

I. Apéndice Técnico

A continuación presentamos para su consideración y aprobación el Apéndice Técnico que sería incluido a la minuta del contrato. Este Apéndice Técnico hace referencia al **Capítulo III “Alcance de las inversiones del proyecto – Plan de inversiones”** en el cual se enlista y detalla el alcance de las inversiones propuestas por el originador para el Hostal Doña Manuela. El Planograma de la numeración de las habitaciones para su orientación también está disponible en el Capítulo XIV de este documento para su análisis.

Es necesario precisar que en las condiciones técnicas exigibles, adicional al listado que a continuación se relaciona, se tendrán en cuenta las siguientes consideraciones:

- Las cantidades señaladas en el presente anexo corresponden a las cantidades mínimas para la operación del Hostal Doña Manuela bajo las condiciones de calidad y servicio requeridas.
- El Concesionario podrá, en virtud de su expertise y con el propósito de maximizar el beneficio a obtener para el Hotel, alterar la configuración de las decoraciones en el mismo; sin embargo, deberá procurar emplear mobiliarios de primera calidad.
- No está permitido el uso de mobiliario en aglomerado, u otras maderas compuestas. Todo el mobiliario de madera deberá ser de madera sólida (con o sin chapillas) para garantizar el estándar de calidad de los mismos.
- Las inversiones a realizar en el proyecto de concesión del Hostal Doña Manuela deberán contemplar los costos de transporte, instalación y los demás rubros necesarios para el uso del activo en la operación del Hotel.
- Cualquier modificación requerida a los activos relacionados en el presente anexo, deberá ser autorizada por FONTUR, previa justificación por parte del Concesionario de los cambios a realizar.
- Como máximo dos (2) de las habitaciones con las que cuenta el Hostal Doña Manuela, diferentes a la habitación tipo Suite, podrán tener un uso diferente

al de hospedaje. Para lo cual, el Concesionario deberá solicitar a FONTUR la respectiva aprobación justificando claramente el cambio de uso propuesto.

APENDICE TÉCNICO

Las Inversiones a realizar en el Hostal Doña Manuela están divididas en tres categorías:

- **ACTIVOS FIJOS:** Entiéndase como el conjunto de activos de reposición periódica, como por ejemplo: camas, colchones, televisores, sillas, mesas, lavadoras, arte decorativa, poltronas, sofás, mesas de centro y decorativas, nocheros, entre otros, sobre los cuales el Concesionario se hace responsable de mantener, inventariar mensualmente, y sobre los cuales podrán realizarse reparaciones y reposiciones con cargo a la Cuenta Inversiones. Así mismo, este grupo de activos comprende todos los activos que harán parte de la **“reversión” al final del proyecto. Es obligación del Concesionario mantener** estos activos en óptimo estado, y garantizar que su eventual reposición se realice por un activo de similar o mejor calidad.
- **ACTIVOS DE OPERACION:** Entiéndase como el conjunto de activos utilizados para la operación rutinaria del Hotel, como por ejemplo: lencería, mantelería, cubertería, platería, loza, cristalería, utensilios de cocina, utensilios de bar, envases, empaques, canastas y uniformes, entre otros, los cuáles serán reemplazados y asumidos por el Concesionario a su discreción, con cargo a los recursos de la explotación económica del proyecto.
- **PUESTA A PUNTO:** Inversiones en obras u otras actividades puntuales que se requieren para mejorar las condiciones con las cuales el Concesionario recibe el inmueble. Podrán considerarse labores como pintura, jardinería, reparaciones, filtraciones, redes, accesos y facilidades para minusválidos, entre otros.

A continuación listamos los activos que componen la inversión a realizar en el Hostal Doña Manuela:

1. ACTIVOS FIJOS

1.1 HABITACIONES:

- Camas rústicas en 100% madera tipo Moho y Pino Patula elaboradas por artesanos colombianos con detalles en forja de acero. Las maderas son sometidas a un tratamiento de secado y desinfección en hornos, sus acabados no se decoloran y no pierden brillo. El herraje en forja de acero lleva un tratamiento anticorrosivo para su protección:
 - 4 Camas de 1m
 - 36 Camas de 1.60m
 - 1 Camas de 2m para la suite presidencial

Se podrán utilizar otro diseño de camas, siempre y cuando estas cumplan con los mismos criterios de calidad: madera sólida (no aglomerados enchapillados) y maderas tratadas. Maderas utilizables: Moho, Pino Patula, Ceiba, Roble, Cedro, Teka.

- Colchones Sealy referencia Chicago de 28 cm con tecnología interna **“Ever Flex Coil Power Edge”**, con soportes hexagonales doble ojo y lamina antideslizante. Espuma PLUSH con **“Stay true foam HDF 18-23 soft”**:
 - 4 Colchones de 1m
 - 36 Colchones de 1.60m
 - 1 Colchón de 2m para la suite presidencial

Se podrán utilizar Colchones marca Spring, Americana de Colchones, siempre y cuando cumplan con las referencias de calidad y dimensiones descritas en este Apéndice Técnico.

- Sofás para las habitaciones:
 - 8 sofás de dos puestos para las habitaciones 1, 4, 7, 10, 11, 12, 13, y 20.

- Mesa de Centro decorativa compuesta por unas tinajas elaboradas por artesanos en cerámica con vidrio de soporte.
 - 4 mesas de centro para las habitaciones 1, 4, 11, 12

Se podrán implementar otro diseño para las mesas de centro decorativas, siempre y cuando estas cumplan con los mismos criterios de calidad de madera (si aplica): madera sólida (no aglomerados enchapillados) y maderas tratadas.
- Mesa Auxiliar en madera tallada:
 - 4 mesas auxiliares para las habitaciones 3, 7, 9 y 19

Se podrán implementar otro diseño para las mesas de centro decorativas, siempre y cuando estas cumplan con los mismos criterios de calidad de madera (si aplica): madera sólida (no aglomerados enchapillados) y maderas tratadas.
- Sillas auxiliares:
 - 7 sillas auxiliares: Suite Presidencial (2) y una (1) para las habitaciones 3, 9, 16, 19, y 21.
- Espejos de aumento de pared para baño de las habitaciones.
 - 24 espejos de aumento para los baños de las habitaciones 1 a 24.
- Consola Mueble para Televisor en madera tratada Moho y Pino Patula.
 - 24 consolas de mueble para televisor para las habitaciones 1 a 24.

Se podrán implementar otro diseño para las mesas de centro decorativas, siempre y cuando estas cumplan con los mismos criterios de calidad de madera: madera sólida (no aglomerados enchapillados) y maderas tratadas.
- Dotación Electrónicos de todas las habitaciones:
 - 24 Televisores Sony LED de 40" para las habitaciones.

- 24 Despertadores de mesa de noche con conectividad para teléfonos inteligentes y funciones de reproducción de música
- 24 Secadores de cabello de 1600 W

Se podrá dotar las habitaciones con marcas de televisores LG, Samsung o Panasonic, siempre y cuando cumpla con las especificaciones mínimas de calidad y tamaño. Cualquier otra marca deberá contar con autorización de FONTUR. Se podrán cambiar la descripción de los despertadores y secadores de cabello, conservando las condiciones mínimas de calidad.

- Cajas de Seguridad para todas la habitaciones:
 - 24 cajas de seguridad con clave y llave maestra de repuesto.
- Nocheros en madera rústica:
 - 37 Nocheros: tres (3) para la Suite Presidencial; dos (2) para las habitaciones 2, 7, 10, 13, 14, 16, 19, 20, 21, 22 y 23; y una (1) para las habitaciones 3, 4, 5, 6, 8, 9, 11, 12, 15, 17, 18 y 24.

Se podrán utilizar otro diseño de nocheros, siempre y cuando estas cumplan con los mismos criterios de calidad: madera solida (no aglomerados enchapillados) y maderas tratadas. Maderas utilizables: Moho, Pino Patula, Ceiba, Roble, Cedro, Teka.

- Lámparas de Mesa de noche para todas la habitaciones:
 - 37 lámparas de mesa de noche: tres (3) para la Suite Presidencial; dos (2) para las habitaciones 2, 7, 10, 13, 14, 16, 19, 20, 21, 22 y 23; y una (1) para las habitaciones 3, 4, 5, 6, 8, 9, 11, 12, 15, 17, 18 y 24.
- Teléfonos para todas las habitaciones (24).
- Cortinas:

- 25 sets de cortinas para las habitaciones 1 a 24 y una cortina adicional para el baño de la suite presidencial.
- Espejos decorativos para las habitaciones:
 - 24 espejos decorativos mínimo de 1.40x1.60 m, marco en madera tallada.
- Cuadros fotográficos decorativos con fotografías de artesanos y monumentos de Mompox:
 - 72 cuadros decorativos: tres (3) por cada habitación.

Se podrá sustituir por otro elemento decorativo a criterio del dotador.

- Puffs decorativos capitoneados de diversos tamaños:
 - 7 Puff de 1.20 x 0.40m: dos (2) para la habitación 24; y, uno (1) para las habitaciones 2, 13, 19, 22 y 23.
 - 1 Puff de 0.90 x 0.40m para la habitación 5.
 - 5 Puff de 1.00 x 0.40m: uno (1) para las habitaciones 11, 12, 14, 17 y 18.
- 24 Portamaletas plegables en acero o madera para todas las habitaciones.
- 2 Asoleadoras para ubicación en área VIP (Suite Presidencial)
- 24 Canecas de Basura para todas las habitaciones.

1.2 RESTAURANTE:

- 15 Mesas para comedor en madera
- 65 Sillas de madera para comedor
- 1 Mesa plegables para buffet o eventos
- 1 Caja Registradora para Comedor

Para el mobiliario en madera, se podrá utilizar otro diseño, siempre y cuando estas cumplan con los mismos criterios de calidad: madera solida (no aglomerados enchapillados) y maderas tratadas. Maderas utilizables: Moho, Pino Patula, Ceiba, Roble, Cedro, Teka.

1.3 ZONA PISCINA:

- 10 Asoleadoras para el área de piscina
- 6 Parasoles con mesas y sillas para el área de piscina

1.4 CORREDOR ALCOBAS:

- 4 Consolas en madera para pasillos y zonas comunes
- 6 Mecedores Reina en madera elaborado por artesanos de Mompox
- 12 Sillas en madera tipo de descanso
- 1 Sistema de riego

Para el mobiliario en madera, se podrá utilizar otro diseño, siempre y cuando estas cumplan con los mismos criterios de calidad: madera solida (no aglomerados enchapillados) y maderas tratadas. Maderas utilizables: Moho, Pino Patula, Ceiba, Roble, Cedro, Teka.

1.5 CORREDOR EL POZO:

- 4 Consolas en madera para pasillos y zonas comunes
- 6 Mecedores Reina en madera elaborado por artesanos de Mompox
- 9 Hamacas hechas a mano por artesanos
- 1 Sistema de riego y motobomba

Para el mobiliario en madera, se podrá utilizar otro diseño, siempre y cuando estas cumplan con los mismos criterios de calidad: madera solida (no aglomerados enchapillados) y maderas tratadas. Maderas utilizables: Moho, Pino Patula, Ceiba, Roble, Cedro, Teka.

1.6 SALA DE ESPERA:

- 4 mesas de centro para mecedoras

- 16 Mecedores Reina en madera elaborado por artesanos de Mompox

Para el mobiliario en madera, se podrá utilizar otro diseño, siempre y cuando estas cumplan con los mismos criterios de calidad: madera solida (no aglomerados enchapillados) y maderas tratadas. Maderas utilizables: Moho, Pino Patula, Ceiba, Roble, Cedro, Teka.

1.7 LOBBY:

- Espejo grande en madera tallada de 2.20x1.50 m
- 1 Mueble Recepción son superficie en mármol travertino y estructura enchapada
- 1 Sofá tres puestos de diseño francés
- 2 Mesas auxiliares en madera de 80x80cm rústicas
- 1 Mesa de centro en madera de 1.30x0.75 m rústica
- 2 Poltronas de madera talladas clásicas con pintura moderna
- 1 Cuadro decorativo para recepción
- 3 Computadores marca Lenovo para administración de FrontDesk
- 3 sillas de trabajo para recepción
- 1 sistema conmutador
- 2 teléfonos
- 1 Impresora Multifuncional marca Brother con capacidad de scanner

Se podrá dotar el lobby con elementos electrónicos de diferentes marcas, siempre y cuando se cuente con autorización de FONTUR.

1.8 BAR:

- 2 Mesas de trabajo en acero inoxidable para bar
- 2 Sofás de 3 puestos para bar
- 24 Poltronas auxiliares para bar
- 2 Mesas de centro de 0.80x0.45m en madera para Bar
- 4 Mesas auxiliares en madera para Bar
- 4 sets de lámparas de techo en forma de botellas de vino
- 4 Sillas de barra para bar
- 1 Equipo de sonido para bar
- 1 Congelador horizontal

- 1 Set de Cuadros decorativos para Bar
- 4 Espejos para Bar

1.9 AUDITORIO:

- 200 sillas para centro de convenciones
- Sistema audiovisual para Centro de Convenciones
 - 1 Video Beam Epson de 3000 lumens
 - Sistema de sonido marca JVC
- Juego de cortinas y Blackout a la medida para Centro de Convenciones
- 20 mesas plegables

Se podrá dotar el lobby con elementos electrónicos de diferentes marcas, siempre y cuando se cuente con autorización de FONTUR.

1.10 AREA DE SERVICIO:

- 3 Mesas de alta resistencia
- 12 sillas de alta resistencia
- 2 organizadores tipo closet
- 2 mesas de trabajo de alta resistencia
- 2 armarios con llave para área de servicio
- 2 Carritos utilitarios para área de servicios
- 1 escalera grande
- 1 escalera de aluminio de 6 pies
- 2 Lavadoras Whirlpool de 18 Kg
- 1 Secadora LG de 20 Kg
- 1 Mesa de Planchado Industrial
- 4 Estanterías de capacidad Industrial para almacenaje
- 1 aspiradora industrial para área de servicio

1.11 SALÓN MÚLTIPLE:

- 4 Sofás para salón múltiple
- 8 Sillas Auxiliares para salón múltiple
- 8 Cuadros decorativos para salón múltiple

- 4 Mesas de centro en madera para salón múltiple

Es a discreción del decorador el diseño a utilizar siempre y cuando estas cumplan con los mismos criterios de calidad: que sean de madera solida (no aglomerados enchapillados) y sean maderas tratadas. Maderas utilizables: Moho, Pino Patula, Ceiba, Roble, Cedro, Teka.

2. ACTIVOS DE OPERACIÓN

2.1 HABITACIONES:

- Toallas de habitaciones:
 - 152 Toallas de ducha para habitaciones
 - 48 Toallas de mano para baños de habitaciones
- Duvettes y Juegos de Cama:
 - 4 Duvettes de para camas sencilla
 - 36 Duvettes para camas de 1.6m
 - 1 Duvette para cama de 2m para suite presidencial
 - 4 Protectores de Colchon para camas sencilla
 - 36 Protectores de Colchon para camas de 1.6m
 - 1 Protector de Colchón para cama de 2m para suite presidencial
 - 8 juegos de Ropa de Cama para cama sencilla
 - 72 juegos de Ropa de cama para cama de 1.6m
 - 2 juegos de Ropa de Cama para cama 2x2m
- Almohadas para habitaciones:
 - 78 almohadas de 50x70 para habitaciones 1-24
 - 2 almohadas de 50x90 para suite presidencial
- Tapetes decorativos en diversos tamaños elaborados en fibra natural con borde en cuero elaborados en telares por artesanos:
 - 2 tapetes decorativos de 1.50x0.70m
 - 15 tapetes decorativos de 1.50x1.00m
 - 1 tapete decorativo de 1.00x0.60m
 - 1 tapete decorativo de 1.70x0.80m

- 7 tapetes decorativos de 1.50x2.00m
- 24 accesorios decorativos para las mesas de centro de todas las habitaciones.

2.2 RESTAURANTE:

- 100 puestos de vajilla cerámica para comedor
- Dotación Comedor:
 - 5 paneras
 - 20 sets de salero y pimentero
 - 10 ceniceros
 - 50 Copas de Vino
 - 100 Vasos para agua
 - 50 copas de Champagne
 - 100 puestos de Cubertería
 - 2 sillas altas para niño en madera
 - 20 accesorios de centro de mesa decorativo
 - 240 Servilletas de tela
 - 90 Manteles para mesa
 - 4 Manteles para Buffet
- 1 Dispensador de Agua con Filtro
- 1 Set de Samovares para buffet
- 1 Set de cucharas para servir de buffet
- 3 Termos tipo bomba para Café, Leche, y aromática
- 1 Juego de Ollas para Cocina
- 2 Set de Cuchillos de Cocina
- 1 Juego de Calderos para Cocina
- 1 Juego de Sartenes para Cocina
- Electrodomésticos:
 - 2 Licuadoras
 - 1 Batidora
 - 1 Tostadora
 - 1 Sanduchera doble
 - 1 cafetera
 - 1 Exprimidor de naranja industrial en acero
- 2 Cestos de Basura con tapa

2.3 ZONAS COMUNES (CORREDORES, SALA DE ESPERA, SALÓN MÚLTIPLE, AUDITORIO, LOBBY)

- 1 Carro de aseo de áreas comunes
- 1 Carro de Servicio a las habitaciones
- 3 bateas con trinitarias para jardines piscina
- 4 Faroles iluminarias para jardines
- 16 Luces de estacas para jardines
- 6 Reflectores para iluminación árbol de caucho
- 6 Bancas rusticas en madera
- 76 Toallas de piscina color azul
- 8 Floreros para pasillos y zonas comunes
- 44 Flores artificiales para floreros zonas comunes:
 - 16 Heliconias
 - 12 Hojas de Balazo
 - 16 Hojas de Lino

- 5 Tinajas decorativas
- 1 Carretilla con trinitarias
- 2 tinajas para recepción
- 15 flores exóticas artificiales para tinaja recepción
- 2 Cortinas de velo decorativas para recepción
- 2 Candelabros en hierro
- 2 Portabanderas en hierro forjado para la fachada
- Dotación Bar:
 - 50 vasos de whiskey
 - 50 copas de aguardiente
 - 50 vasos largos de cerveza
 - 2 saca corcho
 - 2 destapadores
 - 1 máquina para hacer hielo
 - Utilería para Bar

- 3 Jarrones decorativos para Bar
- 4 Lámparas de Mesa decorativas para Bar
- Sistema iluminación árbol Centro Convenciones
- Sistema de Radios para comunicación del Hostal (6 unidades)

- 1 manguera de 30 metros
- 1 Rociador de Fumigación de 11 litros
- 1 Cesto de Basura de alta capacidad
- 1 Greca de 3 servicios para café
- 10 Cajas plástico para almacenaje marca ProfessionalBox de alta resistencia
- 1 Taladro con sus brocas de uso industrial
- 1 Caja de Herramientas de 127 piezas de uso industrial
- 2 Cortinas para salón múltiple

3. PUESTA A PUNTO:

- 1 Enchape decorativo salón barra de bar
- 1 Barra en forma de canoa para bar
- 1 lavaplatos en acero inoxidable para zona de bar
- Adecuaciones necesarias para discapacitados en todas las zonas
- Jardinería en patio principal, patio pozos, patio centro convenciones, y jardines de piscina
- 5 sets de luces LED Solares con sensor de movimientos
- Obras varias de adecuación de la infraestructura (instalación eléctrica, cableado y/o accesorios para servicio de internet, entre otras)