



Términos de Referencia 001- 06102025

PROCESO DE INVITACIÓN PARA LA
PARTICIPACIÓN DEL PROCESO DE
LA INSTALACIÓN DE LAS
PANTALLAS FACHADAS EXTERNAS

OCT 06 2025



GERENCIA

Sr. Javier Barragán Guicon

Administrador General

gerencia@unilago.com

unilago
TECNOLOGÍA E INNOVACIÓN



GUIA DE CONTENIDO

- OBJETIVO DEL PROCESO
- ALTERNATIVAS DEL MODELO DE NEGOCIO
- GENERALIDADES
- CLASIFICACIÓN DE LAS OFERTAS
- CRITERIOS DE EVALUACIÓN
- DIMENSIONES Y UBICACIÓN DE LAS PANTALLAS A INSTALAR.
- DATOS DE INTERÉS COMO HORARIOS Y REQUERIMIENTOS FINALES.

REQUERIMIENTOS PARA EL PROVEEDOR

- SUPERVISIÓN DEL CONTRATO – DURANTE LA INSTALACIÓN O MONTAJE Y MANTENIMIENTOS DE PANTALLAS
- PÓLIZAS DE AMPARO - PROTECCIONES
- REQUERIMIENTOS TÉCNICOS IMPORTANTES: CARGAS, ESTUDIOS ESTRUCTURALES Y DEMÁS
- REQUERIMIENTOS TÉCNICOS IMPORTANTES: CABLEADO ELECTRICO, VOZ Y DATOS Y CONEXIONES GENERALES DE TRANSMISIÓN Y ALIMENTACIÓN
- CASOS DE ÉXITO SEGÚN PANTALLAS INSTALADAS DEL PROVEEDOR OFERENTE

OBJETIVO DEL PROCESO:

La Administración del Centro Comercial El Lago Unilago P.H. convoca a proveedores a participar en un proceso de invitación, basado en términos de referencia, con el propósito de recibir, estudiar y analizar ofertas para seleccionar aquella que resulte más adecuada, completa e idónea para el cumplimiento de los objetivos del centro comercial.

El objeto de esta invitación es la prestación del servicio de **suministro e instalación de dos (2) pantallas para fachadas exteriores**, destinadas a la proyección de contenido publicitario.

Los interesados podrán postularse a una, varias o todas las cuatro alternativas de negocio propuestas. Esta convocatoria está dirigida exclusivamente a personas jurídicas con experiencia comprobada en la actividad, que garanticen el cumplimiento de los requisitos normativos, técnicos y eléctricos necesarios, incluyendo sistemas de soporte, anclajes, conexiones eléctricas y de datos, en una propuesta integral.



ALTERNATIVAS DEL MODELO DE NEGOCIO

Opción 1: Costo Venta directa de pantallas

Opción 2: Costo mensual de Alquiler de pantallas

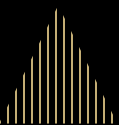
Opción 3: Negocio por comisión para las partes

Opción 4: Arrendamiento del espacio por Fee mensual y comisión para Unilago por cumplimiento de metas entre las partes

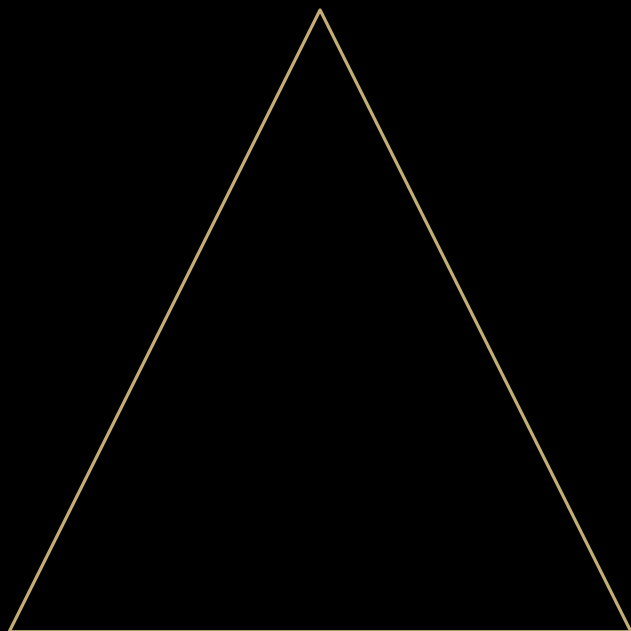
=====

Común denominador : El Proveedor se encarga de la instalación, mantenimiento de las pantallas y comercialización de la pauta publicitaria.





DESCRIPCIÓN DE LAS ALTERNATIVAS DE NEGOCIO



ALTERNATIVAS DE NEGOCIO		
Negociación		Descripción
OPCIÓN 1	Costo Venta Directa de Pantallas	Oferta de venta de pantallas e instalación de las mismas; se debera incluir los valores de mantenimiento preventivo, correctivo y de programacion del contenido. -El centro comercial tendrá el manejo del 10% del tiempo de pauta institucional, seleccionada y definida por el area de administración.
OPCIÓN 2	Costo mensual de alquiler de pantallas	Oferta del montaje de las pantallas en alquiler a cargo del proveedor que presente la propuesta y comercializacion de dichos espacios. La responsabilidad del montaje y mantenimiento preventivo y correctivo es a cargo del proveedor bajo una programación mensual, bimestral o anual segun corresponda. -El centro comercial tendrá el manejo del 10% del tiempo de pauta institucional, seleccionada y definida por el area de administración.
OPCIÓN 3	Negocio por comisión para las partes	Oferta del montaje de las pantallas por parte del proveedor junto con la responsabilidad del mantenimiento preventivo y correctivo. La comercializacion del contenido bajo mutuo acuerdo, se encargara el proveedor de las pantallas, donde el 50% del ingreso es para el proveedor y el 50% para el centro comercial. -El centro comercial tendrá el manejo del 10% del tiempo de pauta institucional, seleccionada y definida por el area de administración.
OPCIÓN 4	Arrendamiento del espacio por Fee mensual y comisión para Unilago por cumplimiento de metas entre las partes	Montaje a todo costo de la empresa proveedora de las pantallas, junto con valores de mantenimiento preventivo, correctivo y de programacion de contenido; el cual tendra los siguientes parametros que generaran beneficios para ambas partes: -El proveedor cancelará un Fee mensual fijo del espacio de las pantallas por valor de \$25'000.000 COP + IVA. -Si las utilidades de comercialización superan los ingresos por \$100'000.000 COP mensual, el centro comercial recibirá el 5% de comisión por pauta efectiva contratada. -El centro comercial tendrá el manejo del 10% del tiempo de pauta institucional, seleccionada y definida por el area de administración.

FACHADA SOBRE LA CRA 15 – BOGOTÁ D.C

Entre entrada 2 y entrada 3

Esta es una de las Areas principales con mayor flujo de personas por la zona exterior del Centro Comercial y la cual hay varias fachadas con publicidad, incluyendo marcas muy importantes conocidas a nivel nacional e internacional.

Permite visualización para peatones y vehículos cerca del semáforo. La carrera 15 es una de las **CARRERA 15 – PRIORITARIO** avenidas mas tradicionales del local de Chapinero, y una de las vías principales la cual conectará el metro con la Calle 72 en los próximos años.



DIMENSIONES VERIFICABLES EN VISITA
Y UBICACIÓN DE LAS PANTALLAS A
INSTALAR

FACHADA SOBRE LA CALLE 79 (HACIA EL PARQUE)

Entre entrada 1 y entrada 7



Dimensiones aproximadas:
7.00M x 4.00M: 28.00 m2

DIMENSIONES VERIFICABLES EN VISITA
Y UBICACIÓN DE LAS PANTALLAS A
INSTALAR

DATOS DE INTERÉS COMO HORARIOS Y REQUERIMIENTOS FINALES

Es valido tener en cuenta que para la ejecución de la actividad se requiere:

- Contar con izado de andamios certificados o equipos de brazo articulado o plataforma mecanizada, para ejecutar trabajos externos (frente o fachada).
- Contar con elementos de seguridad para trabajos seguros en alturas como arnés, cascos, líneas de vida, conexión a puntos de anclajes y todo lo relacionado con equipos de trabajos seguros en altura.
- Certificados de trabajos seguros en altura para todos los trabajadores.
- Planillas y pagos de seguridad social.
- Documentos de identidad de todos los trabajadores relacionados.
- Para trabajos en horario nocturno (desde las 9:00pm – 5:30 Am) por tema de circulación vehicular y evitar afectación de tráfico y evitar caídas de elementos residuales.
- Para trabajos en horario diurno: 5:00 am – 9:00 am (dependiendo de la actividad pueden permitirse la continuidad de la actividad en el transcurso del día, comenzando temprano).
- Para ambos casos aplica en relación al manejo de reducción de riesgo y facilidad de logística y evitar tránsitos de personas y vehículos.
- Permisos y coordinación de actividades con el Área de mantenimiento, área de seguridad y todas las dependencias relacionadas para la ejecución de la actividad.
- Informe de gestión por el proveedor, con registro fotográfico de todo el proceso constructivo.



GENERALIDADES

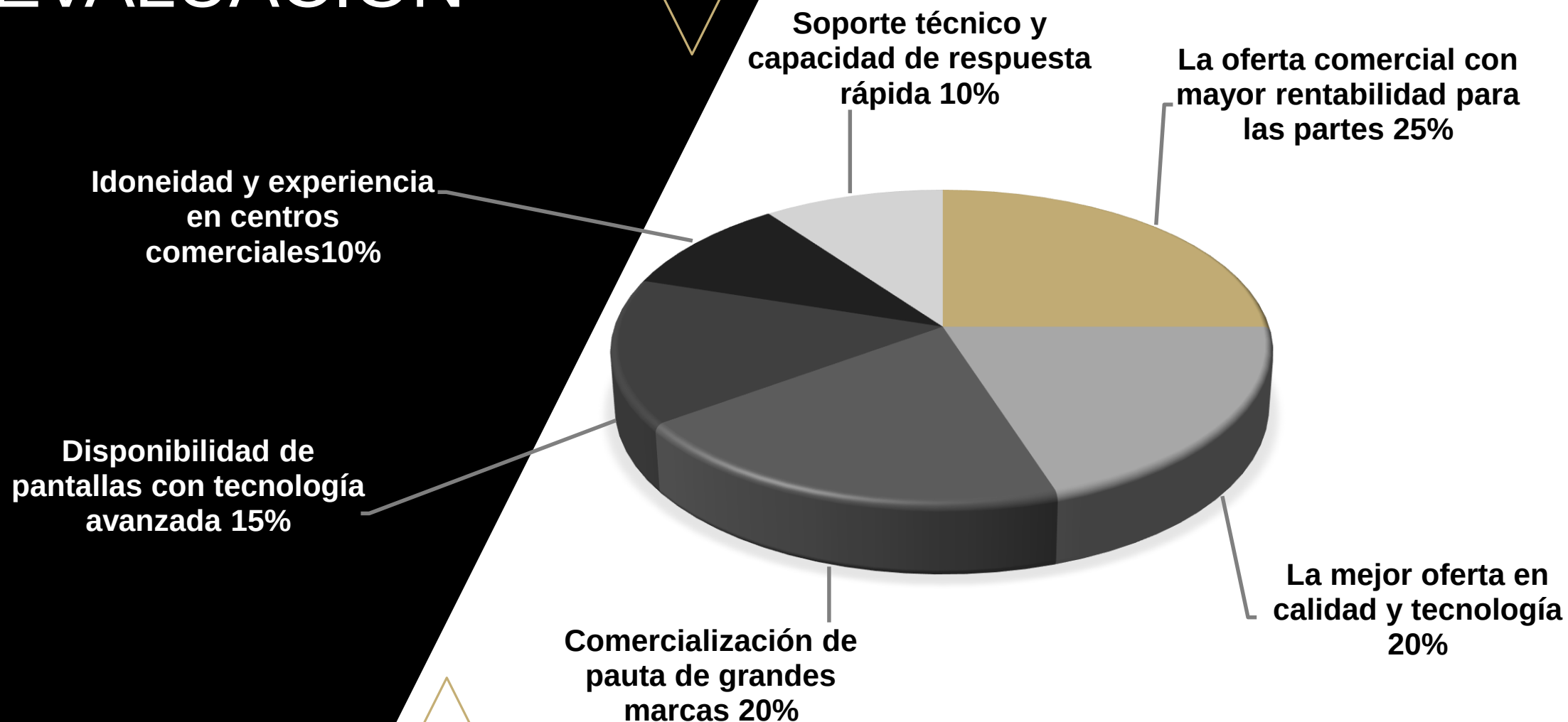
- LOCALIZACION DEL PROYECTO: La ejecución del contrato se desarrollará en EL CENTRO COMERCIAL EL LAGO UNILAGO P.H ubicado en la Cra 15 No 78 – 33 Bogotá D.C Colombia.
- PARTICIPANTES: En el presente proceso podrán participar las personas jurídicas consideradas legalmente capaces de conformidad con las disposiciones legales vigentes, y siempre y cuando su objeto social se relacione y les permita desarrollar el objeto del presente proceso. También podrán participar los consorcios o uniones temporales, siempre y cuando el objeto social de cada uno de sus miembros se relacione con el objeto del presente proceso.
- DOCUMENTOS: Certificado de cámara de comercio vigente no mayor a 30 días de expedido, con renovación del año en curso al día, Rut de la empresa vigente, fotocopia el documento de identidad del representante legal, Brochure de la empresa con muestra de los trabajos realizados, experiencia demostrable en centros comerciales y referencias comerciales por escrito de buen desempeño del proveedor y ejecución del contrato.
- VISITA: Los participantes podrán realizar visita técnica a las instalaciones del CENTRO COMERCIAL EL LAGO UNILAGO P.H ubicado en la Cra 15 No 78-33 Piso 2, Oficina Administración del centro Comercial en la ciudad de Bogotá, solicitando cita previa a través del correo electrónico coordinadordemantenimiento@unilago.com con copia a gerencia@unilago.com, atencionalcliente@unilago.com con el Arq. coordinador de mantenimiento, dentro de los primeros dos 2 días hábiles a recibir esta información y recibir confirmación de agendamiento dentro de los dos (2) primeros días hábiles establecidos máximo 5:00 Pm (16 de octubre).
- PREGUNTAS E INQUIETUDES: Se responderán cualquier tipo de dudas o inquietudes y si están interesados agendar en los Dos (2) días hábiles la visita técnica y deberán agendarse e a través del correo electrónico coordinadordemantenimiento@unilago.com con copia a gerencia@unilago.com, atencionalcliente@unilago.com Cel: 3107512302 (gerencia) ; 316 6815531 (Arq.). En caso de observaciones, plasmarlas por escrito en los correos asignados para darle el manejo y respuesta inmediata.
- TIPO DE LA OFERTA: Según cuadro de modelo oferta(s) seleccionada a aplicar.
- DURACIÓN DEL CONTRATO & DE LA ACTIVIDAD: Rango mínimo de 24 meses de exposición de las pantallas.
- OFERTA: Los participantes deberán entregar e informar la oferta comercial con la cual por parte del Área de gerencia y de operaciones, se hará el estudio comparativo para determinar la viabilidad del proyecto.
- Entrega fecha plazo máximo: Límite de recepción de ofertas el **martes (21) de octubre de 2025 3:00 Pm o 15:00 hrs** mediante correo electrónico, al correo gerencia@unilago.com o en físico en sobre sellado en las oficinas de administración del centro comercial en la Cra 15 No 78 – 33 Piso 2.
- CRONOGRAMA: El desarrollo del presente proceso de selección se llevará a cabo dentro de los plazos y términos fijados a partir de la suscripción de acta de inicio.

REQUERIMIENTOS PARA EL PROVEEDOR



REQUERIMIENTO
DE PROVEEDORES

CRITERIOS DE EVALUACIÓN



Nota: Las ofertas serán presentadas, analizadas y evaluadas por el consejo de administración, quien definirá la propuesta final seleccionada.

SUPERVISIÓN DEL CONTRATO – DURANTE LA INSTALACIÓN O MONTAJE Y MANTENIMIENTOS DE PANTALLAS:

- SUPERVISIÓN DEL CONTRATO: El área Administrativa (Área de mantenimiento o demás dependencias), quien tendrá a su cargo el seguimiento y control de la actividad del contratista, coordinación con el área de seguridad y verificación del cumplimiento de las obligaciones derivadas del contrato y la sujeción al presupuesto asignado.
- INFORMES: Presentar semanal a corte de avances y en los momentos requeridos por el Área de mantenimiento, supervisores, arquitecto o gerencia en caso que sea solicitado, el estado actual del proceso y avance de la obra, los informes son sobre todos los aspectos relacionados con la ejecución del contrato, así como aquellos que sean solicitados en los formatos físicos y magnéticos al correo: coordinadordemantenimiento@unilago.com / gerencia@unilago.com, y un informe final de actividad.
- DOCUMENTACIÓN DEL PERSONAL: El contratista debe de entregar el paquete completo de cobertura en parafiscales (ARL, Afiliaciones al sistema de Salud y pensiones).
- SUMINISTRO DE BIENES: El proveedor debe estar en la capacidad de dotar de todos los equipos, maquinaria, dotación adecuada, implementos de limpieza y mantenimiento y todo el material específico para la realización del contrato.
- Ejecutar los trabajos de acuerdo con las especificaciones del proyecto de obra presentado y en el plazo establecido en este contrato.
- Supervisar la adecuada ejecución de las obras.
- Tener el personal, el equipo idóneo, calificado, certificado debidamente en instalaciones eléctricas y necesario para el cumplimiento de la obra a cabalidad.
- Velar por la seguridad de cada uno de los operarios de su equipo de trabajo entregándoles la debida dotación EPPS y realizando las correspondientes afiliaciones a EPS Y ARL.
- Realizar los trabajos de instalación completos y de alimentación necesarios y de acuerdo a los requerimientos de consumo de pantalla, con la generación de la red eléctrica certificada e independiente, adecuada desde el punto tablero hasta cada pantalla a alimentar, con certificado retie de estos trabajos y cumpliendo la normas técnicas vigentes colombianas en trabajos eléctricos.
- Generar por el proveedor, una actualización de planimetría en el archivo CAD con el recorrido del cableado, tableros, calibres y demás temas operativos eléctricos.
- Desarrollar el objeto del contrato bajo el estricto cumplimiento de las normas técnicas y de calidad exigidas por la normatividad colombiana NSR 10, en relación a los anclajes y apoyos a vigas directamente, que garantice de forma segura y certificada los apoyos que cumplan el peso, resistencia al viento, manipulación al mantenimiento, movimientos telúricos y demás situaciones que garanticen el buen anclaje que se reduzca el riesgo a su mayor expresión.
- Realizar las correcciones que **EL CONTRATANTE** señale para el recibo a satisfacción.
- Trabajar en los horarios acordados.
- Mantener la zona de los trabajos debidamente aislada, demarcada, limpia, organizada a fin de evitar accidentes a terceros.
- Liquidar y pagar el SENAFIC si a ello hubiese lugar. **EL CONTRATANTE** podrá pagarlo de los saldos pendientes que existan en favor de **EL CONTRATISTA**

REQUERIMIENTOS TÉCNICOS IMPORTANTES: CARGAS, ESTUDIOS ESTRUCTURALES Y DEMÁS

La empresa elegida para la instalación de las pantallas deberá entregar un **ESTUDIO ESTRUCTURAL** del sitio de ubicación de la pantalla en gran formato, con un profesional o empresa certificada previamente a la instalación de la pantalla para garantizar la seguridad y estabilidad de la misma.

Debe contener:

- Ubicación (dirección exacta o coordenadas)
- Tipo de pantalla (LED)
- Dimensiones y peso total de la pantalla
- Altura de instalación (respecto al suelo)
- Tipo de soporte (en fachada sobre vigas existentes)

Descripción del sistema de anclaje

- Tipo de anclaje (químico, mecánico, pernos embebidos, placas base, etc.)
- Materiales (acero estructural, concreto, aluminio, etc.)
- Distribución y número de anclajes
- Conexiones: soldadas, atornilladas, o mixtas

Cargas de diseño

- Peso propio de la estructura y de la pantalla
- Cargas de viento (según **NSR-10**, Título C – Colombia)
- Sobrecargas o impactos dinámicos (si aplica)
- Revisión de carga sísmica si la pantalla es elevada

Análisis estructural

- Comprobación de:
 - Esfuerzos en elementos (tensión, compresión, flexión)
 - Desplazamientos admisibles
 - Capacidad de anclajes y placas base
 - Revisión de seguridad al vuelco y deslizamiento

Diseño de elementos y anclajes

- Dimensiones y espesores de perfiles y placas
- Tipo y resistencia del acero
- Longitud de anclaje requerida
- Detalles constructivos

Conclusiones y recomendaciones

- Verificación de cumplimiento con la **NSR-10** y normas ASTM o AISC
- Recomendaciones de montaje y mantenimiento (lo debe realizar el proveedor seleccionado)
- Planos estructurales de soporte y anclajes

PÓLIZAS DE AMPARO – PROTECCIONES

El CONTRATISTA se obliga a constituir, bajo su propio costo y riesgo, pólizas de seguros en favor del CONTRATANTE que ampare los siguientes riesgos:

- **GARANTÍA DE CUMPLIMIENTO Y TODO RIESGO DE MONTAJE Y OPERACIÓN:** El CONTRATISTA debe constituir a favor del CONTRATANTE una garantía que ampare el fiel cumplimiento de todos los convenios, estipulaciones y obligaciones que adquiere con la aceptación de éste contrato, por una cuantía equivalente al treinta por ciento (30%) del valor total de la obra, con una vigencia equivalente al término de duración del contrato y de seis (6) meses más a partir de la expedición de la póliza.
- **PÓLIZA DE RESPONSABILIDAD CIVIL EXTRA CONTRACTUAL:** Cubre los daños a terceros, tanto personales como materiales, que puedan derivarse directa o indirectamente de la instalación, operación o falla de la pantalla y su estructura. Incluye cobertura para daños a bienes del centro comercial, a transeúntes, visitantes o vehículos. El asegurado principal deberá ser el centro comercial, y el proveedor figurará como tomador y responsable de mantenerla vigente **CALIDAD DE LA OBRA:** EL CONTRATISTA constituirá una póliza del contrato de calidad de la obra por una cuantía equivalente al veinte por ciento (20%) del valor total de la obra, con una vigencia equivalente al término de duración del contrato y de seis (6) meses más a partir de la expedición de la póliza.
- **PÓLIZA DE SALARIOS, PRESTACIONES SOCIALES E INDEMNIZACIONES.** La presente garantía se constituirá para amparar el pago de salarios, prestaciones sociales e indemnizaciones del personal que EL CONTRATISTA designe para la ejecución del contrato, por un valor equivalente al veinte por ciento (20%) del valor del contrato, con una vigencia del tiempo de duración del contrato y treinta (36) meses más.
- **PÓLIZA DE RESPONSABILIDAD CIVIL EXTRA CONTRACTUAL.** La presente garantía deberá constituirse para amparar la responsabilidad civil y extracontractual, por todos los daños y perjuicios que se ocasionen a EL CONTRATANTE o a terceros en desarrollo del presente contrato; por un monto equivalente al cuarenta por ciento (40%) del valor del contrato, por el termino de duración del mismo y doce (12) meses más.

COBERTURAS ADICIONALES RECOMENDADAS Y ESTIPULADAS:

Pérdida de beneficios o lucro cesante por interrupción del servicio (si aplica).

Cobertura de transporte y maniobra durante instalación y desmontaje.

Amparo por daños a cables, estructuras o equipos auxiliares de conexión eléctrica y de datos.

Debe incluir cobertura por incendio, corto circuito, sobretensión, actos vandálicos, fenómenos naturales (viento, lluvia, rayos) y errores de montaje

REQUERIMIENTOS TÉCNICOS IMPORTANTES: CABLEADO ELECTRICO, VOZ Y DATOS Y CONEXIONES GENERALES DE TRANSMISIÓN Y ALIMENTACIÓN

Resumen de lo que debe entregar el proveedor como requerimientos técnicos a nivel eléctrico:

1. Suministro eléctrico adecuado (capacidad actual con el resultado del proceso de un indicador de carga en cada tablero norte y sur para identificar el mas adecuado y en capacidad de adecuación y alimentación como punto de entrega dedicado).
2. Alimentación dedicada con interruptor breaker por zonas, tableros al alcance y capacidad de corte en como protección diferencial.
3. Circuito(s) y canalización hasta el soporte de la pantalla (con bandeja, canaleta o conducto con tubería Mt).
4. Puesta a tierra y unión equipotencial de la estructura.
5. Protección contra sobretensiones (SPD) y respaldo / UPS en caso de corte de energía.
6. Espacio y montaje para tablero de distribución y/o transformador similar a la red actual recientemente construida.
7. Permisos, coordinación con el área de mantenimiento & operaciones del centro comercial, la gerencia y el área de seguridad.
8. **Proveer el punto de conexión a fibra / UTP** en el armario o punto acordado y permitir la instalación de equipos de red o si se maneja de forma remota tipo Simcard o alimentador inalámbrico.

2) Datos importantes a conocer entre las partes:

- Potencia (W) o consumo nominal de la pantalla (por fabricante).
- Tipo de Tensión de la red según consumo y disponibilidad (ej. 110 V o 220V)
- Punto físico de conexión y recorrido disponible para canalizaciones.
- Capacidad de red y en espacio para la reserva en el alimentador principal y posibilidad de circuito dedicado.



CASOS DE ÉXITO SEGÚN PANTALLAS INSTALADAS

- Su trayectoria se respalda en múltiples proyectos ejecutados en diferentes ciudades del país, en entornos tanto **comerciales** como **corporativos** y **espacios públicos de alto impacto**.
- El proveedor responsable de la instalación y puesta en marcha de la pantalla publicitaria debe demostrar una amplia experiencia en el diseño, montaje y mantenimiento de sistemas de visualización LED de gran formato a nivel metropolitano y nacional.

- **Mencionar los casos de éxito:**

Proyecto (mencionar el lugar):

Instalación de tipo de pantalla LED exterior de ____m² en fachada principal.

Alcance: Diseño estructural de soporte metálico, conexión eléctrica y de datos, control remoto de contenidos y sistema de monitoreo 24/7.

Resultado: Implementación sin afectación operativa del centro comercial, con alta visibilidad y rendimiento superior al 98% de disponibilidad anual.

Conclusión

La experiencia acumulada y la ejecución exitosa de proyectos en diferentes entornos garantizan la **idoneidad técnica** y la **capacidad operativa** del proveedor para desarrollar la instalación en el centro comercial, cumpliendo con los estándares de calidad, seguridad y continuidad de servicio requeridos.



Quedamos atentos a sus prontas cotizaciones para su respectivo manejo, estudio de ofertas comparativo y selección del proveedor que nos brinde la mejor alternativa cumpliendo los requerimientos y estatutos establecidos.

Cordialmente,

Sr. Javier Barragán Guicon
Administrador General
Centro Comercial Unilago PH

Arq. Luis Carlos García G
Coordinador de mantenimiento & Operaciones
Comercial Unilago PH

