIA DE DISEÑO CO1.PCCNTR.7187648 de 2024

ASUNTO: CUADROS COMPARATIVOS DE ANALISIS DE AREAS, PROGRAMA ARQUITECTONICO EN LAS DIFERENTES ETAPAS DE DISEÑO, RELACIONADOS CON LA SOLICITUD ADICIÓN HONORARIOS AL CONTRATO DEL CONSULTOR CON REFERENCIA PROYECTO- SEDE KENNEDY CENTRO DE FORMACIÓN EN ACTIVIDAD FISICA Y CULTURAL (CFAFC).

Respetados Señores.

Dando cumplimiento con lo establecido en nuestras obligaciones contractuales y en el marco de los compromisos adquiridos en el desarrollo de nuestras funciones como interventoría de diseños, la cual ejercemos sobre el CONTRATO DE CONSULTORIA DE DISEÑO CO1.PCCNTR.7187648 de 2024 ,celebrado entre el SERVICIO NACIONAL DE APRENDIZAJE- SENA y TALLER DE ARQUITECTURA DE BOGOTA S.A.S, teniendo en cuenta la comunicación radicada el 15 de agosto de 2025, por parte del consultor, nos permitimos realizar las siguientes salvedades:

Adicional al pronunciamiento de la suspensión que debe emitir la entidad contratante y para lo cual la interventoría remitió comunicación P-209-039 y P-209-054.

Teniendo en cuenta la información entregada correspondiente a los costos de honorarios presentado por el consultor (ver anexo 4 - 250815 - CALCULO HONORARIOS CONTRATO KENNEDYV3 - carpeta 2. AGO 20-25-TAB-025-25-REMISION INFORME ESQ. BASICO) y (ver carpeta 3. AGO 21-25 - TAB-026-25-SOL. SUSPENSION

CONSULTOR, el cual está acorde a la socialización presentada al SENA (ver carpeta 1. AGO 12-25- Socialización redistribución).

Acorde a lo indicado por el consultor, el incremento de áreas que el proyecto ha sufrido desde el inicio del contrato y posterior a la entrega del anteproyecto ajustado de acuerdo al acta inicial del jurado del concurso, se generó principalmente por el incremento de escaleras de evacuación en los pisos con mayores requerimientos de alturas, cuartos técnicos no registrados en las bases del concurso como tanques de agua potable, red contra incendio y aguas lluvias, el cálculo de área insuficiente para suplir las necesidades de estacionamientos del estudio de tránsito detallado en el PRM, el cual hace parte el predio objeto del presente contrato, pasillos y circulaciones complementarias a estos espacios.

Tomando como base de liquidación de honorarios y porcentajes tomados de los estudios previos página 18, para el Diseño de Arquitectura y los Estudios Técnicos Complementarios se formula el valor de los honorarios con el incremento de áreas no estipuladas en la etapa del concurso, las cuales corresponden en 1.221,60 m2 en áreas construidas complementarias y 913 m2 áreas exteriores de urbanismo y paisajismo. Según el Anexo 2, el incremento total de los honorarios del contrato de consultoría corresponde a $ 402´722.908,88 incluido Iva.

El valor fue corroborado, con cuadro de análisis adjunto elaborado por la interventoría para cotejar las diferencias y porcentajes relacionados según la tabla mencionada. Dichos valores se encuentran desglosados de la siguiente manera:

$ 225.598.500,00	Diferencia Honorarios
$ 112.799.250,00	Diferencia Tecnicos
$ 338.397.750,00	Diferencia Total (antes de IVA)
$ 64.295.572,50	IVA 19%
$ 402.693.322,50	total adicion Honorarios

Interventoría realizó diferentes análisis, acorde a las variables que se tienen en el momento y que ayudaran a aclarar en gran medida cuales son las áreas y parámetros contemplados en las diferentes etapas que ha tenido el proyecto bajo el alcance del diseño arquitectónico.

Hacen parte de este comunicado los siguientes cuadros de análisis donde se registra la siguiente información.

1. **CUADRO DE ANALISIS COMPARATIVO ETAPA DE CONCURSO CON PRODUCTO PRESENTADO: (Ver SEP 02-25-Revision interventoría Cuadro de áreas)- (SEP 03-25-Revision ÁREAS CONCURSO en PDF)**

* Cumplimiento de espacios relacionados en la plataforma programática

* Cumplimiento áreas plataforma programática

* Cumplimiento de alturas bajo parámetro normativo UPZ 47 Decreto 080 de 2016 y PRM – Resolución 1667 de 2023.

* Déficit en áreas destinadas de parqueo contemplando la cantidad total solicitada por PRM.

* Déficit de áreas destinadas para cuartos técnicos (subestación tanques, cuartos hvac, entre otros).

* Oportunidad de mejoras en cuanto a la distribución de cuartos técnicos, batería de baños y baños PMR según los espacios ubicados en cada nivel, ejemplo, en esquema presentado en Concurso, se ubican baños en ST1, nivel 5, nivel 7 y nivel 9.

* Oportunidad de mejora en la distribución de los parqueaderos, se pueden optimizar la ubicación y cantidad de parqueos.

Total util (Areas A-B-C-D)			**7036,40**	**7153,78**	**7280,07**
Total circulaciones		**35%**	**2462,74**	**2866,11**	**3898,69**
Total parqueadero			**1000,00**	**991,38**	**858,00**
Área total construido/ Cubierta			**10499,14**	**11011,27**	**12036,76**
Diferencias en áreas con referencia a concurso				**512,13**	**1537,62**

TOTAL ÁREAS LIBRES					
PAISAJISMO Y EXTERIORES					
Pista de trote				860	860
Zona crossfit y calestenia					
Parqueo bicicletas- sotano 2, incluidas en circulación	1200	1	1200	0	0
Rampa de acceso a parqueadero				392,21	392,21
Parqueo aulas moviles				0	0
Circulacion en cubierta piso 9				219,72	124,90
Circulacion y graderia en cubierta				330,75	330,75
Area de mitigacion sobre espacio publico	500	1	500	314,85	314,85
Total areas exteriores y paisajismo			**1700,00**	**2117,53**	**2022,71**
Diferencias en áreas con referencia a concurso				**417,53**	**322,71**

ÁREA TOTAL CUBIERTAS Y LIBRES			**12199,14**	**13128,80**	**14059,47**
Diferencias en áreas con referencia a concurso				**929,66**	**1860,33**
			Área total concurso Diciembre 2024	**Área Anteproyecto SCA 03-07-25**	**Área rev. Interventoría Anteproyecto SCA 03-07-25**

	Áreas de formación	Incluyendo áreas exteriores
Área de concurso	10499,14	12199,14
Presentado en concurso	11011,27	13128,80
Revision polilineas concurso entregado en planchas	12036,76	14059,47
Diferencia en esquema	1537,62	1860,33

AREAS QUE NO SE CONTEMPLARON EN ESQUEMA DE CONCURSO		
Rampa circulación parqueadero- Piso 1 a ST 2	392,21	1860,33
Escenario abierto Sotano 1	74,94	
Graderias piso 9	97,74	
Ductos tecnicos	126,40	
Diferencia en circulaciones	1169,04	

Para realizar este ejercicio, interventoría solicito los polígonos en acad acorde a la distribución y proyecto presentado en el concurso y se ve reflejado el análisis en una columna adicional del cuadro presentado. (ver SEP02-25-Revision Polilíneas Entregable Concurso).

2. **CUADRO DE ANALISIS COMPARATIVO ETAPA DE ANTEPROYECTO APROBADO POR LA SOCIEDAD COLOMBIANA DE ARQUITECTURA Y REDISTRIBUCION POR COMPLEMENTOS TECNICOS INDICADOS EN LAS FICHAS TECNICAS: (Ver SEP 02-25-Revision interventoría Cuadro de áreas)- (SEP 03-25-Revision ÁREAS REDISTRIBUCION en PDF)**

- Cumplimiento de espacios relacionados en la plataforma programática
- Cumplimiento áreas plataforma programática
- Cumplimiento de alturas bajo parámetro normativo UPZ 47 Decreto 080 de 2016 y PRM – Resolución 1667 de 2023.
- Oportunidad de mejoras en cuanto a la distribución de batería de baños y baños PMR según los espacios ubicados en cada nivel, ejemplo, en

esquema presentado en redistribución, se ubican baños en ST1, nivel 3 en adelante, sin embargo, en P1 se encuentran lugares afluencia considerable,

- Oportunidad de mejora en la distribución de los parqueaderos, se pueden optimizar la ubicación y cantidad de parqueos, esto posiblemente liberara áreas de tanques y cuartos técnicos que posiblemente aparecerán en etapa de coordinación y que ya deben ser asumidos por el diseñador en el marco de su cumplimiento normativo.

Es de resaltarse que, en la etapa de Anteproyecto a proyecto, se revisa el estricto cumplimiento de las áreas, la funcionalidad y la relación de los espacios con los espacios complementarios y este producto es revisado por interventoría como parte de su alcance contractual.

	ANALISIS COMPARATIVO CONDICIONES REDISTRIBUCIÓN FICHAS TECNICAS			
TOTALES	**Total util**	**7036,40**	**7207,92**	**7253,40**
	Total circulaciones	**2462,74**	**3300,09**	**3560,36**
	Total parqueadero	**1000,00**	**1212,73**	**1160,00**
	Gran total construido	**10499,14**	**11720,74**	**11973,76**
	Diferencias en áreas con referencia a concurso		**1221,60**	**1474,62**

TOTAL ÁREAS LIBRES			
PAISAJISMO Y EXTERIORES			
Pista de trote		720,61	720,61
Zona crossfit y calestenia		240,4	240,4
Parqueo bicicletas	1200	113,03	113,03
Rampa de acceso a parqueadero DE P1 a ST1		508	578
Parqueo aulas moviles		0	0
Patio Ingles	0	229,1	229,1
Circulacion y graderia en cubierta	0	0	182,80
Area de mitigacion sobre espacio publico	500	803	803
Total areas exteriores y paisajismo	**1700,00**	**2614,14**	**2866,94**
Diferencias en áreas con referencia a concurso		**914,14**	**1166,94**

ÁREA TOTAL CUBIERTAS Y LIBRES	**12199,14**	**14334,88**	**14840,70**
Diferencias en áreas con referencia a concurso		**2135,74**	**2641,56**
	Área total concurso Diciembre 2024	**Área planteada Esquema redistribución- 12-08-2025**	**Área rev. Interventoría Esquema Basico-Redistribución**

	Áreas de formación	Incluyendo áreas exteriores
Área de concurso	10499,14	12199,14
Presentado en concurso	11011,27	13128,80
Ajuste requerimiento tecnico	11720,74	14334,88
Revision polilineas -Solicitud de mayor valor por Honorarios el 15-08-25	11973,76	14840,70
Diferencia en esquema	1474,62	2641,56

AREAS QUE NO SE CONTEMPLARON EN ESQUEMA DE CONCURSO		
Subestación (2,65 x 3,50)	9,27	2641,56
Tableros de control (2,65 x 3,50)	9,27	
Tanque de agua (4,00 x 8,73)	34,93	
Areas Cuartos tecnicas	104,58	
Ductos tecnicos	116,85	
Graderias	177,86	
Diferencia en circulaciones	2188,80	

PLATAFORMA CONCURSO VRS ANTEPROYECTO		
AREAS PLATAFORMA	CANTIDAD DE ESPACIOS- REDISTRIBUCION	NUMERO DE APRENDICES
AREAS TECNICAS	28,00	0,00
AREA ADMINISTRATIVA	12,00	90,00
AREAS COMPLEMENTARIAS	62,00	10,00
AMBIENTE CULTURAL	16,00	705,00
AMBIENTE RECREATIVO	15,00	510,00
	31,00	**1215,00**

Para el desarrollo de este ejercicio, la interventoría solicitó al consultor los polígonos en archivo tipo AutoCAD, de acuerdo con la redistribución de los complementos técnicos. Dicho análisis se presenta en una columna adicional del cuadro comparativo correspondiente (ver archivo SEP02-25- Revisión Polilíneas Esquema Básico Redistribución).

Tal como se expuso en los comunicados de pronunciamiento de suspensión, existen dos alternativas frente al proyecto:

1. La entidad contratante puede decidir continuar con el proceso conforme al entregable del concurso.
2. En caso contrario, es necesario realizar redistribuciones de espacios, dado que en la etapa de estructuración no se previeron áreas suficientes para albergar los cuartos técnicos y demás espacios requeridos para la funcionalidad integral del edificio.

Entre los espacios que deben ajustarse se encuentran: tanques, RCI, recirculación de aguas lluvias, cuartos de HVAC, ductería (considerando la esbeltez del edificio), así como áreas adicionales de circulación vertical. Este último aspecto, al concebirse como un parque lineal, exige un porcentaje de circulación superior al 5% establecido en el concurso.

Adicionalmente, la vocación del edificio obliga a prever requerimientos especiales en los espacios destinados a deporte, arte y cultura. Estas necesidades fueron expresadas directamente por los instructores en las fichas técnicas y ratificadas durante la visita a la sede del Bronx el 12 de julio.

Del análisis de áreas se concluye que, con la autorización para el incremento justificado de superficie, el consultor tiene el reto de redistribuir los espacios optimizando:

- La disposición de parqueaderos,
- La ubicación de baños,
- La relación funcional entre las áreas

De modo que el proyecto responda a las necesidades reales de las actividades, más allá del mero cumplimiento de requerimientos normativos.

Complementando lo anterior, la interventoría realizó también un análisis comparativo de áreas y costos en las diferentes etapas:

- áreas y valores solicitados por el consultor en la redistribución,
- áreas y valores corroborados por la interventoría a partir de los polígonos,
- áreas y valores aprobados en la etapa de concurso y en el contrato de consultoría.

Este ejercicio de contraste se encuentra detallado en el archivo 030915-Rev Cálculo Honorarios.

1. **Áreas y valor de contrato consultoría.**

ARQUITECTURA AREAS DE FORMACION Y COMPLEMENTARIAS				
		CATEGORIA		BASES CONCURSO
SUBTOTAL DE ÁREAS		A - FORMACIÓN		4897,00
		B - COMPLEMENTARIAS		1195,40
		C - ADMINISTRATIVA		827,00
		D - TÉCNICAS DE SERVICIO		117,00
		SUBTOTAL (A+B+C+D)		7036,40
CIRCULACIONES (ÁREAS DE CIRCULACIÓN 35% DEL SUBTOTAL DE ÁREAS)				2462,74
PARQUEADEROS (SUBTERRANEO)				1000,00
SUBTOTAL ÁREA CUBIERTA DE FORMACIÓN / COMPLEMENTARIAS / ADMINISTRATIVAS / SERVICIO				10499,14
URBANISMO, PAISAJISMO Y PARQUEADEROS - CATEGORIA C				
		DESCRIPCION	UBICACION	BASES CONCURSO
PAISAJISMO Y EXTERIORES	URBANISMO EXTERIORES	PISTA DE TROTE	CUBIERTA	1200,00
		ZONA CROSSFIT Y CALISTENIA	CUBIERTA	
		PARQUEO BICICLETAS	PISO 1	
		RAMPA ACCESO	SOTANO 1 Y 2	
	URBANISMO EXTERIORES	AREA MITIGACION IMPACTOS	PISO 1	500,00
	ADICIONALES	PATIO INGLES	SOTANO 1 Y 2	0,00
TOTAL				1700,00
			Areas Totales	12199,14
				BASES CONCURSO

BASES CONCURSO						
ARQUITECTURA AREAS DE FORMACION - CATEGORIA C						
AREAS CONSTRUIDAS		Areas (m2)	V/r n2	Total	%	Vr. Total
Primeros	1.000	1.000	$3.000.000	$3.000.000.000	7%	$210.000.000
Siguientes	4.000	4.000	$3.000.000	$12.000.000.000	5%	$600.000.000
Siguientes	5.000	4.499	$3.000.000	$13.497.000.000	4%	$539.880.000
Siguientes	5.000	4.499	$3.000.000	$13.497.000.000	4%	$539.880.000
		9.499		**$28.497.000.000**		**$1.349.880.000**
Honoratios categoria C					**85%**	**$1.147.398.000**
ARQUITECTURA AREAS COMPLEMENTARIAS - CATEGORIA C						
AREAS CONSTRUIDAS		Areas (m2)	V/r n2	Total	%	Vr. Total
Primeros	1.000	1.000	$3.000.000	$3.000.000.000	7%	$210.000.000
			$3.000.000	$0	5%	$0
		1.000,0		**$3.000.000.000**		**$210.000.000**
Honoratios categoria C					**85%**	**$178.500.000**
URBANISMO, PAISAJISMO Y PARQUEADEROS - CATEGORIA C						
AREAS CONSTRUIDAS		Areas (m2)	V/r n2	Total	%	Vr. Total
Primeros	1.000	1.000	$1.800.000	$1.800.000.000	7%	$126.000.000
Siguientes	4.000	700	$1.800.000	$1.260.000.000	5%	$63.000.000
			$1.800.000	$0	5%	$0
		1.700		**$3.060.000.000**		**$189.000.000**
Honorarios categoria C					**85%**	**$160.650.000**
		12.199				

BASES CONCURSO	
TOTAL HONORARIO DE DISEÑO ARQUITECTONICO	$1.486.548.000
TOTAL HONORARIOS ESTUDIOS TECNICOS (50% HONORARIOS ARQ.)	$743.274.000
SUBTOTAL HONORARIOS CONSULTORIA INTEGRAL	$2.229.822.000
IVA 19%	$423.666.180
TOTAL HONORARIOS CONSULTORIA INTEGRAL	$2.653.488.180

2. Área y valor solicitada como redistribución de espacios por el consultor.

ARQUITECTURA AREAS DE FORMACION Y COMPLEMENTARIAS				
		CATEGORIA	REDISTRIBUCION- POR FICHAS TECNICAS	REPORTE DE DIFERENCIA - BASES DE CONCURSO CON PROPUESTA REDISTRIBUCIÓN
SUBTOTAL DE ÁREAS		A - FORMACIÓN	4799,10	-97,90
		B - COMPLEMENTARIAS	1186,78	-8,62
		C - ADMINISTRATIVA	825,09	-1,91
		D - TÉCNICAS DE SERVICIO	396,95	279,95
		SUBTOTAL (A+B+C+D)	7207,92	
CIRCULACIONES (ÁREAS DE CIRCULACIÓN 35% DEL SUBTOTAL DE ÁREAS)			3300,09	837,35
PARQUEADEROS (SUBTERRANEO)			1212,73	212,73
SUBTOTAL ÁREA CUBIERTA DE FORMACIÓN / COMPLEMENTARIAS / ADMINISTRATIVAS / SERVICIO			11720,74	1221,60
URBANISMO, PAISAJISMO Y PARQUEADEROS - CATEGORIA C				
		DESCRIPCION	UBICACION	REDISTRIBUCION- POR FICHAS TECNICAS
PAISAJISMO Y EXTERIORES	URBANISMO EXTERIORES	PISTA DE TROTE	CUBIERTA	1581,00
		ZONA CROSSFIT Y CALISTENIA	CUBIERTA	
		PARQUEO BICICLETAS	PISO 1	
		RAMPA ACCESO	SOTANO 1 Y 2	
	URBANISMO EXTERIORES	AREA MITIGACION IMPACTOS	PISO 1	803,00
	ADICIONALES	PATIO INGLES	SOTANO 1 Y 2	229
TOTAL				2613,00

REPORTE DE DIFERENCIA - BASES DE CONCURSO CON PROPUESTA REDISTRIBUCIÓN
381,00
303,00
229,00
913,00
2134,60

Areas Totales	14333,74	REDISTRIBUCION POR COMPLEMENTOS
	2134,60	Diferencia solicitud SCA

ARQUITECTURA AREAS DE FORMACION - CATEGORIA C						
AREAS CONSTRUIDAS		Areas (m2)	V/r n2	Total	Areas (m2)	Vr. Total
Primeros	1.000	1.000	$3.000.000	$3.000.000.000	1.000	$210.000.000
Siguientes	4.000	4.000	$3.000.000	$12.000.000.000	4.000	$600.000.000
Siguientes	5.000	4.499	$3.000.000	$13.497.000.000	4.499	$539.880.000
Siguientes	5.000	4.499	$3.000.000	$13.497.000.000	0	$0
		9.499		**$28.497.000.000**	**9.499**	**$1.349.880.000**
Honoratios categoria C						**$1.147.398.000**
ARQUITECTURA AREAS COMPLEMENTARIAS - CATEGORIA C						
AREAS CONSTRUIDAS		Areas (m2)	V/r n2	Total	Areas (m2)	Vr. Total
Primeros	1.000	1.000	$3.000.000	$3.000.000.000	1000,00	$210.000.000
			$3.000.000	$0	1221,73	$183.259.500
		1.000,0		**$3.000.000.000**	**2.221,7**	**$393.259.500**
Honoratios categoria C						**$334.270.575**
URBANISMO, PAISAJISMO Y PARQUEADEROS - CATEGORIA C						
AREAS CONSTRUIDAS		Areas (m2)	V/r n2	Total	Areas (m2)	Vr. Total
Primeros	1.000	1.000	$1.800.000	$1.800.000.000	1.000	$126.000.000
Siguientes	4.000	700	$1.800.000	$1.260.000.000	700	$63.000.000
			$1.800.000	$0	913,00	$82.170.000
		1.700		**$3.060.000.000**	**2.613**	**$271.170.000**
Honorarios categoria C						**$230.494.500**
		12.199			**14.334**	2.134,73

BASES CONCURSO	REPORTE DE DIFERENCIA - BASES DE CONCURSO CON PROPUESTA REDISTRIBUCIÓN
TOTAL HONORARIO DE DISEÑO ARQUITECTONICO	$1.712.163.075
TOTAL HONORARIOS ESTUDIOS TECNICOS (50% HONORARIOS ARQ.)	$856.081.538
SUBTOTAL HONORARIOS CONSULTORIA INTEGRAL	$2.568.244.613
IVA 19%	$487.966.476
TOTAL HONORARIOS CONSULTORIA INTEGRAL	$3.056.211.089

Diferencia Honorarios	$ 225.615.075,00
Diferencia Tecnicos	$ 112.807.537,50
Diferencia Total (antes de IVA)	$ 338.422.612,50
IVA 19%	$ 64.300.296,38
total adicion Honorarios	$ 402.722.908,88

3. **Área y valor proyectado acorde a la corroboración de los polígonos por parte de la interventoría.**

ARQUITECTURA AREAS DE FORMACION Y COMPLEMENTARIAS				
		CATEGORIA	REVISION POLIGONOS ACAD	REVISION AREAS POLIGONOS DE PROPUESTA REDISTRIBUCION
SUBTOTAL DE ÁREAS		A - FORMACIÓN	7253,40	217,00
		B - COMPLEMENTARIAS		
		C - ADMINISTRATIVA		
		D - TÉCNICAS DE SERVICIO		
		SUBTOTAL (A+B+C+D)		
CIRCULACIONES (ÁREAS DE CIRCULACIÓN 35% DEL SUBTOTAL DE ÁREAS)			3560,36	1097,62
PARQUEADEROS (SUBTERRANEO)			1160,00	160,00
SUBTOTAL ÁREA CUBIERTA DE FORMACIÓN / COMPLEMENTARIAS / ADMINISTRATIVAS / SERVICIO			11973,76	1474,62
URBANISMO, PAISAJISMO Y PARQUEADEROS - CATEGORIA C				
		DESCRIPCION	UBICACION	REVISION POLIGONOS ACAD	REVISION AREAS POLIGONOS DE PROPUESTA REDISTRIBUCION
PAISAJISMO Y EXTERIORES	URBANISMO EXTERIORES	PISTA DE TROTE	CUBIERTA	1834,84	634,84
		ZONA CROSSFIT Y CALISTENIA	CUBIERTA		
		PARQUEO BICICLETAS	PISO 1		
		RAMPA ACCESO	SOTANO 1 Y 2		
	URBANISMO EXTERIORES	AREA MITIGACION IMPACTOS	PISO 1	803,00	303,00
	ADICIONALES	PATIO INGLES	SOTANO 1 Y 2	229,00	229,00
TOTAL				2866,84	1166,84

BASES CONCURSO					REVISION AREAS POLIGONOS DE PROPUESTA REDISTRIBUCION	
ARQUITECTURA AREAS DE FORMACION - CATEGORIA C						
AREAS CONSTRUIDAS		Areas (m2)	V/r n2	Total	Areas (m2)	Vr. Total
Primeros	1.000	1.000	$3.000.000	$3.000.000.000	1.000	$210.000.000
Siguientes	4.000	4.000	$3.000.000	$12.000.000.000	4.000	$600.000.000
Siguientes	5.000	4.499	$3.000.000	$13.497.000.000	4.499	$539.880.000
Siguientes	5.000	4.499	$3.000.000	$13.497.000.000		
		9.499		**$28.497.000.000**	**9.499**	**$1.349.880.000**
Honoratios categoria C						**$1.147.398.000**
ARQUITECTURA AREAS COMPLEMENTARIAS - CATEGORIA C						
AREAS CONSTRUIDAS		Areas (m2)	V/r n2	Total	Areas (m2)	Vr. Total
Primeros	1.000	1.000	$3.000.000	$3.000.000.000	1.000	$210.000.000
			$3.000.000	$0	1.474,62	$221.193.000
		1.000,0		**$3.000.000.000**	**2.474,6**	**$431.193.000**
Honoratios categoria C						**$366.514.050**
URBANISMO, PAISAJISMO Y PARQUEADEROS - CATEGORIA C						
AREAS CONSTRUIDAS		Areas (m2)	V/r n2	Total	Areas (m2)	Vr. Total
Primeros	1.000	1.000	$1.800.000	$1.800.000.000	1.000	$126.000.000
Siguientes	4.000	700	$1.800.000	$1.260.000.000	700	$63.000.000
			$1.800.000	$0	1.166,84	$105.015.600
		1.700		**$3.060.000.000**	**2.867**	**$294.015.600**
Honorarios categoria C						**$249.913.260**
		12.199			**14.840**	2.641

BASES CONCURSO	REVISION AREAS POLIGONOS DE PROPUESTA REDISTRIBUCION
TOTAL HONORARIO DE DISEÑO ARQUITECTONICO	$1.763.825.310
TOTAL HONORARIOS ESTUDIOS TECNICOS (50% HONORARIOS ARQ.)	$881.912.655
SUBTOTAL HONORARIOS CONSULTORIA INTEGRAL	$2.645.737.965
IVA 19%	$502.690.213
TOTAL HONORARIOS CONSULTORIA INTEGRAL	$3.148.428.178

Teniendo en cuenta las áreas resultantes de estos tres escenarios nos arroja los siguientes valores.

ARQUITECTURA AREAS DE FORMACION Y COMPLEMENTARIAS

	CATEGORIA	BASES CONCURSO	REDISTRIBUCION-POR FICHAS TECNICAS	REVISION POLIGONOS ACAD	DIFERENCIA DE AREAS ENTRE CUADRO CONSULTOR Y POLIGONOS REVISADOS POR INTERVENTORIA
SUBTOTAL DE ÁREAS	A - FORMACIÓN	4897,00	4799,10		
	B - COMPLEMENTARIAS	1195,40	1186,78		
	C - ADMINISTRATIVA	827,00	825,09	7253,40	45,48
	D - TÉCNICAS DE SERVICIO	117,00	396,95		
	SUBTOTAL (A+B+C+D)	7036,40	7207,92		
CIRCULACIONES (ÁREAS DE CIRCULACIÓN 35% DEL SUBTOTAL DE ÁREAS)		2462,74	3300,09	3560,36	260,27
PARQUEADEROS (SUBTERRANEO)		1000,00	1212,73	1160,00	-52,73
SUBTOTAL ÁREA CUBIERTA DE FORMACIÓN / COMPLEMENTARIAS / ADMINISTRATIVAS / SERVICIO		10499,14	11720,74	11973,76	253,02

URBANISMO, PAISAJISMO Y PARQUEADEROS - CATEGORIA C

		DESCRIPCION	UBICACION	BASES CONCURSO	REDISTRIBUCION-POR FICHAS TECNICAS	REVISION POLIGONOS ACAD	DIFERENCIA DE AREAS ENTRE CUADRO CONSULTOR Y POLIGONOS REVISADOS POR INTERVENTORIA
PAISAJISMO Y EXTERIORES	URBANISMO EXTERIORES	PISTA DE TROTE	CUBIERTA	1200,00	1581,00	1834,84	253,84
		ZONA CROSSFIT Y CALISTENIA	CUBIERTA				
		PARQUEO BICICLETAS	PISO 1				
		RAMPA ACCESO	SOTANO 1 Y 2				
	URBANISMO EXTERIORES	AREA MITIGACION IMPACTOS	PISO 1	500,00	803,00	803,00	0,00
	ADICIONALES	PATIO INGLES	SOTANO 1 Y 2	0,00	229	229,00	0,00
TOTAL				1700,00	2613,00	2866,84	253,84
							506,86
			Areas Totales	12199,14	14333,74	14840,60	

LIQUIDACION HONORARIOS DE DISEÑO ARQUITECTONICO ANTEPROYECTO

BASES CONCURSO							REPORTE DE DIFERENCIA - BASES DE CONCURSO CON PROPUESTA REDISTRIBUCIÓN		REVISION AREAS POLIGONOS DE PROPUESTA REDISTRIBUCION		DIFERENCIA DE AREAS ENTRE CUADRO CONSULTOR Y POLIGONOS REVISADOS POR INTERVENTORIA	
ARQUITECTURA AREAS DE FORMACION - CATEGORIA C												
AREAS CONSTRUIDAS		Areas (m2)	V/r n2	Total	%	Vr. Total	Areas	Vr. Total	Areas	Vr. Total	Areas (m2)	Vr. Total
Primeros	1.000	1.000	$3.000.000	$3.000.000.000	7%	$210.000.000	1.000	$210.000.000	1.000	$210.000.000	0	$210.000.000
Siguientes	4.000	4.000	$3.000.000	$12.000.000.000	5%	$600.000.000	4.000	$600.000.000	4.000	$600.000.000	0	$600.000.000
Siguientes	5.000	4.499	$3.000.000	$13.497.000.000	4%	$539.880.000	4.499	$539.880.000	4.499	$539.880.000	0	$539.880.000
Siguientes	5.000	4.499	$3.000.000	$13.497.000.000	4%	$539.880.000	0	$0				
		9.499		$28.497.000.000		$1.349.880.000	9.499	$1.349.880.000	9.499	$1.349.880.000	0	$0
Honoratios categoria C					85%	$1.147.398.000		$1.147.398.000		$1.147.398.000		$0
ARQUITECTURA AREAS COMPLEMENTARIAS - CATEGORIA C												
AREAS CONSTRUIDAS		Areas (m2)	V/r n2	Total	%	Vr. Total	Areas	Vr. Total	Areas	Vr. Total	Areas (m2)	Vr. Total
Primeros	1.000	1.000	$3.000.000	$3.000.000.000	7%	$210.000.000	1000,00	$210.000.000	1.000	$210.000.000	0	$0
			$3.000.000	$0	5%	$0	1221,73	$183.259.500	1.474,62	$221.193.000	252,89	$37.933.500
		1.000,0		$3.000.000.000		$210.000.000	2.221,7	$393.259.500	2.474,6	$431.193.000	253	$37.933.500
Honoratios categoria C					85%	$178.500.000		$334.270.575		$366.514.050		$32.243.475
URBANISMO, PAISAJISMO Y PARQUEADEROS - CATEGORIA C												
AREAS CONSTRUIDAS		Areas (m2)	V/r n2	Total	%	Vr. Total	Areas	Vr. Total	Areas	Vr. Total	Areas (m2)	Vr. Total
Primeros	1.000	1.000	$1.800.000	$1.800.000.000	7%	$126.000.000	1.000	$126.000.000	1.000	$126.000.000	0	$0
Siguientes	4.000	700	$1.800.000	$1.260.000.000	5%	$63.000.000	700	$63.000.000	700	$63.000.000	0	$0
			$1.800.000	$0	5%	$0	913,00	$82.170.000	1.166,84	$105.015.600	253,84	$22.845.600
		1.700		$3.060.000.000		$189.000.000	2.613	$271.170.000	2.867	$294.015.600	254	$22.845.600
Honoratios categoria C					85%	$160.650.000		$230.494.500		$249.913.260		$19.418.760
		12.199					14.334	2.134,73	14.840	2.641	507	

BASES CONCURSO	
TOTAL HONORARIO DE DISEÑO ARQUITECTONICO	$1.488.548.000
TOTAL HONORARIOS ESTUDIOS TECNICOS (50% HONORARIOS ARQ.)	$743.274.000
SUBTOTAL HONORARIOS CONSULTORIA INTEGRAL	$2.229.822.000
IVA 19%	$423.666.180
TOTAL HONORARIOS CONSULTORIA INTEGRAL	$2.653.488.180

REPORTE DE DIFERENCIA - BASES DE CONCURSO CON PROPUESTA REDISTRIBUCIÓN	
	$1.712.163.075
	$856.081.538
	$2.568.244.613
	$487.966.476
	$3.056.211.089

$	402.722.908,88	TOTAL
$	338.422.612,50	SUB
$	64.300.296,38	IVA
Solicitud de adicion honorarios contrato consultor		

REVISION AREAS POLIGONOS DE PROPUESTA REDISTRIBUCION	
	$1.763.825.310
	$881.912.655
	$2.645.737.965
	$502.690.213
	$3.148.428.178

$	494.939.998,35	TOTAL
$	415.915.965,00	SUB
$	79.024.033,35	IVA
proyeccion con 100% areas reportadas en polilineas		

DIFERENCIA DE AREAS ENTRE CUADRO CONSULTOR Y POLIGONOS REVISADOS POR INTERVENTORIA
$51.662.235
$25.831.118
$77.493.353
$14.723.737
$92.217.089

1. Área de concurso 12199,14 M2 Contemplando 10499,14 M2 área cubiertas y1.700 M2 áreas libres (exteriores y paisajismo) equivalente a $ 2.653´488.180
2. Área de redistribución acorde a información técnica complementaria 14333,74 M2 contemplando11720,74 M2 áreas cubiertas 2613 M2, áreas libres (exterior y paisajismo). Equivalente a $ 3.056´211.089 (Aumento de 1.221,60 M2 área cubierta 913 M2 áreas externas.

   Equivalente a una diferencia del valor inicial de $ 402´722.908,88 discriminado en $ 225´615.075 Honorarios arquitectónicos y $ 112´807.537,50 antes de IVA.

Diferencia Honorarios	$	225.615.075,00
Diferencia Tecnicos	$	112.807.537,50
Diferencia Total (antes de IVA)	$	338.422.612,50
IVA 19%	$	64.300.296,38
total adicion Honorarios	$	402.722.908,88

3. Área corroborada por interventoría acorde a los polígonos en acad entregados por el consultor- redistribución acorde a información técnica complementaria 14840.60 M2 contemplando11973,76 M2 áreas cubiertas 2866.84 M2, áreas libres (exterior y paisajismo). Equivalente a $ 3.148´428.178 (Aumento de 1.474,62 M2 área cubierta 1166,84 M2 áreas externas.
   Equivalente a una diferencia del valor inicial de $ 494´939.998,35 discriminado en $ 277´277.310 Honorarios arquitectónicos y $ 138´638.655,00 antes de IVA.

$	277.277.310,00	Diferencia Honorarios
$	138.638.655,00	Diferencia Tecnicos
$	415.915.965,00	Diferencia Total (antes de IVA)
$	79.024.033,35	IVA 19%
$	494.939.998,35	total adicion Honorarios

Acorde a los últimos valores comparativos, registra una diferencia de $ 92´217.089,48 que registra en polígonos y no fueron contemplados por el arquitecto,

posiblemente porque es consciente que el esquema básico presentado tiene oportunidades de mejora y que pueden realizar una redistribución optima de los espacios, ubicando cuartos técnicos debajo de rampas, graderías, optimizando áreas de parqueaderos para utilizarlas para ubicación de tanques de almacenamiento de agua reutilizable o RCI.

Diferencia Honorarios	$	51.662.235,00
Diferencia Tecnicos	$	25.831.117,50
Diferencia Total (antes de IVA)	$	77.493.352,50
IVA 19%	$	14.723.736,98
total adicion Honorarios	$	92.217.089,48

Siendo así las cosas y corroborando los espacios necesarios para el funcionamiento tales como las áreas técnicas, áreas de circulación, se considera VIABLE aprobar el valor solicitado por el consultor, teniendo en cuenta los análisis realizados y registrados en el presente documento.

Es importante dejar claridad en el modificatorio de la adición del contrato, que se realiza el ajuste de áreas por una única vez, y que, de aquí en adelante las redistribuciones, aumentos de áreas por requerimientos técnicos, coordinaciones o cumplimiento normativo estarán a cuenta y riesgo del consultor, así como el consultor en la etapa del concurso, asumió bajo su cuenta y riesgo, una diferencia de 929,66 m2 de más acorde a la tabla indicada en la plancha No 1 más el cuadro de zonas exteriores que no fue publicada ni socializada y que se evidencia en la verificación de áreas de polígonos en acad de 1.860 m2 (ver SEP 02-25-Revision interventoría Cuadro de áreas y acad SEP 03-25-Revision ÁREAS CONCURSO).

Tipo de ambiente	Área por espacio	Número de espacios	Área total Concurso	Área Anteproyecto SCA 03-07-25	Área rev. Interventoría Anteproyecto SCA 03-07-25
ANALISIS COMPARATIVO CONDICIONES CONCURSO- ANTEPROYECTO PRESENTADO Y FICHAS TECNICAS					
Total util (Areas A-B-C-D)			**7036,40**	**7153,78**	**7280,07**
Total circulaciones		**35%**	**2462,74**	**2866,11**	**3898,69**
Total parqueadero			**1000,00**	**991,38**	**858,00**
Área total construido/ Cubierta			**10499,14**	**11011,27**	**12036,76**
Diferencias en áreas con referencia a concurso				512,13	1537,62
TOTAL ÁREAS LIBRES					
PAISAJISMO Y EXTERIORES					
Pista de trote	1200	1	1200	860	860
Zona crossfit y calestenia					
Parqueo bicicletas- sotano 2, incluidas en circulación				0	0
Rampa de acceso a parqueadero				392,21	392,21
Parqueo aulas moviles				0	0
Circulacion en cubierta piso 9				219,72	124,90
Circulacion y graderia en cubierta				330,75	330,75
Area de mitigacion sobre espacio publico	500	1	500	314,85	314,85
Total areas exteriores y paisajismo			**1700,00**	**2117,53**	**2022,71**
Diferencias en áreas con referencia a concurso				417,53	322,71
ÁREA TOTAL CUBIERTAS Y LIBRES			**12199,14**	**13128,80**	**14059,47**
Diferencias en áreas con referencia a concurso				929,66	1860,33

Hacen parte del presente documento la siguiente información:

- 030915-Rev calculo Honorarios.xlsx
- P-209-060-KEN-Pronun interventoría honorarios consultoria.docx
- SEP 02-25-Revision interventoria Cuadro de areas.xlsx
- SEP 03-25-Revision ÁREAS CONCURSO.pdf
- SEP 03-25-Revision ÁREAS REDISTRIBUCION.pdf
- SEP02-25-Revision Polilineas Entregable Concurso.dwg
- SEP02-25-Revision Polilineas Esquema basico redistribución.dwg

Como recomendación, se sugiere que en el modificatorio se deje expresamente establecido que, aunque se incluya un cuadro de desglose de áreas, el consultor no tendrá derecho a presentar reclamaciones futuras sobre este aspecto. El producto entregado debe entenderse como la resultante de un ejercicio integral, elaborado en cumplimiento de los requisitos técnicos y normativos, y en plena coordinación con todas las disciplinas, incluidas las especialidades que son objeto de adición.

Agradecemos su atención y quedamos atentos a cualquier aclaración adicional.

Atentamente,

JUAN DIEGO RODRIGUEZ
REPRESENTANTE LEGAL SUPLENTE
CONSORCIO ARQ SENA DISEÑOS
PROYECTO SENA KENNEDY
Proyecto: DPMR
Anexos: Cuadros de análisis- SEP 03-25-Revision ÁREAS REDISTRIBUCION/ SEP 03-25-Revision ÁREAS CONCURSO / 030915-Rev calculo Honorarios- entregados de manera física el 08-09-25.