ESTUDIO DE MERCADO SOPORTE PARA PROCESO DE CONTRATACIÓN DIRECTA, CUYO OBJETO ES "INTERVENTORÍA TÉCNICA, ADMINISTRATIVA, FINANCIERA, AMBIENTAL Y SOCIAL PARA EL MANTENIMIENTO Y MEJORAMIENTO DE LA INFRAESTRUCTURA EDUCATIVA DEL MUNICIPIO DE EL RETIRO, DERIVADO DEL CONTRATO INTERADMINISTRATIVO 038 - 2025".

FUENTE DE FINANCIACIÓN: Los pagos que deba efectuar el FONDO DE DESARROLLO SOCIAL DEL MUNICIPIO DE EL RETIRO FONDESER en razón del contrato a suscribir se harán con cargo al Certificado de Disponibilidad Presupuestal N° 347 del 12 de agosto de 2025

OBJETO: "INTERVENTORÍA TÉCNICA, ADMINISTRATIVA, FINANCIERA, AMBIENTAL Y SOCIAL PARA EL MANTENIMIENTO Y MEJORAMIENTO DE LA INFRAESTRUCTURA EDUCATIVA DEL MUNICIPIO DE EL RETIRO, DERIVADO DEL CONTRATO INTERADMINISTRATIVO 038 - 2025".

1) ANÁLISIS DEL FUTURO CONTRATO DESDE LA PERSPECTIVA LEGAL Para dar cumplimiento a los mandatos encomendados desde las distintas normas, y el Plan de Acción de la Entidad, se requiere la celebración del presente contrato a fin de dar cumplimiento a las obligaciones contractuales adquiridas por a la Entidad frente al ente territorial

2) ANÁLISIS DEL FUTURO CONTRATO DESDE LA PERSPECTIVA COMERCIAL. La información sobre proveedores de los servicios requeridos dentro del mercado ofrecido en el Municipio de El Retiro es amplia y se guía por contratos celebrados anteriormente y valores cancelados con anterioridad.

3) ANÁLISIS DEL FUTURO CONTRATO DESDE LA PERSPECTIVA FINANCIERA. El contrato por celebrarse garantiza que la información necesaria para el cumplimiento del objeto de la Entidad se encuentre actualizada en forma permanente, así lograr el cumplimento de los mandatos Constitucionales, legales y metas y fines propuestos; por lo anterior, el valor estimado en la suma de TREINTA Y NUEVE MILLONES NOVECIENTOS TREINTA Y UN MIL CUARENTA Y SEIS PESOS M.L. ($39.931.046,00)

4) PLAZO DE EJECUCIÓN: El plazo del presente Contrato será de dos (2) meses contados a partir de la suscripción del acta de inicio previa aprobación de las pólizas de garantías únicas del contrato, sin exceder el 31 de diciembre de 2025.

5) ANÁLISIS DEL FUTURO CONTRATO DESDE LA PERSPECTIVA ORGANIZACIONAL. Se hace necesario garantizar el cumplimento de los programas, así como en el Plan de Acción de la Entidad y que los procesos administrativos de la Entidad se encuentren actualizados.

6) ANÁLISIS DEL FUTURO CONTRATO DESDE LA PERSPECTIVA TÉCNICAS.

ALCANCE: El objeto principal de la obra objeto de interventoría es realizar el mantenimiento y mejoramiento de la infraestructura educativa del municipio de El Retiro.

Así mismo, además de realizar la integración técnica, administrativa y jurídica de los componentes y actividades contratadas, garantizará una adecuada revisión actualización de los presupuestos de las obras y especificaciones técnicas para el desarrollo y ejecución de obra

La interventoría se encargará de supervisar todos los aspectos del proyecto: la interventoría técnica para verificar que las obras se realicen conforme a los planos y especificaciones; la interventoría administrativa para asegurar la correcta gestión de los recursos y tiempos del proyecto; la interventoría financiera para revisar los costos y pagos asociados a la obra; la interventoría ambiental para garantizar el cumplimiento de las normativas ecológicas; y la interventoría social para monitorear la gestión de la comunidad y las relaciones sociales relacionadas con el proyecto.

Además, se debe cumplir con los entregables del contrato, reportes de interventoría en sus diferentes áreas con los respectivos informes y la recepción final de la obra.

ESPECIFICACIONES TECNICAS

PERSONAL	SUELDO CON PRESTACIONES	CANT	FM	DEDICACIÓN	VALOR MES	DURACIÓN / MES	TOTAL PARCIAL
1. PERSONAL PROFESIONAL/TÉCNICO							
Residente de Interventoria	5.025.000,00	1	2,035	1,00	$ 10.225.372,50	2,00	$ 20.450.745,00
SISOMA	3.220.000,00	1	2,035	1,00	$ 6.552.378,00	2,00	$ 13.104.756,00
			SUBTOTAL				**$ 33.555.501,00**
			IVA 19%				**$ 6.375.545,00**
			TOTAL PRESUPUESTO				**$ 39.931.046,00**

Se realizará la interventoría del proyecto con base en el presupuesto que le suministrará el FONDO los cuales podrán ser objeto de ajustes en el evento de ser necesario, de común acuerdo con el FONDO y el Municipio.

La interventoría hará la revisión del presupuesto de obra con sus respectivos A.P.U y AU a la propuesta del contratista de obra, para realizar las observaciones que considere pertinentes.

Se realizará la interventoría técnica, administrativa, financiera, ambiental y social con base en los procedimientos establecidos por el Estatuto General de la Contratación Pública.

OBLIGACIONES GENERALES DEL CONTRATISTA

1. Cumplir con todas las actividades descritas en el estudio previo, contrato y propuesta.
2. Dar cumplimiento al objeto del contrato con la mejor calidad posible y responder por el mismo.

3. Velar por el cuidado y la conservación de los bienes que le sean encomendados para el cumplimiento de las actividades.
4. Comprometer la máxima diligencia y empeño para el desarrollo del objeto del Contrato.
5. Preparar por sus propios medios los informes y las operaciones que deba realizar para el logro de los objetivos contenidos en este Contrato.
6. Atender los llamados y observaciones del FONDO y el MUNICIPIO tendientes a mejorar la prestación del servicio.
7. Acreditar mensualmente el pago de las obligaciones del sistema de Seguridad Social y demás obligaciones en materia tributaria.
8. Realizar un manejo apropiado de la información que a bien le disponga el municipio para el objeto contractual, así mismo una utilización adecuada de los recursos tecnológicos, puestos a disposición para el desarrollo de sus actividades.
9. Comprometer la máxima diligencia y empeño en las labores encomendadas.
10. Dar cumplimiento a las especificaciones técnicas.

OBLIGACIONES ESPECÍFICAS DEL CONTRATISTA

1. Presentar al Supervisor constancia de pago mensual al Sistema de Seguridad Social en Salud, Pensiones y Riesgos Laborales.
2. Cumplir con el objeto y plazo del contrato y cada una de las actividades descritas para el desarrollo del mismo con la mejor calidad, la diligencia, eficacia y responsabilidad requerida, de conformidad con lo estipulado en el Contrato y conforme a la propuesta presentada, que hace parte integral del contrato.
3. Contar con todos los recursos necesarios para la adecuada ejecución del objeto contractual, incluyendo personal idóneo, equipos, materiales, herramientas e infraestructura que se requieran para el desarrollo de las actividades de construcción y suministro previstas.
4. Ejercer vigilancia técnica, administrativa, financiera, social y jurídica del contrato de obra, velando por la optimización de los recursos, cumpliendo con las especificaciones técnicas y normatividad vigente
5. Elaborar los informes necesarios para conocer el cumplimiento del objeto contractual.
6. Garantizar el equilibrio económico del contrato
7. Participar en las reuniones de trabajo y comité de obra necesarias para la ejecución del contrato.
8. Poner en práctica los procedimientos adecuados de mantenimiento y protección del lugar a intervenir contra cualquier diseño o deterioro que puede afectar su calidad, estabilidad y acabado. Así mismo deberán tener las debidas precauciones a fin de conservar en perfecto estado los inmuebles aledaños, las estructuras e instalaciones y redes de servicio superficiales y subterráneas existentes dentro del área de trabajo o adyacentes a ellas, siendo de su exclusiva responsabilidad cualquier daño que pudiere ocasionar a tales inmuebles, estructuras e instalaciones.
9. Facilitar la labor de supervisión dando respuesta oportuna a las observaciones y requerimientos que se realicen.
10. Asegurar la adopción de normas de seguridad industrial y salud ocupacional.
11. Mantener actualizada la información sobre el valor de las obras ejecutadas
12. Atender las consultas, sugerencias y requerimientos que se presenten por parte de la Entidad, durante la ejecución del objeto contractual y posterior a ella.
13. Manejar, conservar y preservar de manera adecuada, toda la información requerida y la suministrada por la Entidad, necesaria para el cumplimiento del objeto contractual.

14. Evitar la utilización en beneficio personal o de terceros de manera total o parcial la documentación del FONDO o que se genere de este contrato sin la autorización previa, expresa y escrita de la Entidad.
15. Iniciar en forma oportuna los trámites de ampliación, adición, suspensión, recibo final y liquidación definitiva del contrato celebrado, en caso de ser requeridos
16. Llevar un registro fotográfico donde se evidencie el inicio y ejecución de las actividades aprobadas
17. Realizar la suspensión de los trabajos que se estén llevando en forma incorrecta, hasta tanto se cumpla con las especificaciones previstas en el contrato
18. Controlar permanentemente los sistemas de construcción, la calidad de la obra, equipos, materiales, bienes, insumos y productos. Para lo anterior, la interventoría y/o el supervisor exigirá efectuar los ensayos de laboratorio o pruebas necesarias para verificar y aprobar que esté cumpliendo con las normas y especificaciones técnicas establecidas en el marco del contrato de obra. En caso de que estas pruebas o ensayos no cumplan con los resultados, deberá realizar las acciones correctivas a que haya a lugar y dejar registro de su efectiva implementación en la obra, e informará lo pertinente al contratante.
19. Elaborar y actualizar un libro o bitácora en conjunto con el contratista Interventor en el que se consigne diariamente la información sobre el desarrollo de la obra, especialmente las novedades, recomendaciones e instrucciones impartidas durante la ejecución del contrato de obra. Este documento debe estar debidamente foliado y el registro de datos en el mismo debe ser continuo y sin espacios.
20. Informar sobre la gestión ambiental que adelanta el proyecto, obra o actividad.
21. Promover acciones eficaces que permitan la participación ciudadana
22. Responder por los bienes y en general por elementos que se pongan a su disposición propendiendo en todo caso por su conservación y uso adecuado. En general, cumplir con las obligaciones y prioridades que vayan estableciéndose.
23. Todos los bienes que del contrato se deriven, intelectuales o materiales serán de propiedad del FONDO.
24. Realizar la transferencia de los documentos relacionados con su proceso contractual.
25. Cumplir con las obligaciones contenidas en la oferta efectuada a la entidad
26. Garantizar la ejecución de las actividades de mantenimiento conforme a las especificaciones técnicas del proyecto, garantizando la correcta instalación de sistemas constructivos como cubiertas en teja de barro, instalaciones eléctricas con luminarias LED IP65, divisiones sanitarias en acero inoxidable AISI 304 y redes sanitarias en tubería PVC de 3" y 4", cumpliendo con las normas técnicas vigentes y las indicaciones de la interventoría.
27. Asegurar la correcta recuperación, retiro, transporte y disposición de escombros y materiales reutilizables, especialmente en actividades de demolición de cubiertas, cerramientos y muros, cumpliendo con los protocolos ambientales establecidos y entregando los materiales aprovechables en los sitios definidos por la interventoría.
28. Velar por la práctica de los procedimientos adecuados de mantenimiento y protección del lugar a intervenir contra cualquier diseño o deterioro que puede afectar su calidad, estabilidad y acabado. Así mismo deberán tener las debidas precauciones a fin de conservar en perfecto estado los inmuebles aledaños, las estructuras e instalaciones y redes de servicio superficiales y subterráneas existentes dentro del área de trabajo o adyacentes a ellas, siendo de su exclusiva responsabilidad cualquier daño que pudiere ocasionar a tales inmuebles, estructuras e instalaciones.
29. Facilitar y realizar la liquidación del Contrato; liquidación que se realizará dentro de los parámetros establecidos en el artículo 11 de la Ley 1150 de 2007 y el artículo 164 de la Ley 1437 de 2011.

30. Confidencialidad: Toda la información y/o documentos que se produzcan en desarrollo del contrato serán de uso exclusivo del FONDO, y el contratista se obliga con la suscripción del contrato a no utilizarlos para fines distintos a los previstos en el mismo, ni a divulgar la información que se le suministre ni los resultados de su trabajo conservando la confidencialidad de los mismos, de conformidad con la Ley, so pena de las acciones civiles, administrativas o penales a que haya lugar. Independencia del Contratista: El Contratista es independiente del FONDO y, en consecuencia, el Contratista no es su representante, agente o mandatario. El contratista no tiene la facultad de hacer declaraciones, representaciones o compromisos en nombre de FONDESER, ni de tomar decisiones o iniciar acciones que generen obligaciones a su cargo, salvo que el alcance de su contrato implique la representación judicial o extrajudicial.

RESULTADOS ESPERADOS

Además de los productos mencionados de manera puntual en cada uno de los numerales anteriores el contratista deberá tener en cuenta dentro de los productos finales lo siguiente:

PRODUCTOS A ENTREGAR

A. Informes mensuales que soporten todas las actividades relacionadas y las demás que se realicen para en el marco de la ejecución del contrato, los cuales deberán contener registros fotográficos del desarrollo de las actividades propuestas.
B. Libro de obra o Bitácora
C. Informe final.
D. Actas de comité.
E. Correspondencia enviada y recibida
F. Acta de entorno y/o vecindad según aplique
G. Acta y/o formato que den cuenta de los cambios de actividades y la respectiva aprobación.
H. Acta de recibo y liquidación del contrato.
I. Actas de pago y demás documentos que describan el desarrollo de las actividades en componentes técnico, administrativo y financiero.
J. Liquidación de los contratos derivados del cumplimiento del objeto del contrato.

NORMAS

- Norma Técnica Colombiana Vigentes y aplicables
- Normas técnicas colombianas NTC 4595: Planeamiento y diseño de instalaciones y ambientes escolares.
- Normas técnicas colombianas NTC 4596: Señalización para Instalaciones y Ambientes Escolares.
- Reglamento técnico de instalaciones eléctricas RETIE.
- Reglamento técnico de iluminación y alumbrado público RETILAP.
- Norma técnica colombiana NTC 2050: Código Eléctrico Colombiano.
- Normas técnicas colombianas NTC 4353: Telecomunicaciones. Cableado estructurado. Cableado para telecomunicaciones.
- Normas Colombianas de Diseño y Construcciones Sismo Resistentes NSR 10.

- Decreto 926/2010 y sus modificaciones. -Ley 400 de 1997 y sus modificaciones.
- Normas Técnicas Colombianas NTC 1500: Código Colombiano De Fontanería.
- Normas y Especificaciones Generales de Construcción de las Empresas Públicas de Medellín.
- Manual de uso, conservación y mantenimiento de infraestructura educativa.
- Manual de dotaciones. -Lineamientos y recomendaciones para el diseño arquitectónico del colegio de jornada única.
- PBOT Muncipio de El Retiro
- Normas Ambientales

Demás normas vogentes y aplicables en pro de la ejecución y operación del proyecto.

Los materiales, equipos e insumos a emplear deben de ser de primera calidad y deben contar con la certificación de calidad.

OBSERVACIONES

Toda la información que FONDESER suministre al Contratista con ocasión de la ejecución del contrato sólo deberá ser utilizada para efectos del cumplimiento.

LEGISLACIÓN

En general se aplicarán las normas legales aplicables durante este proceso de selección y la ejecución del Contrato, serán las estipuladas en este documento, en el Reglamento para la contratación de bienes y servicios de la Empresa FONDESER y las propias que rigen los negocios entre particulares en la República de Colombia.

El Oferente debe someterse en todo a las leyes colombianas vigentes que sean aplicables en los aspectos laborales, tributarios, industriales, comerciales, de contratación, entre otras. FONDESER no aceptará como causal de reclamo o incumplimiento la ignorancia o cambios de la Ley colombiana

7) ANÁLISIS DEL RIESGO DEL FUTURO CONTRATO

Análisis de Riesgos	Identificar con una "X" los que apliquen	Forma de mitigarlo
Incumplimiento de las especificaciones técnicas	X	Estudiar la causa del incumplimiento, hacer seguimiento si sigue ocurriendo se suspenderá el contrato y el contratista responderá con su propio pecunio.
Incumplimiento de las obligaciones contractuales.	X	Estudiar la causa del incumplimiento, hacer seguimiento si sigue ocurriendo se suspenderá el contrato y el contratista responderá con su propio pecunio.

GARANTÍA ÚNICA:

En atención al objeto del contrato, el contratista deberá expedir las pólizas que ampararán el contrato de interventoría donde tendrán como asegurado y beneficiario a Fondo de Desarrollo Social de El Retiro – FONDESER, identificado con el NIT. 900.198.194- 5 y el Municipio de El Retiro, Antioquia con NIT 890.983.674-0, conformidad con los siguientes amparos:

ÚNICA CON LOS AMPAROS DE:		**% DEL VALOR DEL CONTRATO**	**VIGENCIA**
Cumplimiento	x	20%	Duración del contrato + 4 meses
Calidad del Servicio	x	20%	Su vigencia será de cinco (5) años contados a partir del recibido final y de acuerdo a la estabilidad de la obra objeto de la interventoría
Prestación de Servicios, pago de salarios e indemnizaciones	x	10%	Duración del contrato + 3 años

Cordialmente,

CARLOS MAURICIO YEPES BEDOYA
Gerente FONDESER.