

GRUPO OCEAN S.A. EN INTERVENCIÓN

PROYECTO TÉRMINOS DE REFERENCIA DE LA CONVOCATORIA PÚBLICA

CONVOCATORIA PÚBLICA DE OFERTAS

No. 001 DE 2026

OBJETO: “SELECCIONAR UN INVERSIONISTA Y/O DESARROLLADOR CON LA CAPACIDAD JURÍDICA, TÉCNICA, ADMINISTRATIVA Y FINANCIERA PARA ADQUIRIR Y CULMINAR EL PROYECTO INMOBILIARIO “CARTAGENA OCEAN TOWERS”.

DISTRITO TURÍSTICO Y CULTURAL DE CARTAGENA DE INDIAS

JUNIO 2026

INDICE

CAPÍTULO I	1
1 ASPECTOS GENERALES	1
1.1 INFORMACIÓN GENERAL	1
1.2 ANTECEDENTES	1
1.3 DEFINICIONES.....	3
1.4 OBJETO DE LA CONVOCATORIA PÚBLICA DE OFERTAS	5
1.5 RÉGIMEN LEGAL Y NATURALEZA DE LA CONVOCATORIA PÚBLICA DE OFERTAS	5
1.6 OBLIGACIÓN DE DEBIDA DILIGENCIA E INFORMACIÓN SOBRE EL CONTRATO OFRECIDO.....	5
1.7 QUIÉNES PUEDEN PARTICIPAR	6
1.7.1 <i>Objeto social de las personas jurídicas</i>	6
1.7.2 <i>Documentos para acreditar la existencia y representación</i>	6
1.8 SOCIEDAD CONTRATANTE.....	6
1.9 DOCUMENTOS QUE INTEGRAN LOS TÉRMINOS DE REFERENCIA	7
1.10 FIDUCIA	7
1.11 COMUNICACIONES Y CORRESPONDENCIA	7
CAPÍTULO II	7
2 CRONOGRAMA Y TRÁMITE DE LA CONVOCATORIA PÚBLICA DE OFERTA	7
2.1 CRONOGRAMA DEL PROCESO.....	7
2.2 PLAZO DE LA CONVOCATORIA PÚBLICA DE OFERTAS.....	8
2.3 APERTURA Y CIERRE DE LA CONVOCATORIA PÚBLICA DE OFERTAS.....	8
2.4 ACEPTACIÓN DE LOS REQUISITOS ESTABLECIDOS EN LOS TÉRMINOS DE REFERENCIA	9
2.5 INTERPRETACIÓN, ACLARACIÓN Y MODIFICACIÓN DE LOS TÉRMINOS DE REFERENCIA	9
2.6 ADENDAS.....	10
2.7 VISITAS AL PROYECTO	10
2.8 VISITA AL CUARTO DE DATOS VIRTUAL	11
2.9 COSTOS DE LA OFERTA Y CELEBRACIÓN DEL CONTRATO	12
2.10 RECEPCIÓN DE OFERTAS.....	12
2.11 EVALUACIÓN DE LAS OFERTAS.....	12
2.12 COMITÉ ASESOR DE EVALUACIÓN	12
2.13 DECISIÓN DE ADJUDICACIÓN.....	13
CAPÍTULO III	13
3 DE LA OFERTA.....	13
3.1 RESPONSABILIDAD EN SU ELABORACIÓN.....	13
3.2 REQUISITOS FORMALES DE LA OFERTA.....	13
3.3 VALIDEZ DE LA OFERTA	14
3.4 DOCUMENTOS HABILITANTES DE LA OFERTA - REQUISITOS MÍNIMOS.....	14
3.4.1 <i>Requisitos sobre aspectos jurídicos</i>	14
3.4.1.1 <i>Carta de presentación de la oferta</i>	14
3.4.1.2 <i>Certificado de Existencia y Representación Legal</i>	14

3.4.1.3	Autorización para presentar oferta y contratar	14
3.4.1.4	Composición de Capital	14
3.4.1.5	Certificación SARLAFT	14
3.4.1.6	Solvencia Económica.....	15
3.4.1.7	Inhabilidades	15
3.4.1.8	Garantía de seriedad de la oferta.....	15
3.4.2	<i>Requisitos sobre aspectos financieros.....</i>	17
3.4.3	<i>Requisitos de Capacidad Técnica y Operativa</i>	17
3.4.3.1	Experiencia en Construcción de Altura y Estabilidad Estructural	17
3.4.3.1.1	Experiencia en Edificaciones de Altura.....	17
3.4.3.1.2	Volumen de Ejecución y Metraje	18
3.4.3.2	Especialidad en Gestión y Operación Hotelera	18
3.4.3.2.1	Capacidad Operativa en Colombia.....	18
3.4.3.2.2	Eficiencia de Gestión y Rentabilidad	18
3.4.4	<i>Equipo Técnico Mínimo</i>	18
3.4.5	<i>Diagnóstico y Presupuesto</i>	19
3.4.5.1	Diagnóstico Técnico.....	19
3.4.5.2	Presupuesto de terminación detallado:.....	19
3.4.5.3	Modelo Financiero de Fuentes y Usos	19
3.4.5.3.1	Capital propio (Equity) Origen y Monto propuesto en el Modelo Financiero	19
3.4.5.3.2	Crédito	20
3.4.5.3.3	Fondos de Inversión.....	20
3.4.5.3.4	Recursos de los Beneficiarios de Área	20
3.4.5.3.5	Inventarios o área disponible	20
3.4.5.4	Flujo de Caja para terminación y entrega del proyecto	20
3.4.5.5	Factibilidad del Proyecto	21
3.4.5.6	Cronograma	21
3.4.5.7	Interventoría	21
3.4.5.7.1	Interventoría Administrativa	21
3.4.5.7.2	Interventoría Técnica	21
3.4.6	<i>Pasivos del proceso de Intervención</i>	21
3.4.7	<i>Oferta económica</i>	22
3.4.7.1	Oferta en relación con la terminación del proyecto.....	22
3.4.7.2	Oferta en relación con el pago de los pasivos	23

CAPÍTULO IV 23

4 EVALUACIÓN DE OFERTAS..... 23

4.1	CAUSALES DE RECHAZO DE LAS OFERTAS.....	23
4.2	CRITERIOS DE EVALUACIÓN.....	23
4.3	CAUSALES DE LA NO ADJUDICACIÓN DE LA CONVOCATORIA PÚBLICA DE OFERTAS.....	23
4.4	CRITERIOS DE EVALUACIÓN Y SELECCIÓN	23

CAPÍTULO I

1 ASPECTOS GENERALES

1.1 Información General

Estos términos de referencia contienen las reglas mediante las cuales el GRUPO OCEAN S.A. EN INTERVENCIÓN, busca seleccionar un inversionista y/o desarrollador con la capacidad jurídica, técnica, administrativa y financiera para adquirir y culminar el proyecto inmobiliario "CARTAGENA OCEAN TOWERS".

1.2 Antecedentes

GRUPO OCEAN S.A. es una sociedad, identificada con Nit. No. 900.200.977- 3 constituida por Escritura Pública No. 3473 del 27 de diciembre de 2007, otorgada en la Notaría Primera del Circulo de Cartagena, cuyo objeto social es:

"1) contratación y realización de estudios, proyectos y obras comprendidos dentro del ámbito de la ingeniería, en cualquiera de sus modalidades. 2) Participar en licitaciones o concursos públicos de cualquier naturaleza, dentro y fuera del territorio colombiano, en forma individual, consorcio, unión temporal o cualquier otra forma de asociación y ejecutar contratos de cualquier naturaleza incluyendo concesiones; relacionados con el diseño, construcción, rehabilitación, mantenimiento, financiamiento, administración, operación, gestión comercial y/o explotación comercial, expansión, para proyectos de infraestructuras aeroportuaria vial, de servicios públicos y en general para proyectos de ingeniería y/o arquitectura; así como participar como accionistas de sociedades de objeto similar. (...) 7) Todo lo relacionado con la actividad turística y hotelera. (...) Para el cabal desarrollo de su objeto social la sociedad podrá: adquirir, enajenar o gravar bienes muebles o inmuebles según su naturaleza(...)".

El GRUPO OCEAN S.A. solicito el permiso de construcción y desarrollo del proyecto "CARTAGENA OCEAN TOWERS", ante la Curaduría de Control Urbano No. 2 de Cartagena de Indias. Entidad que mediante Resolución No. 0082 del 11 de mayo de 2011 concedió *"licencia de construcción en la modalidad de Obra nueva sobre predios ubicados en el Barrio Bocagrande Carrera 1 N° 7-106, Carrera 1 N° 7-84, Carrera 1 N° 7-176, Carrera 1 N° 7-130"*.

Que inicialmente el proyecto consistía en *"la enajenación de 2 torres, la primera con 26 pisos y la segunda con 32 pisos, que comprendería un total de 432 unidades de vivienda ubicadas en el Barrio Bocagrande Carrera 1, Nos. 7-106, 7-84, 7-176 y 7-130 de Cartagena de Indias"*.

Que la Resolución No. 0082 del 11 de mayo de 2011, fue parcialmente revocada con la Resolución No. 0068 del 21 de marzo de 2013, expedida también por la Curaduría de Control Urbano No. 2 de Cartagena de Indias, mediante la cual se resolvió:

"Revocarse parcialmente el artículo primero de la Resolución No. 0082 del 11 de mayo de 2011, el cuál se modifica y quedará así:

Artículo primero: *Conceder licencia de construcción en la modalidad de obra nueva sobre los predios ubicados en el Barrio Bocagrande Carrera 1 N° 7-106, Carrera 1 N° 7-84, Carrera 1 N° 7-176, Carrera 1 N° 7-130, cuya cabida, medidas y linderos están señalados en la escrituras públicas*

N° 5013 de 14 de Octubre de 1997, suscrita en la Notaría Tercera del Círculo Notarial de Cartagena, N° 6021 de 26 de Diciembre de 1990, suscrita en la Notaría Tercera del Círculo Notarial de Cartagena, N° 1774 de 30 de Agosto de 1984, suscrita en la Notaría Segunda del Círculo Notarial de Cartagena, N° 6020 de 26 de Diciembre de 1990, suscrita en la Notaría Tercera del Círculo Notarial de Cartagena, identificados con matrículas inmobiliarias N° 060-8969, 060-57017, 060-44143, 060-8970 y referencias catastrales N° 01-01-0050-0005-000, 01-01-0050-0004-000, 01-01-0050-0008-000, 01-01-0050-0006-000, a través del señor **GILBERTO ALVAREZ MULFORD**, identificado con la cédula de ciudadanía N° 990.350 de Cartagena, representante legal de la sociedad **GRUPO OCEAN S.A.**, identificada con el Nit N° 900200977-3 (constituida por escritura pública N° 3473 de 27 de Diciembre de 2007 otorgada en la Notaría Primera de Cartagena e inscrita en la Cámara de Comercio de Cartagena el 15 de Febrero de 2008 bajo el N° 56,020 del libro respectivo) entidad apoderada especial para este acto de la sociedad propietaria **INVERSIONES LAS PALMERAS LTDA**, identificada con el Nit N° 890.405.160-9".

Que mediante Resolución No. 0173 del 8 de julio de 2014, expedida por la Curaduría de Control Urbano No. 2 de Cartagena de Indias, se concedió "licencia de construcción en la modalidad de modificación sobre los predios ubicados en el barrio Bocagrande Carrera 1 No. 7-106, Carrera 1 No. 7-84, Carrera 1 No. 7-176, Carrera 1 No. 7-130"

Que mediante Resolución No. 0320 del 15 de septiembre de 2017, expedida por la Curaduría Urbana No. 2 de Cartagena de Indias, se concedió la revalidación de la licencia de construcción en modalidad de modificación, aprobada mediante Resolución No. 0173 del 8 de julio de 2014 de la citada Curaduría.

Que de conformidad con la disposición ibidem, se aprobaron las obras conducentes a la modificación, del proyecto denominado "CARTAGENA OCEAN TOWERS", el cual fue aprobado en dos torres; la torre 1 donde se desarrolla el hotel con un total de 240 habitaciones y la torre 2 que contiene 152 unidades apartamentos turísticos.

El GRUPO OCEAN S.A. cuenta con el registro de enajenador de vivienda No. 060114, el cual fue otorgado por oficio AMC-OFI-0017537-2013 de 8 de abril de 2013, por la Dirección Administrativa de Control Urbano de la Secretaría de Planeación de Cartagena de Indias.

Que mediante Resolución No. 5915 del 10 de agosto de 2023, la Dirección Administrativa de Control Urbano de la Secretaría de Planeación de Cartagena de Indias ordenó la "Toma de posesión de los negocios, bienes y haberes de propiedad de la sociedad GRUPO OCEAN S.A., identificada con NIT No. 900.200.977-3 (...)" y designó como Agente Especial, al Dr. JOSÉ DAVID MORALES VILLA.

Que mediante Resolución No. 8871 del 22 de diciembre de 2023, se definió la modalidad de la Toma de posesión de los negocios, bienes y haberes del GRUPO OCEAN S.A. como de administración, acogiendo el concepto integral y plan de acción propuesto por el AGENTE ESPECIAL¹.

Que mediante Resolución No. 8175 del 29 de septiembre de 2025, la Dirección Administrativa de Control Urbano de la Secretaría de Planeación de Cartagena de Indias, designó a la Dra. ADRIANA BETANCOURT ORTIZ, como nueva AGENTE ESPECIAL para la Toma de Posesión de los negocios, bienes y haberes de la sociedad GRUPO OCEAN S.A.

¹ Mediante el radicado EXT-AMC-23-0148847 de 11 de diciembre de 2023.

Que en el acto administrativo referido, entre otras disposiciones se ordenó a la AGENTE ESPECIAL, allegar a la Dirección de Control Urbano de la Alcaldía Mayor de Cartagena de Indias, un informe detallado, con el análisis del estado actual del proceso de intervención y toma de posesión de la sociedad GRUPO OCEAN S.A., con el objeto de que la referida dirección proceda a tomar las medidas de carácter administrativo a que haya lugar, de acuerdo con las disposiciones legales. Informe que fue entregado por la AGENTE ESPECIAL el día 10 de diciembre de 2025.

Que mediante Resolución No. 0705 del 28 de enero de 2026, expedida por la Dirección Administrativa de Control Urbano de la Secretaría de Planeación de Cartagena de Indias se aprueba la modificación propuesta por la actual AGENTE ESPECIAL, al Plan de Acción Adoptado en la Resolución No. 8871 del 22 de diciembre de 2023.

Que dentro del nuevo plan de acción se encuentra:

*“ **Hito 3.** Convocatoria a posibles inversionistas y contenidos mínimos de una posible oferta.*

... En consecuencia, el análisis que sería propio de este hito se hace referencia a una convocatoria pública que se debe realizar a través de un aviso publicado en un diario de amplia circulación nacional, así como en la página web de la agente especial, en donde la sociedad intervenida señalará las condiciones mínimas que deben tener la estructuración de la oferta es así como deberán manifestar su voluntad a través del correo electrónico de la sociedad esto es: oceanintervencion@gmail.com. De igual manera, durante este hito se podrán recibir observaciones y solicitudes de información por parte de los interesados, con el fin de brindar claridad para la adecuada estructuración de sus ofertas”.

De tal forma, que los términos de referencia obedecen a la ejecución del hito 3, aprobado por la citada resolución.

1.3 Definiciones

Para la adecuada interpretación de los presentes Términos de Referencia se adoptan las siguientes definiciones:

- **Adenda:** Es el documento mediante el cual es posible modificar Términos de Referencia.
- **Adjudicación:** Es la decisión emanada de la AGENTE ESPECIAL, en su calidad de Representante Legal del GRUPO OCEAN S.A. EN INTERVENCIÓN, a través de acta, por medio de la cual determina el Adjudicatario del proceso de Convocatoria Pública de Ofertas. Corresponde al GRUPO OCEAN S.A. EN INTERVENCIÓN suscribir el Contrato, que constituye el objeto de la presente Convocatoria Pública de Ofertas.
- **Adjudicatario:** Es el Proponente que, al haber presentado una Oferta conforme a los requisitos establecidos en los Términos de Referencia y ocupar el primer lugar en el orden de elegibilidad, es declarado Adjudicatario, mediante acta.
- **Agente Especial:** Es la persona designada por la Dirección Administrativa de Control Urbano de la Secretaría de Planeación Distrital de Cartagena de Indias, quien se encarga de la gestión general de la intervenida y ejerce las funciones indicadas en los artículos 291 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero y el 9.1.1.2.4 del Decreto 2555 de 2010, normas aplicables a los procesos de intervención y toma de posesión de los enajenadores de vivienda, por remisión del artículo 19 de la Ley 66 de 1968.

- **Comité Asesor de Evaluación:** Es el encargado de estudiar, evaluar y emitir su recomendación al AGENTE ESPECIAL, respecto del cumplimiento de los requisitos previstos en el presente proceso de Convocatoria Pública de Ofertas.
- **Cuarto de Datos Virtual:** Es un espacio seguro, diseñado para almacenar, organizar y compartir documentos confidenciales con los proponentes, a quien se les dará acceso previa solicitud realizada a la agente especial, en este espacio se publicarán para consulta de los proponentes, documentos e información determinada sobre el proyecto “CARTAGENA OCEAN TOWERS”. Es de señalar que, la información disponible en el Cuarto de Datos Virtual tendrá el alcance que señala estos términos de referencia.
- **Debida Diligencia:** Toda conducta esperable del Proponente que en su calidad de inversionista y/o desarrollador, deberá seguir para la estructuración y presentación de la Oferta; por lo tanto, serán su responsabilidad todas las interpretaciones, sensibilizaciones, modelaciones, proyecciones y las demás necesarias que el Proponente estime, tal como se estipula en el numeral 1.6 del presente documento.
- **“Días” o “Días Hábiles” y “Días Calendario”:** Siempre que en los documentos de los Términos de Referencia o del Contrato se haga referencia a “Días” o “Días Hábiles” se entenderá como los comprendidos entre el lunes y viernes, exceptuando los días festivos de la República de Colombia. Sólo cuando los Términos de Referencia o el Contrato se refiera a “Días Calendario” el plazo se contará en días corridos, incluidos los días no laborables.
- **Garantía de Seriedad de la Oferta:** Se entenderá como el instrumento presentado por el proponente con el fin de respaldar el compromiso y veracidad de la propuesta, asegurando la seriedad de la misma en los términos ofrecidos durante todo el proceso de selección.
- **Proyecto:** Comprende un plan integral de desarrollo, que debe contemplar aspectos técnicos, constructivos, financieros y reglamentarios, que permitan la adecuada culminación del Proyecto “CARTAGENA OCEAN TOWERS”.
- **Oferta:** Se entenderá como la propuesta presentada por el proponente para participar en la Convocatoria Pública de Ofertas, conforme a los términos, condiciones y requisitos establecidos en los términos de referencia.
- **Términos de Referencia:** Se entiende como el conjunto de documentos que rigen el proceso de convocatoria pública de ofertas.
- **Proponente:** Personas jurídicas, públicas o privadas, nacionales que presenten la Oferta dentro del plazo establecido de la Convocatoria Pública de Ofertas formulada por GRUPO OCEAN S.A. EN INTERVENCIÓN.
- **Convocatoria Pública de Ofertas:** Es el proceso de selección que se reglamenta en los Términos de Referencia, con el propósito de seleccionar la Oferta que, conforme a los términos establecidos en el mismo, resulte más favorable a los intereses del GRUPO OCEAN S.A. EN INTERVENCIÓN para la celebración del Contrato.
- **Fiducia Mercantil:** De conformidad con el Artículo 1226 del Código de Comercio Colombiano, es un negocio jurídico en virtud del cual una persona, llamada fiduciante o fideicomitente, que en este caso es GRUPO OCEAN S.A., transfiere uno o más bienes especificados a otra, llamada fiduciario, que en este caso es ALIANZA FIDUCIARIA, quien se obliga a administrarlos, en el marco del Proyecto OCEAN TOWERS, cuyo beneficiario o fideicomisario dentro del contrato es GRUPO OCEAN S.A.

1.4 Objeto de la convocatoria pública de ofertas

La presente Convocatoria Pública de Ofertas tiene por objeto seleccionar un inversionista y/o desarrollador inmobiliario y/o hotelero con la capacidad jurídica, técnica, administrativa y financiera suficiente para estructurar, financiar, ejecutar y culminar el proyecto inmobiliario "CARTAGENA OCEAN TOWERS", incluyendo la asunción de las inversiones requeridas, la estructuración del vehículo jurídico correspondiente y la implementación de un esquema que garantice la protección de los adquirentes de vivienda (beneficiarios de área), acreedores del patrimonio autónomo y de la sociedad Grupo Ocean S.A., esto de conformidad con la normatividad vigente y futura.

1.5 Régimen legal y naturaleza de la Convocatoria pública de ofertas

La presente Convocatoria Pública de Ofertas se rige por las normas de derecho privado, en especial por el Código de Comercio y el Código Civil colombiano, así como por los términos y condiciones establecidos en estos Términos de Referencia y en el contrato que llegue a celebrarse como resultado del proceso. En lo no previsto, se aplicarán las disposiciones civiles y comerciales vigentes en Colombia.

Sin perjuicio de lo anterior, la Convocatoria se desarrolla en el marco del proceso de intervención de enajenadores de vivienda, por lo cual resultan aplicables las disposiciones de la Ley 66 de 1968 y las normas pertinentes del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero, por remisión legal.

La intervención y toma de posesión ordenada por la Dirección Administrativa de Control Urbano de Cartagena de Indias no altera la naturaleza jurídica privada de GRUPO OCEAN S.A.; en consecuencia, el Agente Especial actúa como representante legal de la sociedad intervenida y adelanta este proceso bajo reglas de derecho privado.

En este contexto, la presente Convocatoria tiene carácter competitivo y busca garantizar condiciones de transparencia y selección objetiva; no obstante, no constituye oferta vinculante ni genera obligación alguna de adjudicar, contratar o aceptar las propuestas presentadas.

1.6 Obligación de Debida Diligencia e información sobre el contrato ofrecido

El Proponente se obliga a tener en cuenta la debida diligencia en el proceso de la Convocatoria Pública de Ofertas, en especial lo siguiente:

- Será responsabilidad del Proponente conocer todas y cada una de las implicaciones para el ofrecimiento del objeto del presente proceso de contratación, y realizar todas las evaluaciones que sean necesarias para presentar su oferta sobre la base de un examen cuidadoso de las características de este.
- Por la sola presentación de la oferta se considera que el Proponente ha realizado el examen completo de todos los aspectos (jurídicos, técnicos, financieros, económicos, entre otros) que inciden y determinan la presentación de esta.
- La exactitud, confiabilidad o integridad de la información que tenga a bien consultar el Proponente se encuentra bajo su exclusiva responsabilidad, e igualmente la interpretación que haga de la información que obtenga a partir del cuarto de datos virtual, las declaraciones realizadas durante el transcurso de cualquier audiencia, visita o reunión.

- GRUPO OCEAN S.A., no entregará para los fines de presentación y preparación de ofertas para la presente Convocatoria Pública de Ofertas, documentación o manuales de ninguna naturaleza asociados a las descripciones y/o especificaciones técnicas acerca de la actividad propia de construcción. En consecuencia, es responsabilidad del Proponente, conocer plenamente las condiciones técnicas de la gestión a realizar, y las condiciones generales del sector de la construcción e inmobiliario en Colombia, entre otras.
- La presentación de la respectiva oferta no estará sujeta a responsabilidad alguna presente o futura derivada de la información tenida en cuenta por el Proponente para presentar su oferta.
- Se recomienda al Proponente, que cuente con asesoría en materia financiera, legal, fiscal, administrativa, tributaria, técnica, económica y de cualquier otra naturaleza que considere necesaria para la presentación de la oferta.
- El hecho de que el Proponente no obtenga toda la información que pueda influir en la determinación de su oferta, no lo eximirá de la obligación de asumir las responsabilidades que le correspondan, ni le dará derecho a reclamaciones, reembolsos o ajustes de ninguna naturaleza o reconocimientos adicionales por parte del Contratante.
- Como consecuencia de lo anterior, el Proponente, al elaborar su oferta, deberá tener en cuenta que el cálculo de los ingresos, costos, gastos, inversiones etc. o cualesquiera que ellos sean, se deberá basar estrictamente en sus propios estudios técnicos y en sus propias estimaciones, bajo su cuenta y riesgo.

1.7 Quiénes pueden participar

Podrán participar las personas jurídicas nacionales que presenten la Oferta dentro del plazo establecido de la Convocatoria Pública de Ofertas. Se podrán utilizar figuras asociativas de estructura plural como Consorcios, Uniones Temporales o Uniones Estratégicas.

1.7.1 Objeto social de las personas jurídicas

Las personas jurídicas, que participen en esta Convocatoria Pública de Ofertas dentro de su objeto social deben comprender la actividad de construcción, desarrollo inmobiliario o inversión en el segmento inmobiliario y/o desarrollador de proyectos urbanísticos, hoteleros o afines.

Quien resulte adjudicatario de la Convocatoria Pública de Ofertas, deberá garantizar una vigencia mínima de la persona jurídica no menor a 5 años adicionales a la entrega del proyecto.

1.7.2 Documentos para acreditar la existencia y representación

El proponente deberá allegar el respectivo Certificado de Existencia y Representación, con fecha de expedición no mayor a treinta (30) días calendario anteriores a la fecha de apertura de la Convocatoria Pública de Ofertas.

1.8 Sociedad Contratante

El GRUPO OCEAN S.A. EN INTERVENCIÓN es la persona jurídica encargada de adelantar la presente Convocatoria Pública de Ofertas, adjudicar y celebrar el respectivo contrato.

1.9 Documentos que integran los Términos de Referencia

Hacen parte de la presente Convocatoria Pública de Ofertas los siguientes documentos:

- Avisos de la Convocatoria Pública de Ofertas.
- Los Términos de Referencia.
- Las respuestas dadas por el GRUPO OCEAN S.A. EN INTERVENCIÓN a las observaciones de los interesados dentro del marco de la presente Convocatoria Pública de Ofertas.
- Las Adendas en caso de producirse.
- Los informes de evaluación definitivos.
- El acta de adjudicación.

Los Términos de Referencia harán parte integral del contrato que se suscriba y será de obligatorio cumplimiento para las partes.

1.10Fiducia

El proyecto debe continuar bajo el modelo de Fiducia Inmobiliario en el cual:

- Se centralizan los recursos del proyecto
- Se administrarán los flujos de caja
- Se garantizará la destinación específica de los recursos

1.11Comunicaciones y Correspondencia

Toda la correspondencia con motivo de la presente Convocatoria Pública de Ofertas deberá ser enviada a GRUPO OCEAN S.A. EN INTERVENCIÓN, y los datos para su atención son los siguientes:

Atención: Agente Especial - Dra. ADRIANA BETANCOURT ORTIZ

Correo electrónico: oceanintervencion@gmail.com

Asunto: Convocatoria Pública No. 001 de 2026

CAPÍTULO II

2 CRONOGRAMA Y TRÁMITE DE LA CONVOCATORIA PÚBLICA DE OFERTA

2.1 Cronograma del Proceso

El cronograma del proceso de la presente Convocatoria Pública de Ofertas No.001 de 2026, será el siguiente:

ACTIVIDAD	FECHA	LUGAR
Apertura y Publicación de los Términos de Referencia	10 de junio	https://ab- adrianabetancourt.webnode.com.co// grupo-ocean-s-a/
Visita del Proyecto	30 de junio- 4 de julio	Cra. 1 #12- 42. Cartagena
Observaciones a los Términos de Referencia	06 de julio- 10 de julio	Vía Correo Electrónico: oceanintervencion@gmail.com

Análisis de las observaciones aclaraciones o adendas	13 de julio- 21 de julio	
Respuestas	21 de julio	https://ab-adrianabetancourt.webnode.com.co/grupo-ocean-s-a/
Cierre de la Solicitud Pública de ofertas y Recepción de las ofertas	04 de agosto a las 5 pm.	Vía Correo Electrónico: oceanintervencion@gmail.com
Observaciones a los oferentes	18 de agosto al 21 de agosto	Vía Correo Electrónico: oceanintervencion@gmail.com
Evaluación de las ofertas	28 de agosto	
Decisión de Adjudicación	03 de septiembre	https://ab-adrianabetancourt.webnode.com.co/grupo-ocean-s-a/

Las fechas indicadas, podrán variar reduciendo o ampliando los plazos, para lo cual GRUPO OCEAN S.A. EN INTERVENCIÓN publicará en la página web <https://ab-adrianabetancourt.webnode.com.co/grupo-ocean-s-a/> mediante adenda, las modificaciones al cronograma, y teniendo en cuenta las condiciones previstas en los presentes Términos de Referencia.

Igualmente, el GRUPO OCEAN S.A. EN INTERVENCIÓN podrá suspender o terminar el proceso en cualquier momento, hasta el día hábil 03 de agosto de 2026. mediante acta que será publicada en la siguiente página web: <https://ab-adrianabetancourt.webnode.com.co/grupo-ocean-s-a/>

2.2 Plazo de la Convocatoria Pública de Ofertas

Es el término que debe transcurrir entre la fecha de apertura de la Convocatoria Pública de Ofertas y la fecha señalada para su cierre.

Cuando lo estime conveniente GRUPO OCEAN S.A. EN INTERVENCIÓN, podrá prorrogar el plazo de la Convocatoria Pública de Ofertas.

La decisión de la prórroga del plazo de la Convocatoria Pública de Ofertas será comunicada mediante Adenda, que será publicada en la página web de la agente especial.

2.3 Apertura y cierre de la Convocatoria Pública de Ofertas

La apertura y cierre de la Convocatoria Pública de Ofertas No. 001 de 2026, se llevará a cabo en las fechas señaladas en el Numeral 2.1. Cronograma del Proceso.

Las Ofertas deberán presentarse a más tardar en el lugar, fecha y hora límite prevista en el mismo Numeral 2.1. Cronograma del Proceso.

Para verificar la hora límite señalada, se aplicará lo indicado en los términos de la presente Convocatoria pública de ofertas, que establece que la hora oficial corresponde a la hora legal de la República de Colombia, señalada por la División de Metrología de la Superintendencia de Industria y Comercio, realizando la conexión en la hora prevista para el cierre, en la página web www.sic.gov.co

GRUPO OCEAN S.A. EN INTERVENCIÓN garantizará la seguridad e inviolabilidad de las ofertas. No se

recibirán las ofertas presentadas a través de otro mecanismo diferente a la remisión vía correo electrónico conforme a lo establecido en el numeral 2.1., o con posterioridad a la fecha y hora señaladas para el recibo de las mismas. GRUPO OCEAN S.A. EN INTERVENCIÓN, no será responsable si no es posible la apertura de los documentos radicados.

2.4 Aceptación de los requisitos establecidos en los Términos de Referencia

Para todos los efectos se entenderá que la presentación de la oferta demuestra que el Proponente conoció todos los requisitos exigidos en la presente Convocatoria Pública de Ofertas; que analizó y estudió toda la información técnica, legal, financiera y económica necesaria, que ha previsto y estudiado todos y cada uno de los riesgos asociados a la ejecución del negocio jurídico en todas sus fases, que recibió las aclaraciones necesarias por parte del GRUPO OCEAN S.A. EN INTERVENCIÓN sobre inquietudes o dudas previamente consultadas y que ha aceptado que estos Términos de Referencia es completo, compatible y adecuado para identificar el objeto de la Convocatoria Pública de Ofertas, que está enterado a satisfacción del alcance del Contrato que se celebrará.

2.5 Interpretación, aclaración y modificación de los Términos de Referencia

Es responsabilidad exclusiva de los Proponentes conocer, inspeccionar y realizar todas las evaluaciones que sean necesarias para presentar su oferta sobre la base de un examen cuidadoso de las características del negocio.

Por la sola presentación de la oferta se considera que los Proponentes han realizado el examen completo de todos los aspectos que inciden y determinan la presentación de la misma; que conocen plenamente las condiciones, funcionalidad y estado de la infraestructura, bienes, maquinaria y equipos que se destinarán al desarrollo del objeto de la Convocatoria Pública de Ofertas, y que consideran que podrán ser utilizados conforme a su naturaleza, función y tecnología, asumiendo en caso de adjudicación, las inversiones requeridas y necesarias para la adecuada culminación del Proyecto "CARTAGENA OCEAN TOWERS", de conformidad con las normas vigentes y futuras que reglamentan la materia y de acuerdo con los requisitos de estos términos de referencia.

Toda la información suministrada es sólo de tipo enunciativo, no compromete la responsabilidad de GRUPO OCEAN S.A. EN INTERVENCIÓN, ni dará lugar a que sobre la misma se edifiquen reclamaciones económicas o de cualquier otra naturaleza. Por lo anterior, el Proponente podrá separarse, a su cuenta y riesgo, de toda la información que a tipo de enunciación se presenta, bajo su propio juicio, en los casos en los que considere que la información suministrada resulte ser errónea, posea desviaciones o resulte no acorde con su propio criterio en la preparación de la oferta.

El GRUPO OCEAN S.A. EN INTERVENCIÓN y sus asesores no asumen responsabilidad por la información que obtenga el Proponente para presentar su Oferta.

La consulta y el suministro de la información relacionada en el Cuarto de Datos Virtual y en la visita del proyecto establecida en el cronograma de la presente Convocatoria pública de ofertas, tienen como único fin facilitar el acceso a información que podría resultar útil a los Proponentes, la cual se ofrecen a título meramente informativo, entendiéndose, por tanto, que toda la información de esta manera ofrecida, no hace parte de los Términos de Referencia, ni del Contrato y que de ella y de la mencionada visita, no se deducirá obligación, responsabilidad o derecho alguno para el GRUPO OCEAN S.A. EN INTERVENCIÓN o sus

asesores. Por lo tanto, no servirán de base para reclamación alguna durante el perfeccionamiento del Contrato, ni para ningún reconocimiento económico adicional entre las partes, no previstos en el contrato y en los Términos de Referencia.

El Proponente podrá solicitar aclaración a los Términos de Referencia mediante comunicación remitida vía correo electrónico, dirigida a GRUPO OCEAN S.A. EN INTERVENCIÓN, conforme a los términos y plazos establecidos en el cronograma, aclaraciones que serán respondidas a través de la página web de la intervención.

En todo caso, todos los cálculos, estimativos y consideraciones que hagan los Proponentes para la presentación de sus Ofertas deberán tener en cuenta que los términos del Contrato se regirán integralmente por lo previsto en la Ley, en lo dicho en el Contrato y en sus anexos, así como en los Términos de Referencia, y que en sus cálculos se deben incluir todos los aspectos y requerimientos necesarios para cumplir con todas y cada una de las obligaciones contractuales y asumir los riesgos que se presenten.

Por tanto, es entendido que el análisis de la información ofrecida y obtenida de conformidad con lo establecido por el GRUPO OCEAN S.A. EN INTERVENCIÓN y de cualquier otra información que los Proponentes estimen necesaria para la elaboración y presentación de sus Ofertas, es responsabilidad de los Proponentes, así como que la presentación de Ofertas implica que los Proponentes han realizado, a su total satisfacción, el estudio y análisis de dicha información.

2.6 Adendas

Mediante la expedición de Adendas, el GRUPO OCEAN S.A. EN INTERVENCIÓN podrá modificar, adicionar, complementar o suprimir aspectos específicos contemplados en los Términos de Referencia.

Todas las Adendas que se emitan pasarán a formar parte de los Términos de Referencia. Por consiguiente, los asuntos que no sean acogidos mediante Adenda no tendrán fuerza jurídica vinculante para el GRUPO OCEAN S.A. EN INTERVENCIÓN, ni para los eventuales Proponentes. Todas las Adendas serán publicadas en la página web <https://ab-adrianabetancourt.webnode.com.co//grupo-ocean-s-a/> en la fecha en que éstas se produzcan.

Las Adendas formarán parte integral de los Términos de Referencia, desde la fecha en que sean expedidas y deberán ser tenidas en cuenta por los Proponentes para la formulación de su oferta. Basta con la simple publicación de las Adendas en la página web para que se entiendan como notificados los Proponentes o interesados, de manera que éste será el único canal de divulgación oficial.

2.7 Visitas al proyecto

Los Proponentes podrán asistir a visitas a las instalaciones del proyecto “CARTAGENA OCEAN TOWERS”. La atención de la visita estará a cargo de la Agente Especial del GRUPO OCEAN S.A. EN INTERVENCIÓN o su delegado y tendrá como fin, mostrar a los interesados las instalaciones e infraestructura del proyecto que son objeto de la presente Convocatoria pública de ofertas y del Contrato a suscribir. El GRUPO OCEAN S.A. EN INTERVENCIÓN no asume ningún tipo de responsabilidad por los riesgos inherentes a la visita, no será de carácter obligatorio y se realizará los días señalados en el cronograma, o en la Adenda modificatoria del mismo.

Teniendo en cuenta que estas visitas permitirán a los posibles Proponentes verificar de manera independiente el estado del proyecto “CARTAGENA OCEAN TOWERS”. El Adjudicatario o proponente no podrá en ningún caso, interponer acciones, oponer excepciones, ni formular objeciones alegando no haber conocido previamente el estado del “PROYECTO CARTAGENA OCEAN TOWERS”, ni alegar el desconocimiento del estado de dichas instalaciones e infraestructura, ya que estas serán recibidas por el Adjudicatario como cuerpo cierto a su cuenta y riesgo.

Los posibles Proponentes estimarán el estado actual de las instalaciones y de la infraestructura de manera independiente y deberán basarse en sus propias apreciaciones para hacer sus Ofertas dentro del proceso de la Convocatoria Pública de Ofertas, al que se refiere estos Términos de Referencia. Los mencionados estudios, serán de responsabilidad exclusiva de cada Proponente y el GRUPO OCEAN S.A. EN INTERVENCIÓN y sus asesores, no tendrá responsabilidad alguna en relación con los mismos.

A las visitas se pueden presentar los representantes o delegados de las personas jurídicas interesadas, debidamente facultados, para lo cual deberán radicar previamente: la autorización del Representante Legal del proponente, certificado de existencia y representación de la persona jurídica, así como documento de identificación del delegado, certificado afiliación a ARL y constancia de aportes a seguridad social.

Para efectos de programación de las visitas se recibirán solicitudes vía correo electrónico con una anticipación mínima de 24 horas a la visita a realizar dentro del cronograma establecido descrito en el numeral 2.1 informando las personas que asistirán y acreditando los requisitos establecidos.

Los costos de las visitas serán por cuenta del posible Proponente. Así mismo, deberán asumir los riesgos de pérdida, daño o perjuicio a su persona o sus propiedades y a las personas o propiedades de sus empleados, y agentes, que por cualquier siniestro, ocurran durante las visitas.

Para el ingreso a las instalaciones del proyecto “CARTAGENA OCEAN TOWERS”, los asistentes deberán cumplir con las disposiciones de la Ley 1562 de 2012, el Decreto 1072 de 2015 y el Decreto 223 de 2026 expedidos por el Ministerio del Trabajo y demás normatividad concordante aplicable en materia de seguridad social y salud en el trabajo, con el fin de garantizar su propia seguridad. Entre estos, se requiere que como mínimo los asistentes porten casco de seguridad, botas con puntera de acero y suela antideslizante.

2.8 Visita al Cuarto de Datos Virtual

El Cuarto de Datos Virtual estará disponible desde la fecha de publicación de la Convocatoria Pública de Ofertas, de conformidad con el cronograma establecido en los presentes Términos de Referencia. El acceso a la información contenida en dicho repositorio, se otorgará únicamente previa solicitud del interesado acreditando la calidad en la que actúa y una vez se suscriba el correspondiente Acuerdo de Confidencialidad. Es así como, una vez cumplidas las condiciones señaladas, se dará acceso total al cuarto de datos alojado en OneDrive.

El Cuarto de Datos Virtual tiene como único fin, facilitar el acceso a información que podría resultar útil para los Proponentes, la cual estará disponible a título meramente informativo, entendiéndose, por lo tanto, que toda la información disponible en el Cuarto de Datos Virtual no hace parte de los Términos de Referencia, ni del Contrato y que de ella no se deducirá obligación, responsabilidad o derecho alguno para el GRUPO OCEAN S.A. EN INTERVENCIÓN, los Proponentes o el Adjudicatario.

Por lo tanto, dicha información no servirá de base para reclamación alguna durante el perfeccionamiento del

Contrato, ni para ningún reconocimiento económico adicional entre las partes, no previsto en el Contrato. Tampoco servirá para eximir el cumplimiento de cualquiera de las obligaciones adquiridas por el Adjudicatario en virtud del Contrato.

Como consecuencia de lo anterior, los Proponentes deberán elaborar sus estudios y estimaciones de manera independiente, y es en dichos estudios y estimaciones independientes en los que deberán basarse para hacer sus Ofertas dentro del proceso de Convocatoria Pública de Ofertas.

2.9 Costos de la oferta y celebración del Contrato

Cada Proponente sufragará todos los costos, tanto directos como indirectos, relacionados con la preparación y presentación de su Oferta; el GRUPO OCEAN S.A. EN INTERVENCIÓN, no será responsable en ningún caso de dichos costos, cualquiera que sea el resultado de la Convocatoria Pública de Ofertas.

Igualmente, corresponderá al Proponente la responsabilidad de determinar, evaluar y asumir los impuestos, erogaciones, tasas, contribuciones, costos tributarios y otros costos de cualquier naturaleza que conlleve la celebración del Contrato.

2.10 Recepción de Ofertas

Las Ofertas deberán remitirse vía correo electrónico conforme a las especificaciones señaladas en el Numeral 2.1. Cronograma del Proceso. Las Ofertas no radicadas en la forma y plazos fijados en el cronograma, serán desestimadas. La hora para el cierre de la Convocatoria Pública de Ofertas corresponderá a la que se verifique en la página web: www.horalegal.sig.gov.co.

De esta diligencia se levantará un acta que será suscrita por la AGENTE ESPECIAL del GRUPO OCEAN S.A. EN INTERVENCIÓN o quien ella delegue para tal caso. En dicha acta se dejará constancia de la identificación de los oferentes, con verificación del número de archivos, y folios de cada Oferta.

2.11 Evaluación de las ofertas

Durante los días indicados en el cronograma, el GRUPO OCEAN S.A. EN INTERVENCIÓN realizará las evaluaciones en DOS FASES, la primera se compone de una evaluación jurídica, técnica y financiera de los Proponentes y la segunda fase que se compone de la evaluación de las Ofertas Económicas. Dichas evaluaciones se harán atendiendo lo dispuesto en el Capítulo Cuarto de estos términos.

Durante este lapso se podrán solicitar las aclaraciones y explicaciones indispensables, sin que, en ejercicio de esta facultad, pueda el Proponente adicionar, mejorar o modificar las condiciones o características de su Oferta, ni que el GRUPO OCEAN S.A. EN INTERVENCIÓN pueda solicitar variación alguna a los términos de la misma.

2.12 Comité Asesor de Evaluación

Para la evaluación de las ofertas, la AGENTE ESPECIAL del GRUPO OCEAN S.A. EN INTERVENCIÓN, contará con un Comité Asesor de Evaluación. Dicho Comité deberá realizar su labor de manera objetiva e imparcial, ciñéndose exclusivamente a las reglas contenidas en los términos de la presente Convocatoria Pública de Ofertas.

Este Comité, después de realizada la evaluación de las ofertas, presentará al Agente Especial de GRUPO OCEAN S.A. EN INTERVENCIÓN los resultados de la evaluación con su respectiva recomendación. El carácter asesor del Comité no lo exime de la responsabilidad del ejercicio de la labor encomendada. El Agente Especial adoptará la decisión bajo su autonomía y responsabilidad de conformidad con las normas que rigen su actividad.

El único documento por el cual se rechazará de plano la Oferta, será la no presentación en debida forma de la garantía de seriedad de la Oferta, los demás documentos presentados podrán ser subsanados a solicitud de GRUPO OCEAN S.A. EN INTERVENCIÓN en condiciones de igualdad para todos los Proponentes, dentro del término de las observaciones, lo anterior siempre y cuando estos no constituyan los factores de escogencia (Ponderables) establecidos en los Términos de Referencia y aquellos que constituyan la Oferta Económica.

En ejercicio de esta facultad, los Proponentes no podrán modificar o mejorar sus ofertas inicialmente presentadas, con las solicitudes de subsanabilidad o aclaraciones, ni se podrán acreditar circunstancias ocurridas con posterioridad al cierre del proceso.

Si el representante legal del Proponente tiene limitaciones para comprometer o contratar a nombre de la persona jurídica, se deberá presentar autorización del órgano de administración competente de acuerdo a los estatutos, en el que conste que el representante legal está facultado para presentar la oferta y celebrar el contrato en el evento de adjudicación, Acta de junta de socios o asamblea que deberá cumplir con las formalidades establecidas en el Artículo 189 del Código de Comercio.

2.13 Decisión de Adjudicación

Es la decisión emanada de la Agente Especial de la Sociedad Grupo Ocean S.A., a través de la cual, mediante acta, determina el Adjudicatario del proceso de Convocatoria Pública de Ofertas No. 001 de 2006.

CAPÍTULO III

3 DE LA OFERTA

3.1 Responsabilidad en su elaboración

El Proponente deberá elaborar la Oferta por su cuenta y riesgo, de acuerdo con lo solicitado en los presentes Términos de Referencia o en sus modificaciones, e incluir dentro de ella toda la información exigida. La Oferta, con toda la información complementaria y de soporte, formará parte integral del Contrato. Para su elaboración sólo se deben tomar como documento oficial los Términos de Referencia y sus Adendas.

Los Proponentes estudiarán entre otras, la información suministrada o puesta a su disposición, así como toda aquella que a su juicio considere necesaria y pertinente de tal forma que le permita obtener el conocimiento suficiente sobre las condiciones, objetivos y alcance que el GRUPO OCEAN S.A. EN INTERVENCIÓN establece en estos Términos de Referencia, así como la normatividad aplicable al objeto del presente contrato.

Es responsabilidad exclusiva de los Proponentes, asegurar que sus Ofertas sean recibidas por el GRUPO OCEAN S.A. EN INTERVENCIÓN en la forma, lugar, fecha y hora señalados en los presentes Términos de Referencia.

3.2 Requisitos formales de la oferta

El Proponente deberá radicar su Oferta conforme a lo establecido en el cronograma, el cual contendrá los

elementos que acrediten la capacidad jurídica, técnica y financiera, junto con la oferta económica y el cronograma o plan de acción acerca de la culminación del proyecto.

3.3 Validez de la oferta

La Oferta deberá permanecer vigente por un período de ciento veinte (120) días calendario contados a partir de la fecha de cierre de la Convocatoria Pública de Ofertas; el GRUPO OCEAN S.A. EN INTERVENCIÓN podrá solicitar, si ello fuere necesario, la ampliación de la vigencia de la Oferta y por ende la de la garantía de seriedad por el término que se requiera.

Durante este período el Proponente no podrá retirar su Oferta, ni modificar los términos o condiciones de esta, so pena de que el GRUPO OCEAN S.A. EN INTERVENCIÓN haga efectiva la garantía de seriedad.

En caso de prorrogarse la fecha para la presentación de ofertas, la vigencia de la Oferta deberá ser ampliada de conformidad con lo requerido por el GRUPO OCEAN S.A. EN INTERVENCIÓN.

3.4 Documentos habilitantes de la oferta - Requisitos mínimos

3.4.1 Requisitos sobre aspectos jurídicos

3.4.1.1 Carta de presentación de la oferta

Esta carta debe estar suscrita por el representante legal de la persona jurídica, o por sus apoderados, donde manifiesta su interés en participar y adjunta los documentos que contiene su oferta y que acrediten el cumplimiento de los requisitos establecidos en los términos de referencia.

3.4.1.2 Certificado de Existencia y Representación Legal

El Proponente deberá acreditar su existencia y representación legal, a través del certificado de existencia y representación legal, emitido por la respectiva Cámara de Comercio, con fecha de expedición no mayor a treinta (30) días calendario anteriores a la fecha de apertura de la Convocatoria Pública de Ofertas.

3.4.1.3 Autorización para presentar oferta y contratar

En el evento en que el representante legal de la persona jurídica requiera autorización para presentar la Oferta y obligar a la sociedad que representa, deberá adjuntar el acta de la junta o asamblea de socios, junta directiva u otro documento donde conste expresamente la autorización del órgano competente de la sociedad. En ningún caso la autorización podrá ser posterior a la fecha de presentación de la Oferta.

3.4.1.4 Composición de Capital

Debe presentar certificación sobre su composición accionaria de Capital y Beneficiarios Reales con vigencia no mayor a 6 meses. Se debe revelar la estructura de propiedad hasta la Persona Natural.

3.4.1.5 Certificación SARLAFT

Certificación del representante legal que garantice que la sociedad, socios y representantes legales no se encuentren incluidos en Listas Restrictivas / SARLAFT / SAGRILAFT. Igualmente anexar certificaciones de Bancos vigilados por la Superintendencia Financiera de Colombia que indiquen fecha de inicio de relación

con la empresa; que la misma actualmente está vigente e indicar las operaciones o productos que se tienen actualmente y al día en sus compromisos con la entidad financiera.

3.4.1.6 Solvencia Económica

No estar en curso en procesos de Ley de Insolvencia, acuerdo de acreedores tener, deudas en mora con el sistema financiero o con la DIAN, procesos judiciales o administrativos que afecten directamente la solvencia del oferente.

3.4.1.7 Inhabilidades

Acreditar que no se encuentran incurso en ninguna de las causales de inhabilidad o incompatibilidad previstas en la Ley 80 de 1993 y normas concordantes, aplicadas por analogía. No estar en curso en procesos de Ley de Insolvencia, acuerdo de acreedores, deudas en mora con el sistema financiero o con la DIAN, procesos judiciales o administrativos que afecten directamente la solvencia del oferente. No hallarse en causales de inhabilidad o incompatibilidad o procesos de investigación adelantados ante Entes Públicos (Procuraduría, Contraloría, Entes de Control, entre otros).

3.4.1.8 Garantía de seriedad de la oferta

La Garantía de Seriedad de la Oferta tiene el propósito de garantizar el cumplimiento de las Ofertas. Por lo tanto, si se incumple con cualquiera de las obligaciones derivadas de la Oferta, de los términos de la presente convocatoria o cualquier obligación derivada de la etapa precontractual, la garantía se hará efectiva a favor del GRUPO OCEAN S.A. EN INTERVENCIÓN, sin perjuicio de las demás consecuencias que se generen por causa del incumplimiento.

Dicha garantía deberá constituirse por el diez por ciento (10%) del valor de la oferta económica, con una vigencia de ciento veinte (120) días calendario, contados a partir de la fecha y hora fijadas para el cierre de la Convocatoria Pública de Ofertas y deberá contar ésta con una disposición que permita su ampliación.

El Proponente deberá constituir a su costa la Garantía de Seriedad de la Oferta a favor del GRUPO OCEAN S.A. EN INTERVENCIÓN, la cual deberá ser presentada junto con su oferta, mediante alguno de los siguientes mecanismos:

- Garantía Bancaria expedida por un establecimiento de crédito legalmente establecido y autorizado para operar en Colombia y vigilados por la Superintendencia Financiera de Colombia, en la que el beneficiario sea GRUPO OCEAN S.A. EN INTERVENCIÓN y la pueda hacer efectiva, en caso de incumplimiento de las obligaciones que se señalan en los términos de referencia.
- Garantía de seriedad de la oferta, mediante una póliza de cumplimiento expedida por una compañía de seguros que se encuentre debidamente constituida, autorizada y operando en Colombia, y vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia. Esta póliza debe tener como tomador y asegurado al proponente con todos sus participantes y como beneficiario al GRUPO OCEAN S.A. EN INTERVENCIÓN.
- La póliza de cumplimiento que garantice la seriedad de la oferta deberá estar debidamente suscrita en original y acompañada del recibo pago de la prima correspondiente.

La garantía amparará integralmente, el cumplimiento de las obligaciones asumidas por el Proponente con ocasión de la presentación de su oferta, como consecuencia de la presente Convocatoria Pública de Ofertas, en caso de resultar adjudicatario de la misma, y en particular las siguientes:

- La obligación de prorrogar la vigencia de la póliza de seriedad de la oferta, cuando el contrato derivado de la correspondiente adjudicación no haya sido suscrito por las partes, bien sea por causa de prórrogas, extensiones de los plazos del proceso de selección, o dilaciones en cualquiera de las instancias y trámites que tengan que surtir para la adjudicación y celebración del contrato.
- La obligación de suscribir el contrato ofrecido, en los términos y dentro de los plazos y condiciones previstos en los términos de referencia.
- El cumplimiento de los requisitos establecidos como condiciones de perfeccionamiento y legalización del contrato.

En caso de que la Garantía de Seriedad de la Oferta sea una póliza de seguro de cumplimiento, deberá incluir en su texto el contenido que a continuación se requiere en los términos y con los alcances que se indican, mediante constancias o cláusulas adicionales o complementarias a las de la póliza de seguro, de manera expresa y escrita y cuyos alcances no podrán ser limitados por otras cláusulas, constancias o documentos privados.

- La identificación del amparo de la póliza, expresado en los siguientes términos:

“La presente garantía amparará en general el cumplimiento de las obligaciones asumidas por el tomador con ocasión de la presentación de una oferta conforme a la Convocatoria Pública de Ofertas No. 001 de 2026 adelantada por el GRUPO OCEAN S.A. EN INTERVENCIÓN, para celebrar el contrato cuyo objeto es “seleccionar un inversionista y/o desarrollador, con la capacidad jurídica, técnica, administrativa y financiera para adquirir y culminar el proyecto inmobiliario "CARTAGENA OCEAN TOWERS", incluidas las inversiones a que haya lugar, de conformidad con la normatividad vigente y futura”.

- Igualmente, la póliza contendrá la siguiente cláusula:

“El valor de la presente póliza será exigible con la notificación que declare el incumplimiento del proponente respecto de su oferta y se pagará el valor total al beneficiario en los términos previstos por la Ley”.

Adicionalmente, el Proponente debe adjuntar la constancia de pago de la prima y clausulado de la garantía.

El pago de la garantía, cuando ésta se haga exigible, tiene el carácter de sanción por incumplimiento de la oferta presentada por el Adjudicatario, o la no firma del contrato, sin perjuicio del derecho que le asiste al GRUPO OCEAN S.A. EN INTERVENCIÓN, de exigir por los medios reconocidos en Colombia la indemnización de los perjuicios que con dicho incumplimiento se le hayan causado o se le llegaren a causar.

Una vez se haya legalizado el contrato con el proponente favorecido, previa Convocatoria escrita de la persona que realizó el ofrecimiento, se devolverá la póliza de garantía de seriedad de la oferta a los Proponentes no seleccionados.

La póliza deberá ser expedida a nombre del Proponente. En el evento que se presente bajo una modalidad plural, el tomador deberá ser todos y cada uno de sus miembros.

3.4.2 Requisitos sobre aspectos financieros

El o los oferentes deberán acreditar el cumplimiento mínimo de los requisitos.

Indicador	Definición / Objetivo	Requisito
Patrimonio Líquido	Respaldo real de la o las empresas oferentes para asumir el proyecto. Activos menos pasivos Se podrá acumular el patrimonio de las sociedades oferentes siempre que las mismas tengan una participación vinculante en el proyecto.	Valor mínimo de Sesenta Mil Millones de pesos 60.000MM
Índice de Liquidez	Capacidad de pago a corto plazo: Activo Corriente / Pasivo Corriente	Igual o mayor a 0.33
Nivel de Endeudamiento	Proporción de la o las empresas oferentes que está financiada por terceros. Pasivo Total / Activo Total	No superior al 80%.

Documento soporte que debe presentar

- Estados Financieros firmados y auditados. Últimos 3 años a cierre firmados. (Mínimo Balance + Estado de Resultados + Notas).
- Declaración de renta último periodo gravable.
- Informe de Revisor Fiscal del último año de corte.

3.4.3 Requisitos de Capacidad Técnica y Operativa

El o los oferentes podrán acreditar la experiencia requerida de manera individual o a través de una Estructura Plural (Consortio o Unión Temporal o Unión Estratégica). En caso de alianzas, la experiencia será sumatoria, siempre que el integrante que aporta la especialidad tenga una participación vinculante en la ejecución del proyecto.

3.4.3.1 Experiencia en Construcción de Altura y Estabilidad Estructural

Garantiza que se posee el rigor técnico para intervenir la construcción y finalizar las torres objeto de la presente propuesta, para lo cual debe acreditar:

3.4.3.1.1 Experiencia en Edificaciones de Altura

Requisito: Haber construido y terminado al menos dos (2) proyectos bien sean residencial y/o hotelero de edificación de más de 14 pisos en Colombia en los últimos 6 años.

3.4.3.1.2 Volumen de Ejecución y Metraje

Requisito: Acreditar en los proyectos en altura que presente, un metraje construido acumulado no inferior a 60.000 m² en los últimos 6 años.

Documento soporte que debe presentar

Certificaciones de Obra expedidas por el Constructor o Interventor de la obra con matrícula profesional vigente anexa indicando:

- Nombre del proyecto.
- Ciudad y ubicación exacta del proyecto.
- Número de pisos; Número de unidades y área construida.
- Fecha de inicio y terminación del proyecto.
- Nombre de la Fiduciaria que administra el patrimonio autónomo del proyecto y tipo de fiducia.
- Foto del proyecto.
- Licencia de construcción del proyecto.

3.4.3.2 Especialidad en Gestión y Operación Hotelera

Experiencia en temas hoteleros y que el activo será productivo y cumplirá con estándares acorde a las normas del sector, para lo cual debe acreditar.

3.4.3.2.1 Capacidad Operativa en Colombia

Requisito: Acreditar la operación vigente de al menos la sumatoria de 1.000 habitaciones en territorio colombiano y contar con una experiencia mínima de 5 años en el país.

Documento soporte que debe presentar: Registros Nacionales de Turismo (RNT) vigente de los hoteles bajo su gestión. La sumatoria de los mismos debe ser igual o superior a 1.000 habitaciones.

3.4.3.2.2 Eficiencia de Gestión y Rentabilidad

Requisito: Demostración de un índice de ocupación promedio mínimo del 60% en los últimos 2 años, en activos bajo gestión vigentes. Indicando adicionalmente el GOP (Gross Operating Profit – utilidad operacional bruta) y el RevPAR (Revenue Per Available Room – Ingresos por Habitación Disponible) en los últimos 2 años.

Documento soporte que debe presentar: Certificación emitida por Revisor Fiscal de la Empresa y constancia de su nombramiento en la misma.

3.4.4 Equipo Técnico Mínimo

Presentar, como parte de su propuesta, el perfil del equipo técnico que liderará la ejecución del objeto contratado, incluyendo como mínimo:

- Gerente de obra: con matrícula profesional vigente y mínimo 10 años de experiencia en construcción de edificaciones de altura.
- Residente(s) de Estructura, Acabados y Entregas.
- Residente Administrativo (control de contratos, pólizas y pagos).
- Supervisor técnico.

- Estructural, dependiendo del estado de la obra.

Documentos soporte que debe presentar

- Relación de las personas con su experiencia y adjuntar la matrícula o documento respectivo.

3.4.5 Diagnóstico y Presupuesto

En consideración a la antigüedad de la información técnica del proyecto, la responsabilidad del costo real pasa al oferente, documentos que debe presentar para acreditar la debida diligencia realizada sobre el particular se requiere.

3.4.5.1 Diagnóstico Técnico

Levantamiento del estado actual de cada una de las torres que componen la obra bajo su costo. Podrá realizar visitas técnicas, estudio estructural, patológico, y/o ensayos para determinar el estado de la obra e identificación de riesgos.

3.4.5.2 Presupuesto de terminación detallado:

Presentar en Excel formulado junto con un documento explicativo el Presupuesto del costo de terminación y entrega del proyecto por torre: para la Torre 1 y para la Torre 2 y el Consolidado. El presupuesto deberá ser detallado en: costo directo, costo indirecto (incluyendo imprevistos), financiero y dotaciones hoteleras; por capítulos, subcapítulos y actividades.

Listado de especificaciones de construcción y acabados, tanto de las áreas privadas como áreas comunes, indicando en este último los equipos y servicios comunales incluidos, por torre y consolidado

3.4.5.3 Modelo Financiero de Fuentes y Usos

Presentar, en Excel formulado junto con el documento explicativo del tema, el cierre financiero con el cual se cubra el 100% del presupuesto de terminación y entrega del proyecto para Torre 1 y Torre 2. Modelo financiero detallado (Matriz de Fuentes y Usos) por cada una de las Torres, Torre 1 y Torre 2, y un Consolidado; que indique claramente las fuentes para la terminación del proyecto: Capital Propio (Equity), Crédito y/o Recursos de un Fondo, Recaudo de Beneficiarios de área, Inventario entre otros. Igualmente, los usos correspondientes al presupuesto de terminación de cada una de las Torres.

Nota: Requisitos para validar las Fuentes y el monto indicado en el modelo financiero (cierre financiero)- Todos los documentos deben estar en idioma español.

3.4.5.3.1 Capital propio (Equity) Origen y Monto propuesto en el Modelo Financiero

Recursos de inversión por parte de él o los oferentes junto con el cronograma de aportes. El monto del capital propio debe ser sustentado con certificaciones en fondos disponibles acreditados por entidades vigiladas por Superfinanciera en Colombia. En caso de acreditarlo mediante otra fuente, se considerará cuando se sustente con soportes el origen de los recursos en Colombia, garantizando que se encuentren libres de limitaciones y que sea posible su inversión durante la ejecución del proyecto.

3.4.5.3.2Crédito

Carta de preaprobación indicando el monto, plazo y garantías, emitida por Banco vigilado por la Superfinanciera de Colombia; o contar con experiencia crediticia acreditable de haber recibido créditos bancarios para la financiación de proyectos de construcción otorgados por Bancos en Colombia vigilados por la Superintendencia Financiera del valor propuesto como crédito para la terminación del proyecto objeto de convocatoria, en los últimos 3 años. En caso de ser adjudicado el proyecto, se deberá aportar la carta de aprobación del Banco en Colombia que otorgue la financiación

3.4.5.3.3Fondos de Inversión

Deben contar con experiencia en financiación de activos inmobiliarios en Colombia en los últimos 3 años.

Carta vinculante del fondo de inversión en español indicando monto, y en detalle las condiciones de financiación ofrecida y excepciones a la financiación del proyecto de tal manera que se entienda claramente el alcance de la financiación ofrecida.

Acreditar que el fondo cuenta con los recursos financieros suficientes propuestos en el cierre financiero en Colombia o en el Exterior mediante certificación bancaria emitida por un Banco vigilado por la Superfinanciera en Colombia o prueba de liquidez debidamente sustentada mediante certificación emitida por un Banco vigilado por la Superfinanciera en Colombia.

Se aclara en el evento que los recursos del fondo de inversión se encuentren en el exterior, previo cumplimiento de lo indicado anteriormente y que se adjudique a él o los oferentes el proyecto; dentro de los 30 días siguientes a la adjudicación del proyecto se debe emitir una garantía bancaria por banco colombiano vigilado por la Superfinanciera a satisfacción de la Fiducia, que asegure el ingreso de las divisas al país conforme a las normas respectivas; en caso contrario se renovará la aprobación de adjudicación del proyecto.

3.4.5.3.4Recursos de los Beneficiarios de Área

Recursos de los Beneficiarios de Torre 2: recursos provenientes del saldo pendiente de cancelar por parte de los beneficiarios de área actuales, Excel formulado y detallado por unidad más documento explicativo.

3.4.5.3.5Inventarios o área disponible

Recursos provenientes de las áreas o unidades de construcción disponibles para la venta en detalle. Excel formulado y detallado más documento explicativo

3.4.5.4 Flujo de Caja para terminación y entrega del proyecto

Flujo de caja mensualizado por Torres, Torre 1 y Torre 2 y uno consolidado, en donde se proyectan los costos que deben ejecutarse para la terminación de obra (Costos directos, indirectos, financieros y dotación, etc.), y el ingreso de los recursos para cubrir estos costos por tipo de fuente (Capital propio, Crédito y/o Fondo, recaudo de beneficiarios de Área, inventarios de obra) entre otros. Este flujo de caja debe venir en formato Excel formulado junto con documento explicativo.

3.4.5.5 Factibilidad del Proyecto

Presentar un Estudio de Factibilidad o Estado de resultados del proyecto por Torres, Torre 1 y Torre 2 y uno consolidado. Los datos de este documento deben coincidir con el Flujo de Caja y el Presupuesto detallado. Esta factibilidad debe venir en formato Excel formulado junto con documento explicativo.

3.4.5.6 Cronograma

Presentar una Programación de Obra en diagrama Gantt o similar y cronograma de entrega del proyecto por Torres: Torre 1 y Torre 2. Los meses de ejecución del proyecto deberán coincidir con los del Flujo de Caja. En formato Excel formulado, PDF o JPG, completo y legible.

3.4.5.7 Interventoría

Proponer una interventoría independiente, la cual tendrá a su cargo:

3.4.5.7.1 Interventoría Administrativa

- Velará por el cumplimiento del presupuesto y cronograma de obra.
- Cumplimiento de pólizas, pagos de prestaciones sociales, pagos de carácter fiscal, y demás obligaciones legales y contractuales.
- Revisará los gastos con el fin de que los dineros sean invertidos en la forma más eficiente.
- Autoriza la contratación de los diferentes capítulos de obra y supervisará la administración de los contratos.

3.4.5.7.2 Interventoría Técnica

- Velar por el correcto desarrollo de los planos y por el cumplimiento de las normas de calidad, seguridad y economía adecuadas a la obra. En cumplimiento de sus funciones exigirá cuando sea necesario, la realización de ensayos y pruebas.
- Control a especificaciones de materiales, pruebas de instalación y a la puesta en marcha de los equipos.

La Agente Especial se reserva el derecho de aceptarlo o solicitar nueva propuesta de interventor.

3.4.6 Pasivos del proceso de Intervención

El oferente deberá presentar una propuesta para la atención de los pasivos de la Sociedad Grupo Ocean S.A. En Intervención y de las obligaciones que se encuentran en los patrimonios autónomos administrados por Alianza Fiduciaria, el detalle de estos se encuentra en el Cuarto de Datos Virtual.

- Gastos de Administración del Proceso de intervención.
- Beneficiarios de Área
 - El cumplimiento de sentencias a favor de beneficiarios de área donde fue condenada Sociedad Grupo Ocean S.A. a la restitución de las sumas indexadas.
 - Beneficiarios área continúan vinculados, Opciones:

Continuar en el proyecto estableciendo condiciones particulares las más favorables tendrán mejor calificación.

Restitución de las sumas aportadas indexadas, las mejores condiciones de indexación serán mejor calificadas.

- Obligaciones Financieras:
 - Hipotecarias por Capital
 - “Leasing” por Capital
- Pago de Impuestos Prediales
- Pago de comisiones Alianza Fiduciaria
- Procesos Coactivos Superintendencia de Sociedad y SIC
- Pasivos de la Sociedad Grupo Ocean
- Pago del Terreno

Deberá acreditar con la propuesta de pago de estos pasivos, los recursos con los cuales se cubrirán, indicando claramente las fuentes de los recursos, que puede corresponder a capital propio, créditos, en las mismas condiciones que se indicaron para la financiación de la culminación del proyecto y demás.

3.4.7 Oferta económica

La oferta económica está compuesta por dos elementos fundamentales que el proponente deberá estructurar y presentar de manera detallada, sustentada y coherente con los demás documentos que conforman su propuesta:

3.4.7.1 Oferta en relación con la terminación del proyecto

El proponente deberá presentar una oferta económica integral que cubra la totalidad de los costos asociados a la culminación del proyecto "CARTAGENA OCEAN TOWERS", discriminada por Torre 1 y Torre 2, y un consolidado, que incluya como mínimo los siguientes componentes:

- **Valor total de la inversión para terminación:** El proponente deberá indicar el monto total que destinará para la culminación del proyecto, coherente con el presupuesto detallado presentado conforme al numeral 3.4.5.2
- **Estructura de fuentes de financiación:** De conformidad con el modelo financiero exigido en el numeral 3.4.5.3, el proponente deberá indicar con precisión el origen y monto de los recursos con los cuales financiará la terminación del proyecto
- **Cronograma de desembolsos:** El proponente deberá presentar un cronograma mensualizado de desembolsos coherente con el flujo de caja exigido en el numeral 3.4.5.4, en el que se evidencie la disponibilidad oportuna de los recursos para la movilización de obra y la continuidad del proyecto sin interrupciones.
- **Plazo de terminación y entrega:** El proponente deberá indicar el plazo total estimado para la terminación y entrega del proyecto por Torre, consistente con el cronograma de obra presentado según el numeral 3.4.5.6.

3.4.7.2 Oferta en relación con el pago de los pasivos

El proponente deberá presentar una propuesta concreta, detallada y sustentada para la atención de la totalidad de los pasivos del proceso de intervención de la Sociedad GRUPO OCEAN S.A. EN INTERVENCIÓN y de las obligaciones contenidas en los patrimonios autónomos administrados por ALIANZA FIDUCIARIA, conforme a lo señalado en el numeral 3.4.6 de los presentes Términos de Referencia.

CAPÍTULO IV

4 EVALUACIÓN DE OFERTAS

4.1 Causales de rechazo de las ofertas

GRUPO OCEAN S.A. EN INTERVENCIÓN rechazará las Ofertas en los siguientes casos:

- Cuando la Oferta sea presentada extemporáneamente.
- Cuando se presenten dos o más Ofertas por el mismo Proponente, bajo el mismo nombre o con nombres diferentes.
- Cuando el Proponente individual o conjunto, se encuentre incurso en trámite concursal (reorganización o liquidación voluntaria o judicial).
- Cuando el GRUPO OCEAN S.A. EN INTERVENCIÓN, encuentre que la información o documentos que conforman la oferta, contengan datos falsos, tergiversados, alterados, inexactos o tendientes a inducir a error a los evaluadores.
- Cuando el Proponente no dé las respuestas y aclaraciones solicitadas por el GRUPO OCEAN S.A. EN INTERVENCIÓN en el tiempo previsto para ello.

4.2 Criterios de evaluación

GRUPO OCEAN S.A. EN INTERVENCIÓN realizará la evaluación de las Ofertas en dos fases: Una primera fase de verificación de los requisitos habilitantes jurídicos, técnicos y de capacidad financiera; y una segunda fase de ponderación de la oferta económica.

4.3 Causales de la no Adjudicación de la Convocatoria pública de ofertas

GRUPO OCEAN S.A. EN INTERVENCIÓN se abstendrá de adjudicar la Convocatoria Pública de Ofertas cuando ninguna de las Ofertas presentadas se ajuste a los requisitos mínimos y condiciones consignadas en estos Términos de Referencia, cuando se presenten causales que impidan la escogencia objetiva de la propuesta.

4.4 Criterios de evaluación y selección

La propuesta será evaluada conforme a los siguientes criterios:

CRITERIO	PONDERACIÓN
Capacidad financiera de el o los oferentes	10
Capacidad técnica de el o los oferentes	10
Presupuesto de terminación y entrega; estructura y solidez	20
Cierre financiero; estructura y solidez de las fuentes propuesto	25

Atención de pasivos de la intervención	20
Cronograma de aportes; desembolso temprano de recursos para la movilización de obra y pago de pasivos urgentes	5
Modelo de gestión hotelera y presupuesto	10
Total	100